

证券代码: 000537

证券简称: 广宇发展

公告编号: 2019-072

天津广宇发展股份有限公司 2019 年第三季度报告正文

第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人周悦刚、主管会计工作负责人张建业及会计机构负责人(会计主管人员)李军声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减	
总资产（元）	76,935,493,208.65	75,954,388,195.85	1.29%	
归属于上市公司股东的净资产 （元）	12,902,065,318.36	10,684,139,609.12	20.76%	
	本报告期	本报告期比上年同 期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	4,583,085,442.81	0.96%	13,080,571,941.65	-9.46%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	908,951,386.60	36.17%	2,460,053,402.84	6.64%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润（元）	906,225,289.26	29.82%	2,441,421,790.47	4.62%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	--	--	-2,488,734,237.85	-174.36%
基本每股收益（元/股）	0.49	36.11%	1.32	6.45%
稀释每股收益（元/股）	0.49	36.11%	1.32	6.45%
加权平均净资产收益率	7.30%	1.29%	20.84%	1.95%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	106,387.05	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	858,681.21	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	562,187.79	
受托经营取得的托管费收入	7,030,240.18	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,213,369.41	
减：所得税影响额	6,139,253.27	
合计	18,631,612.37	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		33,105		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	1,311,137,870			
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			
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	1.06%	19,687,875				
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	1.04%	19,361,777				
罗瑞云	境内自然人	0.49%	9,118,363				
香港中央结算有限公司	境外法人	0.48%	8,980,652				
汪向东	境外自然人	0.44%	8,215,518				
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资	其他	0.44%	8,180,915				

基金						
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.34%	6,318,305			
王春艳	境内自然人	0.26%	4,898,475			
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				
		股份种类	数量			
鲁能集团有限公司	106,771,767	人民币普通股	106,771,767			
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	19,687,875	人民币普通股	19,687,875			
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	19,361,777	人民币普通股	19,361,777			
罗瑞云	9,118,363	人民币普通股	9,118,363			
香港中央结算有限公司	8,980,652	人民币普通股	8,980,652			
汪向东	8,215,518	人民币普通股	8,215,518			
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	8,180,915	人民币普通股	8,180,915			
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	6,318,305	人民币普通股	6,318,305			
王春艳	4,898,475	人民币普通股	4,898,475			
华润深国投信托有限公司—华润信托·捷响 25 号集合资金信托计划	3,533,903	人民币普通股	3,533,903			
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。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 30,000 股，信用账户持有本公司股票 9,088,363 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 8,215,518 股；王春艳信用账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,898,475 股。					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

（一）主要财务指标变动情况

公司期末资产总额7,693,549.32万元，较年初增加1.29%；1-9月归属于上市公司股东的净利润246,005.34万元，较上年同期增加6.64%；基本每股收益1.32元/股，较上年同期增加0.08元/股，同比增加6.45%；加权平均净资产收益率20.84%，较上年同期增加1.95个百分点。

（二）主要财务数据变动情况

1. 资产负债表项目

货币资金期末665,402.95万元，较年初增加36.88%，主要原因是新增贷款和销售回款。

应收账款期末1,992.12万元，较年初增加70.74%，主要原因是物业及酒店板块应收管理费增加。

长期股权投资期末26,697.27万元，较年初增加55.67%，主要原因是落实杭州千岛湖全域旅游有限公司资本金。

在建工程期末25,782.32万元，较年初增加51.44%，主要原因是重庆鲁能开发（集团）有限公司鲁能城商业、苏州鲁能广宇置地有限公司泰山7号商业在建项目投入增加。

