

股票简称：广宇集团

股票代码：002133

# 广宇集团股份有限公司

(浙江省杭州市平海路8号)



## 2016 年面向合格投资者 公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要

主承销商（债券受托管理人）



住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38-45 楼

签署日期：2016 年 8 月 26 日

## 声明

本募集说明书摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及中国证券监督管理委员会对本次债券的核准，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

发行人全体董事、监事、高级管理人员和其他直接责任人员以及主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；除承销机构以外的专业机构及其直接责任人员应当就其负有责任的部分承担赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外。本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织、落实相应的还本付息安排。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在

虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项,并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经中国证券监督管理委员会于2015年9月6日印发的“[2015]2053号”文批复核准,广宇集团股份有限公司(以下简称“发行人”或“公司”)获准向合格投资者公开发行面值总额不超过13亿元的公司债券(以下简称“本次债券”),本次公司债券采用分期发行方式。本期债券基础发行规模为1亿元,可超额配售不超过2亿元,自证监会核准发行之日起12个月内完成,其余各期债券发行,自证监会核准发行之日起24个月内完成。本期债券拟于深圳证券交易所综合协议交易平台挂牌交易。

二、本公司主体信用等级为AA-,本期债券信用等级为AA-;本期债券上市前,本公司最近一期末净资产为328,584.21万元(2016年6月30日合并报表中股东权益合计);最近三个会计年度实现的年均可分配利润为9,542.41万元(2013年、2014年和2015年经审计合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润的算术平均值),预计不少于本期债券一年利息的一倍;本公司最近一期末合并口径资产负债率为58.33%,母公司口径资产负债率为19.63%(2016年6月30日财务报表数据)。本期债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

三、本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件,本期债券不能作为回购质押品在相应市场开展回购业务,本期债券将不具备回购资格并无法进入质押库,这将对本期债券的流动性产生一定的影响。

四、本次债券的发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》认可的合格投资者。根据《公司债券发行与交易管理办法》相关规定,本期债券仅面向合格投资者发行,公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理,仅限合格投资者参与交易,公众投资者认购或买入的交易行为无效。本期债券发行结束后,本公司将积极申请本期债券在深圳证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行,并依赖于有关主管部门的审批或核准,本公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深圳证券交易所上市。此外,证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、

投资者交易意愿等因素的影响，本公司亦无法保证本期债券在深圳证券交易所上市。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

五、经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AA-。在本次评级的信用等级有效期（至本期债券本息的约定偿付日止）内，大公国际资信评估有限公司将进行持续跟踪评级，包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注公司外部经营环境的变化、影响公司经营或财务状况的重大事件、公司履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映公司的信用状况。如果未来资信评级机构调低发行人主体或者本期债券的信用等级，本期债券的市场价格将可能发生波动，从而对本期债券的投资者造成损失。跟踪评级结果将在大公国际资信评估有限公司网站（[www.dagongcredit.com](http://www.dagongcredit.com)）、深圳证券交易所网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）予以公布，并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

六、受国民经济总体运行状况、经济周期和国家财政、货币政策的直接影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券为固定利率且期限较长，其投资价值在其存续期内可能发生变动。一般来说，当市场利率上升时，固定利率债券的投资价值将会相应降低。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

七、根据《广宇集团股份有限公司 2015 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》，债券持有人会议决议对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或投弃权票的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效内容做出的决议和主张。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本公司所从事的房地产业是与国内和国际宏观经济发展密切相关的行业，国民收入水平在一定程度上影响国民购房需求。如果未来国内或国际的宏观经济景气度下滑，可能对本公司的财务状况和经营业绩造成不利影响。同时，房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低，此间容易受到国家宏观经济波动因素的影响。房地产公司需要对已规划投资方向、区域布局和正在开发的地产项目进行及时调整。

九、房地产开发是一项复杂的系统工程，具有开发周期长、投入资金大、涉及部门和单位多的特点。开发过程从市场调研、投资决策、市场定位、项目策划、规划设计到建材采购、建设施工，涉及调研公司、规划设计单位、建材供应商、建筑施工单位等多家合作方，并接受多个政府部门（国土局、规划局、建委、房管局、环保局等）的审批和监管，完成房地产开发项目的时间及成本受多项因素的影响而变化。这些因素包括（但不限于）设计方案、建材、设备、工艺技术及劳工短缺、天气状况、天灾、劳工纠纷、承包商争执、意外事故、市场状况改变、向有关当局申领所需的牌照、批准及批文延误，以及其他问题及情况。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

十、发行人所处的房地产行业与国民经济联系极为密切，受国家宏观政策影响较大。近年来，针对国内房地产市场，国家从金融、税收、土地等方面出台了相应的调控政策。调控政策的实施对房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应乃至盈利模式等方面产生较大影响。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对发行人的经营管理、未来发展造成不利影响。

十一、2013年、2014年、2015年及2016年1-6月，发行人合并口径主营业务收入总额分别为165,611.33万元、168,142.41万元、171,270.22万元及297,468.95万元，归属于母公司所有者的净利润分别为21,937.74万元、13,129.64万元、-6,440.16万元及15,348.40万元。

2014年公司实现归属于母公司股东净利润13,129.64万元，较上年同期减少-8,808.1万元，降幅为40.15%，主要是因为2014年竣工交付的房地产项目结

转收入总额有所减少以及对应的毛利率有所下降，导致本年度实现的归属母公司股东净利润减少较多所致。

2015 年，发行人营业收入和归属于母公司所有者的净利润分别为 171,953.72 万元及-6,440.16 万元，较上年同期增长 2.14%及-149.05%，在收入同比增长情况下净利润同比下滑的主要原因为：首先，综合毛利率下降较为明显，由 27.89%下滑至 11.19%，其具体原因为：2015 年有较多的营业收入来源于毛利率相对较低的东承府项目，而 2014 年有较多的营业收入来源于毛利率相对较高的江南新城和星湖名郡；其次，公司原计划于 2015 年内提前交付的武林外滩项目，因精装修进度影响未能实现提前交付，从而使得公司 2015 年度净利润出现亏损。

2016 年 1-6 月，发行人营业收入和归属于母公司所有者的净利润分别为 297,564.19 万元及 15,348.40 万元，随着房地产市场逐步回暖以及公司开发的房地产项目进入交房阶段，公司 2016 年上半年经营业绩恢复到公司正常水平并有所上升。

总体而言，公司的经营业绩不够稳定，随着房地产市场的变化呈现出较大幅度的波动。尽管现有在建项目和土地储备是发行人未来业绩增长的基础，但如果市场环境发生重大变化且发行人经营销售策略不当，可能会存在因销售不畅导致收入和利润下滑的风险。

十二、截至 2016 年 6 月 30 日，公司合并口径的存货金额为 557,843.49 万元，占总资产的比重为 70.74%，主要为开发成本、开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。由于房地产行业受国家宏观政策持续调控的影响，若未来价格出现大幅下跌，公司可能需要计提大额存货跌价准备。

十三、公司 2013 年、2014 年、2015 年和 2016 年 1-6 月合并口径经营活动现金流量净额分别为-90,934.99 万元、42,271.67 万元、151,696.06 万元和 63,486.08 万元，随着公司在售楼盘减少导致销售回笼降低、项目持续开发与支付项目工程进度款、新增土地储备及受房地产政策的影响，公司未来经营活动现金流量存在持续流出的风险，在房地产行业宏观环境、银行信贷政策发生不利

变化时，公司可能会发生临时资金周转困难的情形，将对债券的偿付能力产生不利影响。

十四、由于房地产行业的地域特征，公司曾经长期集中在杭州市开发项目，虽然从 2002 年进入安徽黄山、2004 年进入广东肇庆、2013 年进入浙江舟山，但与行业内的全国性大公司比较市场仍然显得相当集中。尽管公司业务将向更多的城市扩张，但维持及增加公司在浙江、广东、安徽区域的市场占有率仍然是公司近期发展战略的重点。因此，公司的业务在一个时期内还会倚重浙江、广东、安徽区域房地产市场的持续健康发展。如果这些区域的房地产市场不景气，将会给公司的业务、经营业绩和财务状况造成不利影响。

十五、截至 2016 年 6 月 30 日，公司银行借款（短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款）余额为 112,875.00 万元。2013 年末、2014 年末、2015 年末及 2016 年 6 月末，公司的速动比率为 0.35、0.50、0.40 和 0.40，速动比率维持较低水平。公司运营资金主要依托银行贷款，银行贷款的规模受国家货币政策的影响较大，随着银行贷款到期，若受信贷政策的影响无法及时取得银行贷款，公司面临一定的短期偿债压力。

十六、土地是房地产开发企业持续经营的基本保障，属于不可再生的资源，尤其是城市土地，其稀缺性十分明显。截至 2016 年 6 月 30 日，公司目前的土地储备总量（规划建筑面积）58 万平方米，与公司近年来的开发销售规模保持在相对合理的水平，上述土地储备面积主要系 2013 年及以前年度所得，2014 年公司没有新增土地储备。2015 年，公司新增土地储备 1 宗，位于杭州市拱墅区的杭政储出[2015]19 号地块，规划地上可建建筑面积 10.3 万平方米。2016 年 7 月 1 日，公司与舟基（集团）有限公司联合竞得舟土储出[2016]1 号地块，该地块位于舟山市临城新区，公司目前正在开发的舟山锦澜公寓旁边。该项目规划地上可建建筑面积 6.58 万平方米，公司对应的股权比例为 61%。作为房地产开发企业，若不能及时获得进行项目开发所需的土地，则公司生产经营将陷于停滞。目前，可供应的土地资源由中央及地方政府调控。公司需要参与政府部门及机关公开招标、拍卖或挂牌的方式并与其他房地产开发商竞争土地使用权，面临着不能取得土地和取得成本较高的风险，从而影响公司的业务发展。



十七、截至 2016 年 6 月 30 日，公司银行借款（短期借款、一年内到期的长期借款、长期借款）余额为 112,875.00 万元。为了取得银行借款，公司将拥有产权的土地使用权、投资性房地产以及开发产品等进行了抵押，截至 2016 年 6 月 30 日，公司上述抵押资产账面价值合计为 162,483.80 万元，占公司 2016 年 6 月 30 日末总资产和净资产比例分别为 20.60%和 49.45%。在担保期间内发行人抵押资产将优先用于保障抵押贷款的偿还，上述抵押资产金额较大且抵押物价值可能不足以抵偿抵押贷款以外的相关债务，公司存在受限资产较大的风险。

十八、2007 年上市以来，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。但是目前二三线城市商品房去库存压力仍较大，公司可能因二三线城市房地产行业的调整而面临主营业务收入下滑的风险。

十九、截至 2016 年 6 月 30 日，公司对外担保余额（不含为合并报表范围内的子公司提供的担保以及控股子公司之间相互提供的担保）为 10,290 万元，为合并报表范围内的子公司提供的担保余额为 2,500 万元，公司合计对外担保余额为 12,790 万元，占公司 2016 年 6 月末归属于母公司的净资产的 4.54%。若被担保公司经营情况出现恶化而无法及时归还银行借款，公司将可能承担相应的担保责任，将对公司的偿付能力产生不利影响。

二十、2013 年、2014 年、2015 年及 2016 年 1-6 月份，发行人利息保障倍数分别为 1.65 倍、0.97 倍、-0.04 倍及 11.48 倍，2013 年至 2015 年，发行人报告期内利息保障倍数逐年递减，主要原因：发行人利息支出总额（含资本化利息）较高，2013 年、2014 年、2015 年利息支出总额分别为 23,137.43 万元、24,909.72 万元、15,903.02 万元；且发行人利润总额逐年递减，分别为 33,930.95 万元、20,742.24 万元、-3,963.53 万元。2016 年 1-6 月份，发行人利息保障倍数大幅提升为 11.48 倍，主要系发行人利润总额较同期大幅提升，且发行人利息支出总额（含资本化利息）为 4,573.71 万元，较同期有所下降所致。如果未来

发行人利息保障倍数出现逐年递减趋势可能将对公司未来偿付能力产生不利影响。

二十一、投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会对本期债券发行的批准，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二十二、本期债券为无担保债券，也无其他增信措施，提请投资者关注相关风险。

# 目录

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| 声明.....                       | 1         |
| <b>重大事项提示.....</b>            | <b>3</b>  |
| 目录.....                       | 10        |
| 释义.....                       | 11        |
| <b>第一节 本次发行概况.....</b>        | <b>13</b> |
| 一、 发行人基本情况 .....              | 13        |
| 二、 公司债券发行批准情况 .....           | 13        |
| 三、 公司债券发行核准情况 .....           | 14        |
| 四、 本期债券发行的基本情况及发行条款.....      | 14        |
| 五、 本次公司债券发行上市安排.....          | 17        |
| 六、 本次发行的有关当事人 .....           | 17        |
| 七、 认购人承诺 .....                | 20        |
| 八、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系..... | 20        |
| <b>第二节 发行人资信情况.....</b>       | <b>21</b> |
| 一、 公司债券的信用评级情况及资信评估机构.....    | 21        |
| 二、 公司债券信用评级报告主要事项.....        | 21        |
| 三、 公司最近三年及一期的资信情况.....        | 23        |
| <b>第三节 发行人基本情况.....</b>       | <b>25</b> |
| 一、 公司设立及发行上市情况 .....          | 25        |
| 二、 公司股本结构及前十名股东持股情况 .....     | 26        |
| 三、 公司组织结构和权益投资情况 .....        | 27        |
| 四、 控股股东和实际控制人 .....           | 34        |
| 五、 发行人主营业务情况 .....            | 35        |
| <b>第四节 财务会计信息.....</b>        | <b>45</b> |
| 一、 公司最近三年及一期财务报告审计情况 .....    | 45        |
| 二、 公司最近三年及一期财务会计资料 .....      | 45        |
| 三、 最近三年及一期合并财务报表范围变化情况 .....  | 54        |
| 四、 近三年及一期主要财务指标 .....         | 55        |
| <b>第五节 募集资金的运用.....</b>       | <b>58</b> |
| 一、 公司债券募集资金金额 .....           | 58        |
| 二、 本期债券募集资金运用计划 .....         | 58        |
| 三、 本期债券募集资金对公司财务状况的影响.....    | 58        |
| 四、 本次募集资金专项账户的管理安排.....       | 59        |
| <b>第六节 备查文件.....</b>          | <b>60</b> |
| 一、 备查文件内容 .....               | 60        |

