

# 天津广宇发展股份有限公司

## 2014 年第一季度报告

2014 年 04 月

## 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。

公司负责人王志华、主管会计工作负责人周现坤及会计机构负责人(会计主管人员)周现坤声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 主要财务数据及股东变化

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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)	379,525,282.00	149,424,202.34	153.99%
归属于上市公司股东的净利润(元)	68,575,469.93	13,456,293.76	409.62%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	68,390,472.77	13,397,632.45	410.47%
经营活动产生的现金流量净额(元)	35,794,315.71	122,870,350.02	-70.87%
基本每股收益(元/股)	0.13	0.03	333.33%
稀释每股收益(元/股)	0.13	0.03	333.33%
加权平均净资产收益率(%)	4.39%	1.15%	3.24%
	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)	4,198,311,360.51	4,151,469,156.40	1.13%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,597,839,510.82	1,529,264,040.89	4.48%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	328,489.54	
减：所得税影响额	48,281.95	
少数股东权益影响额(税后)	95,210.43	
合计	184,997.16	--

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

### 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数	52,836					
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		
于珊	境内自然人	2.25%	11,519,574	0		
赵英钧	境内自然人	1.47%	7,524,151	0		
戈德集团有限公司	国有法人	1.43%	7,352,300	0		
天津现代居然之家家具有限公司	境内非国有法人	1%	5,149,125	0		
赵宝龙	境内自然人	0.87%	4,476,795	0		
云南国际信托有限公司—中国龙资本市场集合资金信托计划	其他	0.79%	4,052,217	0		
郭俊	境内自然人	0.65%	3,311,499	0		
李建南	境内自然人	0.55%	2,840,320	0		
周卫	境内自然人	0.52%	2,656,900	0		
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					
于珊	11,519,574					
赵英钧	7,524,151					
戈德集团有限公司	7,352,300					
天津现代居然之家家具有限公司	5,149,125					
赵宝龙	4,476,795					
云南国际信托有限公司—中国龙资本市场集合资金信托计划	4,052,217					
郭俊	3,311,499					
李建南	2,840,320					
周卫	2,656,900					
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。					
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	前十大股东中，于珊、赵英钧、赵宝龙、周卫参与了融资融券业务。					

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

#### 一、资产负债表

报告期末公司应收账款1,350,169.20元,比年初数35,169.20元增加3,739.07%,其主要原因系本期应收购房款增加所致。

#### 二、利润表、现金流量表

报告期公司营业收入379,525,282.00元,比上年同期149,424,202.34元增加153.99%,其主要原因系商品房销售增加所致。

报告期公司营业成本198,076,889.50元,比上年同期86,139,187.50元增加129.95%,其主要原因系营业收入增加,对应影响结转成本增加所致。

报告期公司营业税金及附加50,832,901.04元,比上年同期23,624,448.97元增加115.17%,其主要原因系营业收入增加所致。

报告期公司财务费用-9,998,128.27元,比上年同期-3,976,511.05元减少151.43%,其主要原因系银行存款利息收入增加所致。

报告期支付的各项税费34,236,861.89元,比上年同期62,384,893.96元减少45.12%,其主要原因系本期实际缴纳的土地增值税及企业所得税减少所致。

报告期支付的其他与经营活动有关的现金30,530,110.04元,比上年同期19,753,510.70元增加54.56%,其主要原因系本期支付的售房定金及代收税费增加所致。

报告期处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额1,643,704.40元,比上年同期900.00元增加182,533.82%,其主要原因系本期出售部分投资性房地产所致。

