

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2018-022

天津广宇发展股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 1,862,520,720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.30 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	韩玉卫	张坤杰	
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	
传真	010-85727714	010-85727714	
电话	010-85727702	010-85727717	
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司遵守房地产业的披露要求。

（1）公司业务概况

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，公司业务板块主要

集中于住宅地产开发。公司住宅地产开发业务，根据土地规划情况以及当地区域市场将主要商品住宅分为高层、别墅和洋房等，并主要通过所属子公司在重庆、济南、北京、宜宾、成都、青岛、东莞、南京、苏州、张家口等城市进行开发、建设和销售。

公司主要业绩驱动因素：

①重庆地区

一是公司项目布局与重庆市主力发展轴线相匹配，区位优势且具有稀缺性资源优势，对公司未来业绩增长提供支撑；二是公司主力产品线由首置首改类产品逐步转向改善类产品，产品结构持续升级，产品品质不断提升；三是品牌深化，公司经过多年经营，鲁能品牌得到重庆市场广泛认可，品牌价值及影响力得到进一步提升。

②济南地区

一是济南市城市发展速度加快，客户需求不断增加，公司领秀城、泰山7号、章丘鲁能公馆等重点项目位于城市发展热点区域，具有良好的客户需求基础；二是借助深耕区域市场经验，公司深入客户分析，优化产品设计，产品线不断升级，较好的满足不同客户偏好。

③北京地区

一是北京房地产市场发展总体平稳，区域市场供需关系稳定；二是公司深耕北京市场多年，有良好的口碑积累，同时积极开展品牌价值体系构建，优山美地、鲁美嘉苑等品牌价值及影响力进一步提升。

④宜宾地区

一是宜宾作为四线城市，处于城市化进程高速发展期，市场需求较好，近年来房地产市场量价平稳上升。二是公司深耕宜宾市场，品牌基础雄厚，主要项目位于政府规划未来发展的核心区域南岸区，为公司未来业绩增长提供有力支撑；三是公司产品业态丰富，为客户提供更多选择，同时针对改善型客户需求增长情况，2017年稳步提高洋房、小高层产品面积占比；四是公司项目为区域性大盘整体打造，多地块同步开发，资源聚集优势明显。

⑤成都地区

一是2017年成都市提出“东进、南拓、西控、北改、中优”五大战略，公司项目地处“东进”战略门户及主城区核心位置，发展前景较好。二是鲁能城项目通过近几年的开发，周边市政环境全面提升，大型城市国际社区正在快速形成。三是公司不断推进业务发展，整合资源，创新研究商业产品体系，积极布局产品线，品牌价值和影响力持续提升。

除上述公司主要项目所在城市外，2017年公司新获取张家口下花园保障房项目，首次涉及保障房业务，在青岛、东莞、南京、苏州等地区的项目多在开发建设过程中。该类地区经济持续向好，外来人口净流入持续增长，随着项目开发及城市深耕，鲁能品牌影响力不断增强，势必成为公司未来业绩新的增长点。

(2) 宏观经济形势、行业政策及行业发展情况

党的十九大报告中明确指出，新时代中国社会主要矛盾是人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。报告同时提出了分两步走，在本世纪中叶建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国。从现在起到2020年，目标是“全面建成小康社会”，因此未来三年宏观经济增速将整体保持稳定。

未来我国仍将采取积极性财政政策，但会更加侧重“积极有效”，绩效管理提高财政资金使用效率。货币政策仍实施稳健中性而不会放松。国家将加快建立现代财政制度，建立权责清晰、财力协调、区域均衡的中央和地方财政关系，建立全面规范透明、标准科学、约束有力的预算制度，全面实施绩效管理。深化税收制度改革，健全地方税体系，中央和地方关系将更加具体。

2016年12月16日中央经济工作会议首次提出要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的

基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。2017年10月18日,习总书记在十九大报告中强调,“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”。意味着中央进一步明确了我国家房地产市场的定位,从“人人有房”到“住有所居”的重大转变,这也是房地产行业方向的巨大转变。

总体看,房地产市场已经从黄金时代迈入了白银时代,房价单边上涨、行业规模快速膨胀的局面已经结束,房地产行业的利润水平正在向社会平均水平看齐,房地产业务转型已成必然。在土地成本不断上升,市场竞争日益加剧的情况下,房地产开发运营将向精细化发展,研究产品创新和成本控制成为生存的关键;土地获取向联合化发展,有实力的企业之间强强联合将不断增多,成为控制土地成本的必然途径;行业整合的趋势愈加明显,只有管理水平高、创新能力强的房企才能生存,小企业破产倒闭将成常态,行业集中度进一步提升;土地供应方面,除政府供地外,存量二手土地市场供应潜力巨大。

