

广宇集团股份有限公司 2020 年年度报告摘要（更新后）

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。

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 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.8 元（含税），送红股 0 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 0 股。

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

公司从事的主要业务

房地产业务是公司主要利润来源。主要经营模式为：自主开发与销售，并提供物业服务。公司拥有房地产壹级开发资质，房地产开发业务板块主要为住宅地产开发，辅以商业地产开发。

报告期内，公司聚焦杭州，浙江省及长三角地区经济发达或具有发展潜力的城市，稳健扩张。坚持以开发性价比高、功能齐全的中小户型为主导产品；积极探索房地产合作经营模式，不断丰富房产品开发的类型。

物业经营与管理是公司长期可持续发展的利润保障线。截至目前，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、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。杭州广宇物业管理有限公司具有国家物业管理一级资质，以“业主至上、服务第一、依法管理”为服务宗旨，秉承“规范高效、专业至诚、和谐完美、服务无限”的质量方针，坚持“让您居家安心，为您服务用心”的服务理念，围绕业主需求积极开展智能化物业增值服务，努力打造悦享生活的健康社区。

公司建立了“养老住建设、医学影像诊断、健康产业园、护理服务”为主要内容的大健康产业板块。杭州广宇安诺实业

有限公司致力于浙江市场养老住建产品的推广、销售及适老化房屋改造服务。杭州全景医学影像诊断有限公司，以高端影像设备和一流专家团队为主要技术支撑，以进行专病筛查为主要服务内容，为临床医生提供优质图片和精准报告，同时开展高端体检及健康管理等延伸服务。

公司积极深入探索房地产开发与健康领域结合发展的模式，全面推广广宇“健康家”住宅体系及服务体系。

报告期内，公司有序发展大宗贸易业务。一石巨鑫有限公司通过供应链服务和产业链延伸，优化整合上下游资源，利用专业化的管理系统及运营团队，为上下游企业提供原料及产品销售、贸易流通、物流服务、信息服务等方面的服务，努力打造成为石油化工、生物能源、氯碱化工、饲料原料等细分领域的供应链专业服务商。

行业情况

2020年是我国实现“十三五”规划、开启“十四五”蓝图的交汇之年，更是全面建成小康社会、实现第一个百年目标的收官之年。2020年，面对肆虐全球的新冠肺炎疫情，面对严峻复杂的国际形势，面对艰巨繁重的改革发展稳定任务，中央坚持稳中求进的总基调，扎实做好“六稳”工作，落实“六保”任务。一手抓疫情防控，一手抓经济发展，成功有效地控制住了国内疫情，并实现经济发展的V型反转，中国成为全球唯一实现经济正增长的经济体。

回望2020年，作为国民经济支柱产业的房地产业，在疫情等诸多不利因素之下，显示出了极强的韧性，在投资和消费端对国民经济均起到了至关重要的支撑作用。在面对百年难遇的疫情冲击和经济下滑风险的情况下，中央坚持“房住不炒”的总基调，坚持“不把房地产作为短期刺激经济的手段”，无论在货币金融政策上、土地政策上，还是市场监管政策上，保持了房地产调控政策的连续性和稳定性。积极落实房地产长效机制，稳中求进，房地产调控取得阶段性进展。

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：元

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	5,233,546,724.32	3,834,976,106.89	36.47%	3,161,839,056.10
归属于上市公司股东的净利润	294,731,223.42	233,237,854.46	26.37%	336,059,228.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	285,571,851.34	228,455,052.33	25.00%	326,169,749.92
经营活动产生的现金流量净额	-940,535,248.63	973,113,980.35	-196.65%	-1,109,608,722.21
基本每股收益（元/股）	0.38	0.30	26.67%	0.43
稀释每股收益（元/股）	0.38	0.30	26.67%	0.43
加权平均净资产收益率	8.38%	7.03%	1.35%	10.90%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
资产总额	15,652,293,181.29	13,076,009,777.11	19.70%	11,557,085,644.10
归属于上市公司股东的净资产	3,639,906,103.40	3,407,518,059.90	6.82%	3,228,409,421.36

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	659,477,076.91	1,068,061,499.03	2,151,156,856.39	1,354,851,291.99
归属于上市公司股东的净利润	11,415,800.87	39,572,668.22	92,034,526.08	151,708,228.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,999,762.02	39,513,744.36	91,600,597.19	142,457,747.77
经营活动产生的现金流量净额	555,041,978.74	761,427.05	138,160,898.86	-1,634,499,553.28

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	36,161	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	35,216	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	0			
王鹤鸣	境内自然人	9.58%	74,150,737	0			
杭州澜华投资管理有限公司	境内非国有法人	4.26%	32,967,033	0			
法泰达管理(杭州)有限公司	境内非国有法人	1.61%	12,500,000	0			
王振丰	境内自然人	0.95%	7,316,000	0			
李一文	境内自然人	0.91%	7,006,900	0			
单玲玲	境内自然人	0.89%	6,867,620	0			
王孝勤	境内自然人	0.86%	6,651,900	0			
周金振	境内自然人	0.68%	5,250,050	0			
单康康	境内自然人	0.68%	5,250,000	0			
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、王鹤鸣、单玲玲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。3.单康康系法泰达管理(杭州)有限公司法定代表人。除此之外，公司未知其他股东之间是否存在关联关系。						

(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
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

2020年，公司地产项目继续以严控成本、加快周转、提升销售和回款速度为主要目标。持续深入推进企业管理的制度化、信息化、标准化和规范化建设，全面提升公司的运营管控能力与效率。