开发支出期末9.34万元，较年初增加100%，主要原因是新增海绵城市项目研发支出。

短期借款期末716,100.00万元，较年初增加77.04%，主要原因是项目开发需要新增贷款。

应付票据期末2,800.00万元，较年初增加100%，主要原因是新增商业承兑汇票。

应付职工薪酬期末2,891.61万元，较年初增加39.48%，主要原因是工会经费、职工教育经费结余增加。

一年内到期的非流动负债162,000.00万元，较年初增加83.31%，主要原因是本期中长期借款一年内到期重分类增加。

递延收益200.00万元，较年初增加66.67%，主要原因是山东鲁能亘富开发有限公司收到政府补助增加。

应付债券50,000.00万元，较年初增加100%，主要原因是新增发行中期票据。

未分配利润905,389.61万元，较年初增加32.44%，主要原因是本期累计盈利。

2. 利润表（年初至报告期末）项目

报告期税金及附加139,153.56万元，较上年同期增加45.65%，主要原因是计提的土地增值税及增值税附加税等增加。

报告期销售费用28,330.69万元，较上年同期减少35.36%，主要原因是本期按进度结算的销售推广、广告费、活动费等营销费用减少。

报告期财务费用19,151.30万元，较上年同期增加81.66%，主要原因是融资规模增加及费用化贷款利息支出增加。

报告期其他收益142.09万元，较上年同期增加448.36%，主要原因是本期新增增值税加计抵减金额及收到的稳岗补贴增加。

报告期投资收益-123.59万元，较上年同期减少195.71%，主要原因是本期按权益法确认对杭州千岛湖全域旅游有限公司项目投资损失。

报告期信用减值损失-660.91万元，主要原因是会计政策变更影响。

报告期资产减值损失0.47万元，较上年同期减少99.97%，主要原因是会计政策变更影响，且去年同期转回原计提的坏账准备金额较大。

报告期营业外收入2,385.95万元，较上年同期增加121.20%，主要原因是没收定金及违约金收入增加。

报告期营业外支出764.61万元，较上年同期增加239.43%，主要原因是诉讼赔偿金支出增加。

3. 现金流量表项目

报告期经营活动产生的现金流量净额-248,873.42万元，较上年同期减少174.36%，主要原因是本期收到的商品房销售收入减少。

报告期投资活动产生的现金流量净额-15,643.95万元，较上年同期减少67.90%，主要原因是去年收购湖州东信实业投资有限公司支付现金金额较大。

报告期筹资活动产生的现金流量净额463,951.41万元，较上年同期增加190.08%，主要原因是本期融资规模扩大。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

（一）利润分配情况

2019年5月16日，公司召开2018年度股东大会，审议通过《2018年度利润分配预案》，7

月3日，公司发布《2018年度权益分派实施公告》，以截至2018年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利1.30元（含税），合计派发现金股利242,127,693.60元，剩余未分配利润1,293,079,369.36元结转以后年度分配。权益分派股权登记日为：2019年7月8日；权益分派除权除息日为：2019年7月9日。截至报告期末，本次权益分派已实施完毕。

（二）中期票据发行相关情况

2018年10月31日，公司2018年第四次临时股东大会审议通过了《关于拟发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行总额不超过人民币10亿元（含10亿元）的中期票据。公司于2019年4月收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2019]MTN183号），交易商协会同意接受公司中期票据注册。《接受注册通知书》中明确：公司本次中期票据注册金额为10亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。根据公司资金计划安排和银行间市场情况，公司于2019年8月16日成功发行了2019年度第一期中期票据，募集资金已全额到账。

（三）CMBS发行情况

2019年7月22日，公司第九届董事会第三十九次会议审议通过了《关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》，同意公司作为原始权益人，向全资子公司鲁能亘富发放金额不超过人民币40亿元的股东借款，并以前述股东借款债权设立财产权信托，公司拥有财产权信托受益权。同时将济南领秀城商业综合体项目抵押至信托公司，并将标的物业现金流作为还款来源质押至信托公司。2019年8月7日，上述方案经公司2019年第三次临时股东大会审议通过。截至报告期末，上述方案已取得深交所无异议函。

（四）其他重要事项披露情况

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2018年度权益分派实施公告	2019年07月03日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206415087&announcementTime=2019-07-03
关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告	2019年07月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206467814&announcementTime=2019-07-23
关于向控股股东为公司CMBS专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的	2019年07月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537

公告		&announcementId=1206467815&announcementTime=2019-07-23
关于为部分所属公司商业承兑汇票提供担保的公告	2019 年 07 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206467816&announcementTime=2019-07-23
关于控股股东履行避免同业竞争承诺的进展公告	2019 年 07 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206469668&announcementTime=2019-07-24
关于 2019 年度第一期中期票据发行情况的公告	2019 年 08 月 21 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206548702&announcementTime=2019-08-21
关于上海嘉定共有产权保障房项目进展的公告	2019 年 08 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206656946&announcementTime=2019-08-29
关于公司董事会、监事会延期换届的公告	2019 年 09 月 21 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206940088&announcementTime=2019-09-21
关于控股股东及关联方履行避免同业竞争承诺的进展公告	2019 年 09 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206957216&announcementTime=2019-09-28
关于与关联方都城伟业集团签署《委托经营管理合同》暨关联交易的公告	2019 年 09 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206957215&announcementTime=2019-09-28

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

五、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

八、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。