广宇集团股份有限公司

证券代码:002133　证券简称:广宇集团　公告编号:(2012)015

2011年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于《证券时报》、中国证监会指定国际互联网网址:www.cninfo.com.cn 。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经立信会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人王鹤鸣、主管会计工作负责人陈连勇及会计机构负责人(会计主管人员)叶丽君声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	广宇集团
股票代码	002133
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	华欣	方珍慧
联系地址	杭州市平海路8号	杭州市平海路8号
电话	0571-87925786	0571-87925786
传真	0571-87925813	0571-87925813
电子信箱	gyjtdh@163.com	gyjtdh@163.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入(元)	1,914,408,220.87	2,155,696,239.14	-11.19%	1,309,988,678.68
营业利润(元)	447,520,243.68	296,389,185.35	50.99%	213,170,870.12
利润总额(元)	445,403,151.62	294,837,166.74	51.07%	214,706,795.01
归属于上市公司股东的净利润(元)	288,238,718.18	219,399,958.41	31.38%	166,293,494.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	289,538,281.50	219,842,559.40	31.70%	164,720,216.88
经营活动产生的现金流量净额(元)	-263,075,950.72	753,252,959.33	-134.93%	1,167,995,044.12
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额(元)	6,707,011,826.90	6,960,128,618.69	-3.64%	6,538,733,059.37
负债总额(元)	4,563,161,130.53	5,022,749,778.06	-9.15%	4,749,637,863.74
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,613,803,212.78	1,400,359,667.96	15.24%	1,235,813,621.06
总股本(股)	498,600,000.00	498,600,000.00	0.00%	498,600,000.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.58	0.44	31.82%	0.33
稀释每股收益(元/股)	0.58	0.44	31.82%	0.33
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.58	0.44	31.82%	0.33
加权平均净资产收益率(%)	19.21%	16.82%	2.39%	14.22%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.29%	16.85%	2.44%	14.09%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.53	1.51	-135.10%	2.34
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.24	2.81	15.30%	2.48
资产负债率(%)	68.04%	72.16%	-4.12%	72.64%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	2011年金额	附注(如适用)	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	133,397.26		14,680.99	68,190.41
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	0.00		0.00	169,588.44
委托他人投资或管理资产的损益	1,200,000.00		1,200,000.00	1,080,000.00
债务重组损益	776,528.41		0.00	0.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,027,017.73		-1,566,699.60	1,293,146.04
少数股东权益影响额	-778,433.16		-182,438.26	-303,170.36
所得税影响额	395,961.90		91,855.88	-734,476.61
合计	-1,299,563.32	-	-442,600.99	1,573,277.92

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2011年末股东总数	44,133	本年度报告公布日前一个月末股东总数	43,994

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
杭州平海投资有限公司	境内非国有法人	22.52%	112,297,500	84,223,125	
王鹤鸣	境内自然人	12.11%	60,372,900	60,372,900	
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.45%	12,213,000		
王孝勤	境内自然人	1.28%	6,400,000		
朱如波	境内自然人	1.23%	6,120,300		
林琼	境内自然人	0.88%	4,390,351		
贾燕	境内自然人	0.81%	4,017,758		
单康康	境内自然人	0.80%	3,980,000		
徐卫	境内自然人	0.78%	3,902,300		
江利雄	境内自然人	0.78%	3,897,022	3,897,016	

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
杭州平海投资有限公司	28,074,375	人民币普通股
全国社会保障基金理事会转持二户	12,213,000	人民币普通股
王孝勤	6,400,000	人民币普通股
朱如波	6,120,300	人民币普通股
林琼	4,390,351	人民币普通股
贾燕	4,017,758	人民币普通股
单康康	3,980,000	人民币普通股
徐卫	3,902,300	人民币普通股
陈秋琴	3,571,715	人民币普通股
刘素英	3,100,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司实际控制人王鹤鸣与流通股股东单康康为关联人关系。除上述股东间关系外,公司未知其他股东之间是否存在关联关系。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

