

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

广宇集团股份有限公司投资者关系活动记录表

编号：20210513

投资者关系活动类别	<input type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input checked="" type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他
参与单位名称及人员姓名	通过“广宇投资者关系”小程序，参与公司2020年度业绩网上说明会的投资者
时间	2021年05月13日
地点	网络参与
上市公司接待人员姓名	董事长：王轶磊 独立董事：张淼洪 董事会秘书：华欣 总会计师：陈连勇
投资者关系活动主要内容介绍	<p>本次业绩说明会在通过“约调研”微信小程序以网络文字互动形式召开，与投资者就公司经营情况、发展战略及投资者关心的问题进行了互动交流，主要内容如下：</p> <p>1、目前“锦上文澜”项目进展如何？预计交付后对业绩贡献怎么样？</p> <p>董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。锦上文澜项目的住宅部分已经分别于2020年9月和2021年2月预售并售罄。目前项目按计划施工，进展正常。根据地产行业收入确认原则，该项目预计将在竣工且交付后对公司的业绩产生影响，敬请关注。谢谢！</p> <p>2、公司发展很稳健，我比较喜欢，我想建议公司把全资子公司物理管理公司如何做有特色做大做强，最终上市是一个方向，我也是物业管理行业资深人士，有需要可以相互探讨探</p>

讨。

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好。感谢您的建议与意见，近年来物业公司整合上市是一个趋势，目前广宇物业也将在做好现有物业服务的基础上，与广宇健康家理念结合，积极做好延伸服务工作，用扎实的服务来实现稳定的营收，最终实现有特色的服务，做好做强。谢谢！

3、公司目前净资产已经达到每股 4.70 元，而股价只有 3 元不到。如果加上已售未结算房产和 6 万商业地产的价值重估，实际每股净资产至少达到每股 6 元。按现在回购政策，公司回购的股份可以在 12 个月后卖出，因此也不会影响公司资金流动性。与其拿 14 亿已购买理财产品，还不如拿 3 个亿回购股份。中小股东的呼声为什么得不到公司的重视呢？

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好。公司暂时闲置的自有资金具有金额小、闲置时间较短的特点，公司对其进行短期保本理财的目的是在确保资金安全的前提下，提高收益（比存活期收益高）。这些短暂闲置的资金最终是要投入到公司的生产经营即实业中去。公司专注主业发展和实业生产，期待用好的业绩回报投资者。公司若要实施回购计划的，也将履行审议程序后予以信息披露。谢谢！

4、鉴于公司股价一直低于净资产，作为股东我想把我持有公司的股份按净资产价格和公司置换东港空间的房产或其他地方房产是否可行。

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好！公司目前暂不考虑对您的持股资产进行收购，因此建议您合理配置自己的资产。另外，公司的房产品只能向符合购买资格（具体以各地的购房政策为准）的人员或家庭进行出售，符合购买资格的人员或家庭的购房资金来源也应符合相关规定，购房资金不足的，可遵照各地规定申请购房贷。谢谢！

5、建议公司回购股份后可以积极引入娃哈哈集团或者蚂

蚁集团作为战略投资者，促进公司多元化发展。

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好。公司坚持地产第一主业和大健康第二主业的双主业发展思路，感谢您的建议。谢谢！

6、请问为什么公司实际市净率 0.5 倍左右，市盈率不足 10 倍的情况下，公司管理层都不主动购买公司股份，难道他们都对公司未来没有信心吗？主要原因应该是董事高官们可以通过跟投获得更好的收益，而作为股东每年最多也就获得 3%不到的回报。所以，中小股东们强烈要求公司取消跟投，实施员工持股计划，每年将分红比例提高到 50%以上。

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好！公司的利润分配方案，积极响应监管部门的现金分红号召，注重投资者回报的同时也兼顾公司可持续发展。近三年来公司每年现金分红比例均超过当年实现的可分配利润的 10%。

在房地产行业持续深入调控的背景下，地产行业的发展和盈利模式都在发生深刻的变化，地产行业的跟投计划也随之产生，其顺应了地产项目严控成本，加快周转，实现现金快速回笼的新特点，更有利于公司地产主业的整体收益，也更有利于全体股东。所以投资者可以放心地把地产专业的事情交给专业的管理团队进行。

公司一直遵照公司治理原则和《公司章程》的规定，切实履行重大事项的审批程序与信息披露义务。相信管理层、董事会、监事会和股东会，各司其职，公司一定会在健康持续发展的道路上越走越好！谢谢！

7、请问公司这次集中拍地好像一点也不积极，根本没有上市地产企业的魄力，同时仅有拍到的一块地自持比例达到 30%。请问公司未来发展方向到底是什么，是否要加快转型。

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好！公司坚持地产第一主业和大健康第二主业的双主业发展思路。此次多城市

