

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

天津广宇发展股份有限公司接待与推广活动记录表

编号：2021-02

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员姓名	《投资者网》，向劲静
时间	2021年6月17日
地点	公司1007会议室
上市公司接待人员姓名	董事会秘书张坤杰 证券事务代表伊成儒
接待与推广活动主要内容介绍	<p>1. 问题：近期，公司连续发布高管辞职的公告，张建义因工作变动提请辞去公司第十届董事会职工董事职务、董事会审计委员会委员职务以及公司副总经理职务，辞去上述职务后张建义将不在公司任职；徐瑞先生的书面辞职报告，徐瑞先生因工作变动提请辞去公司证券事务代表职务，辞去上述职务后徐瑞先生将不在公司任职。请问，公司的高管及证代离职的主要原因是什么？他们的辞职是出于公司的发展需求还是什么原因？</p> <p>答复：张建义先生与徐瑞先生均系个人原因离职。其中，原职工董事张建义先生离职后，在公司股东单位任职；原证券事务代表徐瑞先生的离职系基于个人职业发展考虑，离职后在与公司无关联关系的其他企业任职。</p> <p>针对上述人员离职，公司及时组织召开了职代会，完成了</p>

职工董事补选工作。目前公司董事会结构稳定，运作正常。并且，公司董事会曾于 2020 年 12 月 30 日召开的第十届董事会第一次会议中，聘任伊成儒先生和徐瑞先生为公司证券事务代表，徐瑞先生离职后，伊成儒先生仍继续担任公司证券事务代表职务，公司证券事务及相关工作不受影响。

2. 问题：根据公司一季报的业绩情况来看，营业收入为 45.4 亿元，同比增长 20.74%；扣非净利润为 4.22 亿元，同比下降 21.02%。请问，公司的净利润出现下滑的主要原因有哪些？

答复：公司一季度业绩下滑主要原因是结转产品结构及综合毛利率有所下滑。

3. 问题：还有就是，公司 2020 年的营业收入为 197.51 亿元，同比下降 14%；扣非归母净利润为 21.79 亿元，同比下降 29.87%。请问，公司 2020 年的业绩出现下滑的主要原因又是什么（除了疫情以外）？对于 2021 年的业绩又有着怎样的期许？

答复：公司 2020 年度经营业绩下滑主要原因包括三方面：一是受房地产项目开发周期影响，公司 2020 年结转项目、结转面积较上年同期有所减少；二是结转产品结构及综合毛利率有所下滑；三是 2017 年以来，公司采取了较为谨慎的拿地策略，导致 2020 年度开盘销售项目有所减少；四是疫情期间公司贯彻落实国家及地方政策要求，实施了系列减租免租政策，一定程度上影响了公司经营业绩。

当然，公司也在积极研判市场政策，加大优质土地资源储备力度，2020 年公司在天津、重庆、宜宾、三亚、广东等地积极拓展土地资源，为公司后续发展提供了有力支撑。

4. 问题：此前，公司的关联方中国绿发向公司提供了 10 亿元资助，利率 5.5%，期限 3 年。请问，针对这笔钱，公司主要是运用在哪些业务发展上？绿色地产上？针对公司的绿

色地产业务又有着怎样的发展规划？

答复：中国绿发向公司提供财务资助是对公司事业发展的的大力支持，能够保障公司事业发展过程中的资金充裕。公司可利用相关资助资金进行绿色地产项目开发建设，推动业务布局的持续优化和项目建设的快速周转。

在绿色地产业务发展方面，公司积极响应国家新发展理念，致力于发展绿色地产、健康地产，严格实施建筑从设计到运营全生命周期的绿色管理，全面实现更高等级的 100%绿色建筑认证。公司产品更加专注人居细节，对标 WELL、LEED、中国绿色建筑 3 大绿色健康评价标准，将“绿色、健康、智能”理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，利用信息化、自动化等先进技术和新能源、新材料，推动设计、建设、运营全周期过程中节能减排，全面实施更高等级的 100%绿色建筑认证，以更少的环境影响建造更健康、更宜居的生态建筑产品。公司在济南推出的公园世家项目，已成为“百年宅”的典范，深受客户喜爱与市场好评，并多次荣获住建部、山东省装配式建筑示范项目等荣誉。公司近年来新获取的三亚红塘湾中心城区项目、重庆大渡口项目也将严格按照绿色健康标准要求开发建设，装配率均能达到 50%。

公司立足国家标准、行业标准、市场及客户需求，针对不同项目的产品定位、基础条件和目标客户等因素，有针对性地推动项目健康功能升级。针对在售已售项目，重点新增环保设备、运动配套、便民设施等功能，提升公司产品的绿色健康属性和品牌影响力；针对在建未售项目，统筹考虑产品品质提升方案，重点从建筑本身升级和社区配套完善两方面进行健康功能提升，以彰显公司绿色健康地产企业的差异化优势和市场影响力。

