

证券代码：002133

证券简称：广宇集团

公告编号：（2022）014

# 广宇集团股份有限公司 2021 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。

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 0.50 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	
传真	0571-87925813	0571-87925813	
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

#### 报告期内公司所处的行业情况

2021年房地产市场的关键字：“房住不炒、密集调控、冰火两重天、分化严重、以稳为主”。上半年房地产市场持续上一年的热度，供需两旺。中央继续强调“房住不炒”；地方落实“因城施策”，尤其是金融端的开发贷、按揭放款、预售资金监管等政策趋严执行。全国各省市发布房地产调控政策密集程度创历史之最，主要城市从“限购、限贷、限价、限售”等方面补充完善房地产调控政策。前三季度房贷“两集中”常态运行，融资环境持续收紧，融资总量达近五年最低点，资金向头部房企集中，企业发债成本分化严重，企业违约频现，已扩大到头部房企。四季度政策密集发声维稳，重塑行业信心。2021年房地产调控政策“快、狠、准”且政策之间的相互补充、相互影响形成合力，短期内房企压力倍增，但从长期看会加强房企的转型升级。结合我国“十四五规划”的战略方向，房企或许可以在租赁市场、物管服务、社区养老等多个细分领域寻求发展机会。

根据国家统计局数据显示：2021年，全国房地产开发投资147602亿元，比上年增长4.4%；其中，住宅投资111173亿元，比上年增长6.4%。全年房地产开发企业房屋施工面积975387万平方米，比上年增长5.2%。其中，住宅施工面积690319万平方米，增长5.3%。房屋新开工面积198895万平方米，下降11.4%。其中，住宅新开工面积146379万平方米，下降10.9%。房屋竣工面积101412万平方米，增长11.2%。其中，住宅竣工面积73016万平方米，增长10.8%。商品房销售面积179433万平方米，比上年增长1.9%；其中，住宅销售面积比上年增长1.1%，办公楼销售面积增长1.2%，商业营业用房销售面积下降2.6%。商品房销售额181930亿元，增长4.8%；其中，住宅销售额比上年增长5.3%，办公楼销售额下降6.9%，商业营业用房销售额下降2.0%。房地产开发企业土地购置面积21590万平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款17756亿元，增长2.8%。

报告期内，公司总部所在地杭州市立足国家“房住不炒”的定位，在“稳地价、稳房价、稳预期”的目标下，继续执行“限购、限贷、限售”的房地产调控政策。杭州市十区（不含桐庐、建德、淳安）共成交经营性用地221宗，总出让面积903.9万方，总可建面积2,320.5万方。土地出让规模总成交量次于2013年的2,485.8万方，为历史次新高；总成交土地金额3,029.9亿元，创历史新高。涉宅地共成交140宗（含6宗租赁地），总出让面积708.2万方，总可建面积1,701.4万方，占总可建面积73.32%。其中，普通商品住宅用地134宗（不含租赁地），总出让面积688.4万方，总可建面积1,658.3万方，占总可建面积71.46%。成交套数来看，2021年全年，杭州市十区新建商品房（住宅及商业）成交208436套，同比上涨36%，成交量为近5年之最。

### 报告期内公司从事的主要业务

报告期内公司报告期内，公司实现营业收入73.64亿元，同比增长40.70%；实现归属于上市公司股东的净利润3.26亿元，同比增长10.70%。截止报告期末，公司资产总额197.77亿元，所有者权益总额47.39亿元，未触及“三道红线”。

公司持续聚焦长三角都市经济圈最具经济活力的城市杭州，兼顾向浙江省内和长三角经济发展有潜力的城市稳健扩张；坚持以开发面积不大功能全，总价不高品质高、功能多元化与智能化兼顾的健康住宅为主导，全面推广“广宇健康家”的开发体系和健康服务体系。报告期内公司实现销售合同签约面积27.79万平方米，签约金额62.55亿元，完成年度计划的78.2%（未能完成年度销售计划的主要原因系项目所在城市三季度开始的新一轮密集行业调控政策，部分城市大幅提高购房资格的门槛所致）；新开工面积36.64万平方米；竣工交付面积45.85万平方米；新增土地储备4块，储备规划可建建筑面积178.49万平方米；在建面积154.95万平方米，权益在建建筑面积105.29万平方米。

