

广宇集团股份有限公司 2016 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 774144175 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、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	
办公地址	杭州市平海路 8 号	杭州市平海路 8 号	
电话	0571-87925786	0571-87925786	
电子信箱	gyjtdb@163.com	gyjtdb@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

广宇集团股份有限公司是一家具有壹级房地产开发资质的房地产企业,具有三十余年的开发经验。公司于 2007 年 4 月 27 日在深圳证券交易所挂牌上市,是全国首家在国内 A 股 IPO 上市的民营房地产企业。在多年深耕房地产开发的过程中,公司先后荣获“中国房地产百强企业”、“中国房地产企业纳税 50 强”、“中国房地产诚信企业”、浙江省“守合同重信用 AAA 级企业”等多项荣誉。

1、房地产开发

房地产开发为公司主业。公司成立三十余年来,主导的旧城改造项目 20 余个,已开发的商品房项目包

括杭州平海公寓、吴山鸣翠苑、元华公寓、河滨公寓、西城年华、西城美墅、上东城、东承府、鼎悦府、锦润公寓、武林外滩、锦绣桃源等项目。目前，公司在建项目包括杭州公园里、舟山锦澜公寓、黄山江南新城、肇庆星湖名郡等，总开发面积近500万平方米。公司建立了以总部杭州为中心，以长三角为重点的战略布局，以开发功能齐全、性价比高的中小户型普通住宅为主导产品，同时保留一定比例的高端住宅产品，不断加强设计研发实力。同时，公司积极响应国家号召，适度参与城市保障房代建。

2、商业物业经营

物业经营与管理是公司长期可持续发展的利润保障线。截止目前，公司已有杭州市区新东方大厦商业广场、平海公寓商业街、河滨公寓商业广场、大名空间写字楼、西城年华下沉式广场、鼎悦府文化创意街区等出租型商业物业。这些核心位置的商业物业租金收入，为公司提供了稳定的现金流。

3、物业管理服务

公司全资所有的“广宇物业”成立于2005年，以香港物业管理理念与系统为原型，目前是一家国家一级资质物业管理公司，为广宇集团旗下楼盘及其他住宅小区提供优质物管服务。广宇物业在浙江、广东、安徽等多地获得“中国物业管理程序品牌企业”、“中国物业十大优秀管理示范区项目”等多项物业管理大奖。

4、房地产金融

公司旗下“宇舟资产”和“广宇小贷”分别具备私募基金管理牌照和小额贷款牌照。宇舟资产依托金融和地产的专业团队，专注于房地产行业领域投资机会，包括固定收益类投资、夹层融资、股权融资合伙开发等。广宇小贷主要在指定辖区内开展各项小额贷款业务，提供中小企业管理咨询服务。公司将充分发挥私募基金管理公司和小额贷款公司的联动效应，进一步提升公司在房地产金融领域的竞争力。

5、大健康产业

在做好房地产业务的同时，公司结合行业及自身特点，研究确定将大健康环保产业作为公司发展的第二主业。截至目前，公司在大健康领域投资第一个项目的浙江省内首家独立医学影像诊断中心——杭州全景医学影像诊断中心已取得杭州市卫计委设立批准许可，并已做好开业前的各项准备工作。杭州全景医学影像诊断中心位于杭州上城区城站火车站旁，以高端医学影像诊断技术为支撑，进行专病筛查为主要服务内容，同时开展高端体检及健康管理等延伸服务。专病筛查诊断重点为早期癌症、冠状动脉狭窄、心肌梗死风险评估、脑卒中中风风险评估、膝关节等五方面的高发病种。除此之外，公司也在积极探索健康产业园等房地产开发与健康领域相结合的投资机会。

