

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：(2018)038

广宇集团股份有限公司 2017 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 774,144,175 股为基数，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	朱颖盈	
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

报告期内，公司秉承“求实、诚信、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，注重房地产项目进度管理，加快周转，促进销售。2017年，公司实现营业收入346,468.20万元，同比减少17.38%；实现归属于上市公司所有者净利润18,997.88万元，同比增长25.48%。截至2017年末，公司资产总额819,785.86万元，归属于母公司的所有者权益合计294,859.14万元，资产负债率59.40%，

扣除预收账款后的资产负债率30.77%。

2017年，公司实现商品房销售合同签约面积19.41万平方米，签约金额30.62亿元，签约金额完成年度计划的87.5%。武林外滩、锦绣桃源等项目受政策原因未能完成年初制定的销售计划。截至2017年末，公司可售商品房建筑面积16.27万平方米。

2017年，公司新开工面积40.47万平方米，完成年度计划的345.90%，舟山锦澜府邸项目、黄山桃源里项目和新昌锦江府项目均按计划或早于计划实现开工。公司全年完成竣工面积36.73万平方米，完成年度计划的100%，杭州公园里项目、舟山锦澜公寓项目和黄山江南新城（部分）项目均按计划实现竣工。截至2017年末，公司在建面积40.47万平方米。报告期内，公司新增土地储备5块，2018年1-2月公司新增土地储备3块。截至报告期末，公司储备规划可建建筑面积18.11万平方米，权益建筑面积18.11万平方米。

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	3,464,682,033.53	4,193,654,315.47	-17.38%	1,719,537,161.17
归属于上市公司股东的净利润	189,978,786.63	151,401,321.26	25.48%	-64,401,603.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	168,073,861.65	139,722,188.37	20.29%	-80,963,483.38
经营活动产生的现金流量净额	504,472,515.66	1,850,635,659.97	-72.74%	1,516,960,485.59
基本每股收益（元/股）	0.25	0.20	25.00%	-0.08
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.20	25.00%	-0.08
加权平均净资产收益率	6.60%	5.46%	1.14%	-2.30%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
资产总额	8,197,858,643.69	8,183,223,021.87	0.18%	8,735,020,499.21
归属于上市公司股东的净资产	2,948,591,388.22	2,820,112,960.41	4.56%	2,725,699,907.07

（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	762,515,493.72	1,196,489,204.28	602,677,701.04	902,999,634.49
归属于上市公司股东的净利润	19,922,619.38	41,264,327.69	67,743,711.38	61,048,128.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,535,782.71	36,535,009.68	61,688,331.82	54,314,737.44
经营活动产生的现金流量净额	451,301,388.57	138,152,820.81	-16,278,128.31	-68,703,565.41

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

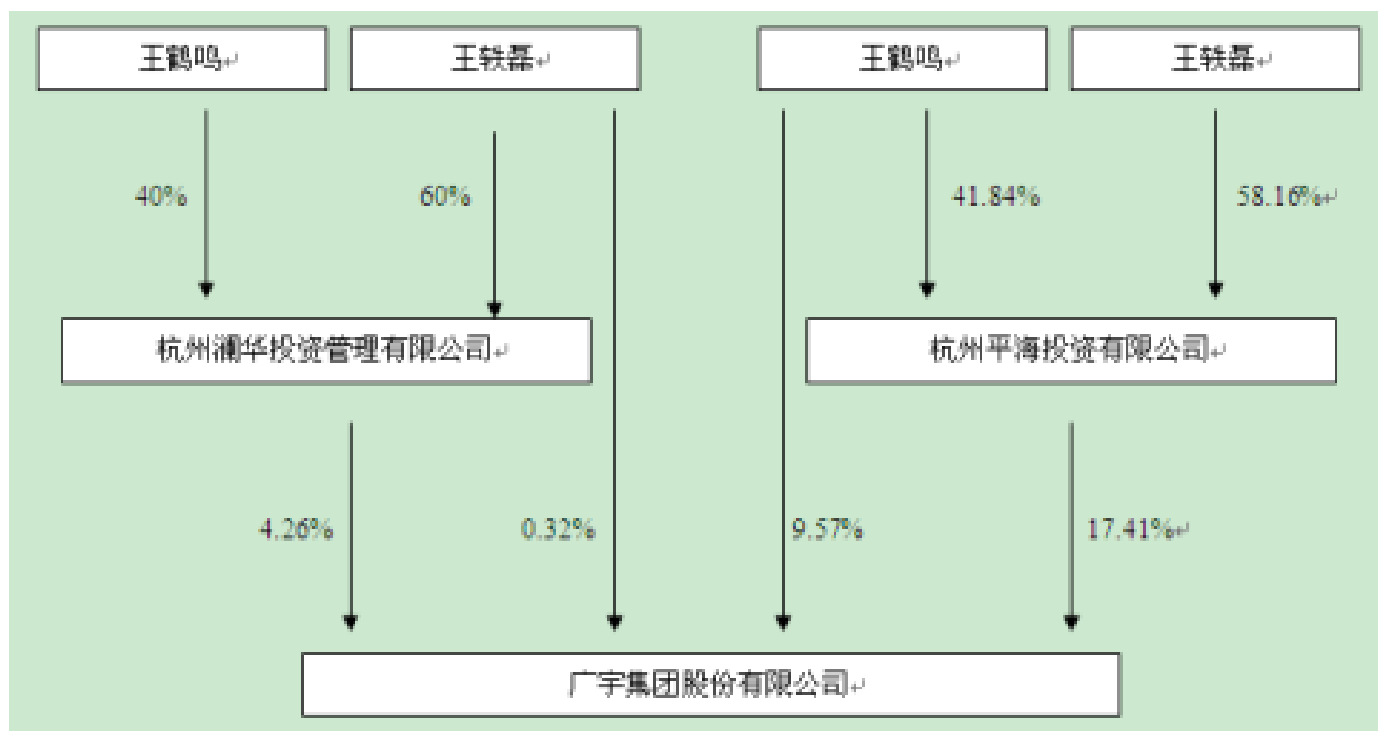
报告期末普通股股东总数	47,091	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,970	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	17.41%	134,757,000	134,757,000			
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737				
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033				
王振丰	境内自然人	1.85%	14,290,800				
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,625,000				
单康康	境内自然人	0.68%	5,300,000				
中意资管—招商银行—云南国际信托有限公司	其他	0.56%	4,363,300				
陈秋琴	境内自然人	0.54%	4,156,058				
葛伟荣	境内自然人	0.46%	3,530,000				
陈瑞华	境内自然人	0.42%	3,258,500				
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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(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
广宇集团股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）	16 广宇 01	112438	2019 年 08 月 30 日	10,000	8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况		按时付息，未到兑付日。			