公司控股子公司一石巨鑫有限公司（以下简称“一石巨鑫”）主营生物能源、饲料原料、氯碱化工、石油化工等大宗商品流通贸易。报告期内，一石巨鑫继续坚持“稳健经营，稳步发展”的经营理念，深耕产业链终端客户，整合上下游资源的同时，还进一步完善营销网络，持续优化业务结构，提升服务质量，净利润较上年同期增长112.17%。

公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司（以下简称“广宇安诺”）是一家集成化养老服务供应商，为满足老年人各种养老需求，特别是居家养老的需求，努力打造“无边界”养老院。报告期内，广宇安诺在适老化改造服务销售、养老辅具零售、智库培训服务及医康养服务领域取得了一定的成绩，业务规模持续扩大，养老领域实现的营收规模已达去年同期的三倍左右，“广宇安诺”的品牌影响力和美誉度持续提升，管理流程及团队建设日趋完善，已成为浙江省养老领域知名的头部企业之一；全年实现了浙江省6市及杭州市7区共计5000户家庭的适老化改造服务；整合了杭州市内三家“广宇安诺长者生活馆”共计3000方经营面积，为个人家庭、养老机构及民政残联等政府部门提供全方位的养老咨询、适老化改造服务和养老辅具销售；通过与浙大管院和松下中国社联合成立的浙江大学管理学院老龄化与养老产业研究中心，持续收集浙江省及国内外行业数据、进行政策解读、产业分析和课题研究，努力为养老行业顶层设计做好理论支持。

## 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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	19,776,536,244.39	15,652,293,181.29	26.35%	13,076,009,777.11
归属于上市公司股东的净资产	3,904,235,614.84	3,639,906,103.40	7.26%	3,407,518,059.90
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	7,363,672,620.81	5,233,546,724.32	40.70%	3,834,976,106.89
归属于上市公司股东的净利润	326,261,045.44	294,731,223.42	10.70%	233,237,854.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	305,425,261.56	285,571,851.34	6.95%	228,455,052.33
经营活动产生的现金流量净额	-554,564,588.59	-940,535,248.63	41.04%	973,113,980.35
基本每股收益（元/股）	0.42	0.38	10.53%	0.30

稀释每股收益（元/股）	0.42	0.38	10.53%	0.30
加权平均净资产收益率	8.66%	8.38%	0.28%	7.03%

**(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	1,184,654,586.92	2,227,231,500.17	1,001,426,771.78	2,950,359,761.94
归属于上市公司股东的净利润	15,653,448.83	161,829,437.50	4,542,306.17	144,235,852.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,965,418.70	143,615,003.87	3,058,191.26	142,786,647.73
经营活动产生的现金流量净额	350,494,924.21	444,066,522.56	-121,713,811.80	-1,227,412,223.56

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**

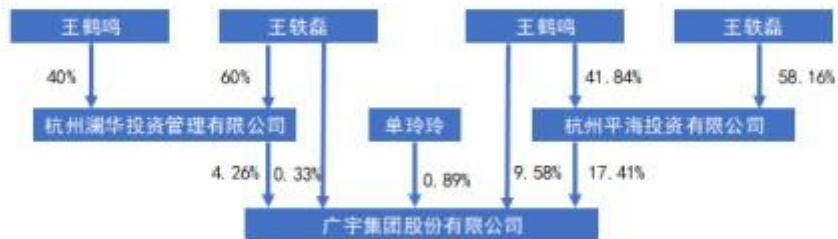
单位：股

报告期末普通股股东总数	36,215	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	45,997	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、标记或冻结情况		
					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			
李一文	境内自然人	1.14%	8,830,000	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%	6,664,300	0			
周金振	境内自然人	0.68%	5,250,050	0			
单康康	境内自然人	0.67%	5,200,000	0			
张宇进	境内自然人	0.65%	5,030,000	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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

三、重要事项

截至本报告日，公司已完成杭州毓惠企业管理有限公司及杭州毓祝企业管理有限公司的股权变更事项。有关详情请见公司于2022年3月5日在《证券时报》和巨潮资讯网披露的《关于子公司股权交易的公告》（2022-007号）。

广宇集团股份有限公司

董事长：王轶磊

2022年4月30日