

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：(2009)044

## 广宇集团股份有限公司 前次募集资金使用情况报告

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。

### 一、前次募集资金的募集情况

经中国证券监督管理委员会 2007 年 4 月 10 日证监发行字[2007]77 号文批准，广宇集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2007 年 4 月 18 日以网下询价配售与网上资金申购定价发行相结合的方式向社会公众公开发行人民币普通股（A 股）6,300 万股，每股发行价为 10.80 元，共募集资金 680,400,000.00 元，扣除承销费等发行所需费用计 31,465,428.00 元后实际募集资金净额为 648,934,572.00 元。该募集资金已于 2007 年 4 月 24 日止全部到位。

该募集资金业经立信会计师事务所有限公司验证并出具信会师报字（2007）第 22520 号《验资报告》。

本公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中小企业板上市公司募集资金管理细则》和中国证监会《关于进一步加强股份有限公司公开募集资金管理的通知》精神制定了《广宇集团股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金实行专户存储制度。本公司董事会为本次募集资金批准开设了中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行、中国银行股份有限公司肇庆分行、中国工商银行股份有限公司黄山城建支行三个专项账户，其中公司中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行活期存款账户为：33001616235053003136；子公司肇庆星湖名郡房地产发展有限公司（以下简称肇庆广宇）的中国银行股份有限公司肇庆分行活期存款账户为：801652788108093001；子公司黄山广宇房地产开发有限公司（以下简称黄山广宇）的中国工商银行股份有限公司黄山城建支行活期存款账户为：1310001629259030734。

初始募集资金 648,934,572.00 元，除超过募集资金投资计划的 48,934,572.00 元用于补充流动资金外，其余 600,000,000.00 元用于募集资金项目，已存入各募项目募集资金专用账户。

截止 2008 年 12 月 31 日，募集资金存放专项账户的余额和定期存单账户的余额如下：

公司名称	募集资金存储银行名称	账 号	期末余额 (人民币元)
本公司	中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行	33001616235053003136	251.29
肇庆广宇	中国银行股份有限公司肇庆分行	801652788108093001	0.01
黄山广宇	中国工商银行股份有限公司黄山城建支行	1310001629259030734	2,274.67
	合 计		2,525.97

## 二、前次募集资金的实际使用情况

### (一) 公司招股说明书说明的用途：

项目投资

(单位：人民币万元)

投资项目名称	工程项目投资				
	投资总额	募集资金投入进度与金额			非募集资金投资额
		募集资金总额	第一年	第二年	
杭州·西城年华	146,500.73	20,000.00	18,000.00	2,000.00	126,500.73
黄山·江南新城	133,667.03	17,000.00	13,000.00	4,000.00	116,667.03
肇庆·星湖名郡	106,013.57	23,000.00	20,000.00	3,000.00	83,013.57
合计	386,181.33	60,000.00	51,000.00	9,000.00	326,181.33

### (二) 前次募集资金实际投资项目变更情况

无

**(三) 前次募集资金实际使用情况**
**1、截至 2008 年 12 月 31 日，项目投资使用募集资金情况**

(单位：人民币万元)

募集资金总额：64,893.46						已累计使用募集资金总额：60,212.18				
变更用途的募集资金总额：无						各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额比例：无						2007 年：37,923.80				
						2008 年：22,288.38				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期（或截止日项目完工程度）
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	杭州西城年华	杭州西城年华	20,000.00	20,000.00	20,060.65	20,000.00	20,000.00	20,060.65	60.65	截至 2008 年 12 月 31 日，西城年华 1、2 期已经交付，3 期将在 2009 年交付。
2	黄山江南新城	黄山江南新城	17,000.00	17,000.00	17,103.77	17,000.00	17,000.00	17,103.77	103.77	截至 2008 年 12 月 31 日黄山项目各区均有部分组团已完成交付。
3	肇庆星湖名郡	肇庆星湖名郡	23,000.00	23,000.00	23,047.76	23,000.00	23,000.00	23,047.76	47.76	截至 2008 年 12 月 31 日，肇庆项目一期 A、B1 组团已经竣工，二期 B2 组团也已竣工。
合计			60,000.00	60,000.00	60,212.18	60,000.00	60,000.00	60,212.18	212.18	

注：公司实际投资金额包括以募集资金专户内的资金利息的投入。

## 2、前次募集资金投资项目先期投入及置换情况的说明

杭州·西城年华项目预计总投资 146,500.73 万元，截至 2007 年 5 月 31 日，本公司以自筹资金累计投入 87,847.87 万元，其中 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 5 月 31 日公司以自筹资金投入 6,385.25 万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司于 2007 年 6 月 19 日出具的信会师报字【2007】第 23094 号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》审核。募集资金到位后，公司已于 2007 年 6 月 20 日置换出了先期投入的垫付资金 6,385.25 万元。本次置换已经本公司第一届董事会第十八次会议审议通过。

