

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2016-024

# 天津广宇发展股份有限公司 2015 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。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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

公司简介

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
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	韩玉卫	张坤杰	
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	
传真	010-85727714	010-85727714	
电话	010-85727702	010-85727717	
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com	

## 二、报告期主要业务或产品简介

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，同时创新引入渠道总包模式，暨引入专业供方，以业绩为考核，积极整合所在区域内各分销及二手房中介公司，实现销售渠道的深度覆盖、广度提升。公司业务板块主要集中于住宅地产开发。公司住宅地产开发业务，根据土地规划情况以及当地区域市场将主要商品住宅分为高层、别墅和洋房，并通过重庆鲁能公司和重庆英大公司在重庆当地进行开发、建设和销售。公司项目主要分布于重庆市巴南区、九龙坡区盘龙片区、渝北区中央公园片区以及南岸区茶园片区等区域。

## 三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	1,443,643,633.70	1,283,186,515.92	12.50%	1,487,464,057.87
归属于上市公司股东的净利润	142,365,935.22	280,642,651.95	-49.27%	360,802,711.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	127,706,135.06	223,540,755.67	-42.87%	274,645,649.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,614,696,622.11	-468,866,935.44	457.66%	865,993,187.17
基本每股收益（元/股）	0.28	0.550	-49.09%	0.70
稀释每股收益（元/股）	0.28	0.550	-49.09%	0.70
加权平均净资产收益率	7.57%	16.81%	-9.24%	26.75%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	7,994,592,314.20	4,814,283,690.17	66.06%	4,151,469,156.40
归属于上市公司股东的净资产	1,952,298,936.13	1,809,933,000.91	7.87%	1,529,264,040.89

## 2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	284,617,834.00	388,482,738.23	359,782,545.00	410,760,516.47
归属于上市公司股东的净利润	48,660,227.76	40,028,165.49	38,776,390.56	14,901,151.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,670,149.10	21,828,351.29	40,760,707.53	1,190,018,490.56
经营活动产生的现金流量净额	-178,583,205.29	-495,303,375.75	-1,246,284,404.55	-694,525,636.52

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

## 四、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	38,360	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	38,028	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	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
鲁能集团有限公司	国有法人	20.82%	106,771,767				
中华联合财产保险股份有限公司-传统保险产品	其他	2.28%	11,679,929				
戈德集团有限公司	国有法人	1.43%	7,352,300				
王雪梅	境内自然人	1.00%	5,105,291				

华夏银行股份有限公司-华商大盘量化精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.82%	4,205,935		
罗瑞云	境内自然人	0.80%	4,111,794		
黄穗凤	境内自然人	0.60%	3,069,725		
王春艳	境内自然人	0.56%	2,889,875		
全国社保基金六零四组合	其他	0.56%	2,863,100		
李建南	境内自然人	0.54%	2,760,620		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	王雪梅普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 5105291 股；罗瑞云普通账户持有本公司股票 2029394 股，信用账户持有本公司股票 2082400 股；黄穗凤普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 3069725 股；王春艳普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 2889875 股。				

## 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



## 五、管理层讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

#### (1) 报告期内市场形势分析

2015年，全国宏观经济进行结构性调整，增速持续放缓。中央通过货币、金融、行政手段，连续出台降息、降准、降首付等一系列楼市利好政策，刺激楼市，维持整体经济稳定增长。3月1日央行本年首次降息，3月25日国土资源部与住建部联合发布新政《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，严控二三线城市土地供大于求状态；3月30日，中国人民银行、财政部、中国银行业监督管理委员会、住房和城乡建设部、国家税务总局五部委接连出台楼市刺激政策，鼓励组合贷以及二套房首付比例降至4成，二套房营业税免征年限由原来的5年降至2年，个人购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税，首套房公积金贷款首付降为20%，二套房公积金贷款首付降为30%；4月20日，中国人民银行宣布，下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点，这是自2008年以来首次降幅达到1%的降准，至此，房地产松绑政策利好形成组合拳。

在2015年全国房地产政策相对宽松的背景下，地方政府也出台了税费减免、购房补贴等多种救市政策。重庆当地政府紧跟国家步伐发布相关政策：2015年3月30日和5月1日分别实行公积金新政和契税新政，进一步修正了二套房认定标准，由“认房又认贷”改为“认房不认贷”，即只要名下没有住房，不管之前在银行是否有房贷记录，都可以认为是首次购房。10月，发布《进一步促进房地产市场平稳发展的通知》，明确提出在符合一定条件下，房企可分宗办理房地产权证，可申请调整商住比例，适当调减商业规模、商品住房项目户型结构；鼓励金融机构合理配置信贷资源，提高房地产开发贷款额度。