(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。

本报告期内，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主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》大公报SD[2017]143号，公司的主体长期信用等级维持AA-，评级展望维持稳定，“16广宇01”的信用等级维持AA-。具体详见2017年5月26日巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。

(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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	59.40%	61.13%	-1.73%
EBITDA 全部债务比	9.56%	12.22%	-2.66%
利息保障倍数	6.39	7.33	-12.82%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

报告期内，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)
1	杭政储出 (2017) 11号地块	100	3,345	2,1800
2	新昌 2017年经5号地块	100	69,720	216,700
3	杭政储出 (2017) 36号地块	100	7,004	31,978.1
4	杭政储出 (2017) 55号地块	100	7,640	34,470
5	天台赤城地块 (TCC04-0507和TCC04-0513)	100	76,702	93,000

报告期内，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 (亿元)	计容规划建筑面积 (万平方米)	已完工面积 (万平方米)
1	杭州-公园里	50.10	12.65	12.65	10.32	14.3
2	舟山-锦澜公寓	100	13.14	13.14	12.57	18.73
3	舟山-锦澜府邸	58	7.36	3.90	6.58	0
4	黄山-桃源里	51	2.85	1.05	5.14	0
5	新昌-锦江府	100	15.5	5.64	15.34	0

报告期内，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 (%)	计容规划建筑面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)	销售面积 (万平方米)	结算面积 (万平方米)
1	杭州-公园里	50.10	10.32	5.0	4.9	2.93
2	舟山-锦澜公寓	100	12.57	2.8	2.0	10.37
3	舟山-锦澜府邸	58	6.58	5.4	2.5	0

4	黄山-桃源里	51	5.14	5.1	1.8	0
5	肇庆-星湖名郡	80	15.34	9.1	6.0	7.28

报告期内，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	95
5	鼎悦府文化创意街	100	8816	93
6	上东商铺 (上东领地、上东臻品、上 东名筑与东承府)	100	4993	50
7	锦绣桃源商铺	100	5913	28

截止报告期末，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	77325	基准及基准上浮 15%-20%	一年内到期：8375万元 长期借款：68950万元
2	债券	10000	8%	3年期
3	信托融资	20000	9%	2年期
4	其他金融机构 融资	18000	7%	2年期

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	3,331,257,354.16	710,574,743.58	21.33%	-16.74%	-31.20%	-4.48%
物业管理	35,238,807.24	6,279,940.24	17.82%	21.61%	42.54%	2.62%
物业出租	46,947,361.64	37,076,104.64	78.97%	11.12%	13.66%	1.76%
其他	51,238,510.49	2,162,747.73	4.22%	-57.80%	-65.06%	-0.88%

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

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

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项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) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”，比较数据相应调整。	第五届董事会第十六次会议审议	列示持续经营净利润本期金额 289,262,037.11元；列示终止经营净利润本期金额 0.00元；列示持续经营净利润上期金额 408,352,898.61元；列示终止经营净利润上期金额 0.00元；
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。		其他收益增加1,653,235.68元，营业外收入减少1,653,235.68元。
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。		本期营业外支出减少147,161.28元，重分类至资产处置收益；上期营业外支出减少291,639.59元，重分类至资产处置收益。

1. 重要会计估计

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

1、由于新设子公司导致新增合并单位11家，分别为：

鼎融房产、新昌广新、广宇健康、广瀛资产、广宇安诺、禧宇投资、贵宇投资、吉宇投资、海纵投资、广园房产、久熙进出口。

2、本期清算子公司导致减少合并单位1家：肇庆市星宇文化投资有限公司。

3、公司原通过与杭州大名投资有限公司签订的“代持股权的委托书”拥有思燕贸易52%的表决权，2017年1月1日委托方终止代持股权的委托，因此不再将思燕贸易纳入合并范围。

(4) 对 2018 年 1-3 月经营业绩的预计

☐ 适用 ☒ 不适用

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2018 年 4 月 26 日