5. 问题：有投资者向广宇发展提问，公司的子公司——重庆鲁能开发（集团）有限公司目前开发交付的项目，包括鲁能

泰山7号、鲁能星城外滩等出现一系列维权事件，涉嫌虚假宣传、侵害消费者合法权益，低品质交付问题。

请问，公司对于这一情况是否知情？会不会介入调查处置？该事件处理情况，会否向股民进行披露？

答复：针对个别项目出现的维权事件，公司非常重视，及时督促重庆公司秉承依法合规原则，积极妥善采取相关举措，有效化解与客户间的纠纷。

6. 问题：作为“十四五”开局之年，公司计划2021年开工面积313.35万平方米，续建面积302.16万平方米，竣工面积120.32万平方米；销售额力争突破260亿元。请问，针对这一年度目标，公司有怎样的战略规划？

答复：上述经营目标是经公司统筹考虑后做出的，既立足业务实际，又具有一定的前瞻性和挑战性。为实现上述目标公司也将着力抓好三个方面工作：一是聚焦主责主业，充分发挥深耕优势，持续优化业务布局，及时补充优质项目，厚植公司可持续发展基础。同时，强化存量项目开发管控，加快周转速度，强化工程节点保障；充分挖掘客户需求，通过营销模式创新等多种方式推动存量项目去化。二是深入贯彻落实监管政策要求，以满足人民美好生活需要为目标，大力发展绿色健康地产，着力打造满足客户需求和广受市场认可的特色产品，塑造新的品牌价值和竞争优势。同时，积极做好老产品的提级赋能，给予广大客户更多的获得感和幸福感。三是以市场化、业绩化为原则，积极采取灵活多样的激励机制，充分调动全员干事创业激情，激发员工的价值创造能力。

7. 问题：查看公司历年的业绩情况发现，2016年至2019年期间的扣非净利润分别为2.75亿元、14.89亿元、25.04亿元和31.08亿元，同比增长193.63%、68.22%和24.11%。

此外，查看公司的公告发现，2017年以前鲁能集团对广宇发展的资助次数并不多：2015年向重庆鲁能输血两次，2016

年分别向重庆鲁能、重庆英大、青岛鲁能广宇及东莞鲁能广宇各资助一次，上述公司均为广宇发展的二三级子公司。

2017 年之后鲁能集团与广宇发展之间的资金拆借逐渐频繁起来。根据公司的公告进行的不完全统计数据显示，2018-2020 年，鲁能集团对广宇发展的财务资助额度分别约为 202.9 亿元、126.1 亿元和 217.19 亿元，并在 2018 年和 2019 年年内各新增资助额度 1 次，提供资助额度总计 4 次。其中，期限在 12 个月-36 个月不等，利率均不高于 5.5%，预计关联交易金额分别约 223.4 亿元、146.9 亿元和 241.41 亿元。

请问，是什么原因造成公司这些年来如此频繁地接受控股股东的资助？长此以来公司又如何保障自身造血能力？面对外界的质疑声——自有资金难以支撑发展，运营独立性不足，公司又是如何看待的？

答复：一直以来公司控股股东及相关方大力支持公司发展，尤其随着公司 2017 年重大资产重组时 87.29 亿元配套募集资金被取消、房地产行业股权类再融资政策受限，公司在资本市场进行低成本融资面临一定的压力。公司控股股东及相关方利用自身资金、资源等优势，为公司及所属公司提供财务资助，有效满足了公司及所属公司项目开发建设需要，助力公司业务布局逐步完善，奠定了未来可持续发展的基础，推动了公司资产规模和经营业绩的显著提升，2017 年以来公司累计实现归母净利润 100 亿元。截至 2021 年 3 月底，公司总资产由重组前 184 亿元达到 746 亿元，归属于上市公司股东的净资产由重组前 33 亿元增至 158 亿元，公司的资产负债率由重组前 86.7%降至当前的 78.17%。

同时，公司高度重视创新融资方式，不断优化财务结构，2019 年度成功发行了 40 亿元 CMBS，中期票据 5 亿元，目前 50 亿元 ABN 供应链融资也在积极推进中。

8. 问题：从大股东持续性对公司进行资助的情况来看，大

	<p>部分都是资助公司旗下的各类子公司。但从目前公司 2020 年年报所披露的子公司经营情况，34 家控股或参股的公司情况来看，公司只公布了 4 家子公司和一家合营企业的业绩情况。其中，重庆鲁能的净利润排第一 7.43 亿元，其次分别是宜宾鲁能、天津鲁能和山东鲁能，这三家子公司 2020 年的净利润分别为 5.45 亿元、5.14 亿元和 3.42 亿元。合营企业杭州千岛湖全域旅游有限公司则亏损 3043.84 万元。引人注意的是，山东鲁能的净利润相较于前几年，减少 5、6 亿元。</p> <p>请问，公司旗下另外的 29 家子公司经营情况又如何？何时才能够实现大规模的盈利？还有就是，山东鲁能去年的净利润下滑如此多，除了疫情的因素以外，还有什么原因？</p> <p>答复：公司 2020 年年报中披露了重庆、宜宾等四家所属单位经营业绩，系根据监管机构年报编制要求。其他所属子公司因未达到披露条件，故未进行单独披露。</p> <p>房地产行业具有独特的项目开发规律和收入确认准则，受项目开发周期影响较大。鲁能亘富公司 2020 年度净利润较 2019 年度下滑主要是受房地产项目开发周期的影响，同时行业利润率下滑也是一个不可回避的原因。</p> <p>9. 问题：以上问题之外，公司方面还有什么问题需要与投资者及消费者交流？</p> <p>无。</p>
附件清单(如有)	无
日期	2021 年 6 月 17 日