

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2017-050

天津广宇发展股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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半年报的董事会会议

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

二、公司基本情况

1、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	
电话	010-85727702	010-85727717	
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,436,268,945.61	720,636,101.82	99.31%
归属于上市公司股东的净利润（元）	26,765,956.95	90,805,403.84	-70.52%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	25,314,257.92	20,457,451.20	23.74%

经营活动产生的现金流量净额（元）	1,479,563,269.40	-1,116,975,513.03	232.46%
基本每股收益（元/股）	0.05	0.18	-72.22%
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.18	-72.22%
加权平均净资产收益率	1.17%	4.55%	-3.38%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	20,771,083,691.32	18,356,621,127.26	13.15%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,293,601,649.15	2,297,598,747.06	-0.17%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	41,345	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	0		
中国工商银行股份有限公司—嘉实事件驱动股票型证券投资基金	其他	1.60%	8,213,611	0		
戈德集团有限公司	国有法人	1.43%	7,352,300	0		
罗瑞云	境内自然人	1.43%	7,332,803	0		
王雪梅	境内自然人	1.00%	5,105,291	0		
汪向东	境内自然人	0.97%	4,960,500	0		
王春艳	境内自然人	0.93%	4,778,875	0		
杨征	境内自然人	0.80%	4,106,341	0		
陈东升	境内自然人	0.62%	3,161,700	0		
王贇	境内自然人	0.59%	3,001,855	0		
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）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 2,121,710 股，信用账户持有本公司股票 5,211,093 股；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 5,105,291 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,960,500 股；王春艳普通账户持有本公司股票 59,200 股，信用账户持有本公司股票 4,719,675 股；杨征普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,106,341 股；陈东升普通账户持有本公司股票 30,700 股，信用账户持有本公司股票 3,131,000 股；王贇普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 3,001,855 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

上半年，面对房地产调控政策及复杂多变的市场形势，公司董事会积极应对，准确把握政策动向，认真研判市场走势，公司整体经营运行稳定，财务状况良好，各项工作扎实、稳步推进。

（1）公司上半年经营完成情况

截至2017年6月30日，公司总资产207.71亿元，实现营业收入14.36亿元，归属于上市公司股东净利润0.27亿元，基本每股收益0.05元，加权平均净资产收益率1.17%。上半年，公司实现新开工面积107.84万平方米，在建面积326.11万平方米，竣工面积61.06万平方米。

与上年同期相比，公司销售业绩大幅提升。2017年1-6月，公司实现销售备案金额45.67亿元，较上年增加20.42亿元，同比增加80.87%；备案销售面积55.50万平方米，较上年增加14.26万平方米，同比增加34.58%；结算面积22.47万平方米，较上年增加12.96万平方米，同比增加136.28%。

（2）公司进一步提升规范运作

上半年，公司规范运作进一步提升，累计组织召开股东大会2次，董事会6次，监事会1次，对公司2016年度报告、2017年一季度报告、关联交易、对外融资担保、股利分配等重大事项进行审议，修订完善《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》和《接待和推广制度》等管理制度。公司借鉴优秀地产企业信息披露管理经验，建立公司地产销售数据月度信息披露机制，进一步提升公司信息披露的主动性和投资者的认可度。

（3）公司房地产开发情况

2017年上半年，公司控股子公司重庆鲁能完成新开工面积29.53万平方米，在建面积224.93万平方米，竣工面积31.94万平方米。公司控股子公司重庆鲁能英大完成新开工面积43.61万平方米，在建面积66.48万平方米，竣工面积29.12万平方米。公司全资子公司重庆江津鲁能完成新开工面积20.37万平方米，在建面积20.37万平方米。公司全资子公司东莞鲁能广宇完成新开工面积14.33万平方米，在建面积14.33万平方米。公司全资子公司青岛鲁能广宇无开竣工项目。