“十九大”之后我国经济增长方式由原先的“三驾马车拉动”,转变为“供给侧改革+适度扩大内需”的驱动方式。房地产将弱化直接拉动经济增长的作用,而是为适度扩大内需等方式提供保障和基础。住房属性明确,即居住和准公共物品属性,剥离投资属性,明确根据不同城市主体、不同人群,提供不同住房类型和供应主体,建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

(3) 公司主要项目所在城市房地产行业政策、发展和库存去化情况

①重庆地区

2017年重庆市呈现调控收紧趋势,连续出台多份文件,主要从限制投机、规范交易行为、控制土地价格等方面进行调控,以保障重庆市场健康稳定发展。1月7日下发《关于加强主城区商品房项目预售方案管理的通知》(渝国土房管〔2012〕43号)文件;1月13日出台《“三无”人员购房需缴纳房产税规定》(重庆市人民政府令第311号);1月22日下发《关于进一步规范商品房预售许可审批和在建建筑物抵押登记的通知》(渝国土房管规发〔2017〕1号);2月27日下发《关于重申加强房地产信贷管理工作有关要求的通知》(渝银监办发〔2017〕9号);5月9日下发《关于优先保障职工家庭首套住房公积金贷款需求的通知》(渝公积金发〔2017〕74号)文件;9月22日下发《关于加强主城区新购住房再交易管理的通知》(渝国土房管〔2017〕802号)。

2017年重庆市商品房供应2,581万平方米,同比增加15.48%,成交3,668万平方米,同比增加29.20%,成交建面均价8,817元/平方米,同比上涨22.82%。截至2017年末,重庆市商品房已取得预售证存量面积约1,711万平方米,去化周期约6个月。

2013-2017年重庆市商品房供销情况

年份	供应量(万平方米)	成交量(万平方米)	建面均价(元/平方米)
2013年	2,424	2,396	7,257
2014年	2,533	2,388	7,179
2015年	2,688	2,337	6,975
2016年	2,235	2,839	7,179
2017年	2,581	3,668	8,817

注:数据来源于易居数据库

②济南地区

2017年济南房地产政策持续收紧,限购、限贷、限售、限价,稳定房地产市场。4月19日下发《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》(济政办发〔2017〕13号)文件;5月18日下发《关于落实济政办发〔2017〕13号文限购政策有关问题的通知》(济建发〔2017〕29号),对非本地户籍刚需群体购房及全日制大学本科(含)以上学历及引

进高层次人才购房问题进行了规定。

2017年济南市商品房供应1,340万平方米，同比减少38.03%，成交1,290.7万平方米，同比减少34.50%，成交建面均价11,048元/平方米，同比上涨14.84%。截至2017年末，济南市商品房已取得预售证存量面积约452万平方米，去化周期约9个月。

2013-2017年济南市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	1,098	793.89	8,132
2014年	1,099.22	847.7	8,401
2015年	1,427.09	1,342.3	8,655
2016年	2,162.25	1,970.55	9,620
2017年	1,340	1,290.7	11,048

注：数据来源于克尔瑞数据库

③北京地区

2017年北京市量跌价稳，先后下发了《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法〔2017〕3号）、《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》（银管发〔2017〕68号）、《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》等调控文件。

2017年北京市商品房供应582万平方米，同比减少41.27%，成交874万平方米，同比减少51.53%，成交建面均价33,196元/平方米，同比上涨10.92%。截至2017年末，北京市商品房已取得预售证存量面积约1,426万平方米，去化周期约20个月。

2013-2017年北京市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	1,193	1,831	21,075
2014年	1,408	1,269	23,670
2015年	1,178	1,511	25,516
2016年	991	1,803	29,928
2017年	582	874	33,196

注：数据来源于CREIS中指数据

④宜宾地区

宜宾作为四线城市，2017年房地产市场供需结构平衡，未出台限购、限售等宏观调控政策。金融信贷方面，首付比例上调，首套房最低首付款比例调整为不低于25%，商品房贷款审核门槛提高。

2017年宜宾市商品房供应123万平方米，同比减少20.13%，成交121万平方米，同比减少24.38%，成交建面均价7,100元/平方米，同比上涨21.04%。截至2017年末，宜宾市商品房已取得预售证存量面积约48万平方米，去化周期约4个月。

