

天津广宇发展股份有限公司

2020 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。
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

(7) 主要项目开发情况

Table with columns: 项目名称, 所在地, 开工日期, 开发进度, 占地面积(万平方米), 已投资额(万元), 本期投入(万元), 累计投入(万元), 预计总投资(万元), 预计可销售面积(万平方米)

2. 主要财务数据和财务指标

Table with columns: 本报告期末, 本报告期末比上年同期增减, 本报告期末比上年同期增减(%)

3. 公司股东数量及持股情况

Table with columns: 报告期末普通股股东总数, 报告期末表决权恢复的优先股股东总数, 前十名普通股股东持股情况

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十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. 公司债存续情况
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. 报告期内经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求
(1) 外部环境及经济形势分析

2020年新冠肺炎疫情爆发对全球经济而言是一次巨大的挑战,经济企稳态势被疫情中断,全球经济或将出现“大萧条”以来最严重的衰退。采用国际指数(PMI)和经合组织(OECD)领先指标均出现恶化,国际货币基金组织(IMF)大幅下调全球经济增长预期。美国金融市场受到疫情影响加剧,实体经济开始走弱,美联储启动无先例的宽松政策;欧洲疫情形势严峻,英央行两次紧急降息,欧央行启动紧急救助措施;日本经济陷入衰退已成定局,政府推出史上最大规模经济刺激计划;新兴经济体整体走弱,政策进一步宽松。

随着新冠肺炎疫情在国内持续蔓延,全球经济和金融市场持续动荡,复杂的疫情走势对国内经济产生了巨大冲击。2020年一季度投资、消费、进出口增速大幅度下降,GDP出现负增长,随着国内疫情得到基本控制,二季度投资、消费、进出口增速降幅进一步收窄,GDP增速由负转正,增长3.2%。2020年上半年,国内生产总值46,614亿元,按可比价格计算,同比下降1.6%。其中固定资产投资(不含农户)281,603亿元,同比下降3.1%;社会消费品零售总额172,256.2亿元,同比下降11.4%;进出口、出口累计总值142,374.1亿元,65,245.0亿元,分别增长-3.2%、-3.3%、-3.0%。当前,我国在疫情防控稳定和复工复产方面取得重大阶段性成果,各类经济指标已出现边际改善,虽然仍面临经济下行的较大压力,但形势正逐步向好的方向转变,一个以国内循环为主、国际国内互促的双循环发展的新格局正在形成。

(2) 公司上半年经营情况
2020年上半年,公司实现营业收入100.90亿元,较上年同期增加15.93亿元,同比增加18.74%;归属于上市公司股东的净利润13.78亿元,较上年同期减少1.73亿元,同比减少11.24%;基本每股收益0.74元/股,较上年同期0.83元/股,同比减少10.84%;资产总额676.05亿元,较年初减少21.43亿元,减少3.48%;加权平均净资产收益率9.75%,较上年同期减少0.41个百分点。

上半年,公司(含参股公司千禹湖公司)新开工面积385.56万平方米,在建面积517.71万平方米,竣工面积50.49万平方米;公司实现销售备案金额47.26亿元,销售备案面积34.77万平方米,结算面积6,939.99万平方米。截至2020年6月末,公司商业类全资子公司2家,服务范围覆盖重庆、宜昌、成都、济南、青岛、东莞等城市,报告期内,实现物业服务签约面积1,013.57万平方米,同比增长2%;实现物业服务面积862.11万平方米,同比增长14.6%。工程管理部承接各项院线,涉及区域项目获省市级各类奖项,安全文明奖共3项,其中“安全文明奖”1项,“三星级优质工程奖”2项。济南区域项目获省市级各类奖项,安全文明奖共3项,其中“山东绿色建筑科技优质工程奖”1项;公司获省市级各类奖项,安全文明奖共6项,其中“河北省安全文明施工”2项,“河北省创优工程”4项。

(3) 公司规范运作情况
一是规范开展信息披露,高质量完成2019年年报及2020年一季度编报,审慎做好临时公告的编制和披露。二是加强投资者关系管理,通过热线电话、互动易,投资者网上集体接待日等手段保持与中小股东密切沟通交流,累计接待投资者提问10份,有效回复率100%。三是规范三会运作,上半年累计召开股东大会4次、董事会4次、审议通过议案23项。四是全面梳理海南三亚湾新城开发有限公司等同业竞争资产,妥善做好同业竞争问题,确保项目承诺切实有效履行。五是加强内控信息管理工作,组织开展上市公司内幕信息知情人管理相关培训,有效提升公司全员风险防范意识。六是高质量开展2019年公司及所属子公司内控评价工作,完成2019年度内控审计,公司规范治理能力水平进一步提高。

(4) 上半年房地产业务开发情况
重庆地区,公司控股子公司重庆鲁能,重庆鲁能英大新开工面积28.25万平方米,在建面积168.41万平方米,竣工面积49.81万平方米。
济南地区,公司控股子公司鲁能亘富,鲁能亘富及鲁能来家峪在建面积130.04万平方米,无新开工、竣工面积。
北京地区,公司控股子公司顺义新城新开工面积1.2万平方米,在建面积7.44万平方米,竣工面积0.68万平方米。

宜宾地区,公司控股子公司宜宾鲁能在建面积37.69万平方米,无新开工、竣工面积。
东莞地区,公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积14.35万平方米,无新开工、竣工面积。
苏州地区,公司控股子公司苏州鲁能广宇在建面积44.80万平方米,无新开工、竣工面积。
南京地区,公司控股子公司南京鲁能广宇及南京鲁能能谷在建面积34.49万平方米,无新开工、竣工面积。

张家口地区,公司控股子公司张家口鲁能在建面积24.81万平方米,无新开工、竣工面积。
湖州地区,公司控股子公司湖州公司在建筑面积12.41万平方米,无新开工、竣工面积。
天津地区,公司控股子公司天津鲁能在建面积10.04万平方米,无新开工、竣工面积。
福州地区,公司控股子公司福州鲁能在建面积8.85万平方米,无新开工、竣工面积。

杭州地区,公司控股子公司千禹湖公司新开工面积7.11万平方米,在建面积53.73万平方米,竣工面积0.71万平方米。(未竣49%)
上海地区,公司控股子公司上海鲁能亘富在建面积14.85万平方米,无新开工、竣工面积。

②上半年房地产业务经营情况
2020年上半年,公司实现销售备案金额47.26亿元,销售备案面积34.77万平方米。报告期,公司控股子公司东莞、苏州、张家口公司在开发建设过程中,尚未开盘销售。

Table with columns: 公司总部, 销售备案金额(亿元), 销售备案面积(万平方米)

注:销售备案是指在当地房管局及(或)住建局的备案。
公司主要经营模式、经营业态、公司主要项目所在城市的市场地位、竞争优势、公司主要项目所在城市的行业发展及存在变化情况,及其对公司未来经营业绩和盈利能力的预期等内容详见“第三节公司业务概要”的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

(5) 新增土地储备项目

Table with columns: 序号, 项目名称, 所在地, 土地面积(万平方米), 土地取得方式, 取得时间, 土地价款(万元), 取得价款(万元)

(6) 累计土地储备情况

Table with columns: 项目所在地, 项目地址, 占地面积(万平方米), 总建筑面积(万平方米), 开工时间, 竣工时间, 预售面积(万平方米), 已售面积(万平方米)

注:1.累计土地储备为截至2020年6月30日尚未开发的土地及项目。
2.总建筑面积,剩余可开发建筑面积均按计算建筑面积计算。
3.公司在千禹湖项目所占权益比例为49%,按权益比例计算,公司未开发土地面积136.13万平方米,剩余可开发建筑面积16.55万平方米。

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2020-057

(8) 主要项目销售情况

Table with columns: 项目名称, 所在地, 开工日期, 开发进度, 占地面积(万平方米), 已投资额(万元), 本期投入(万元), 累计投入(万元), 预计总投资(万元), 预计可销售面积(万平方米)