王轶磊为公司实际控制人王鹤鸣之子,系一致行动人。

§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

(一)管理层讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

中国的商品房市场经历了十余年的发展,为中国城市化建设和国民经济增长做出了重大贡献。然而,房地产开发的快速扩张和商品房价格的过快上涨给实体经济正常运行造成了一定的影响。2010年3月开始的新一轮房地产调控政策,从土地供应、项目开发、商品房销售、银行信贷等方面对房价的过快上涨加以控制,对房地产行业的发展产生了深远的影响。在限购、限贷、限价、房产税等多重压力之下,2011年房地产市场的投资性需求被遏制,房价和地价涨幅趋缓,个别城市已出现回落。

报告期内,全国房地产市场继续保持增长。房地产开发投资完成额6.17万亿元,同比增长27.9%;房屋新开工面积19.01亿平方米,同比增长16.2%;土地购置面积4.10亿平方米,同比增长2.6%;商品房销售面积10.99亿平方米,同比增长4.9%;商品房销售额5.91万亿元,同比增长12.1%。2011年,房地产市场交投依然活跃,但同比涨幅已有回落。

从政策面传递的信息来看,房地产调控政策在2012年大幅松动的可能性不大,考虑到房地产市场对国计民生和社会稳定的巨大影响,以及前次调控中逆放松所导致的后果,公司管理层认为目前严厉的限购政策即使有所松动,也将是渐进式的,并可能伴随其他调控手段的推出。从目前的统计数据来看,房地产行业去库存压力大,2012年商品房市场仍将是一个买方市场。若现有的调控政策持续,负债率高、抗风险能力相对较弱的房地产企业将面临资金链断裂甚至破产的风险。

调控政策的松与紧导致房地产行业的起与落,每一轮调控,都有企业沉沦,有企业崛起。公司认为,企业要健康稳步成长,必须认清内外形势,把握政策意图,适应调控周期。房地产行业目前受调控的影响,运营艰难。但是,随着保障性住房建设任务的逐步实现,房价过高所导致的社会矛盾将有所减弱,行业所处的政策环境将随之缓和。发达国家经验表明,城市化率在达到65%之前城市化将快速推进,引发社会资源向城市集聚,奠定房地产行业快速发展的基础。2011年末,我国的城市化率为51.27%,刚达到世界平均水平。随着社会富裕程度的提高及人们对于住房需求和购买力的提升,开发优质房产品的地产商不可或缺。本轮调控通过抑制投机,促进市场规范,从根本上延长了国内房地产行业的景气周期。公司对房地产行业长期发展依然看好。

未来,公司仍将坚持以房地产开发为主业,同时逐步发展与主业相关的绿色产业。房地产主业以开发“产品精致、功能齐全、性价比高”的中小户型普通住宅为主导产品,在深耕杭州、黄山、肇庆三地市场的同时,积极进行浙江省内三线城市和黄山、肇庆周边地区的拓展。此外,公司将发挥自身的技术优势和管理优势,适度参与保障房代建。公司将从建筑节能、环保材料、苗木种植、休闲养生、文化创意等产业入手,借助创业投资公司的平台,进行绿色产业的拓展,以期达到分散风险、平衡现金流、培育新的利润增长点的目的。

2.公司经营发展回顾

2011年,是压力与挑战并存的一年,“惊控”主题贯穿始终,面对着房地产市场“最艰巨的一年”,公司坚持“稳健发展”为核心,依靠技术创新、产品创新和业务创新,提升企业的项目建设能力、资产扩张能力、市场盈利能力、企业管理能力和企业和谐能力。虽然房地产行业的宏观调控对公司发展造成了一定影响,在销售方面短期受到一定的冲击,但由于公司秉承稳健发展战略,不盲目扩张,因而在2011年,公司整体运营保持稳定发展的良好态势,并得了良好的业绩。

2011年,公司共完成营业收入191,440.82万元,同比减少11.19%;实现营业利润44,752.02万元,同比增长50.99%;归属于母公司所有者的净利润28,823.87万元,同比增长31.38%。