2013-2017年宜宾市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	101	35	6,074
2014年	102	73	5,957
2015年	105	146	5,466

2016年	154	160	5,866
2017年	123	121	7,100

注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网

⑤成都地区

成都政策紧跟一线城市步伐，通过限购、限价、加大供地量、推出人才公寓等手段稳定市场，先后下发了《完善经营性建设用地调控机制促进我市土地市场平稳健康发展的通知》、《关于完善我市住房限购政策的通知》、《关于进一步加强房地产市场及住房信贷业务风险管理的通知》、《关于进一步加强商业、办公类建设项目管理的通知》、《关于做好商品住房价格监管的通知》、《关于进一步加强全市土地上市与供后监管的意见》；《关于进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》等调控文件。相比其他城市，成都限价严格，但限购政策相对宽松，且通过落户政策，提供了较多有资格的购房人群，为房地产后续发展储备了客户基础。

2017年成都市商品房供应1,826.89万平方米，同比减少26.00%，成交2,674.36万平方米，同比减少18.58%，成交建面均价8,576元/平方米，同比上涨10.82%。截至2017年末，成都市商品房已取得预售证存量面积约1,597.19万平方米，去化周期约8个月。

2013-2017年成都市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	3,083.73	2,880.66	7,026
2014年	2,545.24	2,340.69	7,263
2015年	2,371.96	2,497.30	6,993
2016年	2,468.61	3,284.45	7,739
2017年	1,826.89	2,674.36	8,576

注：数据来源于成都世联行数据中心

另，除上述主要项目所在城市外，公司项目还在青岛、东莞、南京、苏州等城市有布局，且多处于开发建设过程中。该类城市房地产市场在政府调控下较稳定的发展，商品房去化周期在合理范围内。

2017年公司开发建设中的项目所在城市库存去化情况

序号	城市	去化周期（约）	数据来源
1	青岛	12.7个月	数据来源于CREIS中指数据
2	东莞	11个月	数据来源于东莞市中原战略研究中心
3	南京	4个月	数据来源于南京市统计局数据
4	苏州	18.77个月	数据来源于博思堂数据平台

综上，目前上述公司主要项目所在城市均不同程度出台了房地产市场调控政策，但是政府调控的目的是维护和稳定房地产市场，促进其长远发展。从商品房供应量、成交量、建面均价增减幅及库存去化情况看，上述城市房地产市场过热程度得到了一定遏制，客户购房需求仍在稳步增长，各城市现阶段库存较少，库存去化周期较短，对公司未来经营业绩和盈利能力有利。

（4）公司主要业务城市的市场地位

①重庆

2017年重庆市房地产企业成交金额排名中，公司（含重庆鲁能、重庆鲁能英大、重庆江津鲁能）房地产成交金额排名第5位。

2017年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	融创	224.4	201.1
2	龙湖	133.1	168.4
3	恒大	159.7	163.5
4	金科	171	163.2
5	重庆鲁能	145.4	121.8
6	保利	105.2	104.1
7	万科	93.3	100.6
8	华宇	69.5	81.8
9	东原	44.1	66
10	旭辉	64.3	64.2

注：根据重庆市房交所备案数据

②济南

2017年济南市房地产企业成交金额排名中，公司（含鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪）房地产成交金额排名第6位。

2017年济南市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	恒大地产	97.91	100.16
2	中海地产	103.97	96.51
3	绿地山东	63.81	78.98
4	万科地产	75.36	75.75
5	龙湖地产	57.61	63.94
6	济南鲁能	55.48	60.27
7	华润置地	27.99	41.94
8	中建东孚	42.47	36.48
9	绿城地产	25.2	36
10	银丰地产	35.1	34.5

注：数据来源于济南市房地产业协会（不含现房销售备案数）

③宜宾

2017年宜宾市房地产企业成交金额排名中，公司（宜宾鲁能）房地产成交金额排名第1位。

2017年宜宾市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	宜宾鲁能	51.07	36.07
2	邦泰置业	27.2	19.52
3	成中集团	9.57	6.27
4	远达集团	8.14	4.2
5	华泓置业	5.83	3.82

注：根据宜宾市房地产管理局数据

④北京

2017年北京市房地产企业成交金额排名中，公司（顺义新城）房地产成交金额排名第28位。

2017年北京市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	北京首开	52.54	257.1
2	泰禾集团	44.93	239.65
3	万科公司	63.12	226.15
4	华润置地	29.66	185.85
5	首创置业	35.99	123.64
6	北京城建	41.98	113.99
7	龙湖地产	29.08	109.42
8	融创中国	20.92	89.03
9	招商蛇口	12.45	88.2
10	保利集团	17.66	82.3
.....			
28	顺义新城	7.93	34.78