黄山·江南新城项目预计总投资 133,667.03 万元，截至 2007 年 12 月 31 日，公司以自筹资金累计投入 61,637.73 万元，其中 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日公司以自筹资金投入 14,057.82 万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司于 2008 年 1 月 7 日出具的信会师报字（2008）第 10013 号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》审核。公司已于 2008 年 1 月 8 日置换出了先期投入的垫付资金 14,057.82 万元的 90% 部分 12,652.04 万元。本次置换已经本公司第二届董事会第七次会议审议通过。

肇庆·星湖名郡项目预计总投资 106,013.57 万元，截至 2007 年 5 月 31 日，公司以自筹资金累计投入 44,088.24 万元，其中 2007 年 1 月 1 日至 2007 年 5 月 31 日公司以自筹资金投入 8,720.93 万元。以上预先投入募集资金投资项目的自筹资金业经立信会计师事务所有限公司于 2007 年 6 月 28 日出具的信会师报字（2007）第 11600 号《关于广宇集团股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》审核。募集资金到位后，公司已于 2007 年 7 月 30 日置换出了先期投入的垫付资金 8,720.93 万元的 80% 部分 6,976.74 万元。本次置换已经本公司第一届董事会第十九次会议审议通过。

## 3、临时闲置募集资金暂时补充流动资金的情况说明

公司于 2007 年 6 月 1 日召开的 2007 年第一次临时股东大会通过了《关于本次募集资金闲置部分用于补充公司流动资金的议案》，公司用不超过 8,000 万元闲置募集资金补充流动资金，使用期限不超过 6 个月。具体期限从 2007 年 6 月 1 日起至 2007 年 11 月 30 日止。公司按期于 2007 年 11 月 27 日归还了补充流动资金的款项 8,000 万元。

2008 年度无用闲置募集资金暂时补充流动资金情况。

#### 4、前次募集资金尚未使用或用于其他用途的情况说明

(1) 截至 2008 年 12 月 31 日，尚未使用的募集资金余额为 0.25 万元，均系银行利息收入。

(2) 不存在未按规定用途使用募集资金情况。

#### (四) 前次募集资金投资项目的效益情况

(单位：人民币万元)

实际投资项目		承诺效益	最近三年实际效益			截止日累计实现效益 (注 2)	是否达到预计效益
序号	项目名称		2006 (注 1)	2007	2008		
1	杭州·西城年华	54,239.22	-325.41	19,230.71	12,521.23	31,268.28	是 (注 3)
2	黄山·江南新城	36,481.97	933.29	3,876.94	5,259.49	10,558.29	是 (注 4)
3	肇庆·星湖名郡	30,748.42	-884.11	428.26	596.31	13.74	(注 5)
		121,469.61	-276.23	23,535.91	18,377.03	41,840.32	

注 1：2006 年杭州·西城年华项目及肇庆·星湖名郡项目均未达到竣工交付条件，不能计入开发成本的项目前期费用计入当期损益，故 2006 年出现亏损情况。

注 2：截止日累计实现效益系实际投资项目投入日至截止日实现的利润总额。

注 3：杭州·西城年华项目累计实现效益符合招股说明书要求。截至 2009 年 6 月 30 日，该公司容积率内可售房源中已累计预售面积 200,802.04 平方米，占容积率内可售面积的 97.46%。截至 2008 年 12 月 31 日上述可售房源中公司未结转收入已签合同金额

632,660,836.00 元，合同面积 56,207.84 平方米；2009 年 1-6 月新增签订合同金额 211,505,723.00 元，合同面积 12,886.10 平方米；以上两者合同金额合计 844,166,559.00 元，合同面积合计 69,093.94 平方米，平均合同销售单价 12,217.66 元，高于招股说明书披露的销售单价。

注 4：黄山·江南新城项目累计实现效益符合招股说明书要求。截至 2009 年 6 月 30 日止，该公司容积率内可售房源中已累计预售面积 408,287.21 平方米，占容积率内可售面积的 57.04%。截至 2008 年 12 月 31 日上述可售房源中公司未结转收入已签合同金额 65,308,155.00 元，合同面积 18,765.94 平方米；2009 年 1-6 月新增签订合同金额 177,094,868.00 元，合同面积 53,274.81 平方米；以上两者合同金额合计 242,403,023.00 元，合同面积合计 72,040.75 平方米，平均合同销售单价 3,364.80 元，高于招股说明书披露的销售单价。

