

相关研究：

广宇集团（002213）项目调研纪要：

上东城结转资源丰富，助力全年业绩

投资评级：

当前价格：	4.56 元
目标价格：	5.56 元
目标期限：	6-12 个月

市场数据

总股本(百万股)	498.60
A 股股本(百万股)	382.19
B/H 股股本(百万股)	-/-
A 股流通比例(%)	68.63
12 个月最高/最低(元)	7.68/4.51
第一大股东	平海投资
第一大股东持股比例	22.52%
上证综指/沪深 300	2,359/2,581

注：2011 年 9 月 30 日数据

近十二个月股价表现



%	1 个月	3 个月	12 个月
相对收益	9	20	1
绝对收益	4	14	0

注：相对收益与沪深 300 相比

分析师：苏多永

(8621) 68634510-8010

sdyl3378@xcsc.com

执业证书编号：S0500511070003

联系人：张化东

zhd3310@xcsc.com

投资要点：

□ 上东城项目体量较大

上东城项目位于杭州市江干区丁桥镇大型居住区核心区域，总占地面积约 14.75 万平方米，地上总建筑面积约 32.10 万平方米，地下建筑面积约 8.70 万平方米，容积率 2.18，是杭州体量较大的住宅项目。上东城项目由上东领地、上东臻品、上东名筑三大组团组成，其中上东领地占地面积 4.06 万平方米，地上建筑面积 9.74 万平方米，地下建筑面积 2.45 万平方米（含 461 个车位），容积率 2.4；上东臻品占地面积 5.87 万平方米，地上建筑面积 11.74 万平方米（含 10.6 万平方米的住宅，0.9 万平方米的商铺），地下建筑面积 2.84 万平方米（含 600 个车位），容积率 2.0。上东名筑占地面积 4.83 万平方米，地上建筑面积 10.62 万平方米（含 9.9 万平方米的住宅和 0.6 万平方米的商铺），地下建筑面积 3.41 万平方米（含 584 个车位），容积率 2.2。

□ 上东城项目区位优势显著

丁桥大型居住区位于杭州主城区东北部，距市中心约 10 公里，由丁桥一期、丁桥二期、长睦综合体和皋亭山生态旅游区四大区块组成，规划入住人口 25 万。从交通来看，丁桥大型居住区将构成“一绕、二快、三横、四纵”的区域路网骨架，共建 8 条 30-60 米宽的主要道路，再加上规划的地铁 3 号线、快速公交（BRT）3 号线，区位优势十分便捷，区位优势日益显著。

□ 上东城项目销售情况良好

广宇上东城项目预售情况良好，预售均价约 13000 元/平方米，预售比例为 64.64%，其中上东领地预售比例 89.52%，上东臻品预售比例 64.07%，上东名筑预售比例 42.44%。从各大组团来看，上东领地已经预售 997 套，仅剩 20 套房源在售；上东臻品已经预售 991 套，尚有 156 套房源和 600 个车位在售，地上总可售面积约 1.5 万平方米（含 1.1 万平方米的住宅和 0.4 万平方米的商铺）；上东名筑已经预售 708 套，尚有 374 套房源在售，地上总可售面积约 4.2 万平方米（含 3.6 万平方米的住宅和 0.6 万平方米的商铺）。同时，上东城项目车位正在销售，上东领地 461 个车位已销售 60%，上东臻品和上东名筑的 1186 个车位尚未销售。从车位价格来看，上东领地价格约 8 万元/个，上东臻品和上东名筑价格约为 10 万元/个。

□ 上东城项目对公司业绩贡献较大

上东城项目土地总价款 12.63 亿元，平均楼板价 3934 元/平方米，假设建安成本 2940 元/平方米（含利息费用），总成本 6874 元/平方米，项目毛利率约 40%（考虑了土地增值税）。由于上东城项目逐步竣工交付使用，2011 年上东领地和上东臻品达到结转条件，预计公司 2011 年结转收入一半以上来自于上东城，预计结转 12 亿元左右，占 2010 年公司营业收入的 56.71%，对公司业绩贡献较大。考虑到上东臻品毛利率相对较高，若按照 2010 年净利润率来测算，上东城项目预计贡献净利润 1.2 亿元左右，增厚每股收益 0.24 元左右。

1 广宇上东城项目基本情况介绍

广宇上东城项目位于杭州市江干区丁桥镇大型居住区核心区域，由上东领地、上东臻品、上东名筑三大组团组成，总占地面积约 14.75 万平方米，地上总建筑面积约 32.10 万平方米，地下建筑面积约 8.70 万平方米，容积率 2.18，建筑密度不大于 25%，绿化率不低于 30%。上东领地东至惠兰雅路，南至紫丁香路，西至丁桥东路，北至惠北支路，占地面积 4.06 万平方米，地上建筑面积 9.74 万平方米，地下建筑面积 2.45 万平方米（含 461 个车位），容积率 2.4。上东臻品东至长睦村，南至四号路，西至三号路，北至丰勤路，占地面积 5.87 万平方米，地上建筑面积 11.74 万平方米，地下建筑面积 2.84 万平方米（含 600 个车位），容积率 2.0。上东臻品住宅建筑面积约 10.6 万平方米，商铺建筑面积约 0.9 万平方米。上东名筑东至长睦村，南至四号路，西至三号路，北至勤丰路，占地面积 4.83 万平方米，地上建筑面积 10.62 万平方米，地下建筑面积 3.41 万平方米（含 584 个车位），容积率 2.2。上东名筑住宅建筑面积约 9.9 万平方米，商铺建筑面积约 0.6 万平方米。

