

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） 受托管理事务报告 (2018 年度)

债券受托管理人：



(住所：广东省深圳市福田区福华一路 111 号)

2019 年 6 月

声 明

招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”）编制本报告的内容及信息均来源于广宇集团股份有限公司（以下简称“广宇集团”、“公司”或“发行人”）对外公布的《广宇集团：2018 年年度报告》等相关公开信息披露文件、发行人提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。招商证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为招商证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，招商证券不承担任何责任。

目 录

声 明.....	1
目 录.....	2
第一章 公司债券基本情况.....	3
第二章 发行人 2018 年度经营和财务情况.....	7
第三章 发行人募集资金使用情况.....	12
第四章 债券持有人会议召开情况.....	13
第五章 本次债券利息的偿付情况.....	14
第六章 本次公司债券跟踪评级情况.....	15
第七章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	16
第八章 其他事项.....	17

第一章 公司债券基本情况

一、核准文件和核准规模

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”）。

二、债券名称

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）”。

三、债券简称及代码

本期债券的证券代码为“112438”，简称为“16广宇01”。

四、发行主体

本期债券的发行主体为广宇集团股份有限公司。

五、本次债券的主要条款

（一）本期债券的发行规模

本期债券发行规模 1 亿元。

（二）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。

（三）债券期限

本期债券期限为 3 年。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

（七）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）。

（八）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。

（九）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）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。

（十一）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。

（十二）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。

（十三）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-。

（十四）担保条款

本期债券为无担保债券。

（十五）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。

（十六）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。本期债券上市后将被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，自主决定本期债券的最终配售结果。

（十七）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。

（十八）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。

（十九）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）质押式回购

本期公司债券无质押式回购安排。

（二十一）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。

第二章 发行人 2018 年度经营和财务情况

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. 统一社会信用代码：91330000143125150B
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、发行人 2018 年度经营情况

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

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

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

2018年度，公司通过招拍挂及合作开发等模式新增土地储备情况如下：

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

2018年度，公司主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	持股比例 (%)	预计总投资 (亿元)	截至本报告期末 已投资金额（亿	计容建筑面 积（万平方米）	已完工面积（万 平方米）
----	------	-------------	---------------	--------------------	------------------	-----------------

				元)		
1	天台-溪谷	47	14.8	5.62	14.54	0
2	舟山-宝龙天地	50	28.5	12.53	17.39	0
3	舟山-锦澜府邸	58	7.36	5.85	6.58	0
4	黄山-桃源里	51	2.85	1.76	5.14	0
5	新昌-锦江府	97.96	15.5	8.31	15.34	0
6	杭州-东港空间	97	11.5	7.52	4.46	0
7	杭州-广宇中心	100	4.10	2.76	1.47	0

2018 年度，公司主要销售和结算项目情况如下：

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

2018 年度，公司自持物业出租情况如下：

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

截止 2018 年末，公司融资情况如下：

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

三、发行人 2018 年度财务情况

根据公司 2018 年度财务报告，2018 年公司实现营业收入 31.62 亿元，同比减少 8.74%；营业成本 190,849.51 万元，同比减少 29.54%；销售费用 6,108.01 万元，同比增加 50.34%；管理费用 9,576.22 万元，同比减少 18.37%；财务费用 5,030.95 万元，同比增加 18.01%；实现归属于上市公司所有者净利润 3.36 亿元，同比增长 76.89%。

2018 年度公司主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

指标	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	增减率	2016 年 12 月 31 日
资产总额	1,155,708.56	819,785.86	40.98%	818,322.30
负债总额	801,290.65	486,933.60	64.56%	500,219.60
归属于上市公司股东的所有者权益	322,840.94	294,859.14	9.49%	282,011.30
总股本	77,414.42	77,414.42	0.00%	77,414.42

2、合并利润表主要数据

单位：万元

指标	2018 年度	2017 年度	增减率	2016 年度
----	---------	---------	-----	---------

营业总收入	316,832.55	346,762.56	-8.63%	419,743.67
营业利润	83,887.28	39,756.95	111.00%	58,011.51
利润总额	83,829.71	39,726.99	111.01%	58,251.56
净利润	61,649.70	28,926.20	113.13%	40,835.29
归属于上市公司股东的净利润	33,605.92	18,997.88	76.89%	15,140.13

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

指标	2018 年度	2017 年度	增减率	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-110,960.87	50,447.25	-319.95%	185,063.57
投资活动产生的现金流量净额	-52,576.81	-136,673.37	61.53%	-84,838.18
筹资活动产生的现金流量净额	231,579.68	25,144.86	820.98%	-75,192.55
现金及现金等价物净增加额	68,056.25	-61,081.26	211.42%	25,032.83

第三章 发行人募集资金使用情况

一、本次公司债券募集资金情况

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。

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。

2016 年 8 月 31 日，公司完成本期公司债券发行工作。本期债券最终发行规模为人民币 1 亿元，票面利率为 8.00%。2016 年 9 月 1 日，在《证券时报》以及深交所网站（<http://www.sse.com.cn>）刊登了《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）发行结果公告》。

2016 年 10 月 11 日，在深交所网站（<http://www.sse.com.cn>）公布了《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）上市公告书》，上市日期为 2016 年 10 月 14 日，证券代码为 112438。

根据《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》，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。

二、本期公司债券募集资金实际使用情况

报告期内，发行人严格按照《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》约定的募集资金用途使用募集资金，截至 2018 年 12 月 31 日，募集资金余额为 110.85 万元。

第四章 债券持有人会议召开情况

2018 年度，发行人未发生需要召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第五章 本次债券利息的偿付情况

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）。

公司已于 2018 年 8 月 30 日支付 2017 年 8 月 30 日至 2018 年 8 月 29 日期间的利息。付息金额：8.00 元（含税）/张。该次债券付息期的最后交易日为 2018 年 8 月 29 日，凡在 2018 年 8 月 29 日（含）前买入并持有 16 广宇 01 债券的投资者享有获得该次利息款的权利。截至本受托管理事务报告出具日，已经将该期间的利息支付完毕。

第六章 本次公司债券跟踪评级情况

根据大公国际资信评估有限公司于 2016 年 8 月 23 日出具的《广宇集团股份有限公司 2016 年度公司债券信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA-。

2017 年 5 月 24 日，大公国际资信评估有限公司出具《广宇集团股份有限公司主体与相关债项 2017 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA-。

2018 年 6 月 20 日，大公国际资信评估有限公司出具《广宇集团股份有限公司主体与相关债项 2018 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA-。

2019 年 6 月 20 日，大公国际资信评估有限公司出具《广宇集团股份有限公司主体与相关债项 2019 年度跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA-，本期债券信用等级为 AA-。

在本期债券的存续期内，资信评级机构每年将对公司主体信用等级和本期债券信用等级进行一次跟踪评级。

第七章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第八章 其他事项

一、发行人的对外担保情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司及其子公司对外担保（不包括对子公司的担保）担保余额为 37,350 万元，实际发生额合计 37,350 万元，占 2017 年末净资产的 11.22%。

二、发行人涉及的重大诉讼仲裁事项

本报告期及截至本报告期末，公司均无重大诉讼、仲裁事项。

三、相关当事人

2018 年度，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

（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）受托管理事务报告（2018 年）》之盖章页）