报告期分配股利、利润或偿付利息支付的现金0.00元,比上年同期1,368,375.01元减少100%,其主要原因系本期利息支出减少所致。

### 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

公司于2014年3月28日召开公司第八届董事会第六次会议,审议通过公司重大资产重组相关议案。

本公司拟向鲁能集团发行股份,购买其持有的重庆鲁能34.50%的股权、宜宾鲁能65.00%的股权、海南三亚湾100%的股权、海南英大100%的股权、鲁能亘富100%的股权、顺义新城80.71%的股权;向鲁能集团全资子公司都城伟业发行股份,购买其持有的鼎荣茂华70.00%的股权;向世纪恒美发行股份,购买其持有的重庆鲁能英大30.00%的股权;同时向不超过10名特定对象非公开发行股票募集不超过本次交易总金额25%的配套资金。

本次重组有利于避免鲁能集团与上市公司的同业竞争,推动鲁能集团房地产相关业务上市,进一步提高上市公司的综合竞争力,使上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润规模均将大幅上升,有利于进一步提升上市公司的市场拓展能力、持续盈利能力和综合竞争实力。同时,有利于进一步完善公司规范化管理,增强公司抗风险能力和可持续发展能力。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
公司重大资产重组	2014年04月02日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

### 三、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

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

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,894,827,748.49	1,857,389,728.38
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,350,169.20	35,169.20
预付款项	11,846,685.00	11,846,685.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,464,093.02	16,918,908.80
买入返售金融资产		
存货	1,879,828,169.60	1,869,913,116.67
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,804,316,865.31	3,756,103,608.05
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	207,412,521.75	207,412,521.75

投资性房地产	21,492,367.45	22,743,885.58
固定资产	1,458,905.44	1,577,500.96
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,697.50	5,637.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	163,626,003.06	163,626,003.06
其他非流动资产		
非流动资产合计	393,994,495.20	395,365,548.35
资产总计	4,198,311,360.51	4,151,469,156.40
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	199,288,038.76	233,458,916.33
预收款项	1,317,363,611.00	1,368,806,715.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,697,642.68	1,589,700.37
应交税费	454,346,969.15	420,434,695.76
应付利息		
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	47,289,230.27	54,282,674.20
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		

代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,022,659,137.18	2,081,246,346.98
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	3,619,526.25	3,619,526.25
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,619,526.25	3,619,526.25
负债合计	2,026,278,663.43	2,084,865,873.23
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	512,717,581.00	512,717,581.00
资本公积	86,647,918.75	86,647,918.75
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	65,324,041.91	65,324,041.91
一般风险准备		
未分配利润	933,149,969.16	864,574,499.23
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,597,839,510.82	1,529,264,040.89
少数股东权益	574,193,186.26	537,339,242.28
所有者权益（或股东权益）合计	2,172,032,697.08	2,066,603,283.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,198,311,360.51	4,151,469,156.40

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：周现坤

## 2、母公司资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	288,844,193.50	287,469,269.21
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,350,000.00	
预付款项	9,950,400.00	9,950,400.00
应收利息	9,840,000.00	5,227,500.00
应收股利		
其他应收款	134,333.90	123,633.90
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	310,118,927.40	302,770,803.11
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	300,000,000.00	300,000,000.00
长期股权投资	95,918,246.43	95,918,246.43
投资性房地产		1,050,174.58
固定资产	180,357.68	191,520.68
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,482,943.31	5,482,943.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	401,581,547.42	402,642,885.00
资产总计	711,700,474.82	705,413,688.11
流动负债：		

短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	5,766,153.53	5,766,153.53
预收款项		220,000.00
应付职工薪酬	631,488.08	611,139.62
应交税费	-5,326,904.20	-5,546,980.75
应付利息		
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	14,828,744.74	14,828,744.74
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	18,573,127.47	18,552,702.46
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	3,619,526.25	3,619,526.25
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,619,526.25	3,619,526.25
负债合计	22,192,653.72	22,172,228.71
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	512,717,581.00	512,717,581.00
资本公积	86,647,918.75	86,647,918.75
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	65,324,041.91	65,324,041.91
一般风险准备		
未分配利润	24,818,279.44	18,551,917.74
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	689,507,821.10	683,241,459.40
负债和所有者权益（或股东权益）总	711,700,474.82	705,413,688.11