2011年,公司新开工建筑面积37万平方米,完成年度计划的62%,公司新开工面积较原定计划减少系公司根据房地产市场情况所做的调整,并在一定程度上减轻公司的资金压力。截止报告期末,公司在建面积61万平方米,2011年公司实现商品房合同销售金额11.30亿元,完成年度计划的57%,公司年度销售计划完成不足主要系限购政策对杭州市场影响较为显著,公司位于杭州的上东城项目销售成绩低于预期,杭州东承府项目在年内未达到预售条件,延期开盘。公司位于安徽黄山的江南新城项目及位于广东肇庆的星湖名都项目在2011年度销售情况较好,均超额完成销售计划。公司全年完成竣工面积23万平方米,完成年度计划的88%,因为工期原因部分工程未能按计划竣工,但不影响按期交付。报告期内,公司各项目进度情况如下:

①上东臻品:完成竣工验收备案工作,并于2011年12月底开始进行项目整体交付。

②上东名苑:各项施工进度按计划顺利进行。

③东承府:于2011年2月开工,截止报告期末,完成±0.00施工和申领商品房预售证的所有前期准备工作。

④黄山江南新城:新开工8.2万平方米,交付面积2.4万平方米。

⑤肇庆星湖名郡:新开工面积2万平方米,交付面积5.6万平方米。

⑥珊悦府(临平项目):于2011年11月开工,截至报告期末,正在进行项目桩基工程建设。

⑦武林外滩(暂定名,天城项目):完成施工图设计、精装修方案设计、景观扩初设计以及项目面积预测绘等工作。

报告期内,公司新增土地储备面积4.15万平方米,新增规划可建建筑面积9.97万平方米,新增保障性租房代建项目一个,位于杭州市上城区,占地面积3.81万平方米,规划建筑面积16.64万平方米,截止报告期末,公司储备的规划可建建筑面积111万平方米,其中权益可建建筑面积92万平方米。

报告期内,公司继续拓宽融资渠道、落实信贷资源、降低财务成本。截止报告期末,公司剔除预收账款后的资产负债率为41.16%,剔除预收账款后的流动负债占负债总额的比例为39.73%,总体负债水平较低且债务结构合理,在行业严峻的市场环境下,具有相当强的抗风险能力。

报告期内,公司通过坚持和优化“大公司、小组织”的扁平化管理模式,通过构建产品质量保证体系、建立健全标准化体系、建立专业人才培养体系,进一步优化了管理结构,提高了管理效率。公司ERP系统经过实施准备、蓝图设计、系统建设、数据录入、上线培训五个阶段工作,于2012年1月1日正式运行,ERP系统的实施有效加强了项目成本管理质量。报告期内,公司荣获“中国房地产百强企业”、“中国诚信房地产企业”、“精品房地产重点企业”、杭州市“联乡结村”活动先进单位、杭州市“春风行动”爱心奖等荣誉称号。

(公司主要业务、经营情况及其他分析详见2011年年度报告全文)

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	183,727.95	110,729.08	39.73%	-13.18%	-29.11%	13.54%
其他	7,712.87	4,474.87	41.98%	94.78%	278.78%	-28.18%
合计	191,440.82	115,203.95	39.82%	-11.19%	-26.79%	12.83%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	183,727.95	110,729.08	39.73%	-13.18%	-29.11%	13.54%
物业管理	1,217.94	1,041.90	14.45%	62.68%	73.89%	-5.52%
物业出租	3,470.73	468.69	86.50%	12.28%	2.85%	1.24%
其他	3,024.20	2,964.28	1.98%	2,420.17%	2,243.05%	7.41%
合计	191,440.82	115,203.95	39.82%	-11.19%	-26.79%	12.83%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

本期新增合并单位2家:

报告期内公司投资成立浙江广宇新城房地产开发有限公司,注册资金20,000万元,报告期末注册资金增加至43,000万元,公司投资占比100%,故纳入合并报表范围;

报告期内公司投资成立浙江广宇创业投资管理有限公司,注册资金2000万元,公司投资占比100%,故纳入合并报表范围;

本期减少合并单位1家:

报告期内控股子公司黄山新杭州人家大酒店有限公司注销,故不再纳入合并报表范围。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.5 对2012年1-3月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2012年1-3月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润			
	净利润同比上升50%以上			
2012年1-3月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为:	180.00%	~~	210.00%
2011年1-3月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润(元)			31,792,044.54
业绩变动的原因说明	本期结转项目的毛利率较上年同期大幅提高所致。			