## 释义

在本募集说明书中，除非文义另有所指，下列简称或名称具有如下含义：

|                         |   |   |
|-------------------------|---|---|
| 公司、本公司、发行人、广宇集团         | 指 | 广宇集团股份有限公司  |
| 主承销商、债券受托管理人、受托管理人、招商证券 | 指 | 招商证券股份有限公司  |
| 发行人律师、锦天城               | 指 | 上海市锦天城律师事务所   |
| 审计机构、立信会计师              | 指 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙）（原名为：立信会计师事务所有限公司）  |
| 评级机构、大公国际资信             | 指 | 大公国际资信评估有限公司  |
| 本次债券、本期债券               | 指 | 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）募集说明书，发行规模为基础发行规模 1 亿元，可超额配售不超过 2 亿元 |
| 本次发行                    | 指 | 本期债券的发行   |
| 募集说明书                   | 指 | 本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书》       |
| 募集说明书摘要                 | 指 | 本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）募集说明书摘要》     |
| 发行公告                    | 指 | 本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《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）发行公告》        |
| 债券受托管理协议、本协议            | 指 | 发行人与债券受托管理人签署的《广宇集团股份有限公司 2015 年公开发行公司债券之债券受托管理协议》                        |
| 债券持有人会议规则、本规则           | 指 | 为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《广宇集团股份有限公司 2015 年公开发行公司债券之债券持有人会议规则》          |
| 评级报告                    | 至 | 大公国际资信出具的《广宇集团股份有限公司 2016 年度公司债券信用评级报告》                                   |
| 平海投资、控股股东               | 指 | 杭州平海投资有限公司  |
| 董事会                     | 指 | 广宇集团股份有限公司董事会   |
| 监事会                     | 指 | 广宇集团股份有限公司监事会   |
| 三会                      | 指 | 股东大会、董事会和监事会  |
| 证监会                     | 指 | 中国证券监督管理委员会   |
| 证券业协会                   | 指 | 中国证券业协会   |
| 深交所                     | 指 | 深圳证券交易所   |
| 登记机构、债券登记机构             | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司，或适用法律法规规定的任何其他本期债券的登记机构                               |

|            |   |  |
|------------|---|--|
| 余额包销       | 指 | 主承销商依据承销协议的规定承销本期债券,发行期届满后,无论是否出现认购不足和/或任何承销商违约,主承销商均有义务按承销协议的规定将相当于本期债券全部募集款项的资金按时足额划至发行人的指定账户;承销团各成员依据承销团协议的规定承销本期债券,并对主承销商承担相应的责任 |
| 工作日        | 指 | 每周一至周五,不含法定节假日或休息日   |
| 交易日        | 指 | 本期债券或广宇集团其他有价证券上市的证券交易场所交易日  |
| 法定节假日或休息日  | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日(不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日)   |
| 付息日        | 指 | 本期债券存续期间,自2016年起每年8月30日为上一个计息年度的付息日(如遇法定节假日或休息日,则顺延至其后的第1个交易日)   |
| 元          | 指 | 人民币元   |
| 近三年及一期、报告期 | 指 | 2013年度、2014年度、2015年、2016年1-6月  |
| A股         | 指 | 人民币普通股股票   |
| 债券管理办法     | 指 | 公司债券发行与交易管理办法  |
| 公司章程       | 指 | 广宇集团股份有限公司公司章程   |
| 公司法        | 指 | 中华人民共和国公司法(2005年修订)  |
| 证券法        | 指 | 中华人民共和国证券法(2005年修订)  |
| 合同法        | 指 | 中华人民共和国合同法   |

### 专业用语

|      |   |  |
|------|---|--|
| 五证   | 指 | 销售商品房必备的五种证件:国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房销售(预售)许可证 |
| 建筑面积 | 指 | 建筑物外墙外围所围成空间的水平面积  |
| 预售   | 指 | 房地产开发企业将正在建设中的房屋预先出售给承购人,由承购人支付定金或房价款的行为                         |

本募集说明书中,部分合计数与各加总数直接相加之和在尾数上可能略有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 本次发行概况

### 一、发行人基本情况

1. 中文名称：广宇集团股份有限公司  
英文名称：Cosmos Group Co., Ltd.
2. 股票上市地：深圳证券交易所
3. 股票简称及代码：广宇集团、002133
4. 法定代表人：王轶磊
5. 股份公司设立时间：2004年10月18日
6. 注册资本：77,414.42万元
7. 注册地址：杭州市平海路8号
8. 办公地址：杭州市平海路8号
9. 邮政编码：310006
10. 电话：0571-87925786
11. 传真：0571-87925813
12. 互联网网址：www.cosmosgroup.com.cn
13. 经营范围：房地产投资、房地产开发经营、商品房销售及出租、实业投资，室内外装饰、工程技术咨询、仓储服务，建筑材料的销售。
14. 组织机构代码：14312515-0
15. 所属行业：房地产行业
16. 信息披露负责人及联系电话：华欣、0571-87925786

### 二、公司债券发行批准情况

经本公司召开第四届董事会第二十九次会议审议通过，并经公司2015第一次临时股东大会审议批准公司公开发行不超过13亿元（含13亿元）公司债券。

上述董事会决议、临时股东大会决议分别于深圳证券交易所网站披露，并刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》。

### 三、公司债券发行核准情况

公司本次向社会公开发行面值总额不超过 13 亿元的公司债券已经中国证监会证监许可[2015]2053 号文核准。公司将在遵守相关法规要求的前提下，综合多方面状况确定债券的发行时间、发行规模和其他具体发行条款。

### 四、本期债券发行的基本情况及发行条款

#### （一）本期债券的名称

本期债券的名称为“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）”。

#### （二）本期债券的发行规模

本次债券票面金额为人民币 100 元。本期债券基础发行规模 1 亿元，可超额配售不超过 2 亿元。

#### （三）本期债券的票面金额及发行价格

本期债券每张票面金额为 100 元，本期债券按面值发行。

#### （四）债券期限

本期债券期限为 3 年。

#### （五）债券形式

本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让等操作。

#### （六）债券利率或其确定方式

本期债券的票面利率将根据网下簿记建档结果确定，在债券存续期限内的 3

年内保持不变。

### **（七）发行首日及起息日**

本期债券发行首日为 2016 年 8 月 30 日，本期债券的起息日为 2016 年 8 月 30 日。

### **（八）付息日**

2016年至2019年每年的8月30日为上一个计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）。

### **（九）兑付日**

本期债券到期兑付日为 2019 年 8 月 30 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

### **（十）利息登记日**

本期债券利息登记日将按照债券登记机构的相关规定确定。

### **（十一）计息期限**

本期债券的计息期限自 2016 年 8 月 30 日起至 2019 年 8 月 30 日止。

### **（十二）还本付息的方式**

本期债券采用单利按年计息，不计复利。利息每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

### **（十三）付息、兑付方式**

本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

### **（十四）募集资金专项账户**

本期债券募集资金专项账户及开户银行为：中国银行股份有限公司浙江省分行，376669289910。



## （十五）信用等级

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA-。

## （十六）担保条款

本期债券为无担保债券。

## （十七）债券受托管理人

本期债券的受托管理人为招商证券股份有限公司。

## （十八）发行对象、发行方式与配售规则

本期债券发行仅采取网下面向合格投资者申购和配售的方式。本次债券的发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》规定的持有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司 A 股证券账户的合格投资者（法律、法规禁止购买者除外）。根据《公司债发行与交易管理办法》相关规定，本期债券仅面向合格投资者发行，公众投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将实施投资者适当性管理，仅限合格投资者参与交易，公众投资者认购或买入的交易行为无效。网下申购采取发行人与主承销商根据簿记建档情况进行配售的方式。具体发行安排将根据深圳证券交易所的相关规定进行。

网下配售不采用比例配售的形式，在同等条件下，参与簿记建档的投资者的有效申购将优先得到满足。配售过程中，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者的申购视为有效申购，将按照价格优先的原则配售；在申购利率相同的情况下，适当考虑长期合作的投资者优先。在参与簿记建档的有效申购均已配售的情况下，发行人及簿记管理人可向未参与簿记建档的合格投资者的网下认购进行配售。发行人和簿记管理人有权根据相关规定，自助决定本期债券的最终配售结果。

## （十九）向公司原股东配售安排

本期债券不向公司原股东优先配售。

## （二十）承销方式

本期债券的发行由主承销商招商证券组织承销团，采取余额包销的方式承销。

## （二十一）拟上市交易场所

本期债券拟上市地点：深圳证券交易所。本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其它交易场所上市。

## （二十二）质押式回购

本期公司债券无质押式回购安排。

## （二十三）募集资金用途

本期债券募集资金扣除发行费用后将全部用于补充公司流动资金，改善公司财务状况。

## （二十四）税务提示

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

## 五、本次公司债券发行上市安排

| 发行安排     | 时间安排                  |
|----------|-----------------------|
| 发行公告刊登日期 | 2016年8月26日            |
| 发行首日     | 2016年8月30日            |
| 预计发行期限   | 2016年8月30日-2016年8月31日 |
| 网下发行期    | 2016年8月30日-2016年8月31日 |

本次发行结束后，本公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

## 六、本次发行的有关当事人

### （一）发行人

名称：广宇集团股份有限公司

法定代表人：王轶磊

住所：杭州市平海路 8 号

联系人：华欣、方珍慧

电话：0571-87925786

传真：0571-87925813

## （二）主承销商

名称：招商证券股份有限公司

法定代表人：宫少林

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

联系人：江敬良、梁战果

电话：0755- 82943666

传真：0755-82943121

## （三）发行人律师

名称：上海市锦天城律师事务所

负责人：吴明德

主要经营场所：上海浦东新区花园石桥路 33 号花旗大厦 14 层

经办律师：梁瑾、丁天

电话：021-61059029

传真：0571-56890199

## （四）审计机构

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：朱建弟

主要经营场所：杭州市庆春东路 1-1 号西子联合大厦 19-20 层

经办会计师：沈利刚、凌燕、程洪祯

电话：0571-85800467

传真：0571-86949133

## （五）资信评级机构

名称：大公国际资信评估有限公司

办公地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

评级人员：胡聪、曹恒嘉

电话：（8610）51087768-2068

传真：（8610）84583355

## （六）债券受托管理人

名称：招商证券股份有限公司

法定代表人：宫少林

住所：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层

电话：0755- 82943666

传真：0755-82943121

## （七）主承销商收款银行

名称：中国建设银行股份有限公司深圳华侨城支行

地址：深圳市南山区华侨城湖滨花园裙楼（华侨城兴隆街 22 号）

户名：招商证券股份有限公司

账号：44201518300052504417

电话：010-57609527

## （八）公司债券申请上市的证券交易所

名称：深圳证券交易所

住所：深圳市福田区深南大道 2012 号

总经理：王建军

电话：0755-88668888

传真：0755-82083104

## （九）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

地址：深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

总经理：戴文华

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

## 七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 八、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2016 年 6 月 30 日，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权等实质性利害关系。

## 第二节 发行人资信情况

### 一、公司债券的信用评级情况及资信评估机构

本公司聘请了大公国际资信评估有限公司对本次发行的资信情况进行评级。根据大公国际资信评出具的《广宇集团股份有限公司 2016 年度公司债券信用评级报告》，本公司主体信用等级为 AA-，本期债券的信用等级为 AA-。

### 二、公司债券信用评级报告主要事项

#### （一）信用评级结论及标识涵义

大公国际资信评估有限公司评定“广宇集团股份有限公司 2016 年度公司债券”信用级别为 AA-，AA 级别反映了公司偿还债务的能力很强，违约风险很低，AA-级别表示略低于该级别。大公国际资信对公司的评级展望为稳定，表明信用状况稳定，一般情况下，未来信用等级调整的可能性不大。

#### （二）有无担保的情况下评级结论的差异

本期债券未提供相关担保。大公国际资信基于对公司自身运营实力和偿债能力的综合评估，评定公司主体长期信用等级为 AA-，该级别说明公司偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。公司主体长期信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对公司长期信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。

#### （三）评级报告揭示的主要优势和主要风险

大公国际资信对本公司以及本期债券的评级反映了公司在房地产开发领域所处的行业地位，反映了公司业务发展情况以及所从事的行业对本期债券偿还能力的影响因素。

本公司的主要优势如下：

- 1、公司在杭州地区拥有丰富的房地产开发经验，具备一定产品优势；

2、2013~2015年，公司经营性净现金流逐年上升，对债务及利息保障能力逐年增强。

本公司的主要风险如下：

- 1、公司属于中小房地产开发企业，行业地位不突出，业务集中于杭州地区，当地房地产企业竞争环境日趋激烈，面临一定的销售压力；
- 2、2013~2015年，公司存货周转效率较差，始终低于行业平均水平；
- 3、公司受单个房地产项目结转影响较大，盈利稳定性较弱。

#### （四）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际资信评估有限公司将对发债主体进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际资评将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

##### 1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际资评将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际资评将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

##### 2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会审核、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际资评的跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际资评将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至发债主体提供所需评级资料。

### 三、公司最近三年及一期的资信情况

#### （一）公司的授信情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与其一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

按合并报表口径，截至 2016 年 6 月末，本公司拥有交通银行杭州分行、中国银行肇庆分行等银行的授信总额为 11.89 亿元，其中已使用授信额度 9.39 亿元，未使用的授信额度为 2.50 亿元。