报告期内，公司实现营业收入52.34亿元，同比增长36.47%；实现归属于上市公司所有者净利润2.95亿元，同比增长26.37%。截止2020年末，公司资产总额156.52亿元，归属于母公司的所有者权益合计36.40亿元，资产负债率73.33%，剔除预收款后的资产负债率61.98%，净负债率40.47%，现金短债比204%，均未触及“三道红线”。

2020年，公司实现销售合同签约面积31.65万平方米，签约金额52.58亿元，超额完成年度销售计划。截至报告期末，2020年，公司新开工面积67.26万平方米，完成年度计划的225.7%；竣工面积71.33万平方米，完成年度计划的115.42%。报告期内，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167.11万平方米；在建面积166.24万平方米，权益建筑面积98.4万平方米。

报告期内，公司积极推进大健康第二主业的战略规划发展：将杭州广宇健康管理有限公司作为大健康主业的主力发展平台，整合了公司旗下各健康产业业务。整合后，管理层级更清晰，人员职责更明确，与地产第一主业有效地协同健康发展。

杭州广宇安诺实业有限公司是公司大健康战略中养老板块全面落地和运营的执行者，是公司大健康战略的核心部分。杭州广宇安诺实业有限公司是中国老年保健协会健康照护与教育分会副会长单位、浙江省老年服务业协会常务理事单位、杭州市养老事业促进会会员单位、浙江省知名养老专业服务的头部企业。报告期内，作为浙江省重要的适老化改造服务商，杭州广宇安诺实业有限公司成为浙江省委省政府“家庭适老化改造”民生实事年度计划实施及落实的重要参与者。同时杭州广宇安诺实业有限公司与浙江省杭州市民政、残联、医院、福利院、养老机构、房地产开发商及个人家庭全面展开了适老化改造业务、培训咨询业务和产品线上线下零售业务；全新升级的“安诺长者生活馆”被杭州市上城区民政局授牌“上城区养老辅具展示中心”，该中心整合了互联网、物联网、人工智能、大数据等技术，应用到不同的生活场景，打造“产品+居家改造+互联网+服务”的智慧养老服务体系，被长辈广泛接受，是浙江省品类最齐全、专业度最高的养老辅具专业展销中心。杭州广宇安诺实业有限公司还积极致力于通过“产学研”全方位培育，为养老产业的未来发展提供系统支持，与浙江大学、日本松下共同建成“浙江大学管理学院——老龄化与养老产业研究中心”，解读行业政策，研究行业难题等，在浙江省以及全国养老行业的数据收集、产业分析、课题研究、行业标准制定等领域作出突出贡献。

杭州全景医学影像诊断有限公司秉承“精准影像的先行者、深度健检的实践者、专属医疗的提供者”的经营理念，坚持问计于临床，大力发展科研创新，深挖省内高档健检市场，并响应国家政策开展多项“专精特新”项目。于报告期内实现销售收入8000万元；获得全国高新技术企业研发中心证书；获得7项 2020年软件著作权证书；研发项目立项7个；荣获浙江省示范企业称号；中心医生连续三年在北美核医学年会、欧洲核医学年会、及中华核医学与放射年会上发表多篇文章并获奖。2020年度建立浙江省医学分子影像重点实验室教学科研基地，浙江省医学分子影像重点实验室研究生联合培养基地。

一石巨鑫有限公司大宗商品贸易经营规模进一步扩大，年初通过分类实施，有效规避了疫情带来的冲击；持续聚焦主业，扎根市场，不断优化和调整业务及客户结构；规范管理，防范风险，坚持底线思维确保经营安全。

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	2,382,234,533.96	674,677,944.91	28.32%	16.18%	-35.55%	-22.74%
物业管理	50,207,017.25	21,981,466.52	43.78%	28.95%	211.46%	25.65%
物业出租	46,275,477.46	35,344,172.60	76.38%	41.11%	47.71%	3.41%

贸易	2,754,829,695.65	63,391,670.65	2.30%	60.84%	27.68%	-0.60%
----	------------------	---------------	-------	--------	--------	--------

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、面临退市情况

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) 执行《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）（以下简称“新收入准则”）
 财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。
 本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。	预收账款减少：3,885,612,101.90元 合同负债增加：3,564,838,433.58元 其他流动负债增加：320,773,668.32元	无影响

与原收入准则相比，执行新收入准则对2020年度财务报表相关项目的影响如下（增加/减少）：

受影响的资产负债表项目	对2020年12月31日余额的影响金额（元）	
	合并	母公司
合同负债	4,659,637,146.83	无影响
预收款项	-5,043,159,086.89	无影响
其他流动负债	383,521,940.06	无影响

受影响的利润表项目	对2020年度发生额的影响金额（元）	
	合并	母公司
营业成本	20,404,352.75	无影响
销售费用	-20,404,352.75	无影响

调整说明：本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

2) 执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

本公司自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》财会[2020]10号

对于满足一定条件的，由新冠肺炎疫情直接引发的租金减让提供了简化方法。如果企业选择采用简化方法，则不需要评估是否发生租赁变更，也不需要重新评估租赁分类。根据财会[2020]10号，本集团在作为出租人时不适用该规定。

本公司自2020年6月24日起执行财会[2020]10号，执行财会[2020]10号未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(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

由于新设子公司导致新增合并单位7家，分别为：杭州希宇企业管理有限公司、杭州荣宇企业管理有限公司、杭州星澄商务咨询有限公司、杭州星涌置业有限公司、杭州铭欣企业管理咨询有限公司、杭州安诺电子商务有限公司、杭州盈宇房地产开发有限公司。

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2021年4月24日