董事长:王鹤鸣

广宇集团股份有限公司

二〇一二年四月二十五日

广宇集团股份有限公司

2012第一季度报告

证券代码:002133　证券简称:广宇集团　公告编号:(2012)018

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人王鹤鸣、主管会计工作负责人陈连勇及会计机构负责人(会计主管人员)叶丽君声明:保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位:元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
资产总额(元)	6,363,843,135.19	6,707,011,826.90	-5.12%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,708,329,388.72	1,613,803,212.78	5.86%
总股本(股)	498,600,000.00	498,600,000.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	3.43	3.24	5.86%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	504,542,309.00	576,892,283.61	-12.54%
归属于上市公司股东的净利润(元)	94,526,175.94	31,792,044.54	197.33%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-52,972,910.63	-294,558,858.79	82.02%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.11	-0.59	81.36%
基本每股收益(元/股)	0.19	0.06	216.67%
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.06	216.67%
加权平均净资产收益率(%)	5.69%	2.24%	3.45%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.68%	2.26%	3.42%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注(如适用)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	150,784.70	
少数股东权益影响额	3,810.42	
所得税影响额	-37,696.18	
合计	116,898.94	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)	43,994	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
杭州平海投资有限公司	28,074,375	人民币普通股
王鹤鸣	15,093,225	人民币普通股
全国社会保障基金理事会转持二户	12,213,000	人民币普通股
中国建设银行-银华富裕主题股票型证券投资基金	11,314,816	人民币普通股
山西信托有限责任公司-丰收五号	6,834,258	人民币普通股
王孝勤	6,400,000	人民币普通股
朱如波	6,120,300	人民币普通股
贾燕	4,017,758	人民币普通股
招商银行-中邮核心主题股票型证券投资基金	3,999,998	人民币普通股
单康康	3,980,000	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

(1)报告期末货币资金余额为48,653.90万元,较年初减少29.74%,主要系报告期内偿还到期借款所致;

(2)报告期末应付账款余额为15,618.06万元,较年初减少37.73%,主要系报告期工程款支付较多所致;

(3)报告期末应付职工薪酬余额为336.83万元,较年初数减少66.21%,主要系报告期内支付2011年预提的年终奖金等较多所致;

(4)报告期末应交税费余额为17,936.44万元,较年初数增加45.99%,主要系本期销售毛利及利润总额增加,相应土地增值税及所得税税增加较多所致;

(5)报告期末应付利息余额为1,429.74万元,较年初数减少41.43%,主要系年初计提的贷款利息报告期内支付所致;

(6)报告期末一年内到期的非流动负债余额为16,800万元,较年初数减少62.67%,主要系报告期内一年内到期的非流动负债偿还较多所致;

(7)报告期内结转营业收入50,454.23.23万元,较上年同期减少12.54%,营业成本26,539.18万元,较上年同期减少41.66%,主要系报告期内结转收入销售毛利高于上年同期所致;

(8)报告期内财务费用543.46万元,较上年同期减少70.22%,主要系本报告期合作方股东利息计提减少所致;

(9)报告期内投资收益149.98万元,较上年同期减少84.06%,主要系报告期内联营企业投资收益减少所致;

(10)报告期内所得税费用3,739.98万元,较上年同期增长312.27%,主要系利润总额增加所致;

(11)报告期内利润总额、净利润、归属于母公司所有者的净利润较上年同期分别增长258.87%、243.24%、197.33%主要系报告期内获得的销售毛利较上年同期增长所致;

(12)报告期内经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加82.02%,主要系上年同期有较多的土地款支付所致;

(13)报告期内投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少64.09%,主要系上年同期联营企业分回的红利较多所致;

(14)报告期内筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少190.24%,主要系报告期内偿还银行借款较多所致。

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

√ 适用 □ 不适用

(1)公司于2011年7月14日通过挂牌方式与浙江省浙信房地产有限公司(以下简称浙信房产)联合竞得编号为杭政储出(2011)20号的出让地块,该土地的用地性质为商住用地,宗地总面积30,196平方米,成交价款总额为96,000万元。截至2012年3月31日,公司与浙信房产以及负责开发该地块的参股公司浙江信宇房地产开发有限公司已累计支付地价款48,000万元,余款将在2012年7月20日前付清。