#### （二）近三年及一期与主要客户业务往来的资信情况

公司近三年及一期与主要客户发生业务往来时，均严格按照合同或相关法规的约定，未发生严重违约行为。

#### （三）近三年及一期发行的债券以及偿还情况

截至目前，本公司及下属子公司最近三年及一期未发行过债券。

#### （四）本次发行后累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

本期债券基础发行规模 1 亿元，可超额配售不超过 2 亿元，本期债券全部（含超额配售部分）发行完毕后，发行人的累计公司债券余额不超过 3 亿元，占公司 2016 年 6 月 30 日净资产（合并口径）的比例不超过 9.13%，未超过本公司净资产的 40%。

#### （五）近三年及一期主要偿债能力财务指标

| 财务指标  | 2016 年 6 月 30 日<br>/2016 年 1-6 月 | 2015 年 12 月 30 日<br>/2015 年度 | 2014 年 12 月 31<br>日/2014 年度 | 2013 年 12 月 31<br>日/2013 年度 |
|-------|----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 资产负债率 | 58.33%                           | 63.42%                       | 60.98%                      | 69.57%                      |



|           |         |         |         |         |
|-----------|---------|---------|---------|---------|
| 流动比率（倍）   | 1.73    | 1.75    | 2.64    | 2.16    |
| 速动比率（倍）   | 0.40    | 0.40    | 0.50    | 0.37    |
| 利息保障倍数（倍） | 12.01   | -0.04   | 0.97    | 1.65    |
| 贷款偿还率     | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |
| 利息偿付率     | 100.00% | 100.00% | 100.00% | 100.00% |

注：上述财务指标的计算方法如下：

①资产负债率=负债合计/资产总计

②流动比率=流动资产/流动负债

③速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

④利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

⑤贷款偿还率=实际贷款偿还额 / 应偿还贷款额

⑥利息偿付率=实际支付利息 / 应付利息

## 第三节 发行人基本情况

### 一、公司设立及发行上市情况

#### (一) 股份公司设立、上市及上市后股本变动情况

##### 1、股份公司设立

公司前身为杭州广宇房地产集团有限公司（以下简称“杭州广宇”）。2004年9月6日，经杭州广宇股东会决议同意，并经浙江省人民政府企业上市工作领导小组2004年9月27日浙上市[2004]79号文批复，杭州广宇以经上海立信长江会计师事务所有限公司信长会师字[2004]第21868号《审计报告》确认的净资产18,630万元（审计基准日2004年7月31日），按1:1比例全部折合为股份公司股份，计18,630万股，整体变更为广宇集团股份有限公司，公司原股东出资比例不变。公司于2004年10月8日召开创立大会暨首届股东大会，并于2004年10月18日取得新的企业法人营业执照，注册资本18,630万元。

##### 2、首次公开发行并上市

2007年4月10日，经中国证监会证监发字【2007】77号文批准，公司向社会公众发行人民币普通股6,300万股，发行价格10.80元/股，股票发行成功后，公司股本增至24,930万股。

2007年4月27日，经深圳证券交易所深证上【2007】51号文批准，公司社会公众股部分在深圳证券交易所挂牌交易。

##### 3、2008年5月，送股和转增股本

2008年5月，根据2007年度股东大会决议，公司以2008年05月23日总股本24,930万股为基础，向全体股东每10股送2.5股，同时以资本公积转增股本，每10股转增7.5股，分别增加股本6,232.5万股和18,697.5万股，公司总股本增至49,860万股。

##### 4、2012年6月，转增股本

2012年5月17日,根据公司2011年度股东大会会议决议,同意以公司2011年末总股本49,860万股为基数,向公司全体股东每10股派发现金红利1元(含税),并以资本公积每10股转增2股。公司总股本增至59,832.00万股。

### 5、2014年11月,非公开发行并上市

经中国证券监督管理委员会《关于核准广宇集团股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2014]851号)核准,2014年10月公司向关联方杭州澜华投资管理有限公司等8名特定对象非公开发行人民币普通股175,824,175股,发行价格4.55元/股,本次非公开发行成功后,公司股本增至77,414.42万股。公司已于2014年11月4日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕本次发行新增股份登记托管手续,本次发行的新股于2014年11月7日在深圳证券交易所上市。

## (二) 上市以来历次筹资、派现及净资产额变化情况

|                             |               |             |            |
|-----------------------------|---------------|-------------|------------|
| 首发前(2006年12月31日)期末净资产额(万元)  | 37,182.48     |             |            |
| 历次筹资情况                      | 发行时间          | 发行类别        | 筹资净额(万元)   |
|                             | 2007年4月       | 首次发行并上市(A股) | 64,893.46  |
|                             | 2014年11月      | 非公开发行并上市    | 78,459.39  |
|                             | 合计            |             | 143,352.85 |
| 首发后累计派现金额(万元)               | 48,883.83(注1) |             |            |
| 本次发行前(2016年6月30日)期末净资产额(万元) | 328,584.21    |             |            |

注1: 首发后累计派现金额包括2015年度利润分配派发现金红利61,931,534元(含税)。

## (三) 公司设立以来重大资产重组情况

自股份公司设立以来,公司未进行重大资产重组。

## 二、公司股本结构及前十名股东持股情况

### (一) 本期公司债券发行前公司股本结构

截至2016年6月30日,广宇集团股权结构如下:

| 股份类型 | 持股数量(股) | 持股比例 |
|------|---------|------|
|------|---------|------|

|           |             |         |
|-----------|-------------|---------|
| 有限售条件股份   | 172,639,574 | 22.30%  |
| 其中：境内法人持股 | 167,724,033 | 21.67%  |
| 境内自然人持股   | 4,915,541   | 0.63%   |
| 无限售条件股份   | 601,504,601 | 77.70%  |
| 合计        | 774,144,175 | 100.00% |

## （二）本期公司债券发行前前十名股东持股情况

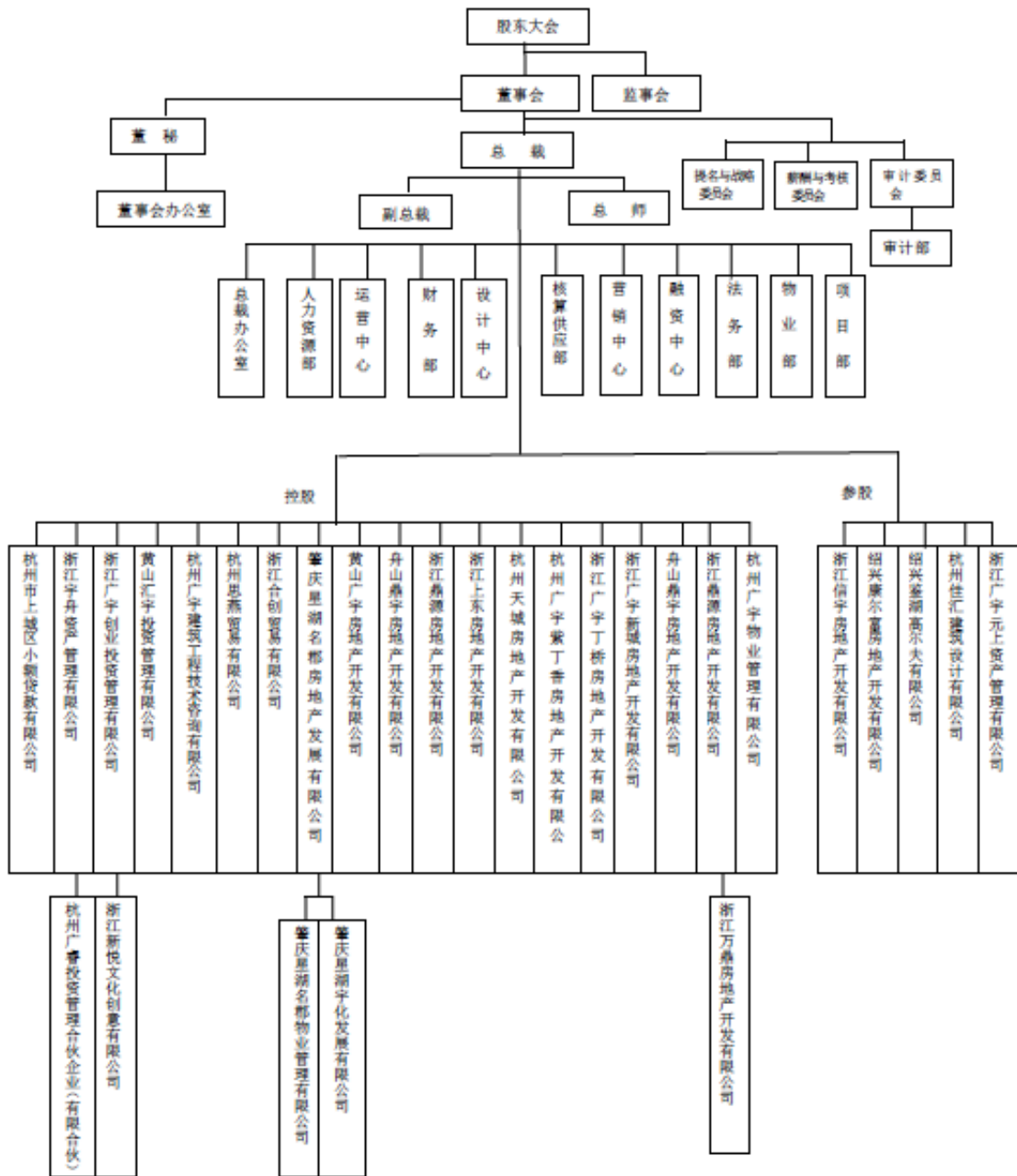
截至 2016 年 6 月 30 日，公司前 10 大股东持股情况如下：

| 序号 | 股东名称                              | 持股比例   | 持股数量（股）     | 持有有限售条件的股份数量（股） |
|----|-----------------------------------|--------|-------------|-----------------|
| 1  | 杭州平海投资有限公司                        | 17.41% | 134,757,000 | 134,757,000     |
| 2  | 王鹤鸣                               | 9.57%  | 74,080,152  |                 |
| 3  | 杭州澜华投资管理有限公司                      | 4.26%  | 32,967,033  | 32,967,033      |
| 4  | 国联安基金—工商银行—国联安—诚品—定向增发 6 号资产管理计划  | 2.75%  | 21,265,032  | 0               |
| 5  | 中国银行股份有限公司—富国改革动力混合型证券投资基金        | 2.58%  | 20,000,000  | 0               |
| 6  | 中国工商银行股份有限公司—华安逆向策略混合型证券投资基金      | 2.21%  | 17,099,072  | 0               |
| 7  | 中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金      | 1.03%  | 7,999,826   | 0               |
| 8  | 前海人寿保险股份有限公司—海利年年                 | 0.94%  | 7,273,936   | 0               |
| 9  | 王孝勤                               | 0.85%  | 6,550,000   | 0               |
| 10 | 泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红-019L-FH002 深 | 0.76%  | 5,896,516   | 0               |
|    | 合计                                | 42.36% | 327,888,567 | 167,724,033     |

## 三、公司组织结构和权益投资情况

### （一）公司组织结构

截至 2016 年 6 月 30 日，公司组织架构如下图所示：



## (二) 公司对其他企业的重要权益投资情况

截至2016年6月30日，公司共有22家控股子公司基本情况如下：

| 序号 | 公司名称             | 成立日期       | 注册地 | 法定代表人 | 经营范围          | 注册资本(万元) | 出资比例   |
|----|------------------|------------|-----|-------|---------------|----------|--------|
| 1  | 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 | 2000年4月11日 | 杭州  | 王鹤鸣   | 工程技术咨询，商业设施管理 | 6,000.00 | 75.00% |

|    |                  |             |    |     |   |            |         |
|----|------------------|-------------|----|-----|---|------------|---------|
| 2  | 肇庆星湖名郡房地产发展有限公司  | 2005年2月2日   | 肇庆 | 王鹤鸣 | 房地产开发经营, 商品房销售及出租                         | 24,750.00  | 80.00%  |
| 3  | 黄山广宇房地产开发有限公司    | 2002年9月27日  | 黄山 | 王鹤鸣 | 房地产开发、销售租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售             | 5,000.00   | 90.00%  |
| 4  | 杭州广宇物业管理有限公司     | 2006年2月7日   | 杭州 | 孟晓玲 | 服务、物业管理                                   | 500.00     | 100.00% |
| 5  | 肇庆星湖名郡物业管理有限公司   | 2006年8月14日  | 肇庆 | 陈荣根 | 物业管理, 家政服务                                | 50.00      | 80.00%  |
| 6  | 杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 | 2007年9月10日  | 杭州 | 王轶磊 | 房地产开发经营                                   | 5,000.00   | 90.00%  |
| 7  | 杭州思燕贸易有限公司       | 2007年5月15日  | 杭州 | 王鹤鸣 | 以自有资金投资, 房产中介                             | 100.00     | 50.00%  |
| 8  | 浙江广宇丁桥房地产开发有限公司  | 2007年10月22日 | 杭州 | 王轶磊 | 房地产开发经营、房屋租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材的销售             | 5,000.00   | 100.00% |
| 9  | 浙江万鼎房地产开发有限公司    | 2015年9月28日  | 杭州 | 王轶磊 | 房地产开发经营等                                  | 420,000.00 | 50.11%  |
| 10 | 杭州天城房地产开发有限公司    | 2007年12月26日 | 杭州 | 王轶磊 | 房地产开发经营                                   | 80,000.00  | 50.00%  |
| 11 | 浙江上东房地产开发有限公司    | 2010年3月5日   | 杭州 | 王轶磊 | 房地产开发经营、房屋中介服务、租赁、装饰装潢、工程技术咨询服务、建筑材料的销售   | 10,000.00  | 100.00% |
| 12 | 浙江合创贸易有限公司       | 2010年8月16日  | 杭州 | 王轶磊 | 装饰材料、建筑材料、钢材、塑料制品、五金交电、纺织品等销售、装饰装潢、信息咨询服务 | 5,000.00   | 100.00% |
| 13 | 浙江广宇创业投资管理有限公司   | 2011年5月6日   | 杭州 | 王轶磊 | 投资管理、实业投资                                 | 2,000.00   | 100.00% |
| 14 | 浙江广宇新城房地产开发有限公司  | 2011年2月28日  | 杭州 | 王轶磊 | 房地产开发经营、房屋租赁, 建筑材料、钢材的销售                  | 43,000.00  | 100.00% |
| 15 | 肇庆星宇文化投资有限公司     | 2012年2月13日  | 肇庆 | 陈荣根 | 以自有资金对文化项目进行投资                            | 300.00     | 80.00%  |
| 16 | 浙江新悦文化创意有限公司     | 2015年3月23日  | 杭州 | 王轶磊 | 文化创意、公关活动、企业形象、企业营销的策划, 文化艺术交流的组织策划等      | 1,000.00   | 100.00% |
| 17 | 黄山汇宇投资管          | 2013年5月10日  | 黄山 | 王轶磊 | 投资管理、投资咨询、                                | 1,000.00   | 100.00% |

