

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：20220519

<b>投资者关系活动类别</b>	<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
<b>参与单位名称及人员姓名</b>	通过“广宇投资者关系”小程序，参与公司 2021 年度业绩网上说明会的投资者
<b>时间</b>	2022 年 05 月 19 日
<b>地点</b>	网络参与
<b>上市公司接待人员姓名</b>	董事长：王轶磊 独立董事：张淼洪 副总裁、总会计师：陈连勇 董事会秘书：华欣
<b>投资者关系活动主要内容介绍</b>	1、问：养老领域未来的投入计划是？ 答：投资者朋友，你好。在养老服务领域，公司将以居家养老服务为核心，通过旗下子公司广宇安诺为老年人及其家庭提供养老全周期的养老商品销售及增值服务。2022 年广宇安诺将持续提升适老化改造过程中的客户体验满意度；持续提升适老化改造的市场竞争能力，提升零售端适老化改造的市场份额占比；持续提升适老化改造的专业能力和综合实力，将局部空间的适老化改造拓展到全屋适老化改造；力争 2022 年在杭州市中心城区建成旗下第一家具有康养医联体为特色的“康养联合体”项目，培育自营团队，通过互联网及物联网技术，将康养软硬件嵌入社区，通过社区照护普及居家养老的理念和服务，与“广宇健康家”理念充分融合并互为补充；积极打造“线下实体门店与线上平台”结合的全渠道运营模式，在实现养老辅

具零售的同时，打造多样化的养老消费及服务场景，努力为老年人的全周期养老提供商品及服务。谢谢。

2、问：公司为什么会选择大健康的方向？公司在这块领域的优势有多大？

答：投资者朋友，你好。根据第七次全国人口普查关键数据显示，我国正快速进入老龄化社会，对养老服务的需求持续增加。公司重点聚焦大健康领域中的“居家养老服务”。公司旗下子公司广宇安诺作为集成化养老服务供应商，经过四年多的发展，已经成为浙江省养老领域知名的头部企业之一。未来，我们还将加大投入，继续深耕，扩大市场占有率和业务规模。谢谢。

3、问：一季度营收净利润实现双增长的驱动因素？

答：投资者朋友，你好。根据地产行业的收入确认原则，房地产收入结转确认具有时间节点性。2022年1季度交付项目相较于上年同期有所不同，同时公司贸易业务规模也有所扩张，故营业收入和净利润较上年均有所增长。谢谢。

4、问：受政策影响，公司管理层如何看待未来房地产行业的发展趋势？

答：投资者朋友，你好。虽然地产面临充满挑战的行业环境，但中央已经明确了促进房地产业良性循环和健康发展的方针，在支持商品房市场更好地满足购房者合理住房需求的基调下，有关部门与各级政府也在不断释放信号、出台政策稳定市场，在多种政策工具的精细化调节下，我们相信市场信心将逐步修复，行业也将健康理性发展。谢谢。

5、问：从公司年报来看，2021年全年净利润较上年基本持平，

想请教一下领导认为公司未来的增长动力是？

答：投资者朋友，你好。公司的发展源于公司“求实诚信、开拓创新”的企业宗旨，源于公司尽心做事，求真务实，努力为股东、客户和员工持续创造长远稳定价值的使命。未来公司将坚持既定的战略目标，全体广宇人也将充满激情与热情，努力践行。谢谢。

6、问：一季度业绩拆分来看，各板块业务增速情况如何？预计2022年，公司的哪块业务增速较大？

答：投资者朋友，你好。2022年1季度，公司房地产业务结转和贸易业务收入均较上年同期有一定的增幅，未来公司仍将保持稳健发展态势，合理安排项目开发进度，有序推进各个板块发展。谢谢。

7、问：您好，请问公司2021年计划实现多少营收目标，未来三年的营收增速目标是？公司有哪些准备工作？

答：投资者朋友，你好。公司2021年实现营业收入73.64亿元。未来公司将在既定的战略目标下，稳健经营，有序增长。在地产领域要保持投销的良性循环，保持健康的现金流，实现有规模的高质量发展；在养老服务领域，继续提升客户体验满意度与市场竞争力，努力打造多样化的养老消费及服务场景，努力为老年人及其家庭提供养老全周期的养老商品销售及增值服务；在大宗贸易领域，不投机、不冒险、稳扎稳打，扎根市场，聚焦石油化工、生物能源、氯碱化工、饲料原料等细分领域，继续提升经营效率和竞争力，争取更大的发展空间。谢谢。

8、问：想了解一下公司未来外延发展方面的想法以及节奏步伐。对外拓展存在哪些困难？

答：投资者朋友，你好。在公司既定的战略目标下，公司将以外延式发展与内涵式发展相结合的方式，在有限的条件下，协调各板块业务，有序协同发展；努力实现利润与规模，速度与质量的平衡发展。谢谢。

9、问：公司目前的土地储备情况如何？今年有新增多少？

答：投资者朋友，你好。截至 2021 年底，公司土地储备面积为 170 万方；2022 年新增 6.7 万方。谢谢。

10、问：毛利率下降的主要原因？公司怎么预计未来毛利率的变化情况？

答：投资者朋友，你好。公司地产业务毛利率主要跟当期结转项目的毛利有关，受市场环境和结转项目不同的影响，毛利率会有所波动；公司将坚持积极销售，控本增效，提升整体经营效益，增强盈利能力。谢谢。