(2)浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与浙江昆仑建设集团有限公司签订了上东领地项目建筑工程合同,约定合同价款为16,769.80万元,截至2012年3月31日浙江广宇丁桥房地产开发有限公司已结算工程款15,716.80万元。

(3)浙江广宇丁桥房地产开发有限公司与远扬控股集团股份有限公司签订了上东名筑项目建筑工程施工合同,约定合同价款为21,580.62万元,截至2012年3月31日浙江广宇丁桥房地产开发有限公司已结算工程款14,397.95万元。

(4)杭州南泉房地产开发有限公司与浙江耀华建设工程有限公司签订杭州西城美墅项目建筑工程合同,约定合同价款为14,273.26万元,截至2012年3月31日杭州南泉房地产开发有限公司已结算工程款13,907.89万元。

(5)杭州广宇誉丁香房地产开发有限公司与红阳建设集团有限公司签订了东臻品项目建筑工程施工合同,约定合同价款24,269.20万元,截至2012年3月31日杭州广宇誉丁香房地产开发有限公司已结算工程款20,330.43万元。

(6)肇庆星湖名郡房地产发展有限公司与浙江万达建设集团有限公司签订肇庆星湖名郡丹霞苑工程总承包合同,约定合同价款为5,216.00万元,截至2012年3月31日肇庆广宇房地产发展有限公司已结算工程款5,008.78万元。

(7)肇庆星湖名郡房地产发展有限公司与浙江万达建设集团有限公司签订肇庆星湖名郡尚林苑二期建筑工程施工合同,约定合同价款为5,009.00万元,截至2012年3月31日肇庆广宇房地产发展有限公司已结算工程款4,228.48万元。

(8)黄山广宇房地产开发有限公司与远扬控股集团股份有限公司签订黄山江南新城D区五期一标建设工程施工合同,约定合同价款为4,758.00万元,截至2012年3月31日黄山广宇房地产开发有限公司已结算工程款3,919.37万元。

(9)黄山广宇房地产开发有限公司与远扬控股集团股份有限公司签订黄山江南新城D区五期二标建设工程施工合同,约定合同价款为6,747.00万元,截至2012年3月31日黄山广宇房地产开发有限公司已结算工程款4,718.95万元。

3.2.4 其他

√ 适用 □ 不适用

(1)2011年末,公司参股公司绍兴康尔富房地产开发有限公司对公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司的委托贷款余额为15,000万元,该委托贷款已在报告期内归还9,500万元。

(2)报告期末,浙江大盛投资有限公司对公司全资子公司浙江广宇丁桥房地产开发有限公司委贷7,000万元,公司第三届董事会第二十五次会议决议同意公司及控股子公司通过中国光大银行杭州分行取得浙江大盛投资有限公司委托贷款,贷款金额不超过人民币6亿元。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	公司控股股东杭州平海投资有限公司、公司股东、实际控制人王鹤鸣先生	公司控股股东杭州平海投资有限公司承诺:自公司股票上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其持有的公司股份,也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后,其每年转让的股份不超过其所持有的公司股份总数的百分之二十五。公司股东、实际控制人王鹤鸣先生承诺:自公司股票上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其持有的公司股份,也不由公司收购该部分股份。上述承诺期满后,其在本公司任职期间每年转让的股份不超过其所持有公司股份总数的百分之二十五,且离职后半年内,不转让其所持有的公司股份。	报告期内未发生违反相关承诺的事项。

§4 董事会报告

4.1 管理层讨论与分析概要

(一)管理层讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

中国的商品房市场经历了十余年的发展,为中国城市化建设和国民经济增长做出了重大贡献。然而,房地产开发的快速扩张和商品房价格的过快上涨给实体经济正常运行造成了一定的影响。2010年3月开始的新一轮房地产调控政策,从土地供应、项目开发、商品房销售、银行信贷等方面对房价的过快上涨加以控制,对房地产行业的发展产生了深远的影响。在限购、限贷、限价、房产税等多重压力之下,2011年房地产市场的投资性需求被遏制,房价和地价涨幅趋缓,个别城市已出现回落。