|    |                    |             |    |     |  |           |         |
|----|--------------------|-------------|----|-----|--|-----------|---------|
|    | 理有限公司              | 日           |    |     | 经济信息咨询、信息咨询等服务                             |           |         |
| 18 | 浙江鼎源房地产开发有限公司      | 2013年5月21日  | 杭州 | 王轶磊 | 房地产开发经营、房屋销售、租赁中介服务、室内外装饰装修、工程技术咨询、建筑材料的销售 | 40,000.00 | 100.00% |
| 19 | 舟山鼎宇房地产开发有限公司      | 2013年5月29日  | 舟山 | 王轶磊 | 房地产开发经营、商品房销售及出租、室内装饰、工程技术咨询、建筑材料销售        | 15,000.00 | 100.00% |
| 20 | 浙江宇舟资产管理有限公司       | 2015年8月25日  | 杭州 | 王轶磊 | 受托资产管理, 投资管理等                              | 10,000.00 | 100.00% |
| 21 | 杭州市上城区小额贷款有限公司     | 2009年1月14日  | 杭州 | 王鹤鸣 | 办理各项小额贷款                                   | 10,000.00 | 60.00%  |
| 22 | 杭州广睿投资管理合伙企业(有限合伙) | 2015年10月10日 | 杭州 | 无法人 | 投资管理                                       | 3,000.00  | 70.03%  |

注①: 上表中除广宇咨询的公司类型属于中外合资企业外, 其他公司均属于有限责任公司;

注②: 肇庆物业和肇庆星宇为肇庆广宇的全资子公司, 公司按照其对肇庆广宇的出资比例换算对肇庆物业和肇庆星宇的出资比例;

注③: 合创贸易由公司和全资子公司广宇丁桥(出资比例分别为90%和10%)合资, 鼎源房产由公司和全资子公司汇宇投资(出资比例分别为51%和49%)合资; 上东房产由公司和控股子公司黄山广宇(出资比例均为50%)合资。

截至2015年12月31日, 本公司主要子公司的经营情况如下:

单位: 万元

| 序号 | 公司名称             | 所处行业   | 主要产品或服务                       | 注册资本      | 总资产       | 净资产       | 营业收入      | 营业利润     | 净利润      |
|----|------------------|--------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|
| 1  | 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 | 工程技术咨询 | 工程技术咨询, 商业设施管理                | 6,000.00  | 11,876.97 | 8,676.00  | 2,095.38  | 1,015.98 | 752.00   |
| 2  | 肇庆星湖名郡房地产发展有限公司  | 房地产    | 房地产开发经营, 商品房销售及出租             | 24,750.00 | 93,241.31 | 40,392.39 | 27,539.72 | 6,153.36 | 4,648.20 |
| 3  | 黄山广宇房地产开发有限公司    | 房地产    | 房地产开发、销售租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材批发、零售 | 5,000.00  | 14,317.60 | 479.37    | 4,603.49  | 843.61   | 139.11   |
| 4  | 杭州广宇物业管理有限公司     | 物业管理   | 服务、物业管理                       | 500.00    | 1,449.02  | 495.18    | 1,736.71  | 44.21    | 41.65    |
| 5  | 肇庆星湖名郡物          | 物业     | 物业管理, 家                       | 50.00     | 675.97    | 30.93     | 917.73    | 65.28    | 65.18    |

|    |                  |     |   |           |            |           |           |           |           |
|----|------------------|-----|---|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|    | 业管理有限公司          | 管理  | 政服务                                       |           |            |           |           |           |           |
| 6  | 杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 | 房地产 | 房地产开发经营                                   | 1,000.00  | 16,278.48  | 3,671.67  | 1,384.79  | 420.15    | 316.96    |
| 7  | 杭州思燕贸易有限公司       | 贸易  | 以自有资金投资,房产中介                              | 100.00    | 337.99     | -12.84    | 0.00      | -4.15     | -4.15     |
| 8  | 浙江广宇丁桥房地产开发有限公司  | 房地产 | 房地产开发经营、房屋租赁、室内外装饰、建筑材料、钢材的销售             | 5,000.00  | 11,754.11  | 8,542.36  | 2,145.64  | 1,087.61  | 636.81    |
| 9  | 浙江万鼎房地产开发有限公司    | 房地产 | 房地产开发经营等                                  | 10,000.00 | 35,447.16  | -2.86     | 0.00      | -3.81     | -2.86     |
| 10 | 杭州天城房地产开发有限公司    | 房地产 | 房地产开发经营                                   | 80,000.00 | 305,749.09 | 70,448.18 | 18.00     | -1,392.86 | -1,068.73 |
| 11 | 浙江上东房地产开发有限公司    | 房地产 | 房地产开发经营、房屋中介服务、租赁、装饰装潢、工程技术咨询服务、建筑材料的销售   | 10,000.00 | 44,826.04  | 5,878.01  | 46,698.73 | -3,632.64 | -4,107.16 |
| 12 | 浙江合创贸易有限公司       | 贸易  | 装饰材料、建筑材料、钢材、塑料制品、五金交电、纺织品等销售、装饰装潢、信息咨询服务 | 5,000.00  | 13,375.88  | 4,548.82  | 26,318.36 | 123.75    | 73.12     |
| 13 | 浙江广宇创业投资管理有限公司   | 投资  | 投资管理、实业投资                                 | 2,000.00  | 2,513.81   | 2,013.71  | 0.00      | 62.76     | 47.07     |
| 14 | 浙江广宇新城房地产开发有限公司  | 房地产 | 房地产开发经营、房屋租赁, 建筑材料、钢材的销售                  | 43,000.00 | 69,287.01  | 37,133.74 | 60,128.27 | -4,031.72 | -4,061.31 |
| 15 | 肇庆星宇文化投资有限公司     | 文化  | 以自有资金对文化项目进行投资                            | 300.00    | 299.80     | 274.36    | 28.50     | -9.07     | -8.47     |
| 16 | 浙江新悦文化创意有限公司     | 文化  | 文化创意                                      | 1,000.00  | 1,206.54   | 1,001.72  | 4.08      | -55.64    | 1.72      |



|    |               |      |  |           |            |           |      |           |         |
|----|---------------|------|--|-----------|------------|-----------|------|-----------|---------|
| 17 | 黄山汇宇投资管理有限公司  | 投资   | 投资管理、投资咨询、经济信息咨询、信息咨询服务等                   | 1,000.00  | 18,730.53  | -169.55   | 0.00 | -133.47   | -133.73 |
| 18 | 浙江鼎源房地产开发有限公司 | 房地产  | 房地产开发经营、房屋销售、租赁中介服务、室内外装饰装修、工程技术咨询、建筑材料的销售 | 40,000.00 | 135,364.54 | 37,607.88 | 0.00 | -409.18   | -274.49 |
| 19 | 舟山鼎宇房地产开发有限公司 | 房地产  | 房地产开发经营、商品房销售及出租、室内装饰、工程技术咨询、建筑材料销售        | 15,000.00 | 125,003.76 | 13,135.50 | 0.00 | -1,207.77 | -895.22 |
| 20 | 浙江宇舟资产管理有限公司  | 资产管理 | 受托资产管理, 投资管理                               | 5,000.00  | 5,651.54   | 4,941.00  | 0.00 | -59.00    | -59.00  |

截至 2014 年 12 月 31 日, 本公司主要子公司的经营情况如下:

单位: 万元

| 序号 | 公司名称             | 所处行业   | 主要产品或服务      | 注册资本      | 总资产        | 净资产       | 营业收入      | 营业利润      | 净利润      |
|----|------------------|--------|--------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 1  | 杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司 | 工程技术咨询 | 工程技术咨询       | 6,000.00  | 10,807.99  | 8,724.75  | 2,121.50  | 1,081.91  | 809.84   |
| 2  | 肇庆星湖名郡房地产发展有限公司  | 房地产开发  | "星湖名郡"项目开发建设 | 24,750.00 | 103,611.28 | 35,744.19 | 42,619.34 | 8,896.22  | 7,756.27 |
| 3  | 黄山广宇房地产开发有限公司    | 房地产开发  | "江南新城"项目开发建设 | 5,000.00  | 26,041.20  | 15,882.95 | 20,225.85 | 10,610.54 | 8,360.66 |
| 4  | 杭州广宇物业管理有限公司     | 物业管理   | 物业管理         | 500.00    | 1,331.38   | 453.53    | 1,524.95  | 61.88     | 51.17    |
| 5  | 肇庆星湖名郡物业管理有限公司   | 物业管理   | 物业管理         | 50.00     | 487.57     | -34.25    | 658.59    | -59.13    | -66.20   |

|    |                  |        |  |           |            |           |           |           |           |
|----|------------------|--------|--|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 6  | 杭州广宇紫丁香房地产开发有限公司 | 房地产开发  | "上东臻品"项目开发建设                             | 5,000.00  | 20,710.53  | 7,354.70  | 2,397.75  | -1,004.97 | -761.82   |
| 7  | 杭州思燕贸易有限公司       | 房地产中介  | 批发零售、建筑材料、房产中介                           | 100.00    | 342.04     | -8.69     | -         | -108.14   | -108.14   |
| 8  | 浙江广宇丁桥房地产开发有限公司  | 房地产开发  | "上东领地"、"上东名筑"项目开发建设                      | 5,000.00  | 23,202.68  | 15,905.55 | 9,225.46  | -581.08   | -510.04   |
| 9  | 杭州南泉房地产开发有限公司    | 房地产开发  | "西城美墅"项目开发建设                             | 5,000.00  | 12,178.32  | 11,439.80 | 512.83    | 592.90    | 416.79    |
| 10 | 杭州天城房地产开发有限公司    | 房地产开发  | "武林外滩"项目开发建设                             | 80,000.00 | 225,036.65 | 71,516.91 | 18.00     | -1,374.10 | -1,052.79 |
| 11 | 浙江上东房地产开发有限公司    | 房地产开发  | 东承府项目开发建设                                | 10,000.00 | 92,060.57  | 9,985.17  | 56,906.59 | 2,500.75  | 1,824.02  |
| 12 | 浙江合创贸易有限公司       | 建材销售   | 建筑、装饰材料销售                                | 5,000.00  | 19,362.04  | 4,475.70  | 27,708.74 | -968.37   | -741.67   |
| 13 | 浙江广宇创业投资管理有限公司   | 创业投资   | 投资管理、实业投资                                | 2,000.00  | 2,468.61   | 1,966.64  | 6.67      | -92.53    | -69.40    |
| 14 | 浙江广宇新城房地产开发有限公司  | 房地产开发  | 鼎悦府项目的开发                                 | 43,000.00 | 136,666.18 | 41,195.06 | 0         | -551.36   | -415.39   |
| 15 | 肇庆星宇文化投资有限公司     | 文化项目投资 | 文化项目投资、企业文化学术交流等                         | 300.00    | 316.41     | 282.82    | 42.78     | -1.97     | 2.40      |
| 16 | 浙江广宇元上资产管理有限公司   | 投资管理   | 投资管理、投资咨询、资产管理等。                         | 3,000.00  | 2,957.45   | 2,957.29  | 0         | -54.97    | -42.19    |
| 17 | 黄山汇宇投资管理有限公司     | 投资管理   | 投资管理、投资咨询、资产管理等。                         | 1,000.00  | 18,864.26  | -35.83    | 0         | -924.61   | -924.87   |
| 18 | 浙江鼎源房地产开发有限公司    | 房地产开发  | "桃源"项目开发建设                               | 40,000.00 | 116,847.99 | 37,882.37 | 0         | -2,468.20 | -1,889.08 |
| 19 | 舟山鼎宇房地产开发有限公司    | 房地产开发  | 舟山市临城LKa-3-25b地块和舟山市临城LKa-3-25c地块的项目开发建设 | 15,000.00 | 90,775.86  | 14,030.71 | 0         | -781.31   | -608.11   |

本公司主要子公司 2015 年主要财务数据同比有重大变动的公司主要包括：黄山广宇房地产开发有限公司、肇庆星湖名郡房地产发展有限公司、浙江上东房地产开发有限公司、浙江广宇新城房地产开发有限公司等。上述子公司最近一年经营业绩发生重大变动的主要原因系房地产项目开发的业务特点以及年度之间结转收入的房地产面积不同所致；浙江鼎源房地产开发有限公司和舟山鼎宇房地产开发有限公司开发的房地产项目目前正处于开发阶段并未结转项目收入。