(9) 主要项目出租情况

Table with columns: 项目名称, 所在地, 出租面积(万平方米), 出租率, 租金收入(万元)

(10) 土地一级开发情况

Table with columns: 项目名称, 所在地, 开发面积(万平方米), 开发进度, 投资额(万元)

(11) 融资途径

Table with columns: 融资途径, 融资金额(万元), 融资利率, 融资期限

(12) 发展挑战和未来一年经营计划

面对发现,行业的外部形势,公司将积极响应中央号召,践行国务院国资委深化国有企业改革决策部署,在扎实做好存量存量项目开发的同时,加强行业政策和市场拓展研究,有序增加项目获取,加大土地储备力度,创新业务模式和盈利模式,积极探索民生保障项目,拓展城市基础设施的投资建设运营、房地产业务合作开发、代建等业务;全面推动绿色建筑、智能、健康产品业态体系,进一步提升绿色建筑认证标准和等级,着力打造全生命周期健康产品,争做绿色建筑标杆;强化住房型物业管理运营,推动公司运营管理模式变革,积极探索资产证券化路径,有效盘活存量商业资产,加强精益管理,提升投入产出效率,实现增长模式向“高质量”转变,有效控制公司经营风险,持续优化公司资产质量与财务状况,推动广大股东权益。

2020年,公司计划开工44.22万平方米,续建35.72万平方米,竣工215.4万平方米,明细如下:

Table with columns: 序号, 项目名称, 开工面积(万平方米), 续建面积(万平方米), 竣工面积(万平方米)

注:合计面积千禹湖公司开工,续建面积按照公司权益比例49%计算

(13) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末,公司向商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为1,365,643.33万元,报告期末无承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净资产10%以上的情况。

(14) 董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)
不适用。

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
新收入准则:财政部于2017年6月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017修订)》(财会〔2017〕12号)(以下简称“新收入准则”)。要求境内上市企业自2020年1月1日起施行,允许提前执行。新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入确认提供了统一的收入确认模型。为执行新收入准则,本公司重新评估主要合同的确认和计量、核算和列报科目,根据新收入准则的规定,本公司根据累积影响数,调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间数据不予调整。

执行新收入准则对本公司的主要变化和影响如下:
新增“合同负债”报表科目,将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”项目重分类至“合同负债”项目列报。
将为取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本确认为“其他流动资产”,并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

执行新收入准则对合并及公司财务报表的影响如下:

Table with columns: 报表项目, 2020年1月1日(变更前), 2020年1月1日(变更后)

(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说明。

(3)与上一会计期间财务报告相比,会计政策发生变化的情况说明
适用 不适用
公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2020-055
天津广宇发展股份有限公司
第九届董事会第五十二次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“公司”)第九届董事会第五十二次会议于2020年8月21日发出通知,并于2020年8月26日以通讯表决方式召开。会议应到董事九名,实到董事九名,会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,审议通过了以下议案:

一、审议通过了《关于2020年半年度报告全文及摘要的议案》
具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2020年半年度报告》及《2020年半年度报告摘要》(公告编号:2020-057)。

表决情况:出席本次会议的董事以赞成票9票,反对票0票,弃权票0票,审议通过了本议案。
特此公告。

天津广宇发展股份有限公司
董事会
2020年8月28日

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2020-056
天津广宇发展股份有限公司
第九届监事会第十七次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“公司”)第九届监事会第十七次会议于2020年8月21日发出通知,并于2020年8月26日召开。本次会议以通讯表决方式召开,会议应到监事三名,实到监事三名,会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,审议通过了以下议案:

一、审议通过了《关于2020年半年度报告全文及摘要的议案》
经审核,监事会认为董事会编制和审议公司2020年半年度报告的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《2020年半年度报告》及《2020年半年度报告摘要》(公告编号:2020-057)。

表决情况:出席本次会议的监事以赞成票3票,反对票0票,弃权票0票,审议通过了本议案。
特此公告。

天津广宇发展股份有限公司
监事会
2020年8月28日