2016年，房地产行业在宽松的货币环境和年初去库存政策引导下，行业全年整体情况明显回升，房地产投资、土地购置、商品房销售市场等数据均有不俗表现。根据国家统计局公布的数据，2016年，全国商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，2015年该项增速为6.5%。商品房销售额117,627亿元，比上年增长34.8%，2015年该项增速为14.4%。商品房销售增速提升显著。2016年，全国房地产开发投资102,581亿元，比上年增长6.9%，2015年该项增速为1.0%。房地产开发企业土地购置面积22,025万平方米，比上年下降3.4%，2015年该项增速为下降31.7%；土地成交价款9,129亿元，增长19.8%，2015年该项增速为下降23.9%。在商品房销售快速增长的带动下，房地产企业投资意愿提升，拿地更为积极。截止2016年末，全国商品房待售面积69,539万平方米，比2015年末减少2,314万平方米。商品房去库存效果显著。

2016年，中国房地产调控政策经历了先放松、后收紧的转变。9月份以前，政策环境总体较为宽松。在中央“去库存”的总体指导下，从中央到地方，出台了一系列楼市利好政策，涉及信贷、税收、购房补贴等各类实质环节，有力支撑了商品房市场的全面复苏。随着一线城市及部分二线城市房地产市场持续升温，房价、地价不断上涨，9月份开始，全国房价涨幅过快的热点城市陆续重启了限购、限贷政策，调控方向转变为逐步收紧。

2016年，也是公司总部所在的杭州房地产市场波澜起伏的一年。年初契税、营业税调减新政的出台，9月G20峰会的承办等使杭州商品房市场持续升温，新房和二手房的成交量均创下历史最高。与此同时，随着库存的大量消化，商品房市场供需关系也发生了逆转。

根据杭州市透明售房网的统计数据，2016年，杭州市区新建商品房共签约205,023套，较2015年增加72,086套，增幅达54.2%；签约面积2,081.4万平方米，同比增长49%；签约金额3,596.7亿元，同比增长60.8%。签约套数、签约面积、签约金额均创下历史最高。截至2016年年末，杭州市区新建商品住宅可售房源共5万套，较2015年年末减少了4.2万套，降幅45.6%，可售总面积215.1万平方米，较2015年年末减少了452万平方米，降幅41.3%。从库存去化周期来看，截止2016年年末，市区新建商品住宅库存去化周期已不足半年。

近年来，杭州的经济转型较为成功。作为中国互联网龙头城市，亚洲硅谷，杭州在电子商务发展、智

慧金融领域发展迅速，后期潜力巨大。特别是G20峰会的成功举办，进一步提升了杭州的国际关注度和全国影响力。经济转型的成功和城市化建设的推进，为杭州的房地产市场发展提供了强劲的驱动力和支撑力。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	4,193,654,315.47	1,719,537,161.17	143.88%	1,683,490,787.58
归属于上市公司股东的净利润	151,401,321.26	-64,401,603.37	335.09%	131,296,377.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	139,722,188.37	-80,963,483.38	272.57%	116,267,283.48
经营活动产生的现金流量净额	1,850,635,659.97	1,516,960,485.59	22.00%	422,716,742.20
基本每股收益（元/股）	0.20	-0.08	350.00%	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.20	-0.08	350.00%	0.21
加权平均净资产收益率	5.46%	-2.30%	7.76%	6.11%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
资产总额	8,183,223,021.87	8,735,020,499.21	-6.32%	8,561,668,868.33
归属于上市公司股东的净资产	2,820,112,960.41	2,725,699,907.07	3.46%	2,851,855,526.38

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	176,363,665.78	2,799,278,264.08	366,349,485.48	851,662,900.13
归属于上市公司股东的净利润	440,677.35	153,043,335.69	6,739,318.51	-8,822,010.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,780,509.72	149,951,928.33	6,176,291.33	-13,625,521.57
经营活动产生的现金流量净额	108,442,624.57	526,418,197.40	252,404,873.57	963,369,964.43

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	46,170	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	48,309	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
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	境内非国有	17.41%	134,757,000	134,757,000			