## 四、控股股东和实际控制人

### （一）实际控制人情况

公司实际控制人为王轶磊先生，直接持有和间接控制公司合计 31.55% 的股份。王轶磊先生持有平海投资 58.16% 的股权，通过平海投资、澜华投资分别控制公司 17.41% 和 4.26% 的股份，此外，王轶磊先生还直接持有公司 0.32% 的股份，并通过其一致行动人王鹤鸣先生（王轶磊之父）控制公司 9.57% 股份。

王轶磊先生，EMBA，身份证号 33010219820624\*\*\*\*，住址杭州市上城区大学路新村 13 幢 32 号 501 室。2004 年进入公司工作，曾任总裁秘书、证券部经理、董事会秘书、副总裁、常务副总裁、副董事长、总裁。现任公司董事长、浙江省第十一届政协委员、杭州市第十届政协委员、民进杭州市委会第十二届常委。截至 2016 年 6 月 30 日，王轶磊先生持有公司 0.32% 的股份，未有质押情况。

截至目前，除公司外，王轶磊先生还持有平海投资 58.16% 的股权和澜华投资 60% 的股权。此外，王轶磊先生不持有其他单位、法人、组织股权。

报告期内，公司实际控制人诚实守信，信用记录良好，不存在重大不良信用记录。

### （二）控股股东情况

平海投资为公司控股股东，成立于 2001 年 8 月 22 日，注册资本 1,410 万元，法定代表人胡巍华，主要从事实业投资。其截至 2016 年 6 月 30 日的股权结构如下表：

| 序号 | 股东名称 | 投资额（万元） | 投资比例 |
|----|------|---------|------|
|----|------|---------|------|

|    |     |       |         |
|----|-----|-------|---------|
| 1  | 王轶磊 | 820   | 58.16%  |
| 2  | 王鹤鸣 | 590   | 41.84%  |
| 合计 |     | 1,410 | 100.00% |

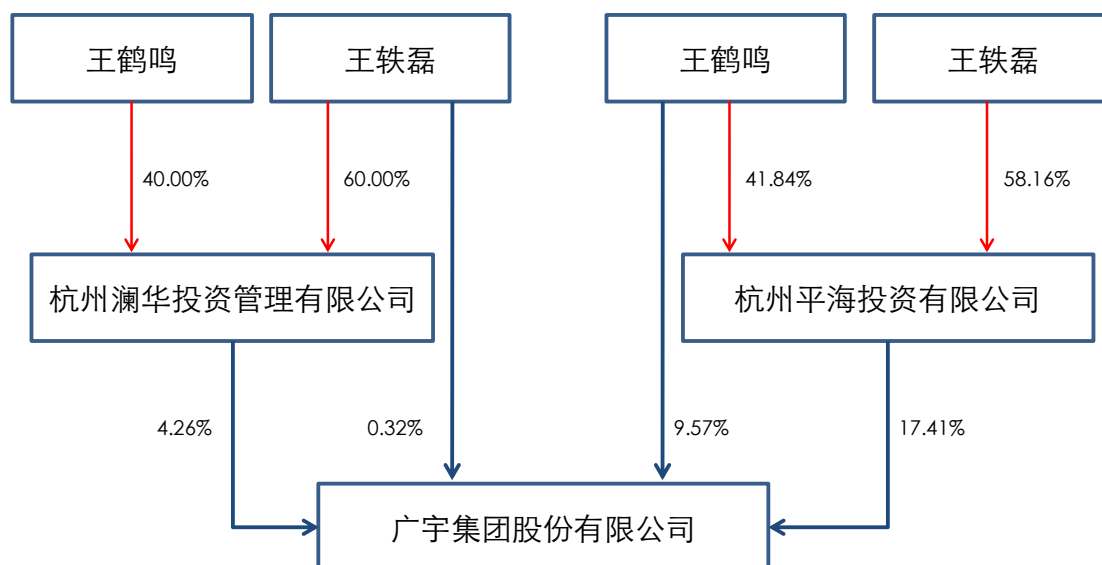
截至 2016 年 6 月 30 日，平海投资持有广宇集团 17.41% 的股份，平海投资持有广宇集团的股份不存在质押。

截至 2015 年 12 月 31 日，平海投资总资产 26,275.08 万元，净资产 15,024.22 万元；2015 年平海投资实现主营业务收入 0 万元，净利润 858.13 万元（经浙江元鼎会计师事务所有限公司审计）。

报告期内，公司控股股东信用记录良好，借款能够按期还本付息，未有延迟支付本金和利息的情况。

### （三）公司与控股股东和实际控制人之间的股权及控制关系图

截至 2016 年 6 月 30 日，公司的控制关系图如下：



## 五、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务

公司主营业务是商品房综合开发建设；商品房销售、租赁、售后服务，其中商品房开发与销售是其最主要的业务。公司的业务区域主要集中在浙江省杭州

市、安徽省黄山市和广东省肇庆市。最近三年及一期公司主营业务收入构成情况如下：

单位：万元

| 项目   | 2016年1-6月  |         | 2015年度     |         | 2014年度     |         | 2013年度     |         |
|------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|------------|---------|
|      | 金额         | 比例      | 金额         | 比例      | 金额         | 比例      | 金额         | 比例      |
| 房地产  | 290,239.62 | 97.57   | 143,675.60 | 83.89%  | 137,282.48 | 81.65%  | 146,007.09 | 88.16%  |
| 物业管理 | 1,348.16   | 0.45%   | 2,723.40   | 1.59%   | 2,341.95   | 1.39%   | 1,977.00   | 1.19%   |
| 物业出租 | 2,135.35   | 0.72%   | 4,151.72   | 2.42%   | 4,044.48   | 2.41%   | 3,908.22   | 2.36%   |
| 其他   | 3,745.82   | 1.26%   | 20,719.50  | 12.10%  | 24,473.50  | 14.56%  | 13,719.01  | 8.28%   |
| 合计   | 297,468.95 | 100.00% | 171,270.22 | 100.00% | 168,142.41 | 100.00% | 165,611.33 | 100.00% |

发行人主要收入来自于房地产开发商品房销售。商品房销售收入对公司总收入贡献始终保持在80%以上。

## （二）房地产行业状况

### 1、房地产行业概况

房地产业是指从事房地产开发建设、销售、租赁以及相关中介服务的行业，是国民经济的基础性传统行业之一，与建筑、建材等许多行业密切相关，一般在当地经济中具有支柱地位。1998年国家启动住房商品化改革，推动了房地产市场10年的高速发展，1998-2009年全国商品房销售额从2,513亿元增长到44,355亿元，年均复合增长率在30%左右。2009-2013年，受国内外宏观形势剧烈变化，相关参与者对市场短期波动导致的预期放大，以及国家房地产调控政策力度逐步升级的影响，房地产市场经历了2个完整的上升-下降周期，逐步回归理性发展的轨道。2009-2015年，全国商品房销售额由44,355亿元增长至87,281亿元，年均复合增长率下降至10.61%左右，增长速度大幅放缓。

在中央及地方政府一系列去库存政策引导下，2015年，国内房地产市场整体呈现销售回暖、投资下滑的态势。根据国家统计局公布的数据，2015年，全国商品房销售面积128,495万平方米，比上年增长6.5%，而2014年度该数据为下降7.6%。商品房销售额87,281亿元，比上年增长14.4%，而2014年度该数据为下降6.3%。商品房销售回暖态势明显。从投资的角度看，2015年全国房地产开发投资95,979亿元，比上年增长1.0%，而2014年度该数据为增长10.5%。房

地产开发企业土地购置面积 22,811 万平方米，比上年下降 31.7%，而 2014 年度该数据为下降 14.0%；土地成交价款 7,622 亿元，比上年下降 23.9%，而 2014 年度该数据为增长 1.0%。在销售回暖的情况下，房地产开发企业投资意愿并不强烈。截止 2015 年末，全国商品房待售面积 71,853 万平方米，比 2014 年末增加 9,684 万平方米，商品房去库存压力犹存。然而，不同地区又呈现不同的特点。

## 2、房地产业务的性质和特点

### (1) 房地产业属于资金密集型产业

房地产行业是资金密集型行业，项目周期较长，资金占用量大。随着土地出让市场制度的不断完善，以及房地产行业市场竞争的升级，对于项目资源获取的竞争将转化为资金实力和资金使用效率的竞争。资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。在资本市场中积累了良好信用品牌的开发企业，将凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

### (2) 房地产商品具有独特性

房地产项目具备较大的个性特点，每一个房地产项目从地理位置、建筑构造等方面都有其独特的特性，市场上不可能有两宗完全相同的房地产。土地由于受区位和周围环境的影响会各有差异，每栋建筑物也有位置、结构、建筑材料、建筑风格等方面的差异。即使同一栋建筑物的相同户型，也会有楼层、面积、朝向、结构等方面的差异。

### (3) 房地产商品开发程序复杂

房地产商品开发需要经过土地获得、市场调研、投资决策、项目策划、规划设计、建材采购、建设施工、营销策划、产品推广、售后服务和物业管理等诸多环节，受土地、规划、建设、市政、消防、环保等多个政府部门的管理，往往需要大量的市场调研、精心的规划设计、高标准的工程施工、专业化的营销策划、细致的全程服务。因此，开发商必须具备高素质的员工、科学的工作流程和优秀的企业文化。

### (4) 房地产开发经营具有明显的地域性

房地产作为不动产，不同于一般商品，一旦建成，必须固定在某一区域，不太可能随意改变其位置，因而房地产的开发、经营等活动必须因地制宜，从而使房地产表现出明显的地域特点。房地产商品所在地区的政策和市场环境对房地产的开发经营有重要影响，本地开发商往往占有一定的优势。

### （5）房地产投资周期长

房地产开发周期一般是 2—3 年，期间易受到国家政策、市场需求、开发成本和竞争对手等多方面变化的影响。住房既是商品也是人们生活的必需品，近年来部分地区的房屋销售价格上涨较快，国家相继出台了一系列政策，综合运用行政、税收和金融手段对房地产业进行调控，这虽然对房地产业的长远发展是有利的，但在短期内对人们的购房预期产生了一定的影响。

## （三）发行人面临的主要竞争状况

### 1、房地产行业竞争状况

经过二十多年的发展，我国房地产行业产生了一批优秀的房地产开发企业。但总体而言，目前房地产行业的集中度仍然较低，产品差异化也不明显。这主要是由于目前房地产市场的区域性，地产品牌号召力匮乏以及资本市场信用支撑的融资能力尚不健全。房地产市场的竞争程度仍然处于低级有限竞争状态中，优秀房地产企业的品牌价值尚未得到全面的体现。我国房地产企业的集中度还比较低。根据 Wind 资讯统计数据显示，截至 2013 年底，我国房地产开发企业超过 9.14 万家，2014 年全国商品房销售额共计 76,293 亿元，万科企业股份有限公司作为目前中国内地销售规模最大的房地产上市公司，2014 年实现的销售额为 2,151.3 亿元，市场占有率仅为 2.82%。因此优秀企业市场份额仍有较大的提升空间。

### 2、发行人的竞争地位及变动情况

近几年来，公司通过深化内部管理，加快业务扩张，取得了较好的经营业绩，2007 年上市后，公司的竞争能力不断提升。公司营业收入由 2007 年度的 130,669.57 万元，上升至 2015 年度的 171,953.72 万元，净资产规模从 2007 年末的 138,662.8 万元增加到 2015 年末的 319,505.57 万元。根据 wind 资讯统计，截

至 2015 年末，公司总资产规模在所有以房地产开发与经营为主业的上市公司中总资产规模及净资产规模处于中等水平。

## （四）发行人的竞争优势

### 1、经营管理

公司具有三十多年的房地产开发经验，具备中华人民共和国房地产开发企业壹级资质证书（证书编号：建开企【2001】142 号）。公司经历过九十年代房地产市场一次完整的宏观调控，熟悉房地产市场的周期性变化，与近年来新进入房地产行业的企业相比，具有较强的专业经营能力和应对市场风险的能力。

同时，公司具有较强的异地扩张能力。异地扩张是房地产公司做大做强的必经之路，异地扩张能否成功，关键在于公司的管理、组织机构、风险控制等方面能否跟得上。30 年来，公司先后在杭州、绍兴、黄山、肇庆等地进行房地产项目开发，这些项目已实现销售的部分都取得了较大的成功，初步说明公司能在不同区域快速地复制公司的管理能力、组织机构、业务开发能力和盈利能力，在向异地发展过程中，项目公司能在公司监控和支持下，稳健快速地开拓业务，这是公司未来进一步向更多区域扩张的基础。

### 2、品牌建设

公司致力于“为民众造好房”，提供质量满意、高性价比的产品和服务，强调客户的居住感受。经过多年的探索，公司通过严抓内部管理，严控施工质量，使公司开发的楼盘在市场上形成了“精致、舒适、性价比高”的市场形象。公司开发出的优良品质楼盘在消费者中已经形成了很高的品牌认知度，公司的社会知名度和“广宇”品牌的美誉度日益提高。公司被评为浙江省知名商号，“广宇”被评为浙江省著名商标。

在杭州市，无论是已完工的平海公寓、河滨公寓、吴山鸣翠苑、广复大厦、西城年华、大名空间、广宇上东城、西城美墅、东承府等项目，还是在建的鼎悦府、武林外滩等项目都是当地的热销楼盘，成为了当地的经典楼盘。在肇庆、黄山等地，公司开发的楼盘都在当地具有很高的知名度。公司对已售楼盘的客户进行分析时发现，近一半客户购买广宇楼盘是由于其亲朋好友推荐而购买。得益于



公司产品的优良品质、市场及客户对广宇品牌的忠诚度和美誉度，公司开发的楼盘定价往往高于同地段的其他楼盘。

公司的快速发展得到了行业内的好评，先后荣获：“中国值得尊敬的房地产品牌企业”（中国主流媒体联盟）、“浙江省住宅产业十大领军企业”（全国工商联住宅产业商会、中国建筑业协会专业委员会、浙江日报）、“中国百佳著名地产品牌企业”（建设部办公厅、中国建设年鉴编委会）、“中国房地产百强企业”、“中国房地产企业信用 AAA 级”、“杭州市服务业百强”等荣誉称号。