报告期内,全国房地产市场继续保持增长。房地产开发投资完成额6.17万亿元,同比增长27.9%;房屋新开工面积19.01亿平方米,同比增长16.2%;土地购置面积4.10亿平方米,同比增长2.6%;商品房销售面积10.99亿平方米,同比增长4.9%;商品房销售额5.91万亿元,同比增长12.1%。2011年,房地产市场交投依然活跃,但同比涨幅已有回落。

从政策面传递的信息来看,房地产调控政策在2012年大幅松动的可能性不大,考虑到房地产市场对国计民生和社会稳定的巨大影响,以及前次调控中逆放松所导致的后果,公司管理层认为目前严厉的限购政策即使有所松动,也将是渐进式的,并可能伴随其他调控手段的推出。从目前的统计数据来看,房地产行业去库存压力大,2012年商品房市场仍将是一个买方市场。若现有的调控政策持续,负债率高、抗风险能力相对较弱的房地产企业将面临资金链断裂甚至破产的风险。

调控政策的松与紧导致房地产行业的起与落,每一轮调控,都有企业沉沦,有企业崛起。公司认为,企业要健康稳步成长,必须认清内外形势,把握政策意图,适应调控周期。房地产行业目前受调控的影响,运营艰难。但是,随着保障性住房建设任务的逐步实现,房价过高所导致的社会矛盾将有所减弱,行业所处的政策环境将随之缓和。发达国家经验表明,城市化率在达到65%之前城市化将快速推进,引发社会资源向城市集聚,奠定房地产行业快速发展的基础。2011年末,我国的城市化率为51.27%,刚达到世界平均水平。随着社会富裕程度的提高及人们对于住房需求和购买力的提升,开发优质房产品的地产商不可或缺。本轮调控通过抑制投机,促进市场规范,从根本上延长了国内房地产行业的景气周期。公司对房地产行业长期发展依然看好。

未来,公司仍将坚持以房地产开发为主业,同时逐步发展与主业相关的绿色产业。房地产主业以开发“产品精致、功能齐全、性价比高”的中小户型普通住宅为主导产品,在深耕杭州、黄山、肇庆三地市场的同时,积极进行浙江省内三线城市和黄山、肇庆周边地区的拓展。此外,公司将发挥自身的技术优势和管理优势,适度参与保障房代建。公司将从建筑节能、环保材料、苗木种植、休闲养生、文化创意等产业入手,借助创业投资公司的平台,进行绿色产业的拓展,以期达到分散风险、平衡现金流、培育新的利润增长点的目的。

2.公司经营发展回顾

2011年,是压力与挑战并存的一年,“惊控”主题贯穿始终,面对着房地产市场“最艰巨的一年”,公司坚持“稳健发展”为核心,依靠技术创新、产品创新和业务创新,提升企业的项目建设能力、资产扩张能力、市场盈利能力、企业管理能力和企业和谐能力。虽然房地产行业的宏观调控对公司发展造成了一定影响,在销售方面短期受到一定的冲击,但由于公司秉承稳健发展战略,不盲目扩张,因而在2011年,公司整体运营保持稳定发展的良好态势,并得了良好的业绩。

2011年,公司共完成营业收入191,440.82万元,同比减少11.19%;实现营业利润44,752.02万元,同比增长50.99%;归属于母公司所有者的净利润28,823.87万元,同比增长31.38%。

2011年,公司新开工建筑面积37万平方米,完成年度计划的62%,公司新开工面积较原定计划减少系公司根据房地产市场情况所做的调整,并在一定程度上减轻公司的资金压力。截止报告期末,公司在建面积61万平方米,2011年公司实现商品房合同销售金额11.30亿元,完成年度计划的57%,公司年度销售计划完成不足主要系限购政策对杭州市场影响较为显著,公司位于杭州的上东城项目销售成绩低于预期,杭州东承府项目在年内未达到预售条件,延期开盘。公司位于安徽黄山的江南新城项目及位于广东肇庆的星湖名都项目在2011年度销售情况较好,均超额完成销售计划。公司全年完成竣工面积23万平方米,完成年度计划的88%,因为工期原因部分工程未能按计划竣工,但不影响按期交付。报告期内,公司各项目进度情况如下:

①上东臻品:完成竣工验收备案工作,并于2011年12月底开始进行项目整体交付。

②上东名苑:各项施工进度按计划顺利进行。

③东承府:于2011年2月开工,截止报告期末,完成±0.00施工和申领商品房预售证的所有前期准备工作。

④黄山江南新城:新开工8.2万平方米,交付面积2.4万平方米。

⑤肇庆星湖名郡:新开工面积2万平方米,交付面积5.6万平方米。

⑥珊悦府(临平项目):于2011年11月开工,截至报告期末,正在进行项目桩基工程建设。

⑦武林外滩(暂定名,天城项目):完成施工图设计、精装修方案设计、景观扩初设计以及项目面积预测绘等工作。

报告期内,公司新增土地储备面积4.15万平方米,新增规划可建建筑面积9.97万平方米,新增保障性租房代建项目一个,位于杭州市上城区,占地面积3.81万平方米,规划建筑面积16.64万平方米,截止报告期末,公司储备的规划可建建筑面积111万平方米,其中权益可建建筑面积92万平方米。

报告期内,公司继续拓宽融资渠道、落实信贷资源、降低财务成本。截止报告期末,公司剔除预收账款后的资产负债率为41.16%,剔除预收账款后的流动负债占负债总额的比例为39.73%,总体负债水平较低且债务结构合理,在行业严峻的市场环境下,具有相当强的抗风险能力。

报告期内,公司通过坚持和优化“大公司、小组织”的扁平化管理模式,通过构建产品质量保证体系、建立健全标准化体系、建立专业人才培养体系,进一步优化了管理结构,提高了管理效率。公司ERP系统经过实施准备、蓝图设计、系统建设、数据录入、上线培训五个阶段工作,于2012年1月1日正式运行,ERP系统的实施有效加强了项目成本管理质量。报告期内,公司荣获“中国房地产百强企业”、“中国诚信房地产企业”、“精品房地产重点企业”、杭州市“联乡结村”活动先进单位、杭州市“春风行动”爱心奖等荣誉称号。

(公司主要业务、经营情况及其他分析详见2011年年度报告全文)

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	183,727.95	110,729.08	39.73%	-13.18%	-29.11%	13.54%
其他	7,712.87	4,474.87	41.98%	94.78%	278.78%	-28.18%
合计	191,440.82	115,203.95	39.82%	-11.19%	-26.79%	12.83%
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	183,727.95	110,729.08	39.73%	-13.18%	-29.11%	13.54%
物业管理	1,217.94	1,041.90	14.45%	62.68%	73.89%	-5.52%
物业出租	3,470.73	468.69	86.50%	12.28%	2.85%	1.24%
其他	3,024.20	2,964.28	1.98%	2,420.17%	2,243.05%	7.41%
合计	191,440.82	115,203.95	39.82%	-11.19%	-26.79%	12.83%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

√ 适用 □ 不适用

本期新增合并单位2家:

报告期内公司投资成立浙江广宇新城房地产开发有限公司,注册资金20,000万元,报告期末注册资金增加至43,000万元,公司投资占比100%,故纳入合并报表范围;

报告期内公司投资成立浙江广宇创业投资管理有限公司,注册资金2000万元,公司投资占比100%,故纳入合并报表范围;

本期减少合并单位1家:

报告期内控股子公司黄山新杭州人家大酒店有限公司注销,故不再纳入合并报表范围。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

6.5 对2012年1-3月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2012年1-3月预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润			
	净利润同比上升50%以上			
2012年1-3月净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为:	180.00%	~~	210.00%
2011年1-3月经营业绩	归属于上市公司股东的净利润(元)			31,792,044.54
业绩变动的原因说明	本期结转项目的毛利率较上年同期大幅提高所致。			

董事长:王鹤鸣

广宇集团股份有限公司

二〇一二年四月二十五日

证券代码:002133　证券简称: