

证券代码:000537

证券简称:广宇发展

公告编号:2020-079

天津广宇发展股份有限公司 2020 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）	69,951,853,489.43	69,914,862,743.20	0.05%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,059,281,362.28	13,610,308,903.73	10.65%	
	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）	3,648,116,857.87	-20.40%	13,738,344,036.71	5.03%
归属于上市公司股东的净利润（元）	531,962,850.51	-41.48%	1,910,302,787.28	-22.35%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	524,824,486.45	-42.09%	1,887,089,337.13	-22.71%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,256,452,939.28	-214.45%	-2,427,403,248.78	2.46%
基本每股收益（元/股）	0.29	-40.82%	1.03	-21.97%
稀释每股收益（元/股）	0.29	-40.82%	1.03	-21.97%
加权平均净资产收益率	3.81%	-3.49% ¹	13.20%	-7.64% ²

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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）	176.41	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,503,476.10	
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）	1,267,439.08	
受托经营取得的托管费收入	5,694,444.30	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	20,045,173.51	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	656,683.47	

¹注：下降 3.49 个百分点

²注：下降 7.64 个百分点

减：所得税影响额	5,953,942.72	
合计	23,213,450.15	--

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	30,615	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		
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	1.01%	18,777,020			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.68%	12,586,092			
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	0.65%	12,070,018			
罗瑞云	境内自然人	0.50%	9,385,664			
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	其他	0.49%	9,193,750			

投资基金						
上海通怡投资管理 有限公司一通 怡芙蓉 12 号私募 证券投资基金	其他	0.43%	8,051,809			
汪向东	境内自然人	0.43%	8,031,118			
刘军	境内自然人	0.26%	4,760,300			
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			
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	18,777,020	人民币普通股	18,777,020			
香港中央结算有限公司	12,586,092	人民币普通股	12,586,092			
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	12,070,018	人民币普通股	12,070,018			
罗瑞云	9,385,664	人民币普通股	9,385,664			
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	9,193,750	人民币普通股	9,193,750			
上海通怡投资管理有限公司—通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	8,051,809	人民币普通股	8,051,809			
汪向东	8,031,118	人民币普通股	8,031,118			
刘军	4,760,300	人民币普通股	4,760,300			
王玥	3,231,728	人民币普通股	3,231,728			
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《上市公司收购管理办法》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）	罗瑞云普通证券账户持有本公司股票 279,800 股，信用证券账户持有本公司股票 9,105,864 股；上海通怡投资管理有限公司—通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 8,051,809 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 8,031,118 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）资产负债表项目

应收账款期末4,077.08万元，较上年度期末增加215.10%，主要原因是增加应收物业费及管理费。

预付款项期末65,458.47万元，较上年度期末增加133.99%，主要原因是预付工程款增加。

其他应收款期末34,562.70万元，较上年度期末增加49.23%，主要原因是新增应收土地竞拍保证金。

在建工程期末28,190.66万元，较上年度期末增加94.10%，主要原因是重庆商业项目及苏州酒店项目工程支出增加。

长期待摊费用期末515.96万元，较上年度期末减少43.02%，主要原因是房屋装修费及租入资产改良支出本期正常摊销。

短期借款期末949,100.00万元，较上年度期末增加192.84%，主要原因是新增借款。

预收款项期末9,350.86万元，较上年度期末减少99.55%，主要原因是执行新收入准则，原计入该项目的房地产预收售房款调整计入合同负债项目。

递延收益期末1,814.22万元，较上年度期末增加3,351.29%，主要原因是张家口项目收到政府补助增加。

递延所得税负债期末2,474.13万元，较上年度期末增加685.86%，主要原因是执行新收入准则，预收售房款对应的待转销项税额计入该项目。

（二）利润表项目

报告期税金及附加58,744.72万元，较上年同期减少57.78%，主要原因是计提的土地增值税减少。

报告期财务费用34,048.84万元，较上年同期增加77.79%，主要原因是费用化借款利息增加。

报告期其他收益797.81万元，较上年同期增加461.50%，主要原因是本期按规定享受的政府补助增加。

报告期投资收益-218.55万元，较上年同期减少76.83%，主要原因是山东鲁能亘富开发有限公司权益法确认对杭州千岛湖全域旅游有限公司投资损失。

报告期信用减值损失854.72万元，较上年同期增加229.33%，主要原因是重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司、重庆江津鲁能领秀城开发有限公司转回原计提的应收款项坏账准备金额较大。

报告期营业外支出456.00万元，较上年同期减少40.36%，主要原因是赔偿金、滞纳金、罚款支出减少。

（三）现金流量表项目

报告期收到其他与经营活动有关的现金389,873.45万元，较上年同期增加595.39%，主要原因是本期收到的土地竞拍保证金返还增加。

报告期支付其他与经营活动有关的现金405,782.73万元，较上年同期增加429.48%，主要原因是本期支付的土地竞拍保证金增加。

报告期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金13,165.69万元，较上年同期增加119.73%，主要原因是重庆鲁能开发（集团）有限公司本期实际结算工程款增加。

报告期分配股利、利润或偿付利息支付的现金134,707.01万元，较上年同期增加95.28%，主要原因是本期支付的利润分配增加以及借款余额增加，需按期偿付的利息增加。

报告期支付其他与筹资活动有关的现金110.70万元，较上年同期减少59.23%，主要原因是本期支付的银团贷款代理费减少。

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）报告期内避免同业竞争承诺履行情况

公司持续按照《关于避免同业竞争的承诺函》的有关要求，对重组时鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司（以下简称“都城伟业集团”）未注入广宇发展的同业竞争资产情况进行了梳理。根据各同业竞争单位截至2019年底的盈利情况，都城伟业集团下属的北京海港房地产开发有限公司（以下简称“北京海港”）已满足连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，但由于存在资产和经营方面的历史遗留问题，且难以于2020年9月29日前解决完毕，因此根据相关避免同业竞争承诺，北京海港不适合注入上市公司，且将触发对外转让条件。为维护公司及中小股东的利益，根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告[2013]55号）等相关规定和要求，2020年9月29日，公司召开第九届董事会第五十四次会议和第九届监事会第十八次会议，审议通过《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《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议案》，都城伟业集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》（详见公司于2020年9月30日发布的公告编号为“2020-066”的《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》）。2020年10月15日，公司2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，相关承诺于同日生效。同时公司与都城伟业集团就北京海港经营管理事宜签署了委托管理合同，并发布了相关进展公告。

（二）报告期内CMBS发行进展事项

公司所属公司重庆鲁能物业服务集团有限公司（以下简称“重庆鲁能物业”）作为原始权益人，向公司所属

公司北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“顺义新城”）、宜宾鲁能开发(集团)有限公司（以下简称“宜宾鲁能”）按估值比例分别发放合计不超过人民币6.85亿元的借款，并以该借款债权委托信托机构设立财产权信托。同时将北京顺义新城美丽汇购物中心和宜宾皇冠假日酒店（以下简称“标的物业”）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。由计划管理人设立资产支持专项计划募集资金，收购重庆鲁能物业（原始权益人）享有的信托受益权（基础资产）。在本CMBS项目存续期内，由顺义新城及其商业管理分公司和宜宾鲁能及其皇冠假日酒店分公司作为资产服务机构，负责标的物业的管理及现金流的归集，由资产支持专项计划管理人协同托管银行进行专项计划的分配。本次申请发行CMBS的期限不超过12年（含12年，最终以批复的期限为准），采用3+3+3+3模式，每3年设一次开放期，附票面利率调整权、投资者回售权。详见公司于2020年6月4日发布的公告编号为“2020-030”的《关于所属公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告》。2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过该CMBS发行事项。2020年9月18日，深圳证券交易所对上述CMBS项目出具了《关于中金公司“鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》，截至本报告期末，该CMBS发行事项正在推进中。

（三）其他重要事项索引

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2019 年度权益分派实施公告	2020 年 07 月 03 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207994971&announcementTime=2020-07-03
关于所属公司对外投资设立子公司的公告	2020 年 07 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208055914&announcementTime=2020-07-22
关于控股股东国有股权无偿划转的提示性公告	2020 年 08 月 11 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208148624&announcementTime=2020-08-11
关于所属子公司竞拍取得土地使用权的公告	2020 年 08 月 13 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208158926&announcementTime=2020-08-13

关于所属公司对外投资设立子公司的公告	2020 年 08 月 21 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208214704&announcementTime=2020-08-21
关于所属公司参与收购平潭泰新置业有限公司等四家公司 100% 股权及部分债权的进展公告	2020 年 09 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208484607&announcementTime=2020-09-24

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、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、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。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

九、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。

十、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。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表³

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年07月02日	电话沟通	个人	询问公司分红情况	无
2020年07月08日	电话沟通	个人	询问公司未来发展规划	无
2020年07月08日	电话沟通	个人	询问公司分红情况	无
2020年07月10日	电话沟通	个人	询问分红及股价情况	无
2020年07月28日	电话沟通	个人	询问项目销售情况	无
2020年08月25日	电话沟通	个人	建议公司回购股份、高管增持	无
2020年09月25日	电话沟通	个人	建议公司开展市值管理	无

³ 注：上述接待活动，公司未披露、透漏或泄露未公开重大信息。