注 5：肇庆·星湖名郡项目容积率内可售房源中累计结转销售面积 61,342 平方米，累计实现盈利 13.74 万元（含 2007 年以前发生的前期费用），低于计划利润实现进度，主要是由于广东地区房地产市场受行业深度调整和金融危机影响较大，加上该项目政府相关配套工程没有按时到位，及该项目前期费用承担较多、前期销售以低价促销为主。公司的经营策略是等该项目形成规模、配套成熟及房地产市场起稳后不断提高销售价格来实现预定利润目标。截至 2009 年 6 月 30 日，该公司容积率内可售房源中已累计预售面积 104,894.61 平方米，占容积率内可售面积的 33.49%。截至 2008 年 12 月 31 日上述可售房源中公司未结转收入已签合同金额 26,643,617.00 元，合同面积 4,646.13 平方米；2009 年 1-6 月新增签订合同金额 164,052,686.00 元，合同面积 38,906.56 平方米；以上两者合同金额合计 190,696,303.00 元，合同面积合计 43,552.69 平方米，平均合同销售单价 4,378.52 元，高于招股说明书披露的销售单价。

### 三、前次募集资金尚未使用资金结余情况

截至 2008 年 12 月 31 日，尚未使用的募集资金余额为 0.25 万元。

### 四、前次募集资金使用情况与公司相关信息披露的比较

#### （一）各年度募集资金投资金额与相关信息披露的比较

##### 1、2007 年度投资金额比较

(单位：人民币万元)

项目名称	实际投资金额	2007 年度报告披露的投资金额	差额
杭州·西城年华	18,194.97	18,194.97	---
黄山·江南新城	-	-	---
肇庆·星湖名郡	19,728.83	19,728.83	---

## 2、2008 年度投资金额比较

(单位：人民币万元)

项目名称	实际投资金额	2008 年度报告披露的投资金额	差额
杭州·西城年华	1,865.68	1,865.68	---
黄山·江南新城	17,103.77	17,103.77	---
肇庆·星湖名郡	3,318.93	3,318.93	---

### (二) 募集资金暂时补充流动资金金额与相关信息披露的比较

(单位：人民币万元)

补充流动资金的时间	实际募集资金补充流动资金金额(注)	公告日期	公告金额	差额
2007 年 6 月 1 日	8,000.00	2007 年 5 月 11 日	8,000.00	---
2007 年 11 月 27 日	-8,000.00	2007 年 11 月 30 日	-8,000.00	---

注：募集资金补充流动资金金额为负数表示归还募集资金。

### (三) 募集资金变更使用情况与相关信息披露的比较

无。

广宇集团股份有限公司董事会

2009 年 7 月 3 日

## 前次募集资金使用情况专项审核报告

信会师报字（2009）第 11585 号

广宇集团股份有限公司董事会：

我们接受贵公司委托，对后附的贵公司截至 2008 年 12 月 31 日止前次募集资金使用情况报告（以下简称“前次募资报告”）进行专项审核。

按照中国证监会《上市公司证券发行管理办法》及《前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定编制前次募资报告，提供相关的真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的证据，是贵公司的责任。

我们的责任是在实施审核的基础上对前次募资报告发表专项审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了专项审核工作。该准则要求我们计划和实施专项审核工作，以对前次募资报告是否不存在重大错报获取合理保证。

在审核过程中，我们实施了检查有关资料与文件、抽查会计记录等我们认为必要的审核程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

本报告是我们根据中国证监会《前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的相关规定与贵公司提供的前次募集资金相关资料，在审慎调查并实施必要的审核程序基础上所取得的资料作出的职业判断，并不构成我们对贵公司前次募集资金的投资项目前景及其效益实现的任何保证。

经审核，贵公司前次募资报告的编制符合中国证监会《前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号），在所有重大方面反映了贵公司截至 2008 年 12 月 31 日止前次募集资金的使用情况。

本报告可以由贵公司作为申请发行新股的必备文件随同其他申报材料一起报送中国证监会，但本报告仅限于供贵公司用于申请发行新股之用，不得用于其他任何用途。否则，我们不承担任何责任。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师 沈建林