11、问：租赁业务这块，目前租金水平是什么情况？未来涨价的空间如何。

答：投资者朋友，你好。租赁业务的租金水平受多重因素影响，包括物业位置、面积、周边业态分布、租赁市场的供需关系等。鉴于公司租赁业务收入的占比有限，因此对公司的业绩影响不大。谢谢。

12、问：现在公司的综合融资成本在什么水平？

答：投资者朋友，你好。公司综合融资利率 2.2%-7.2%，谢谢。

13、问：想请问一下管理层未来在投资上如何做到确保精准投资和把握好投资节奏？

答：投资者朋友，你好。公司将严格执行相关的投资管理制度

和投资审核标准，并加强投后监管。同时还将根据行业特色、市场运行的趋势变化与发展，有效地评估和调整投资策略，做好投资资源的配比和调度工作。在确保长期稳健经营的基础上，实现有质量的增长。谢谢。

14、问：今年在融资上有怎样的安排？整个资本市场的融资利率都是处在下行当中，公司有没有想过借此机会进一步扩大负债规模，有机会的话加大投资机会？

答：投资者朋友，你好。公司将根据行业融资环境的变化适时调整融资计划，创新融资模式，提高融资能力，降低融资成本；同时，公司将始终对市场抱以敬畏之心，保持现金流健康安全，稳健可持续发展。谢谢。

15、问：怎么看待国内房地产未来2-3年的行业集中度？公司对市占率有什么目标？

答：投资者朋友，你好。公司在既定的战略目标下，深耕战略布局的城市，努力在既定区域内开发“面积不大功能全、总价不高品质高”的好产品。坚持利润与规模，速度与质量的平衡发展。谢谢。

16、问：目前多家房企出现了困难？请问公司目前经营是否正常？未来是否会加强项目投资和并购呢？

答：投资者朋友，你好。公司目前经营情况正常，2022年公司将坚持稳健、有序增长的理念，保持投销的良性循环，实现规模化下的高质量发展。谢谢。

17、问：公司怎么看待后续核心城市的资源竞争的问题？

答：投资者朋友，你好。资源有限，核心城市的优质资源更是有限。这是所有想永续发展，持续创造价值的企业都必须面对

与正视的问题。如何让自己在专业与深耕的领域成为强者？如何在越来越激励的资源竞争中另辟蹊径走好属于自己的差异化路线？这是值得所有企业人不断研究与探索的课题。谢谢。

18、问：目前在投项目有哪些？预计何时可以交付？

答：投资者朋友，你好。公司在杭州、绍兴、舟山、安徽、广东等地均有在建在售项目。各项目均有序进展，将按照计划有序竣工交付。谢谢。

19、问：请问您怎么看待 2022 年下半年融资环境，包括行业的融资成本、公司的融资成本，以及公司融资计划等？

答：投资者朋友，你好。随着有关部门和各级政府支持地产的政策不断出台，2022 年行业融资环境相较上年预计将有一定程度的改善，公司将适时根据政策的调整做出合理的融资计划安排，创新融资模式，提高融资能力，降低融资成本。谢谢。

20、问：大健康业务后续的发展规划。公司对这块的市场怎么看？

答：投资者朋友，你好。随着中国老龄人口的日益增加，大众对养老服务的需求日益增加。因此在该领域，公司将以居家养老服务为核心，通过旗下子公司广宇安诺为老年人及其家庭提供养老全周期的养老商品销售及增值服务。2022 年广宇安诺将持续提升适老化改造过程中的客户体验满意度；持续提升适老化改造的市场竞争能力，提升零售端适老化改造的市场份额占比；持续提升适老化改造的专业能力和综合实力，将局部空间的适老化改造拓展到全屋适老化改造；力争 2022 年在杭州市中心城区建成旗下第一家具有康养医联体为特色的“康养联合体”项目，培育自营团队，通过互联网及物联网技术，将康养软硬件嵌入社区，通过社区照护普及居家养老的理念和服

	<p>务，与“广宇健康家”理念充分融合并互为补充；积极打造“线下实体门店与线上平台”结合的全渠道运营模式，在实现养老辅具零售的同时，打造多样化的养老消费及服务场景，努力为老年人全周期养老提供商品及服务。谢谢。</p> <p>21、问：管理层怎么看待目前供给侧的调控政策以及它后续走向？</p> <p>答：投资者朋友，你好。公司所在行业与政策变化息息相关，任何供给侧政策出台的目标则都是着眼于市场当前的挑战与长远的发展。2022 年我们依旧处在一个复杂多变的发展环境下，对于企业而言，我们必须在保持明确的战略定力的前提下，坚持创新与变革，才能实现企业的健康可持续发展。谢谢。</p> <p>22、问：目前房地产行业的市场竞争格局是怎样的？</p> <p>投资者朋友，你好。2022 年的地产行业依旧充满挑战，无论竞争格局如何变化，对于企业而言都要对自己、对市场、对政策有清醒的认识和准确的研判；坚定走自己要走的路，坚持创新与变革。谢谢。</p>
附件清单(如有)	无。
日期	2022 年 5 月 19 日