### 3、管理团队

从经营过程来看，房地产公司在业务开展过程中需要整合多种资源，高管团队的经营管理水平对房地产公司的长远发展起着决定性的作用。广宇集团是一家有着超过三十年房地产开发经验的房地产专业公司，在多年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的高管团队。

公司管理层均出自一线，经过多年历练具有丰富的房地产开发经营管理经验，其中不少人都具有研究生学历，理论和实践水平均较高。这样一支高水平的管理团队具备了带领公司进一步做大做强经营管理能力。

### 4、企业文化

经过近 30 年的发展，公司始终秉承“服务大众、共享生活”的信念，坚持“知识创造财富、和谐铸就未来”的价值主张——打造高水平的专业化团队，通过透明和规范化运作，为股东创造价值，为员工发展搭建平台，与合作伙伴实现共赢，努力实现普通市民高品质居住条件的“中国梦”。

公司在长期实践过程中形成了“务实稳健”的风格，宁可放弃短期速成的机会，也要规避致命性的错误，项目资源储备以保障高质量的持续增长为准绳，从没有寻求超越自身能力和资源的超常规扩张。从不试图凭借对即将发生的短期波动预判采取投机性行为，而是执着于研究客户需求，优化产品结构，改善服务品质，以期提升客户价值；努力提升销售效率，加速去化，优化财务结构，以期提升资金利用率；合理分配成本，加快开发进度，控制费用，以期实现股东利益最大化。

同时，公司以“学者型地产实践者”为人力资源发展方针，长期以来注重中层和普通员工的培养，目前丰富的人才队伍为公司的快速发展提供了后备军。公司始终重视弘扬企业文化建设，将广宇的企业文化全面贯彻到员工的各项行为中去，使之成为共同的理念。同时注重加强企业内炼和团队建设，把人力资源优势转化为企业竞争优势，不断提高公司软实力。

## （五）房地产开发行业上下游产业链情况

房地产开发行业的产业链较长，涉及到多个关联行业。房地产开发商作为一个资源整合和配置者，主要从事房地产开发项目的总体统筹安排，自身从事实体生产的业务较少。因此，关联行业的变动会对公司产生一定影响。

### 1、上游行业

主要包括建筑业、建材业（主要包括钢材、水泥、玻璃、机械等）、工程设计（包括勘测测绘和设计单位）等。

建筑业、建材行业与房地产业的正向关联度非常高。房地产业对建筑业的发展影响非常大；而建筑业施工技术的提高，将会提高房地产业的开发品质，有利于房地产行业的发展。房地产业繁荣也会对建材产业产生重要影响，反之，建材行业的发展也会提高房地产业的开发品质。

工程设计是关系到建设项目最终质量、可靠度、使用性能以及形象的关键因素。房地产开发过程中存在不同的设计方案，不同的设计方案有不同的经济效益，面临不同的风险。我国的工程设计业在理念和方法等方面近年来已经取得了一些进步，但与西方发达国家相比，总体水平仍比较落后。为此，我国的房地产业需要引入国外先进的设计理念，在必要时需要与国外先进的工程设计业进行合作，这样，会使房地产项目的工程设计成本提高。

### 2、下游产业

主要包括地产中介业、物业管理、酒店业、零售业、文化、教育、金融业等配套设施和其他服务业等，还包括家用电器业、家具业、装潢业等。

物业管理作为房地产消费环节的主要管理活动，与房地产业关系密切，它实际上是房地产开发过程的自然延伸，对房地产开发建设、流通、消费的全过程起

着至关重要的作用，良好的物业管理也反过来促进了房地产开发建设的发展，促进房地产的销售，提高人们对房地产的认知度。目前我国物业管理业发展迅速，其作为一种新的产业已在社会化分工中被逐步认同，物业管理的理念已为广大市民所接受，这为房地产市场向健康有序的方向发展奠定了基础。

近年来，随着我国住房二级市场的发展，房地产中介业得到了快速发展。房地产中介提高了二手房的交易效率，活跃了二手房交易市场，而二手房交易的活跃不仅增加了住房市场的供应总量，给购房者更多的选择，同时也创造了大量的住房改善性需求，促进了房地产业的发展。另一方面，随着房地产行业发展越来越成熟，房地产中介企业开始逐步介入到我国住房一级市场中来，为房地产项目的开发和销售提供代理服务和顾问服务，对房地产业的发展也开始发挥越来越重要的作用。

### 3、发行人采购模式

发行人购买土地一般通过参与政府土地“招拍挂”的方式，以竞价方式获得，2010年以来，公司获得的项目全部是通过“招拍挂”的方式获得。

发行人房地产项目开发主要采用“外包”方式，采购内容主要包括工程施工外包、购买各项建筑材料以及建筑设备。主要的建筑材料有钢筋、商品混凝土、墙体材料、建筑装饰材料、园林绿化材料、设备材料等；设备包括电梯、电气设备等。发行人已制定了《工程材料、设备采购管理制度》、《工程施工、监理招标管理规程》和《项目成本控制规程》，对材料和设备采购过程进行控制。

公司原材料及设备采购主要包括以下几种方式：一是由公司直接采购，如钢材、水泥、重要的外墙饰面材料；二是由施工单位按建造合同经公司核定后采购，如消防设备；三是个别大宗设备由公司委托其他公司代理采购，如电梯、大型中央空调。

为控制工程质量和降低开发成本，公司采购及施工外包通常实行招投标方式，选择符合资质的3家以上投标单位（含3家）。对设备供货合同，还重点对安装条款、期限、质量保证等进行审核。

### 4、发行人销售模式

报告期内，发行人的主要楼盘销售采取集中管控以及自行销售为主的销售模式。发行人设立营销中心负责项目策划团队的形成和运作。各项目公司（项目部）营销部门负责项目销售策划方案的制定及实施。各项目公司（项目部）在营销中心的指导下组建项目销售部门，各项目公司（项目部）的销售经理均由发行人从营销中心指派专人担任。各项目公司的销售部门，结合项目实际有针对性地采取包括广告宣传、主题活动、现场售楼处销售、销售人员主动促销、参加房地产交易博览会等进行营销推广。

发行人作为专业的房地产开发公司，其销售模式近年来逐步完善，发行人在肇庆星湖名郡项目中曾引进当地销售代理公司，采用自主销售和代理公司销售相结合的模式。星湖名郡项目公司负责主要的宣传推广工作和销售工作，通过借助代理公司门店和销售员资源，实现“合力”效应，有效的提高了当地项目的销售成绩。

报告期内，公司不断创新营销模式，提升销售渠道的效率，坚持快速周转策略，加速预售房款回笼。基于传统营销方式精准度不高，公司积极利用电子商务平台、网络社交工具，有针对性的进行精准传播，提高潜在客户对于产品的认知程度和销售转化率。

## （六）发行人土地储备情况

报告期内,公司在建、拟建及已完工的房地产项目共计 10 个，其中，在建项目 5 个，已完工项目 5 个。截至 2016 年 6 月 30 日，公司具体项目如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 项目区域 | 开发主体            | 开发状态 |
|----|------|------|-----------------|------|
| 1  | 上东名筑 | 杭州   | 浙江广宇丁桥房地产开发有限公司 | 已完工  |
| 2  | 东承府  | 杭州   | 浙江上东房地产开发有限公司   | 已完工  |
| 3  | 鼎悦府  | 杭州   | 浙江广宇新城房地产开发有限公司 | 已完工  |
| 4  | 江南新城 | 黄山   | 黄山广宇房地产开发有限公司   | 在建   |
| 5  | 星湖名郡 | 肇庆   | 肇庆星湖名郡房地产发展有限公司 | 在建   |
| 6  | 武林外滩 | 杭州   | 杭州天城房地产开发有限公司   | 已完工  |
| 7  | 锦润公寓 | 杭州   | 浙江信宇房地产开发有限公司   | 已完工  |
| 8  | 锦绣桃源 | 杭州   | 浙江鼎源房地产开发有限公司   | 在建   |
| 9  | 锦澜公寓 | 舟山   | 舟山鼎宇房地产开发有限公司   | 在建   |

|    |     |    |               |    |
|----|-----|----|---------------|----|
| 10 | 公园里 | 杭州 | 浙江万鼎房地产开发有限公司 | 在建 |
|----|-----|----|---------------|----|

截至 2016 年 6 月 30 日，扣除公司已竣工项目，公司拥有的土地储备可建建筑面积约 58 万平方米，权益建筑面积约 49 万平方米。主要项目如下：

单位：平方米

| 序号 | 项目名称 | 地理位置 | 公司权益   | 土地用途 | 土地面积       | 规划建筑面积     | 截至 2016 年 6 月 30 日储备规划建筑面积（扣除已竣工部分） | 截至 2016 年 6 月 30 日储备权益规划建筑面积（扣除已竣工部分） |
|----|------|------|--------|------|------------|------------|-------------------------------------|---------------------------------------|
| 1  | 江南新城 | 黄山   | 90%    | 住宅为主 | 659,180.90 | 841,632.00 | 37,738                              | 33,964.2                              |
| 2  | 星湖名郡 | 肇庆   | 80%    | 住宅为主 | 663,531.80 | 651,988.97 | 111,083                             | 88,866.4                              |
| 3  | 锦绣桃源 | 杭州   | 100%   | 住宅为主 | 27,972.00  | 112,259.94 | 112,259.94                          | 112,259.94                            |
| 4  | 锦澜公寓 | 舟山   | 100%   | 住宅为主 | 66,831.00  | 179,769.22 | 179,769.22                          | 179,769.22                            |
| 5  | 公园里  | 杭州   | 50.11% | 住宅为主 | 41,295     | 143,499.8  | 143,499.8                           | 73,184.92                             |
| 合计 |      |      |        |      | 1,458,811  | 1,929,150  | 584,350                             | 488,044.7                             |

注①：2015 年，公司新增土地储备 1 宗，位于杭州市拱墅区的杭政储出[2015]19 号地块，规划地上可建建筑面积 10.3 万平方米。2016 年 7 月 1 日，公司与舟基（集团）有限公司联合竞得舟土储出[2016]1 号地块，该地块位于舟山市临城新区，公司目前正在开发的舟山锦澜公寓旁边。该项目规划地上可建建筑面积 6.58 万平方米，公司对应的股权比例为 61%。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司已拥有的未开发完的土地储备均处于在建状态，公司不存在尚未开发的土地储备。

## 第四节 财务会计信息

以下信息主要摘自本公司财务报告，其中关于本公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度数据均摘自已披露的经审计的年度财务报告，2016 年 1-6 月的财务数据摘自本公司未经审计的 2016 年半年度财务报告；投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司在指定的信息披露网站披露的 2013 年、2014 年和 2015 年财务报告（经审计）及截至 2016 年 6 月 30 日的财务报告（未经审计）。

除特别说明外，本节分析披露的财务会计信息以公司按照新会计准则编制的最近三年及一期财务报表为基础进行。

### 一、公司最近三年及一期财务报告审计情况

本公司聘请立信会计师事务所对 2013 年至 2015 年的合并及母公司财务报表进行了审计，立信会计师事务所对公司 2013 年至 2015 年的合并及母公司财务报表均出具了标准无保留意见的审计报告。2016 年 1-6 月期间的财务报告未经审计。

### 二、公司最近三年及一期财务会计资料

#### （一）合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

| 项目     | 2016 年 6 月 30 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 |
|--------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产：  |                 |                  |                  |                  |
| 货币资金   | 130,353.98      | 103,144.22       | 115,845.45       | 99,523.55        |
| 应收账款   | 2,889.63        | 906              | 1,109.95         | 985.31           |
| 预付款项   | 627.35          | 36,612.94        | 780.13           | 10,815.34        |
| 应收利息   | -               | 0                | -                | -                |
| 其他应收款  | 19,443.07       | 28,874.13        | 4,330.30         | 8,248.42         |
| 存货     | 557,843.49      | 625,652.60       | 657,098.42       | 634,094.37       |
| 其他流动资产 | 15,407.35       | 18,996.12        | 30,242.41        | 9,289.65         |
| 流动资产合计 | 726,564.86      | 814,186.01       | 809,406.66       | 762,956.64       |

|             |            |            |            |            |
|-------------|------------|------------|------------|------------|
| 非流动资产：      |            |            |            |            |
| 发放贷款及垫款     | 8,347.75   |            |            |            |
| 可供出售金融资产    | 1,286.36   | 1,286.36   | 600        | 500        |
| 长期股权投资      | 9,053.34   | 17,798.17  | 16,053.92  | 17,546.15  |
| 投资性房地产      | 12,536.46  | 12,717.91  | 13,112.58  | 13,507.24  |
| 固定资产        | 1,779.76   | 1,981.50   | 2,111.95   | 2,139.24   |
| 无形资产        | 1,030.45   | 1,052.21   | 1,098.15   | 1,120.36   |
| 长期待摊费用      | 139.58     | 162.03     | 19.93      | 35.61      |
| 递延所得税资产     | 16,487.54  | 19,302.26  | 13,439.86  | 12,928.44  |
| 其他非流动资产     | 11,344.20  | 5,015.60   | 323.84     | -          |
| 非流动资产合计     | 62,005.44  | 59,316.04  | 46,760.23  | 47,777.04  |
| 资产总计        | 788,570.30 | 873,502.05 | 856,166.89 | 810,733.68 |
| 流动负债：       |            |            |            |            |
| 短期借款        | 11,500.00  | 18,500.00  | 40,500.00  | 78,000.00  |
| 应付账款        | 39,773.21  | 18,397.33  | 28,216.83  | 23,975.45  |
| 预收款项        | 233,919.35 | 321,929.43 | 149,604.24 | 138,047.53 |
| 应付职工薪酬      | 556.14     | 1,631.49   | 1,681.18   | 1,405.50   |
| 应交税费        | 33,347.25  | 18,853.13  | 22,286.69  | 23,672.49  |
| 应付利息        | 1,340.11   | 296.68     | 1,044.65   | 2,119.84   |
| 应付股利        | 4,115.42   | 476.71     | 476.71     | 476.71     |
| 其他应付款       | 30,226.67  | 37,112.11  | 26,714.95  | 41,004.86  |
| 一年内到期的非流动负债 | 65,500.00  | 49,000.00  | 35,968.57  | 44,085.25  |
| 流动负债合计      | 420,278.15 | 466,196.87 | 306,493.82 | 352,787.63 |
| 非流动负债：      |            |            |            |            |
| 长期借款        | 35,875.00  | 81,625.00  | 213,095.51 | 209,362.20 |
| 递延收益        | 128.07     | 142.67     | -          | -          |
| 递延所得税负债     | 3,704.88   | 6,031.95   | 2,515.75   | 1,860.40   |
| 非流动负债合计     | 39,707.95  | 87,799.61  | 215,611.25 | 211,222.60 |
| 负债合计        | 459,986.09 | 553,996.48 | 522,105.08 | 564,010.23 |
| 所有者权益：      |            |            |            |            |
| 实收资本(或股本)   | 77,414.42  | 77,414.42  | 77,414.42  | 59,832.00  |