详见表1：“2017年上半年公司房地产开发情况”。

（4）公司房地产销售情况

2017年上半年，公司控股子公司重庆鲁能和重庆鲁能英大销售备案金额45.67亿元，销售

备案面积55.50万平方米，结算面积22.47万平方米。

公司全资子公司青岛鲁能广宇和东莞鲁能广宇上半年无在售项目。

公司名称	销售备案金额 (亿元)	备案面积 (万平方米)
重庆鲁能	33.75	42.29
重庆鲁能英大	11.92	13.21
合计	45.67	55.50

注：数据来源于重庆市房交所备案数据

详见表2：“2017年上半年公司房地产销售情况”。

(5) 报告期公司无新增土地储备。

(6) 报告期公司无地产出租及土地一级开发情况。

(7) 占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地域情况

	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率	营业收入比 上年同期增 减	营业成本 比上年同 期增减	毛利率比上 年同期增减
分行业						
房地产业	142,052.87	110,915.51	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分产品						
商品房	142,052.87	110,915.51	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分地区						
重庆	142,052.87	110,915.51	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分项目						
领秀城	26,168.48	19,478.80	25.56%	149.73%	134.88%	4.71%
鲁能星城	46,467.98	29,455.51	36.61%	-23.02%	12.07%	-19.85%
中央公馆	13,551.86	12,008.29	11.39%	-	-	-
南渝星城	55,864.55	49,972.90	10.55%	-	-	-

(8) 2017年上半年公司财务融资情况：

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限
期末融资总额（万元）	863,069	4.75%-6%	1-3年
其中：银行贷款（万元）	311,859	4.75%-6%	3年
基金融资（万元）	-	-	-
公司债券（万元）	-	-	-
信托融资（万元）	199,900	5.40%	2年
委托贷款（万元）	351,310	4.785%-6%	1-2年
其他（万元）	-	-	-

(9) 下半年，公司将继续以重大资产重组工作为主线，以规范管理为重点，以提质增效为抓手，加强项目开竣工管理，强化成本管控，推动公司业务的持续健康快速发展，为公司股东创造更大的价值。

表1:2017年上半年公司房地产开发情况

单位: 万平方米, 万元																
公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	规划建筑面积	2017年上半年新开工面积	2017年上半年在建面积	2017年上半年竣工面积	截至2017年6月末累计竣工面积	截至2017年6月末待开发土地面积	截至2017年6月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至2017年6月末实际发生总投资金额	
重庆鲁能	在建	星城13街区	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100%	4.30	31.48	0.00	10.75	11.21	20.73	0.00	0.00	166,326.73	92,601.13	
	在建	南渝星城	重庆市巴南区	高层、商业	100%	9.72	48.80	0.00	28.25	17.60	17.60	0.70	2.95	278,731.11	164,872.86	
	在建	鲁能城	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	12.01	69.50	0.00	27.81	0.00	0.00	6.47	41.68	481,480.73	218,065.43	
	竣工	中央公馆	重庆市渝北区	洋房、别墅、商业、车位	100%	8.01	21.89	0.00	0.72	3.13	21.17	0.00	0.00	180,193.46	131,336.06	
	在建	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业	100%	6.19	29.57	0.00	29.57	0.00	0.00	0.00	0.00	203,938.55	127,504.88	
	在建	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	高层、公寓、商业、车位	100%	3.64	19.86	0.00	19.86	0.00	0.00	0.00	0.00	122,172.40	70,569.02	
	在建	泰山7号	重庆市渝北区	高层、商业、车位	100%	38.41	151.44	11.03	57.08	0.00	0.00	0.00	17.62	94.36	1,109,561.09	418,215.37
	在建	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、车位	100%	13.83	50.89	18.50	50.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	237,898.38	88,267.45
	拟建	星城外滩	重庆市江北区	高层、公寓、LOFT、别墅、商业、车位	100%	20.26	101.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.26	101.18	892,800.00	223,106.22
重庆鲁能英大	在建	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、商业、幼儿园、车位	70%	9.43	37.15	0.00	22.87	2.18	2.18	2.63	12.10	166,407.03	47,541.89	
	竣工	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车位	70%	31.50	31.43	0.00	0.00	2.82	31.43	0.00	0.00	52,884.75	52,074.94	