2015年重庆市商品房供应2688万平米，同比上涨6.1%；成交2337万平米，同比下降2.1%；成交建面均价6975元/m<sup>2</sup>，同比下降2.8%。2011年—2015年重庆市场商品房供销情况见下表：

2011-2015年重庆市商品房供销情况

年份	供应量（万m <sup>2</sup> ）	成交量（万m <sup>2</sup> ）	建面均价（元/m <sup>2</sup> ）
2011年	2097	1531	6805
2012年	2182	2283	6807
2013年	2424	2396	7257
2014年	2533	2388	7179
2015年	2688	2337	6975

从上表我们可以看出近五年房产供应量呈逐年上升的趋势，成交额和成交价格近两年均有所下滑，说明重庆市场竞争比较激烈。

截至2015年底，商品房拿证库存约2500万平米（不含车库及经适房），去化周期约13个月。

2015年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业	成交面积（万m <sup>2</sup> ）	成效金额（亿元）
1	龙湖	104.55	101.79
2	融创	69.96	65.73
3	协信	55.91	56.15
4	香港置地	49.36	51.08
5	金科	77.55	47.05
6	保利	63.00	41.78
7	恒大	53.78	41.52
8	万科	48.78	38.59
9	东原	42.29	33.96
10	华宇	40.63	28.63
11	瑞安	28.61	26.07
12	中海	31.79	25.43
13	奥园	36.50	25.13
14	中渝	41.82	25.11
15	鲁能	39.89	24.16

2015年重庆市房地产企业成交金额排名中，重庆鲁能公司项目，成交金额排名第15位。

从宏观政策方面来看，公司所属行业和区域政策均较宽松，有利于促进公司的发展；同时房地产业发展面临去库存、竞争激烈等挑战，使公司面对的压力愈来愈大，但同时也会促使公司不断开拓进取。

（数据来源：以上数据来自重庆市房交所315备案数据库）

#### (2) 公司房地产储备情况

2015年重庆鲁能公司新获取土地面积995亩（合66.33万平米），可建总计容建筑面积217万平米。2015年重庆英大有限公司持有未开发土地面积334.38亩（合22.292万平米），可建总建筑面积65.48万平米。

2015年重庆公司房地产土地储备情况表

公司	指标名称	取得时间	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地位置
重庆鲁能公司	新增待开发面积	2015.3	90220	353670	巴南区李家沱鱼洞组团
		2015.8	61866.67	224640	九龙坡区大杨石组团
		2015.8	120137	458835.5	渝北区两路组团
		2015.12	7006.67	21015	巴南区李家沱鱼洞组团
		2015.12	384060	1107195	渝北区两路组团
	累计待开发面积	-	665286.67	2165355.5	
重庆英大公司	新增待开发面积		0	0	0
	累计待开发面积		222866.67	654800	南岸区茶园片区

## (3) 公司房地产开发情况

2015年新开工面积129.36万m<sup>2</sup>，竣工面积16.11万m<sup>2</sup>，公司地产开发详情见下表：

2015年重庆地区房地产开发情况表

公司名称	状态	项目名称	权益比例	占地面积(万m <sup>2</sup> )	总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积(万m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(元)	实际总投资金额(元)
重庆鲁能公司	在建项目 (含新开工)	星城13街区	100%	4.3	32.03	—	161596.09	—
		南渝星城一期	100%	4.94	19.37	—	278731.11	—
		南渝星城二期	100%	4.08	5.04	—	—	—
		中央公馆	100%	8.01	21.89	—	180193.46	—
		九龙花园	100%	6.19	24.09	—	203938.55	—
	竣工项目	星城6街区10、11、14、16号楼	100%	2.56	12.76	12.76	55450.89	—
重庆英大公司	在建项目 (含新开工)	领秀城骏峰一期	100%	6.29	26.94	—	121458.56	—
	竣工项目	领秀城骏庭H1	100%	2.8	3.35	3.35	21930.96	—