|               |            |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| 资本公积金         | 82,897.14  | 82,897.14  | 82,878.63  | 22,020.16  |
| 盈余公积金         | 15,794.32  | 15,794.32  | 14,532.59  | 13,219.32  |
| 未分配利润         | 105,619.36 | 96,464.12  | 110,359.91 | 103,330.92 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 281,725.24 | 272,569.99 | 285,185.55 | 198,402.40 |
| 少数股东权益        | 46,858.97  | 46,935.58  | 48,876.26  | 48,321.05  |
| 所有者权益合计       | 328,584.21 | 319,505.57 | 334,061.81 | 246,723.45 |
| 负债和所有者权益总计    | 788,570.30 | 873,502.05 | 856,166.89 | 810,733.67 |

注：公司 2014 年度根据财政部规定对会计政策进行了变更，为了便于报告期内财务数据的可比性，本公告引用的财务数据对 2013 年相关财务报表项目进行了追溯调整。

## 2、合并利润表

单位：万元

| 项目                 | 2016 年 1-6 月 | 2015 年度    | 2014 年度    | 2013 年度    |
|--------------------|--------------|------------|------------|------------|
| 营业总收入              | 297,564.19   | 171,953.72 | 168,349.08 | 165,774.66 |
| 营业收入               | 297,564.19   | 171,953.72 | 168,349.08 | 165,774.66 |
| 营业总成本              | 243,319.98   | 175,452.07 | 147,594.34 | 130,697.62 |
| 营业成本               | 211,271.64   | 152,715.97 | 121,399.63 | 107,759.00 |
| 营业税金及附加            | 25,377.88    | 8,118.14   | 12,926.84  | 11,798.78  |
| 销售费用               | 1,366.31     | 3,741.08   | 3,695.84   | 3,086.15   |
| 管理费用               | 3,214.56     | 7,342.15   | 6,637.32   | 7,117.53   |
| 财务费用               | 831.49       | 2,164.28   | 2,530.43   | 2,469.14   |
| 资产减值损失             | 1,258.11     | 1,370.47   | 404.28     | -1,532.98  |
| 其他经营收益             | -3,057.56    | -1,270.84  | -1,488.11  | -955.79    |
| 投资净收益              | -3,057.56    | -1,270.84  | -1,488.11  | -955.79    |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -3,131.43    | -1,734.66  | -1,492.23  | -955.79    |
| 营业利润               | 51,186.65    | -4,769.19  | 19,266.63  | 34,121.25  |
| 加：营业外收入            | 563.26       | 1,035.11   | 1,658.48   | 53.79      |
| 减：营业外支出            | 329.25       | 229.45     | 182.87     | 244.09     |
| 其中：非流动资产处置净损失      | 29.92        | 21.89      | 0.62       | 1.44       |
| 利润总额               | 51,420.66    | -3,963.53  | 20,742.24  | 33,930.95  |
| 减：所得税              | 14,572.39    | 1,838.67   | 5,732.29   | 9,635.92   |



|                   |           |           |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 净利润               | 36,848.27 | -5,802.20 | 15,009.95 | 24,295.03 |
| 减：少数股东损益          | 21,499.87 | 637.96    | 1,880.31  | 2,357.29  |
| 归属于母公司所有者的净利润     | 15,348.40 | -6,440.16 | 13,129.64 | 21,937.74 |
| 综合收益总额            | 36,848.27 | -5,802.20 | 15,009.95 | 24,295.03 |
| 减：归属于少数股东的综合收益总额  | 21,499.87 | 637.96    | 1,880.31  | 2,357.29  |
| 归属于母公司普通股股东综合收益总额 | 15,348.40 | -6,440.16 | 13,129.64 | 21,937.74 |
| 每股收益：             |           |           |           |           |
| 基本每股收益            | 0.20      | -0.08     | 0.21      | 0.37      |
| 稀释每股收益            | 0.20      | -0.08     | 0.21      | 0.37      |

### 3、合并现金流量表

单位：万元

| 项目              | 2016年1-6月  | 2015年年度    | 2014年度     | 2013年度     |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量：    |            |            |            |            |
| 销售商品、提供劳务收到的现金  | 208,349.93 | 331,951.98 | 183,371.64 | 172,647.24 |
| 收到的税费返还         | 1.68       | 0          | -          | -          |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 95,463.29  | 7,514.52   | 9,213.41   | 11,932.23  |
| 经营活动现金流入小计      | 303,814.90 | 339,466.51 | 192,585.05 | 184,579.47 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | 79,849.01  | 139,008.91 | 111,340.60 | 231,240.78 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 3,336.83   | 7,779.70   | 6,718.00   | 6,183.80   |
| 支付的各项税费         | 22,482.24  | 30,160.29  | 22,498.59  | 28,786.93  |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 134,660.74 | 10,821.56  | 9,756.18   | 9,302.95   |
| 经营活动现金流出小计      | 240,328.82 | 187,770.46 | 150,313.37 | 275,514.46 |
| 经营活动产生的现金流量净额   | 63,486.08  | 151,696.05 | 42,271.67  | -90,934.99 |
| 投资活动产生的现金流量：    |            |            |            |            |
| 收回投资收到的现金       | 3,000.00   | 20,000.00  | 1,500.00   | -          |

|                           |            |             |            |            |
|---------------------------|------------|-------------|------------|------------|
| 取得投资收益收到的现金               | 73.87      | 479.48      | 4.12       | 400        |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 17.16      | 17.56       | 34.26      | 1.2        |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | 307.91     | 397.01      | 6,102.66   | 33,083.79  |
| 投资活动现金流入小计                | 3,398.94   | 20,894.06   | 7,641.04   | 33,484.99  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 7.26       | 394.72      | 343.51     | 202.25     |
| 投资支付的现金                   | 10,060.00  | 2,324.75    | 20,100.00  | -          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | 1,805.10   |             |            |            |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 160.53     | 3,022.65    | 440        | -          |
| 投资活动现金流出小计                | 12,032.89  | 5,742.12    | 20,883.51  | 202.25     |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -8,633.94  | 15,151.94   | -13,242.47 | 33,282.74  |
| 筹资活动产生的现金流量:              |            |             |            |            |
| 吸收投资收到的现金                 | 21,479.00  | 0           | 78,459.39  | -          |
| 取得借款收到的现金                 | 24,000.00  | 57,800.00   | 180,125.00 | 205,754.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 0          | 18,675.02   | 1,000.00   | 1,200.00   |
| 筹资活动现金流入小计                | 45,479.00  | 76,475.02   | 259,584.39 | 206,954.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 60,250.00  | 198,239.08  | 222,008.37 | 95,256.55  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 12,723.43  | 23,544.14   | 34,314.12  | 31,958.81  |
| 其中:子公司支付给少数股东的股利、利润       | 3,000.00   | 700         | 2,850.00   | 3,620.00   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 0          | 33,990.00   | 14,825.26  | 29,030.00  |
| 筹资活动现金流出小计                | 72,973.43  | 255,773.22  | 271,147.76 | 156,245.36 |
| 筹资活动产生的现金                 | -27,494.43 | -179,298.20 | -11,563.36 | 50,708.64  |

|              |            |            |            |            |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 流量净额         |            |            |            |            |
| 现金及现金等价物净增加额 | 27,357.71  | -12,450.21 | 17,465.84  | -6,943.61  |
| 期初现金及现金等价物余额 | 102,981.36 | 115,431.58 | 97,965.74  | 104,909.35 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 130,339.07 | 102,981.36 | 115,431.58 | 97,965.74  |

## (二) 母公司财务报表

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

| 项目       | 2016年6月30日 | 2015年12月31日 | 2014年12月31日 | 2013年12月31日 |
|----------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 流动资产：    |            |             |             |             |
| 货币资金     | 16,164.99  | 36,037.50   | 29,430.92   | 12,516.30   |
| 应收账款     | 218.98     | 182.48      | 272.76      | 234.94      |
| 应收利息     | 0          | 0           | -           | -           |
| 应收股利     | 3,091.21   |             |             |             |
| 其他应收款    | 116,843.97 | 103,938.34  | 135,283.44  | 96,883.36   |
| 存货       | 11,590.20  | 12,193.22   | 8,635.06    | 10,566.99   |
| 其他流动资产   | 10,000.00  | 0           | 20,000.00   | -           |
| 流动资产合计   | 157,909.36 | 152,351.54  | 193,622.18  | 120,201.60  |
| 非流动资产：   |            |             |             |             |
| 可供出售金融资产 | 116.61     | 116.61      | —           | —           |
| 长期股权投资   | 170,409.03 | 199,025.26  | 202,362.51  | 200,254.74  |
| 投资性房地产   | 4,430.93   | 4,488.43    | 4,635.17    | 4,781.91    |
| 固定资产     | 1,298.67   | 1,332.42    | 1,392.41    | 1,436.81    |
| 无形资产     | 1,030.45   | 1,052.21    | 1,098.15    | 1,120.36    |
| 长期待摊费用   | 0          | 0.00        | -           | 56.57       |
| 递延所得税资产  | 5,165.08   | 4,347.03    | 3,337.38    | 2,567.94    |
| 其它非流动资产  | 485.00     | 425.00      | —           | —           |
| 非流动资产合计  | 182,935.78 | 210,786.96  | 212,825.62  | 210,218.34  |
| 资产总计     | 340,845.14 | 363,138.50  | 406,447.80  | 330,419.93  |

|               |            |            |            |            |
|---------------|------------|------------|------------|------------|
| 流动负债：         |            |            |            |            |
| 短期借款          | 0          | 0          | -          | 30,000.00  |
| 应付账款          | 210.49     | 220.49     | 107.2      | 102.45     |
| 预收款项          | 317.38     | 1,602.42   | 637.77     | 574.07     |
| 应付职工薪酬        | 91.00      | 260.65     | 284.94     | 304.54     |
| 应交税费          | 5,023.80   | 5,068.63   | 5,074.02   | 5,192.45   |
| 应付利息          | 53.39      | 59.80      | 84.21      | 169.65     |
| 其他应付款         | 24,825.51  | 56,796.61  | 106,209.03 | 85,956.70  |
| 一年内到期的非流动负债   | 28,000.00  | 0.00       | -          | 1,500.00   |
| 流动负债合计        | 58,521.57  | 64,008.60  |            |            |
| 非流动负债：        |            |            |            |            |
| 长期借款          | 8,375.00   | 39,125.00  | 42,625.00  | 42,000.00  |
| 非流动负债合计       | 8,375.00   | 39,125.00  | 42,625.00  | 42,000.00  |
| 负债合计          | 66,896.57  | 103,133.60 | 155,022.17 | 165,799.87 |
| 所有者权益：        |            |            |            |            |
| 实收资本(或股本)     | 77,414.42  | 77,414.42  | 77,414.42  | 59,832.00  |
| 资本公积金         | 100,191.33 | 100,191.33 | 98,036.23  | 37,159.25  |
| 盈余公积金         | 14,059.28  | 14,059.28  | 12,797.55  | 11,484.28  |
| 未分配利润         | 82,283.54  | 68,339.87  | 63,177.43  | 56,144.54  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 273,948.57 | 260,004.89 | 251,425.62 | 164,620.07 |
| 所有者权益合计       | 273,948.57 | 260,004.89 | 251,425.62 | 164,620.07 |
| 负债和所有者权益总计    | 340,845.14 | 363,138.50 | 406,447.80 | 330,419.93 |