的集中供地也是政府对地产行业调控，加大供给的一种新尝试，杭州是公司的地产布局区域之一，但不是唯一。公司注重以科学合理的成本取得土地，建设老百姓需要的好房。在地产发展的新阶段持续努力探索有特色的盈利空间与模式。谢谢！

8、陈总，下午好！我有4个问题，麻烦您解答，谢谢。1、2020年报中，资产表存货约111亿，其中房地产存货占比大概是多少？2、房产存货按成本计价，当有销售合同产生时，存货计价会按销售合同对应的价格做相应调整吗？3、今年银行房贷放款迟缓，年报中合同负债46亿，请问，到目前为止，银行放贷未达公司账户的余额大概有多少？如果都能及时到账，公司的合同负债是否会增加？4、18，19年，公司房地产结算毛利润都在50%左右，20年，地产毛利润下降比较多，管理费用，销售费用与前期变化不大，那成本究竟增加在什么方面？

总会计师陈连勇先生回复：投资者朋友，您好！

1、2020年报中，房地产存货占比98.5%；

2、不做相应的调整，按照真实成本归集；

3、截至到现在，2020年末未收银行按揭款除未结项不符合收款，其他都基本已到账；2021年1季度末合同负债达到56亿；

4、公司毛利率主要跟当期结转项目的毛利有关，因为不同项目毛利率差异比较大，在公司成本管理标准化管控情况下，影响项目毛利率主要还是销售价格增长空间。

谢谢。

9、公司为多家子公司提供担保，如何控制信用风险？对经营有什么影响？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。公司对子公司的担保基于子公司正常开展经营活动的需求，均按照相关法律法规的要求进行了审议并及时履行了信息披露义务。公司

审计部也定期对其业务、贷款、担保事项进行专项审计，整体风险不大，谢谢！

10、经营活动产生的现金流净额下降 196.65%？是否存在一定压力。

总会计师陈连勇先生回复：投资者朋友，您好！公司 2019 年经营活动流入 9.7 亿，2020 年经营活动流出 9.4 亿，主要为 2020 年支付土地款等支付较上年大幅增加。谢谢。

11、公司在房地产行业的市场份额如何？未来如何提高自己的竞争优势分得更多的蛋糕？

董事会秘书华欣女士回答：投资者朋友，您好。公司坚持地产第一主业和大健康第二主业的双主业发展思路。积极推进“优居、乐活、颐养、睦邻”的“广宇健康家”理念的深入实施，以科学合理的成本取得土地，建设老百姓需要的好房子，在地产发展的新阶段持续努力探索有特色的盈利空间与经营模式。谢谢！

12、可以介绍一下公司在养老护理等大健康产业板块的业务以及战略规划吗。

董事会秘书华欣女士回答：投资者朋友，您好。公司建立了“养老住建建设、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，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，整合了公司各健康产业业务。管理层级清晰，人员职责明确，与地产第一主业有效地协同健康发展。谢谢！

13、随着人口老龄化进程的推进，未来大健康产业板块会成为利润的新增长点吗？

董事会秘书华欣女士回答：投资者朋友，您好。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，广宇安诺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，从 2020 年起，广宇安诺积极参与了适老化改造浙江省民生实事工程。适老化改造是每个有长辈的家庭都需要的，随着养老理念的普及和生活水平的提高，市场需求也会相应增加。广宇安诺致力于养老产业，也将通过“产学研”的全方位培育，为养老产业的未来发展提供系统支持。谢谢！

14、董事长好！感谢您在百忙之中抽空来听取股东们的发言。在“房住不炒”的指导下，房地产进一步发展的空间也越来越小。但在您的带领下，公司这些年取得了不小成绩，第二主业也有条不紊的健康发展。从最近的人口普查数据来看，我国人口老龄化将来到，公司又刚好在“大健康”和“养老”这方面走在其他公司前面，建议公司加大“大健康”和“养老”方面的投入，以其作为第一主业。同时以老董事长和公司一起作为发起人，成立“鹤鸣广宇慈孝基金会”，每年从基金会中拿出资金，奖励在我国老人健康和幸福等方面做出突出贡献的团队或个人以及在赡养和照顾老人方面的先进人物，这些团队和个人在全国（包括港澳台）选出。这样做，能体现公司的担当和正能量。

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好！古人云，“仁以行之”。作为企业，既是社会资源的组织和管理者，更应该是社会文明的先行者。在广宇，慈善是一种对社会的态度，是一种高尚的精神，更是凝聚于团队的强大人格魅力。

1994 年成立的“广宇慈善协会”，是浙江省第一家企业慈善机构，20 多年来，协会累计向社会各界捐款 200 逾次，捐赠总额超 6500 万元。从爱幼转向扶老，广宇慈善协会始终不减对社会公益、慈善事业的热情，将财富作为回馈社会的根本，让社会分享企业成果，让百姓分享企业盈利。谢谢！