单位：万平方米，万元															
公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	规划建筑面积	2017 年上半年新开工面积	2017 年上半年在建面积	2017 年上半年竣工面积	截至 2017 年 6 月末累计竣工面积	截至 2017 年 6 月末待开发土地面积	截至 2017 年 6 月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至 2017 年 6 月末实际发生总投资金额
	在建	领秀城 4 街区	重庆市南岸区	高层、洋房、别墅、商业、车位、公寓	70%	19.34	50.63	43.61	43.61	0.00	0.00	2.68	7.02	234,583.53	60,788.92
	竣工	领秀城 5 街区	重庆市南岸区	高层、商业、车位	70%	12.35	51.06	0.00	0.00	24.13	51.06	0.00	0.00	230,744.30	149,957.06
重庆江津鲁能	在建	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	13.94	36.04	20.37	20.37	0.00	0.00	6.06	15.67	133,683.90	28,973.33
青岛鲁能广宇	拟建	青岛鲁能公馆	青岛即墨市	叠拼、洋房、小高层	100%	4.69	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.69	10.00	79,653.37	18,005.67
东莞鲁能广宇	在建	鲁能铂悦花园	东莞茶山镇	高层、公寓、商业	100%	2.95	14.33	14.33	14.33	0.00	0.00	0.00	0.00	248,763.19	153,710.97
合计						210.57	755.25	107.84	326.11	61.07	144.17	61.11	284.96	4,819,822.52	2,045,591.20

注：规划建筑面积每期根据土地出让合同、建设工程规划许可证、施工许可证、竣工备案证等进行调整。

表2:2017年上半年公司房地产销售情况

										单位: 万平方米
公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未售面积	2017年上半年新增预售面积	2017年上半年月总预售面积	2017年上半年签约面积	截止2017年6月末未售面积	2017年上半年月结算面积
重庆鲁能	星城 13 街区	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、车库	100%	14.73	0.83	15.56	3.45	12.11	6.00
	南渝星城	重庆市巴南区	高层、商业、车库	100%	3.60	8.17	11.77	7.78	3.99	10.67
	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、商业、车库	100%	0.00	5.27	5.27	5.21	0.06	0.00
	鲁能城	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	5.36	5.78	11.14	7.60	3.54	0.00
	中央公馆	重庆市渝北区	别墅、洋房、商业、车库	100%	3.22	0.21	3.43	1.07	2.36	1.04
	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业	100%	0.23	4.43	4.66	1.94	2.73	0.00
	九龙花园东郡 1 街区	重庆市九龙坡区	高层、公寓、商业、车库	100%	0.76	5.36	6.12	3.38	2.74	0.00
	泰山 7 号	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	1.93	16.47	18.40	10.12	8.28	0.00
	星城 1-4 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.59	0.00	0.20	0.39	0.20	0.00
	星城 5 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.09	0.00	0.09	0.01	0.08	0.01
	星城 6 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	1.29	0.40	1.69	0.76	0.93	1.10
	星城 7 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.10	0.00	0.10	0.02	0.08	0.01
	星城 8 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.32	0.20	0.52	0.02	0.50	0.02
	星城 9 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.74	0.20	0.94	0.30	0.64	0.31
星城 10 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.01	0.01	

单位：万平方米										
公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未售面积	2017年上半年新增预售面积	2017年上半年月总预售面积	2017年上半年签约面积	截止2017年6月末未售面积	2017年上半年月结算面积
	星城 11 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.21	0.00	0.21	0.00	0.21	0.00
	星城 12 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.71	0.20	0.91	0.24	0.67	0.27
重庆鲁能英大	领秀城 1 街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库、幼儿园	100%	0.36	1.50	1.86	0.11	1.75	0.00
	领秀城 2 街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库	100%	0.99	0.56	1.55	0.34	1.21	0.87
	领秀城 3 街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100%	6.18	0.87	7.05	2.94	4.11	1.46
	领秀城 4 街区	重庆市南岸区	高层、洋房、别墅、商业、车位、公寓	100%	0.00	11.19	11.19	9.15	2.04	0.00
	领秀城 5 街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库	100%	5.60	0.00	5.60	0.67	4.93	0.71
江津鲁能	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	0.00	4.69	4.69	0.00	4.69	0.00
青岛鲁能广宇	青岛鲁能公馆	青岛即墨市	叠拼、洋房、小高层	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
东莞鲁能广宇	鲁能铂悦花园	东莞茶山镇	高层、公寓、商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总计					47.02	66.33	112.96	55.50	57.86	22.47

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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) 与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本年新成立一家全资子公司-重庆江津鲁能领秀城开发有限公司，纳入当年合并范围。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司
董事会
2017年8月8日