表 1：广宇上东城项目基本情况一览表（单位：平方米）

项目名称	权益	地块坐落	出让面积	地上建面	地下建面	用途	容积率	建筑密度	绿化率
上东领地	100%	东至惠兰雅路，南至紫丁香路，西至丁桥东路，北至惠北支路	40578	97387	24510	住宅（设配套公建）用地	≤2.4	≤25%	≥30%
上东名筑	100%	东至勤丰路，南至规划 1 号路，西至丁桥东路，北至规划道路	48253	106157	28443	住宅（设配套公建）用地	≤2.2	≤28%	≥30%
上东臻品	100%	东至长睦村，南至四号路，西至三号路，北至勤丰路	58714	117430	34070	住宅（设配套公建）用地	≤2.0	≤25%	≥30%
合计/平均			147546	320974	87023		≤2.18	≤25%	≥30%

资料来源：公司公告，政府网站，湘财证券研究所

2 广宇上东城项目区位优势显著

丁桥大型居住区位于杭州主城区东北部，距市中心约 10 公里，由丁桥一期、丁桥二期、长睦综合体和皋亭山生态旅游区四大区块组成，规划入住人口 25 万。从交通来看，丁桥大型居住区将构成“一绕、二快、三横、四纵”的区域路网骨架，共建 8 条 30-60 米宽的主要道路，再加上规划的地铁 3 号线、快速公交（BRT）3 号线，区位优势十分便捷。从配套设施来看，丁桥大型居住区将形成整个城北新城服务的“五大建筑”，总占地面积达 700 余亩，包括一个中央水景公园、一个文体中心、一个市民中心，以及引进一所

重点高中和一家三甲医院，丁桥大型居住区配套设施日益健全。广宇上东城项目位于城北新城核心的丁桥板块，拥有较为便捷的交通网络和公共配套设施，项目区位优势日益显著。

图 1：广宇上东城项目区位示意图

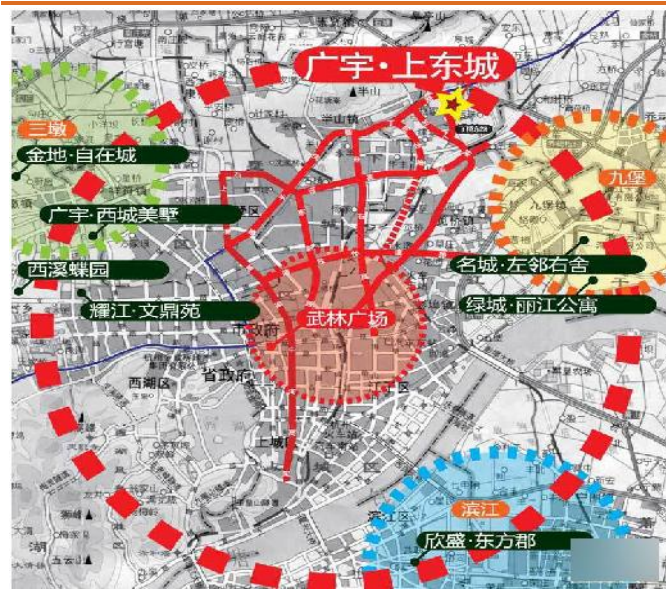


图 2：广宇上东城项目鸟瞰图



资料来源：杭州市政府相关网站

3 广宇上东城项目预售情况良好

广宇上东城项目预售情况良好，预售均价约 13000 元/平方米，预售比例为 64.64%，其中上东领地预售比例 89.52%，上东臻品预售比例 64.07%，上东名筑预售比例 42.44%。从各大组团来看，上东领地由 10 栋 16 层的高层组成，共计 1017 套房源，2008 年 5 月开工建设，2008 年 10 月首次开盘预售，2010 年 12 月竣工交付使用。目前，上东领地已经预售 997 套，仅剩 20 套房源和 40% 地下车位在售。上东臻品由 13 栋 16 层的高层组成，共计 1147 套房源，2010 年 9 月首次开盘预售，计划 2011 年末竣工交付使用。目前，上东臻品已经预售 991 套，尚有 156 套房源在售，总可售面积约 1.5 万平方米，其中住宅约 1.1 万平方米，商铺约 0.4 万平方米。同时，上东臻品车位尚未销售，可售车位约 600 个，车位销售均价约 10 万元/个。上东名筑由 10 栋 16 层的高层组成，共计 1028 套房源，2010 年 5 月首次开盘预售，计划 2012 年末竣工交付使用。目前，上东名筑已经预售 708 套，尚有 374 套房源在售，总可售面积约 4.2 万平方米，包括 3.6 万平方米的住宅和 0.6 万平方米的商铺。同时，上东名郡车位尚未销售，可售车位 586 个，车位预售均价约为 10 万元/个。