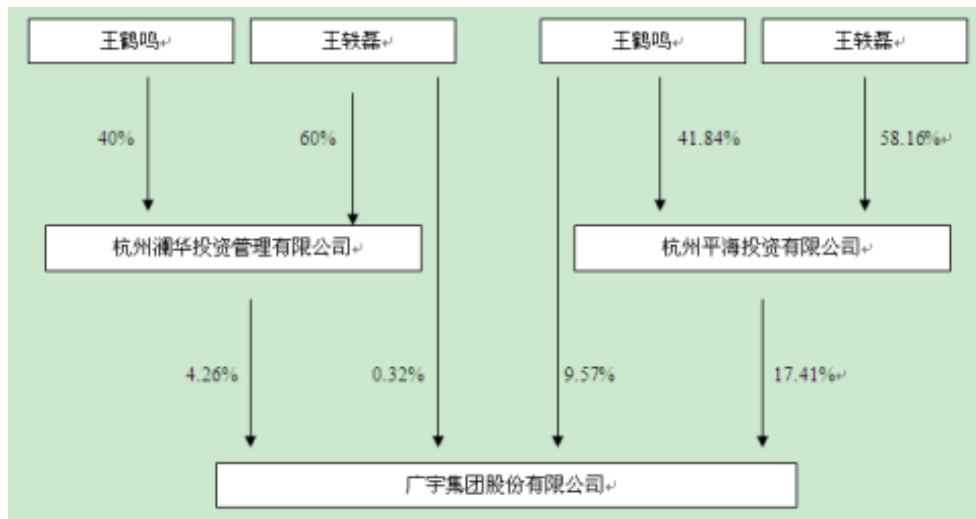
有限公司	法人					
王鹤鸣	境内自然人	9.57%	74,080,152			
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	32,967,033		
王孝勤	境内自然人	0.85%	6,550,000			
单康康	境内自然人	0.68%	5,230,000			
葛伟荣	境内自然人	0.59%	4,600,000			
中国银行股份有限公司—华宝兴业动力组合混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.54%	4,200,000			
陈秋琴	境内自然人	0.54%	4,156,058			
李敏娟	境内自然人	0.49%	3,780,000			
李崇众	境内自然人	0.47%	3,667,100			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1.杭州平海投资有限公司、杭州澜华投资管理有限公司和王鹤鸣系公司实际控制人王轶磊的一致行动人。2.单康康系王鹤鸣的关联自然人。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）	无					

(2) 公司优先股股东总数及前 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。

(3) 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



5、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
广宇集团股份有限	16广宇01	112438	2019年08月30日	10,000	8.00%

公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）					
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司债券尚未到付息及兑付日。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

根据大公国际资信评估有限公司出具的《广宇集团股份有限公司2016年度公司债券信用评级报告》，公司的主体信用等级为AA-，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的信用等级为AA-，评级展望稳定。具体详见2016年8月26日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。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债券信用等级进行一次跟踪评级。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	61.13%	63.42%	-2.29%
EBITDA 全部债务比	0.12%	0.00%	100.00%
利息保障倍数	7.33	-0.04	18,425.00%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2016年，公司秉承“求实、开拓、创新”的宗旨，继续实施“稳中求进”的经营策略，主抓项目建设和产品销售，在房地产项目进度管理、商品房签约金额等方面均有所提升。2016年，公司实现营业收入419,365.43万元，同比增长143.88%；实现归属于上市公司所有者净利润15,140.13万元，同比增长335.09%。截止2016年末，公司资产总额81.83亿元，归属于公司公司的所有者权益合计28.20亿元，资产负债率61.13%，扣除预收账款后的资产负债率27.48%。2016年，公司实现商品房销售合同签约面积25.31万平方米，签约金额38.83亿元，签约金额完成年度计划的129.4%。杭州公园里、鼎悦府、舟山锦澜公寓、肇庆星湖名郡等项目均大幅超额完成年度销售计划。截止2016年末，公司可售商品房建筑面积26.81万平方米。

2016年，公司新开工面积14.6万平方米，完成年度计划的100%，杭州公园里项目和肇庆星湖名郡项目部分开工。公司全年完成竣工面积33.3万平方米，完成年度计划的99%，杭州武林外滩和锦绣桃源、肇庆星湖名郡西湖新筑二期均按计划完成竣工验收。截止2016年末，公司在建面积36.3万平方米。截止报告期末，公司在建项目包括杭州公园里、舟山锦澜公寓、黄山江南新城（部分）、肇庆星湖名郡（部分），各

项目工程进度情况如下：

武林外滩（杭州）：2016年5月完成整体竣工验收，顺利交付。

锦绣桃源（杭州）：截止报告期末，项目整体完成竣工验收，准备交付。

公园里（杭州）：截止报告期末，项目所有楼幢主体结构全面结项。

江南新城（黄山）：项目进入尾盘阶段。截止报告期末，新城时代广场即将竣工，A、B楼完成安装及装修工程，完成部分分项验收。

星湖名郡（肇庆）：截止报告期末，西湖新筑二期完成竣工验收，准备交付。

锦澜公寓（舟山）：2016年8月完成外立面装饰施工。截止报告期末，完成市政、公共部位装修施工

及项目节能验收。

报告期内，公司新增土地储备2宗，分别为①舟土储出[2016]1号地块，位于浙江舟山市临城新区，规划可建建筑面积6.6万平方米，该地块毗邻公司位于舟山的锦澜公寓项目；②黄山黎阳镇率水桥西侧D地块，规划可建建筑面积5.1万平方米，该地块与公司位于黄山的江南新城项目同属黄山市屯溪区。上述两地块均以低价竞得。截止报告期末，两地块工程进度情况如下：

锦澜府邸（舟土储出[2016]1号地块）：完成设计方案批复，取得用地规划许可证。

桃源里（黄山黎阳镇率水桥西侧D地块）：完成设计方案批复，开工前期准备。

截止报告期末，公司储备规划可建建筑面积48万平方米，权益建筑面积38万平方米。代建项目一个，建筑面积17万平方米。

截止报告期末，公司参股的杭州全景医学影像诊断中心已取得杭州市卫计委同意设立的批复，影像诊断中心大楼改建工程完成，专业设备陆续到位，专家团队组建完成。

2016年9月，公司面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）成功发行并上市，发行金额1亿元人民币，年利率8%，期限三年。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产	4,001,011,757.28	1,032,776,327.24	25.81%	178.48%	600.32%	15.55%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额均较上年同期大幅增加，主要系公司的武林外滩项目在2016年5月下旬开始交付，因此2016年的收入结转金额较上年同期有较大增加，同时该项目的毛利率较高。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

执行《增值税会计处理规定》

财政部于2016年12月3日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22号），适用于2016

年5月1日起发生的相关交易。本公司执行该规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。	第五届十五次董事会	税金及附加
(2) 将自2016年5月1日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016年5月1日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。		调增税金及附加本年金额6,555,272.16元，调减管理费用本年金额6,555,272.16元。

2、重要会计估计变更

报告期内公司未发生重大会计估计变更。

(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

(一) 非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
广宇小贷	2016-6-21	25,152,000.00	30	非同一控制下企业合并	2016-6-21	已完成股权收购	3,782,350.12	8,065,546.98

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下的企业合并。

(三) 反向购买

本期未发生反向购买的情形。

(四) 处置子公司

本期未发生处置子公司的情形。

(五) 其他原因的合并范围变动

1、由于新设子公司导致新增合并单位2家，分别为：
黄山广宇西城房地产开发有限公司及舟山舟宇房地产开发有限公司。

(六) 其他

无

(4) 对 2017 年 1-3 月经营业绩的预计

适用 不适用

2017 年 1-3 月预计的经营业绩情况：净利润为正，同比上升 50% 以上

净利润为正，同比上升 50% 以上

2017 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	3,984.41%	至	6,707.35%
-------------------------------	-----------	---	-----------

2017 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润区间（万元）	1,800	至	3,000
2016 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	44.07		
业绩变动的的原因说明	主要系本期结转收入较上年同期大幅增加，其中武林外滩项目的毛利率较高		

广宇集团股份有限公司
2017 年 3 月 29 日