

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2018-065

# 天津广宇发展股份有限公司 2018 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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	9,907,839,241.19	1,436,268,945.61	4,683,487,582.94	111.55%

归属于上市公司股东的净利润（元）	1,668,919,656.28	26,765,956.95	295,333,615.71	465.10%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,665,497,364.39	25,314,257.92	289,802,340.16	474.70%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,333,496,337.93	1,479,563,269.40	2,589,377,997.65	28.74%
基本每股收益（元/股）	0.90	0.05	0.18	400.00%
稀释每股收益（元/股）	0.90	0.05	0.18	400.00%
加权平均净资产收益率	16.03%	1.17%	4.34%	11.69%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	74,208,151,079.84	20,771,083,691.32	72,601,542,581.88	2.21%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,085,446,294.89	2,293,601,649.15	9,658,654,332.21	14.77%

### 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	32,177		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	76.13%	1,417,909,637	1,417,909,637		
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	境内非国有法人	2.08%	38,665,269	38,665,269		
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	0.54%	10,099,890	0		
汪向东	境内自然人	0.46%	8,619,600	0		
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	0.44%	8,197,644	0		
罗瑞云	境内自然人	0.42%	7,846,906	0		
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品-005L-CT001深	其他	0.41%	7,697,765	0		
戈德集团有限公司	国有法人	0.39%	7,352,300	0	冻结	7,352,300
全国社保基金四一二组合	其他	0.32%	5,955,700	0		
中国建设银行	其他	0.31%	5,694,862	0		

股份有限公司 一景顺长城量 化精选股票型 证券投资基金						
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）	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 8619600 股；罗瑞云普通账户持有本公司股票 2464400 股，信用账户持有本公司股票 5382506 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

否

##### （1）公司上半年经营完成情况

实施重大资产重组后，公司盈利能力显著改善，主要经营业绩大幅提升。2018年1-6月，公司实现营业收入99.08亿元，归属于上市公司股东的净利润16.69亿元，较上年同期增加13.74亿元，同比增加465.10%；基本每股收益0.90元/股，较上年同期增加0.72元/股，同比增加400%；总资产742.08亿元，较年初增加16.07亿元，增长2.21%；归属于上市公司股东的所有者权益110.85亿元，较年初增加14.27亿元，增长14.77%；每股净资产5.95元/股，较年初增加0.76元/股，增长14.64%；加权平均净资产收益率16.03%，较上年同期增加11.69个百分点。

上半年，公司实现新开工面积52.38万平方米，在建面积876.75万平方米，竣工面积106.37万平方米，实现销售备案金额105.93亿元，备案销售面积96.91万平方米，结算面积98.86万平方米。截至2018年6月30日，公司物业服务签约面积共657.06万平方米，实现物业服务面积共222.22万平方米。

##### （2）公司规范运作进一步提升

上半年，公司累计组织召开股东大会3次，董事会7次，监事会3次，对公司2017年度报告、2018年一季度报告、关联交易、对外担保、现金分红、项目收购等重大事项进行审议，确保

公司各项经营决策依法合规。根据重组后公司股权结构变化及相关法规规定，公司及时制定《累计投票制实施细则》，切实保护中小投资者合法权益。按照重组时避免同业竞争承诺相关要求，公司积极推动同业竞争问题解决，现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权，为更好的保护公司及公司股东的利益，放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司100%股权，同意控股股东部分变更同业竞争承诺。

### (3) 2018年上半年公司房地产开发情况

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆鲁能英大及重庆江津鲁能新开工面积2.18万平方米，在建面积334.29万平方米，竣工面积31.65万平方米。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创及鲁能朱家峪在建面积227.30万平方米，竣工面积26.89万平方米，无新开工项目。

北京地区，公司控股子公司顺义新城在建面积16.72万平方米，竣工面积3.10万平方米，无新开工项目。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能新开工面积25.40万平方米，在建面积137.81万平方米，竣工面积44.73万平方米。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积32.14万平方米，无新开工、竣工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇在建面积10万平方米，无新开工、竣工项目。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积14.33万平方米，无新开工、竣工项目。

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇在建面积44.81万平方米，无新开工、竣工项目。

南京地区，公司控股子公司南京鲁能广宇及南京鲁能硅谷在建面积34.55万平方米，无新开工、竣工项目。

张家口地区，公司控股子公司张家口鲁能新开工面积24.80万平米，在建面积24.80万平米，无竣工项目。

湖州地区，根据公司与交易方签署的相关股权转让协议，湖州公司自2018年4月1日起纳入公司合并报表范围内。其项目一期鸿泊湾项目已于2017年8月竣工，已竣工面积为11.33万平方米，项目二期正在规划中。