15、这次购买新昌的地楼板价都超 1 万了，公司锦江府当时楼板价才 3500 元，这不是低卖高买吗？

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好。作为第一主业为地产的上市公司，我们始终遵守行业发展规律，在行业宏观调控常态化的背景下，我们顺势而为，积极调整自我；科学合理地获取土地，继续开发建设老百姓需要的好房子；提升盈利能力，实现利润，积极为股东现金分红。如果按照您的思路，每个开发商都捂盘惜售混日子，这种不讲政治、不与时俱进的做法我们是不认同的。谢谢！

16、王总，下午好！公司好像不太关心公司股票在资本市场的表现，我就想问一句，公司的股票值不值得一直亏损拥有？如果不能得到你肯定的答复，说明你对公司的前景也没信心，如果能得到你肯定的答复，请例举事例，证明信心来自何处？

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好！公司期间费用趋势与公司规模发展有关，加强费用管理，公司建立了费用管控体系。谢谢！

17、请问公司目前的期间费用情况以及 2021 年未来的走势情况。

总会计师陈连勇先生回复：投资者朋友，您好！公司期间费用趋势与公司规模发展有关，加强费用管理，公司建立了费用管控体系。谢谢！

18、王总怎么看待各地房地产调控政策进入新一轮收紧时期？

董事长王轶磊先生回复：投资者朋友，您好！房地产行业的发展始终伴随着宏观调控，在行业宏观调控常态化的背景下，我们应该顺势而为，始终积极调整自我适应市场与调控，牢记合理获取土地，不盲目扩张，始终以盈利为目标，努力为老百姓建好房的同时，也实现盈利为股东创造价值。谢谢！

19、可以介绍一下子公司一石巨鑫的供应链服务吗。其产业链的延伸对公司的业务规划影响怎么样？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。供应链是围绕核心企业，通过对信息流、物流、资金流的控制，从采购原材料开始，制成中间产品以及最终产品，最后由销售网络把产品送到消费者手中的功能网络结构。化工行业的产业链是最长的，上游企业产品正是下游企业的原料，各环节核心的企业也非常突出，一石巨鑫从事大宗商品贸易，就是原料采购和产品的销售，不能脱离供应链做贸易。一石巨鑫通过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。谢谢！

20、未来公司打算如何控制各类原材料成本？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。公司最大的原材料就是土地，公司以科学合理的成本取得土地，为老百姓建设好房子。谢谢！

21、可以具体介绍一下“产品+居家改造+互联网+服务”的智慧养老服务体系吗。与其他养老服务相比，优势是是什么？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。广宇安诺全新升级的“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。欢迎投资者朋友来公司“安诺长者生活馆”深度体验公司养老产品与养老服务。谢谢！

22、请问 2020 年物业出租板块毛利率上升 76.38%的原因。

总会计师陈连勇先生回复：投资者朋友，您好！公司 2020 年物业出租板块毛利率 76.38%，较上年增加 3.41%。谢谢。

23、有计划拓展除杭州地区外其他地区的土地储备吗？有新楼盘建设计划吗？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。公司坚持以在杭州、浙江、长三角“三三制”的布局原则发展房地产主业。公司近期竞得余政储出【2021】8号地块、新昌县2021年经2号地块，将在未来2-3年开展项目建设。谢谢！

24、康养建设100%股权的收购计划对公司资源整合怎么样？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。公司控股子公司杭州广宇安诺实业有限公司收购浙江安诺康养建设有限公司100%股权，有利于广宇安诺更好地参与适老化改造业务，更好地为客户提供专业化装修和适老化改造定制方案、咨询安装施工等系列服务。谢谢！

25、2021Q1净利润增长37.12%，未来如何保持这一增长态势？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好！根据地产行业的收入确认原则，地产项目将在竣工且交付后方能确认业绩，因此管理层将合理安排项目的开发进度，增强地产项目的盈利能力。但因为地产项目竣工交付的周期跨度较大，季度之间的业绩分布也存在不确定性，敬请投资者注意风险。谢谢！

26、请问锦绣桃园商铺的平均出租率相比其他项目低的原因是什么？

董事会秘书华欣女士回复：投资者朋友，您好。桃源板块系杭州市城市住宅新兴区域，整个居住氛围，城市建设日新月异，相信伴随着常住人口的增加，商铺的整体出租率会日益提升。谢谢！

27、陈总，下午好！谢谢你刚才的解答，我有一个疑问，年报表中受限存货50亿，我一直以为是合同负债对应的，既然存货不随合同负债调整价值，这50亿存货受限是什么情

	<p>况?</p> <p>总会计师陈连勇先生回复：投资者朋友，您好！</p> <p>房地产的存货是项目开发的实际成本归集，土地款加开发成本，这个是按照项目的进度按实列示；合同负债是因为房地产采用预售方式，根据会计准则，预收款为合同负债，都是按照实际发生表示。存货受限是因为项目开发贷款抵押产生。</p> <p>谢谢！</p>
附件清单(如有)	无
日期	2021年5月13日