## (4) 公司房地产销售情况

2015年公司新增预售面积39.24万平米，销售备案金额24.16亿元，备案面积39.89万平米。详情见下表：

2015年公司房地产销售情况表

公司	状态	项目名称	权益比例	可供出售面积(万平方米)	预售面积(万平方米)	结算面积(万平方米)
重庆鲁能公司	竣工	星城六街区	100%	16.11		16.11
	在建	星城十三街区	100%	15.70	9.4	
	在建	鲁能城中央公馆一期	100%	14.23	4.82	
	在建	南渝星城项目	100%	8.66	8.66	
	在建	九龙花园项目	100%	4.22	4.22	
重庆英大公司	竣工	领秀城骏府项目	70%	8.8		8.8
	在建	领秀城骏庭项目	70%	5.21	5.00	
	在建	领秀城骏峰项目	70%	19.67	11.57	

2015年新增预售及成交情况一览表

在售项目	权益比例	业态	新增预售面积(m <sup>2</sup> )	成交情况		
				成交建筑面(m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)	套数(套)
鲁能领秀城	100%	别墅	50059.89	24944	19443.78	115
		洋房	9899.88	16547.84	11516.04	119

		高层	107606.14	22611.27	10751.21	270
		小高层	27244.25	91062.29	47324.99	1051
		商铺	8152.02	3585.96	4236.33	20
		车库	0	8839.32	3125.63	259
鲁能星城	100%	高层	0	74208.17	55671.49	495
		商铺	822.51	4851.6	9904.58	45
		商务	93138.62	57443.72	36861.15	902
		车库	0	59911.27	20337.67	1911
鲁能中央公馆	100%	别墅	12895.44	9287.81	9663.93	80
鲁能南渝星城	100%	高层	82598.73	25574.62	12771.23	329
合计			392417.48	398867.87	241608	5596

## (5) 2015年度公司财务融资情况:

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限(年)
期末融资总额(万元)	219800		
其中:银行贷款(万元)	110800	5.225%-5.5%	3年
基金融资(万元)			
公司债券(万元)			
信托融资(万元)			
委托贷款(万元)	109000	6%-7%	1年以内
其他(万元)			

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位:元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房	1,442,322,612.00	750,321,458.32	52.02%	12.89%	19.86%	6.17%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

截至2015年12月31日,公司资产总额799,459.23万元,其中:流动资产749,979.55万元;非流动资产49,479.68万元;负债总额525,294.65万元,其中:流动负债414,494.65万元;非流动资产负债110,800.00万元;股东权益274,164.58万元,其中:归属于母公司股东的所有者权益195,229.89万元。

2015年公司实现营业收入144,364.36万元,实现净利润24,300.86万元,归属于母公司所有者的净利润14,236.59万元,基本每股收益0.28元,归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率7.57%,截至2015年末归属于上市公司普通股股东的每股净资产3.81元。

2015年公司营业利润31,003.50万元,与上年同期44,398.28万元相比减少30.17%,其主要原因是营业收入同比增加16,045.71万元、营业总成本同比增加22,213.65万元(其中:营业成本、营业税金及附加同比增加10,212.86万元、营销推广费

同比增加6,169.97万元，公司重组中介费计入管理费用同比增加2,904.92万元，财务费用同比增加2,812.95万元，资产减值损失同比减少2,344.18万元)，投资收益同比减少7,226.84万元。

2015年公司归属于上市公司股东的净利润14,236.59万元，与上年同期28,064.27万元相比减少49.27%，其主要原因是营业利润同比减少13,394.78万元及所得税费用同比增加5,506.84万元（本公司子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司企业所得税按15%税率减征，2015年度抵减2014年度所得税为2,491.23万元，2014年度抵减2013年度所得税为8,281.89万元，2015年度比2014年度少抵减所得税5,790.66万元）。

2015年年末公司总资产799,459.23万元，与年初481,428.37万元相比增加66.06%，其主要原因是货币资金同比增加27,354.18万元、存货同比增加362,648.30万元（本年新购地块的土地成本及开发成本）。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 六、涉及财务报告的相关事项

### 1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### 2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### 3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司本年新增投资重庆鲁能物业服务有限责任公司，其为全资子公司，注册资本500万元，所属行业为物业管理。详情如下：

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆鲁能物业服务有限责任公司	全资子公司	物业管理	5,000,000.00	5,280,719.23	5,033,540.88	3,470,554.83	44,721.18	33,540.88

### 4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2016年3月31日