中国注册会计师 沈利刚

中国注册会计师 黄继佳

中国·上海

2009年7月3日

附件 1

## 前次募集资金使用情况对照表

截至 2008 年 12 月 31 日

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：人民币万元

募集资金总额：64,893.46						已累计使用募集资金总额：60,212.18				
变更用途的募集资金总额：无						各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额比例：无						2007 年：37,923.80		2008 年：22,288.38		
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到 预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	杭州 西城年华	杭州 西城年华	20,000.00	20,000.00	20,060.65	20,000.00	20,000.00	20,060.65	60.65	截至 2008 年 12 月 31 日，西城年华 1、2 期已经交付，3 期将在 2009 年交付。

2	黄山 江南新城	黄山 江南新城	17,000.00	17,000.00	17,103.77	17,000.00	17,000.00	17,103.77	103.77	截至2008年12月31日,黄山项目各区均有部分组团已完成交付。
3	肇庆 星湖名郡	肇庆 星湖名郡	23,000.00	23,000.00	23,047.76	23,000.00	23,000.00	23,047.76	47.76	截至2008年12月31日,肇庆项目一期A、B1组团已经竣工,二期B2组团也已竣工。
合计			60,000.00	60,000.00	60,212.18	60,000.00	60,000.00	60,212.18	212.18	

注：公司实际投资金额包括以募集资金专户内的资金利息的投入。

附件 2

## 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

截至 2008 年 12 月 31 日

编制单位：广宇集团股份有限公司

单位：人民币万元

实际投资项目		承诺效益（万元）	最近三年实际效益			截止日累计实现效益（注 2）	是否达到预计效益
序号	项目名称		2006（注 1）	2007	2008		
1	杭州 西城年华	54,239.22	-325.41	19,230.71	12,521.23	31,268.28	是（注 3）
2	黄山 江南新城	36,481.97	933.29	3,876.94	5,259.49	10,558.29	是（注 4）
3	肇庆 星湖名郡	30,748.42	-884.11	428.26	596.31	13.74	注 5
		121,469.61	-276.23	23,535.91	18,377.03	41,840.32	

注 1：2006 年杭州·西城年华项目及肇庆·星湖名郡项目均未达到竣工交付条件，不能计入开发成本的项目前期费用计入当期损益，故 2006 年出现亏损情况。

注 2：截止日累计实现效益系实际投资项目投入日至截止日实现的利润总额。

注 3：杭州·西城年华项目累计实现效益符合招股说明书要求。截至 2009 年 6 月 30 日，该公司容积率内可售房源中已累计预售面积 200,802.04 平方米，占容积率内可售面积的 97.46%。截至 2008 年 12 月 31 日上述可售房源中公司未结转收入已签合同金额 632,660,836.00 元，合同面积 56,207.84 平方米；2009 年 1-6 月新增签订合同金额 211,505,723.00 元，合同面积 12,886.10 平方米；以上两者合同金额合计 844,166,559.00 元，合同面积合计 69,093.94 平方米，平均合同销售单价 12,217.66 元，高于招股说明书披露的销售单价。

注 4：黄山·江南新城项目累计实现效益符合招股说明书要求。截至 2009 年 6 月 30 日止，该公司容积率内可售房源中已累计预售面积 408,287.21 平方米，占容积率内可售面积的 57.04%。截至 2008 年 12 月 31 日上述可售房源中公司未结转收入已签合同金额 65,308,155.00 元，合同面积 18,765.94 平方米；2009 年 1-6 月新增签订合同金额 177,094,868.00 元，合同面积 53,274.81 平方米；以上两者合同金额合计 242,403,023.00 元，合同面积合计 72,040.75 平方米，平均合同销售单价 3,364.80 元，高于招股说明书披露的销售单价。

注 5: 肇庆·星湖名郡项目容积率内可售房源中累计结转销售面积 61,342 平方米, 累计实现盈利 13.74 万元(含 2007 年以前发生的前期费用), 低于计划利润实现进度, 主要是由于广东地区房地产市场受行业深度调整和金融危机影响较大, 加上该项目政府相关配套工程没有按时到位, 及该项目前期费用承担较多、前期销售以低价促销为主。公司的经营策略是等该项目形成规模、配套成熟及房地产市场起稳后不断提高销售价格来实现预定利润目标。截至 2009 年 6 月 30 日, 该公司容积率内可售房源中已累计预售面积 104,894.61 平方米, 占容积率内可售面积的 33.49%。截至 2008 年 12 月 31 日上述可售房源中公司未结转收入已签合同金额 26,643,617.00 元, 合同面积 4,646.13 平方米; 2009 年 1-6 月新增签订合同金额 164,052,686.00 元, 合同面积 38,906.56 平方米; 以上两者合同金额合计 190,696,303.00 元, 合同面积合计 43,552.69 平方米, 平均合同销售单价 4,378.52 元, 高于招股说明书披露的销售单价。