### (4) 公司房地产销售情况

#### ①2018年上半年公司项目销售情况

2018年上半年，公司实现销售备案金额105.93亿元，销售备案面积96.91万平方米。报告期，公司控股子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、张家口鲁能、东莞鲁能广宇在开发建设过程中。

序号	公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
1	重庆鲁能	43.92	40.23
2	重庆鲁能英大	8.76	12.18
3	重庆江津鲁能	6.62	11.94
4	宜宾鲁能	3.46	4.17
5	成都鲁能	0.95	0.44
6	顺义新城	7.04	2.89
7	鲁能亘富	22.44	14.11
8	鲁能万创	0.90	0.65
9	鲁能朱家峪	4.73	4.97
10	青岛鲁能广宇	6.97	5.18
11	湖州公司	0.14	0.15
	合计	105.93	96.91

注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案。

2018年上半年，公司年初未售面积113.76万平方米，新增预售面积77.62万平方米，截至2018年6月末未售面积87.40万平方米，结算面积98.86万平方米。

②报告期公司子公司顺义新城一级土地开发收入81.59万元（含税），收到一级开发成本返还1,019.84万元。

(5) 报告期公司新增房地产储备情况

①公司控股子公司鲁能朱家峪于2018年2月获取章丘鲁能公馆一期规划补充用地，土地面积约3万平米，位于章丘鲁能公馆一期项目北侧。

②公司控股子公司鲁能亘富于2018年4月2日向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局及其招投标代理机构上海嘉定投标工程审价咨询有限公司递交上海市嘉定区云翔拓展大居24A-01A地块共有产权保障住房项目建设主体招标项目投标文件（该地块建设用地面积43,764平方米），并于2018年4月11日取得《中标通知书》。根据项目发展需要，由鲁能亘富投资设立上海鲁能亘富置业有限公司负责该共有产权保障住房项目建设。

③公司参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司以网上竞拍方式于2018年6月27日竞得界首金山坪1-2-2号、1-4-1号、1-4-2号地块；于2018年6月29日竞得界首金山坪1-1号、1-6-1号地块。公司持有上述地块49%的权益。地块明细如下：

序号	城区	地块名称	出让面积(平方米)	土地用途	容积率	成交价(万元)
1	杭州淳安县	界首金山坪1-2-2号地块	35,003.22	旅馆业用地（不可分割）	≤0.3	1128
2	杭州淳安县	界首金山坪1-4-1号地块	33,317.86	零售商业用地（不可分割）	≤0.4	1950
3	杭州淳安县	界首金山坪1-4-2号地块	19,430.59	零售商业用地（不可分割）	≤0.4	1137
4	杭州淳安县	界首金山坪1-1号地块	161,523.57	商住（部分商业可分割）	≤0.6	11,000
5	杭州淳安县	界首金山坪1-6-1号地块	55,476.48	商住（商业可分割）	≤0.7	3845

(6) 报告期公司房地产出租情况

公司名称	项目名称	位置	权益比例	业态	楼面面积(万平方米)	出租率(%)
鲁能亘富	B地块幼儿园	济南市市中区领秀城B区	100%	幼儿园	0.47	100%
	A3商业综合体	济南市市中区领秀城A区	100%	商业综合体	8.5	95%
鲁能万创	1号地菜市场	济南市市中区领秀公馆1号地	100%	菜市场、超市	0.12	100%
重庆鲁能	南渝秀街S5	重庆市巴南区	100%	社区商业：生鲜超市、电影院、儿童教育、儿童零售、时尚餐饮、生活配套等	2.16	99%
	鲁能星城	重庆市渝北区	100%	超市、健身房	0.57	100%

## (7) 报告期公司财务融资情况

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）			
其中：银行贷款（万元）	200,970.81	4.5125%-5.3%	2年-5年
基金融资（万元）			
公司债券（万元）			
信托融资（万元）	349,700.00	5.0%-5.4%	2年
委托贷款（万元）	1,912,090.00	3.915%-5.5%	0.5年-3年
其他（万元）			

(8) 下步，公司将继续加强国家相关政策跟踪研究，密切关注资本市场政策动态及变化，客观分析公司所处的内外部环境，严格把控成本费用，确保投资收益，优质高效推进项目拓展、开发建设，抓好民生保障项目开发，积极拓展业务增长点。

## 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

与上一会计期间财务报告相比，2018年上半年收购湖州东信实业投资有限公司，纳入合并报表范围。