## 2、母公司利润表

单位：万元

| 项目    | 2016年1-6月 | 2015年度   | 2014年度    | 2013年度   |
|-------|-----------|----------|-----------|----------|
| 营业总收入 | 2,037.89  | 3,408.75 | 7,581.66  | 2,440.89 |
| 营业收入  | 2,037.89  | 3,408.75 | 7,581.66  | 2,440.89 |
| 营业总成本 | 5815.11   | 9,219.56 | 11,300.87 | 7,768.56 |
| 营业成本  | 675.80    | 890.85   | 2,175.58  | 1,023.24 |

|                    |           |           |           |           |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 营业税金及附加            | 77.77     | 171.51    | 649.53    | 163.53    |
| 销售费用               | 5.31      | 115.37    | 175.8     | 52.24     |
| 管理费用               | 786.82    | 1,714.96  | 1,672.90  | 1,870.51  |
| 财务费用               | 838.18    | 2,305.53  | 3,560.33  | 1,664.33  |
| 资产减值损失             | 3,431.23  | 4,021.34  | 3,066.73  | 2,994.70  |
| 其他经营收益             | 22,693.69 | 16,758.31 | 15,957.77 | 46,527.34 |
| 投资净收益              | 22,693.69 | 16,758.31 | 15,957.77 | 46,527.34 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -3,131.43 | -1,734.66 | -1,492.23 | -1,452.66 |
| 营业利润               | 18,916.47 | 10,947.51 | 12,238.56 | 41,199.68 |
| 加：营业外收入            | 364.65    | 934.03    | 152.04    | 10        |
| 减：营业外支出            | 9.03      | 5.46      | 27.32     | 21.99     |
| 其中：非流动资产处置损失       | 0         | 2.61      | —         | —         |
| 利润总额               | 19,272.09 | 11,876.08 | 12,363.28 | 41,187.69 |
| 减：所得税              | -864.73   | -741.24   | -769.44   | -729.03   |
| 净利润                | 20,136.82 | 12,617.32 | 13,132.72 | 41,916.73 |
| 归属于母公司所有者的净利润      | 20,136.82 | 12,617.32 | 13,132.72 | 41,916.73 |
| 综合收益总额             | 20,136.82 | 12,617.32 | 13,132.72 | 41,916.73 |
| 归属于母公司普通股股东综合收益总额  | 20,136.82 | 12,617.32 | 13,132.72 | 41,916.73 |
| 每股收益：              |           |           |           |           |
| 基本每股收益(元/每股)       | 0.26      | 0.16      | 0.21      | 0.7       |
| 稀释每股收益(元/每股)       | 0.26      | 0.16      | 0.21      | 0.7       |

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

| 项目             | 2016年1-6月 | 2015年度   | 2014年度   | 2013年度   |
|----------------|-----------|----------|----------|----------|
| 经营活动产生的现金流量：   |           |          |          |          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,129.90  | 4,344.06 | 7,601.27 | 2,067.55 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 65,804.54 | 710.85   | 463.44   | 4,102.02 |
| 经营活动现金流入小计     | 66,934.45 | 5,054.91 | 8,064.71 | 6,169.57 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 82.86     | 9.26     | 20.73    | 91.17    |

|                         |            |            |            |            |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|
| 支付给职工以及为职工支付的现金         | 576.01     | 884.19     | 882.33     | 938.15     |
| 支付的各项税费                 | 420.05     | 420.70     | 1,093.12   | 379.94     |
| 支付其他与经营活动有关的现金          | 75,051.38  | 651.08     | 690.97     | 873.09     |
| 经营活动现金流出小计              | 76,130.31  | 1,965.22   | 2,687.16   | 2,282.33   |
| 经营活动产生的现金流量净额           | -9,195.86  | 3,089.69   | 5,377.55   | 3,887.24   |
| 投资活动产生的现金流量:            |            |            |            |            |
| 收回投资收到的现金               | 3,000.00   | 23,908.69  | 1,500.00   | 12,500.00  |
| 取得投资收益收到的现金             | 8,825.12   | 5,492.97   | 17,450.00  | 48,380.00  |
| 收到其他与投资活动有关的现金          | 0.00       | 41,271.13  | 42,222.10  | 36,518.14  |
| 投资活动现金流入小计              | 11,825.12  | 70,672.80  | 61,172.10  | 97,398.14  |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 2.52       | 21.35      | 66.12      | 86.75      |
| 投资支付的现金                 | 10,060.00  | 6,655.00   | 25,100.00  | 34,300.00  |
| 取得子公司以及其他营业单位支付的现金净额    | 2,515.20   |            |            |            |
| 支付其他与投资活动有关的现金          | 0          | 13,874.39  | 83,689.70  | 98,289.86  |
| 投资活动现金流出小计              | 12,577.72  | 20,550.75  | 108,855.81 | 132,676.61 |
| 投资活动产生的现金流量净额           | -752.60    | 50,122.05  | -47,683.71 | -35,278.47 |
| 筹资活动产生的现金流量:            |            |            |            |            |
| 吸收投资收到的现金               | —          | —          | 78,459.39  | -          |
| 取得借款收到的现金               | —          | —          | 8,625.00   | 30,000.00  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金          | —          | 27,458.79  | 56,780.25  | 27,892.46  |
| 筹资活动现金流入小计              | 0.00       | 27,458.79  | 143,864.64 | 57,892.46  |
| 偿还债务支付的现金               | 2,750.00   | 3,500.00   | 39,500.00  | 3,500.00   |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金       | 7,174.06   | 9,117.16   | 7,608.26   | 7,830.36   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金          | —          | 61,446.77  | 37,535.60  | 29,411.70  |
| 筹资活动现金流出小计              | 9,924.06   | 74,063.94  | 84,643.86  | 40,742.06  |
| 筹资活动产生的现金流量净额           | -9,924.06  | -46,605.15 | 59,220.78  | 17,150.40  |
| 现金及现金等价物净增加额            | -19,872.51 | 6,606.58   | 16,914.62  | -14,240.84 |
| 期初现金及现金等价物余额            | 36,037.50  | 29,430.92  | 12,516.30  | 26,757.14  |
| 期末现金及现金等价物余额            | 16,164.99  | 36,037.50  | 29,430.92  | 12,516.30  |

### 三、最近三年及一期合并财务报表范围变化情况

#### （一）2016年1-6月合并报表范围的变化

2016年1-6月，由于公司下属全资子公司浙江宇舟与其他个人共同投资设立杭州广睿投资管理合伙企业（有限合伙），浙江宇舟为普通合伙人，投资比例为70.03%。

2016年1-6月，公司收购了其他股东持有的杭州市上城区广宇小额贷款有限公司30%的股权，截止6月30日，公司已持有该公司60%的股权，因此将其纳入合并报表范围。

#### （二）2015年度合并报表范围的变化

##### 1、由于新设子公司导致新增合并单位3家，分别为：

浙江宇舟资产管理有限公司、浙江新悦文化创意有限公司和浙江万鼎房地产开发有限公司。

##### 2、由于表决权下降从而导致公司不能对原有子公司实施控制而减少合并单位1家：

由于公司与浙江元上资产管理有限公司签订的《授权委托书》中，浙江元上资产管理有限公司将其持有的1%股份所对应的表决权委托广宇集团股份有限公司出席浙江广宇元上资产管理有限公司2014年所有的股东会，本期公司未能继续获得浙江元上资产管理有限公司对公司表决权的授权，公司无法对其实施控制，故本期未将浙江广宇元上资产管理有限公司纳入合并范围。

##### 3、由于吸收合并而导致减少合并单位1家：

公司本期以2015年9月30日为基准日对全资子公司杭州南泉房地产开发有限公司进行吸收合并，由此导致合并范围的减少。

#### （三）2014年度合并报表范围的变化

2014年度合并报告范围未发生变化。

## （四）2013 年度合并报表范围的变化

### 1、本期新增纳入合并报表范围的公司情况

公司在本期内新设成立四家子公司分别为广宇元上、汇宇投资、鼎源房产和鼎宇房产，其中：汇宇投资注册资本为 3,000 万元，公司持有其 50% 的股权；汇宇投资注册资本 1,000 万元，公司持有 100% 的股权；鼎源房产注册资本 30,000 万元，公司和汇宇投资分别持有 51% 和 49% 的股权；鼎宇房产注册资本 15,000 万元，公司持有 100% 的股权。

### 2、本期减少合并单位情况

公司在本期内没有减少合并单位。

## 四、近三年及一期主要财务指标

### （一）发行人最近三年及一期主要财务指标

#### 1、合并口径主要财务指标

| 财务指标                 | 2016 年 6 月 30 日<br>/2016 年 1-6 月 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 | 2014 年 12 月 31 日<br>/2014 年度 | 2013 年 12 月 31 日<br>/2013 年度 |
|----------------------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 资产负债率（%）             | 58.33                            | 63.42                        | 60.98                        | 69.22                        |
| 流动比率（倍）              | 1.73                             | 1.75                         | 2.64                         | 2.16                         |
| 速动比率（倍）一             | 0.40                             | 0.40                         | 0.50                         | 0.35                         |
| 存货周转率（次）             | 0.36                             | 0.24                         | 0.19                         | 0.19                         |
| 利息保障倍数（倍）            | 12.01                            | -0.04                        | 0.97                         | 1.65                         |
| 归属于上市公司股东的每股净资产（元/股） | 3.64                             | 3.52                         | 3.68                         | 3.32                         |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元/股） | 0.82                             | 1.96                         | 0.55                         | -1.52                        |
| 每股净现金流量（元/股）         | 0.35                             | -0.16                        | 0.23                         | -0.12                        |

#### 2、母公司口径主要财务指标

| 财务指标     | 2016 年 6 月 30 日<br>/2016 年 1-6 月 | 2015 年 12 月 31 日<br>/2015 年度 | 2014 年 12 月 31 日<br>/2014 年度 | 2013 年 12 月 31 日<br>/2013 年度 |
|----------|----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 资产负债率（%） | 19.63%                           | 28.40%                       | 38.14                        | 50.18                        |



|         |      |      |      |      |
|---------|------|------|------|------|
| 流动比率（倍） | 2.70 | 2.38 | 1.72 | 0.97 |
| 速动比率（倍） | 2.50 | 2.19 | 1.65 | 0.89 |

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货净额）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

归属于母公司股东的每股净资产=归属于母公司所有者的权益/期末股本总额

利息保障倍数=（利润总额+财务费用中的利息支出）/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

存货周转率=营业成本/存货平均余额

每股经营活动的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数。

加权平均净资产收益率、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

## （二）最近三年及一期净资产收益率和每股收益（合并报表口径）

| 净利润类型                   | 指标          | 2016年1-6月 | 2015年度 | 2014年度 | 2013年度 |
|-------------------------|-------------|-----------|--------|--------|--------|
| 归属于公司普通股股东的净利润          | 加权平均净资产收益率  | 5.50%     | -2.30% | 6.11%  | 11.58% |
|                         | 基本每股收益（元/股） | 0.20      | -0.08  | 0.21   | 0.37   |
|                         | 稀释每股收益（元/股） | 0.20      | -0.08  | 0.21   | 0.37   |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 加权平均净资产收益率  | 5.27%     | -2.89% | 5.41%  | 11.08% |
|                         | 基本每股收益（元/股） | 0.19      | -0.10  | 0.19   | 0.35   |
|                         | 稀释每股收益（元/股） | 0.19      | -0.10  | 0.19   | 0.35   |

## (三) 非经常性损益明细表（合并报表口径）

单位：元

| 项目   | 2016年6月30日   | 2015年度        | 2014年度        | 2013年度        |
|--|--------------|---------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置损益  | -299,248.39  | -210,257.59   | 215,582.47    | -14,354.74    |
| 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）        | 161,359.98   | 1,092,813.35  | 32,400.00     | 300,000.00    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                | 0            | 673,726.71    | 4,312,844.36  | 11,690,036.77 |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | 981,952.60   | 8,840,318.87  |               |               |
| 委托他人投资或管理资产的损益                                       | 1,691,115.20 | 6,794,791.25  | 2,000,000.00  | 1,600,000.00  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                                   | 3,781,399.40 | -585,283.21   | 15,885,103.84 | -2,188,544.20 |
| 减：所得税影响额   | 148,724.89   | 152,135.67    | 4,722,823.09  | 1,986,055.18  |
| 少数股东权益影响额  | -144,740.53  | -107,906.30   | 2,694,013.74  | -96,738.09    |
| 合计   | 6,312,594.43 | 16,561,880.01 | 15,029,093.84 | 9,497,820.74  |

## 第五节 募集资金的运用

### 一、公司债券募集资金金额

经公司第四届董事会第二十九次会议审议通过，并由公司 2015 年第一次临时股东大会批准，公司拟发行不超过 13 亿元（含 13 亿元），且不超过发行前最近一期期末净资产额的 40% 的公司债券。

### 二、本期债券募集资金运用计划

本期债券基础发行规模 1 亿元，可超额配售不超过 2 亿元，本期债券的募集资金扣除发行费用后，全部用于补充公司流动资金，改善公司财务状况。

### 三、本期债券募集资金对公司财务状况的影响

#### （一）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本次公司债券募集资金拟用于补充公司流动资金；补充公司流动资金后，公司资产的流动性得到大幅提高，短期偿债压力降低，有利于优化公司债务结构，降低短期偿债压力，提高资金使用的灵活性。

#### （二）利于保持资金稳定性，节约财务成本

通过发行本次公司债券，公司可以获得长期稳定的资金，增强公司整体资金使用的稳定性，同时锁定较低的利率成本，避免贷款利率波动的风险，节约公司财务费用。

#### （三）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司正处于扩张阶段，资金需求量较大，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本次募集资金拟用于补充公司流动资金，可以降低财务风险，满足不断增长的营运资金需求，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

#### 四、本次募集资金专项账户的管理安排

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，保障债券持有人的合法权利，发行人与中国银行股份有限公司浙江省分行签订了《募集资金专户存储监管协议》，并在资金监管人处设立了募集资金使用专项账户。资金监管人将对专项账户内资金使用进行监督管理，对未按照募集说明书约定使用募集资金的情况，拒绝发行人的划款指令。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

(一) 发行人 2013 年、2014 年、2015 年财务报告及审计报告，2016 年 1-6 月未经审计的财务报告；

(二) 主承销商出具的核查意见；

(三) 发行人律师出具的法律意见书；

(四) 资信评级机构出具的资信评级报告；

(五) 债券持有人会议规则；

(六) 债券受托管理协议；

(七) 中国证监会核准本次发行的文件。

自募集说明书公告之日起，投资者可至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及备查文件，亦可访问深圳证券交易所网站（<http://www.szse.cn/>）查阅募集说明书全文、发行公告和网上路演公告（如有）。

（本页无正文，为《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）募集说明书摘要》之盖章页）

发行人：广宇集团股份有限公司

2016 年 8 月 26 日