计		
---	--	--

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：周现坤

### 3、合并利润表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	379,525,282.00	149,424,202.34
其中：营业收入	379,525,282.00	149,424,202.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	253,843,426.68	120,679,633.92
其中：营业成本	198,076,889.50	86,139,187.50
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	50,832,901.04	23,624,448.97
销售费用	8,448,294.78	8,751,777.35
管理费用	6,483,469.63	6,140,731.15
财务费用	-9,998,128.27	-3,976,511.05
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	125,681,855.32	28,744,568.42

加：营业外收入	355,004.33	196,197.01
减：营业外支出	26,514.79	54,863.12
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	126,010,344.86	28,885,902.31
减：所得税费用	20,580,930.95	7,239,591.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	105,429,413.91	21,646,310.57
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	68,575,469.93	13,456,293.76
少数股东损益	36,853,943.98	8,190,016.81
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.13	0.03
（二）稀释每股收益	0.13	0.03
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	105,429,413.91	21,646,310.57
归属于母公司所有者的综合收益总额	68,575,469.93	13,456,293.76
归属于少数股东的综合收益总额	36,853,943.98	8,190,016.81

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：周现坤

#### 4、母公司利润表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	3,486,808.00	17,343.34
减：营业成本	1,050,174.58	15,223.77
营业税金及附加	469,635.95	971.23
销售费用		
管理费用	1,822,326.50	1,567,456.44
财务费用	-1,509,190.73	-1,504,466.58
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		

投资收益（损失以“-”号填列）	4,612,500.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	6,266,361.70	-61,841.52
加：营业外收入		
减：营业外支出		10,623.12
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,266,361.70	-72,464.64
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,266,361.70	-72,464.64
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	6,266,361.70	-72,464.64

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：周现坤

## 5、合并现金流量表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	324,685,813.00	383,244,583.34
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,860,100.82	13,509,513.68
经营活动现金流入小计	335,545,913.82	396,754,097.02
购买商品、接受劳务支付的现金	229,287,896.92	186,579,036.40
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,696,729.26	5,166,305.94
支付的各项税费	34,236,861.89	62,384,893.96
支付其他与经营活动有关的现金	30,530,110.04	19,753,510.70
经营活动现金流出小计	299,751,598.11	273,883,747.00
经营活动产生的现金流量净额	35,794,315.71	122,870,350.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,643,704.40	900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,643,704.40	900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		95,000.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		95,000.00
投资活动产生的现金流量净额	1,643,704.40	-94,100.00

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,649.24	
筹资活动现金流入小计	1,649.24	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,368,375.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		27,813.94
筹资活动现金流出小计		1,396,188.95
筹资活动产生的现金流量净额	1,649.24	-1,396,188.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	37,439,669.35	121,380,061.07
加：期初现金及现金等价物余额	1,848,975,153.55	1,154,390,675.27
六、期末现金及现金等价物余额	1,886,414,822.90	1,275,770,736.34

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：周现坤

## 6、母公司现金流量表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	27,443.00	13,043.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,510,130.65	1,511,415.58
经营活动现金流入小计	1,537,573.65	1,524,458.92
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	756,374.23	590,754.71

支付的各项税费	4,879.35	3,675.16
支付其他与经营活动有关的现金	1,045,100.18	1,054,590.94
经营活动现金流出小计	1,806,353.76	1,649,020.81
经营活动产生的现金流量净额	-268,780.11	-124,561.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,643,704.40	900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,643,704.40	900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		95,000.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		95,000.00
投资活动产生的现金流量净额	1,643,704.40	-94,100.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	1,374,924.29	-218,661.89

加：期初现金及现金等价物余额	287,469,269.21	457,458,147.55
六、期末现金及现金等价物余额	288,844,193.50	457,239,485.66

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：周现坤

## 二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

 是  否

公司第一季度报告未经审计。