注：数据来源于CREIS中指数据

⑤成都

2017年公司由于可售项目仅鲁能城项目，入市项目较少，在成都市房企排名28位。

2017年成都市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	保利地产	170.6	164.4
2	龙湖地产	112.1	145.2
3	万科地产	136.9	143.4
4	恒大地产	110.1	117.2
5	蓝光地产	66.4	86.2

6	融创置业	63.4	74.6
7	绿地集团	50.5	60.9
8	华润置地	46.7	60.2
9	中国铁建	44.3	59.9
10	中海地产	39.9	52.7
.....			
28	成都鲁能	10.7	15.3

注：数据来源于世联行数据分析

公司子公司青岛鲁能广宇于2017年12月开盘，未参加排名。另，报告期公司子公司东莞鲁能广宇、南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、张家口鲁能等5家公司处于在建或拟建状态，未参加排名。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	21,642,295,263.07	3,932,771,590.82	9,182,947,745.94	135.68%	1,443,643,633.70	5,144,388,820.33
归属于上市公司股东的净利润	2,171,791,437.70	345,299,598.48	578,317,114.30	275.54%	142,365,935.22	645,990,035.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,489,332,743.84	275,141,502.41	507,221,042.60	193.63%	127,706,135.06	640,908,093.51
经营活动产生的现金流量净额	8,027,502,421.54	-6,649,339,582.78	-3,257,078,109.43	346.46%	-2,614,696,622.11	-3,959,182,429.53
基本每股收益（元/股）	1.29	0.67	0.36	258.33%	0.28	0.40
稀释每股收益（元/股）	1.29	0.67	0.36	258.33%	0.28	0.40
加权平均净资产收益率	27.56%	16.25%	9.28%	18.28%	7.57%	12.63%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	72,601,542,581.88	18,356,621,127.26	68,413,101,238.94	6.12%	7,994,592,314.20	39,853,629,221.36
归属于上市公司股东的净资产	9,658,654,332.21	2,297,598,747.06	6,655,801,597.18	45.12%	1,952,298,936.13	5,877,484,270.43

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,882,612,551.59	2,800,875,031.35	4,954,388,411.21	12,004,419,268.92
归属于上市公司股东的净利润	135,340,930.30	159,992,685.41	490,257,603.35	1,386,200,218.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-79,197,091.47	96,528,413.37	93,586,353.91	1,378,415,068.04
经营活动产生的现金流量净额	1,424,247,295.78	1,053,607,722.80	3,483,958,718.26	3,562,407,627.27

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

√ 是 □ 否

1. 由于公司发行股份购买鲁能集团所持顺义新城、鲁能亘富及宜宾鲁能股权属同一控制下企业合并，需追溯调整报表数据，因此营业收入、归属于上市公司股东的净利润及经营活动产生的现金流量净额较已披露季度报告及半年度报告增幅较大。

2. 由于同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益属非经常性损益事项，因此扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润较已披露季度报告及半年度报告数据无重大差异。

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,206	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	33,941	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	1,417,909,637			
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			
中国银行股份有限公司-富国改革动力混合型证券投资基金	其他	0.61%	11,366,327	0			
罗瑞云	境内自然人	0.50%	9,340,393	0			
中国平安财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品	其他	0.47%	8,687,859	0			

招商银行股份有限公司-富国天合稳健优选混合型证券投资基金	其他	0.46%	8,507,190	0	
汪向东	境内自然人	0.44%	8,212,100	0	
戈德集团有限公司	国有法人	0.39%	7,352,300	0	
中国工商银行股份有限公司-富国文体健康股票型证券投资基金	其他	0.39%	7,348,494	0	
王春艳	境内自然人	0.37%	6,892,075	0	
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。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 3394100 股，信用账户持有本公司股票 5946293 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 8212100 股；王春艳普通账户持有本公司股票 162900 股，信用账户持有本公司股票 6729175 股；王雪梅普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 5943591 股。				

（2）公司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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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) 外部宏观经济形势分析

2017年我国GDP超80万亿，增长6.9%，比上年提高0.1个百分点。整体上，全年经济增长好于预期，实现了2009年以来全年经济增速首次回升，L型增长的底部再次得到确认。投资增长稳中趋缓，制造业投资和民间投资增长回升，在顺利实现全面小康社会道路中迈出了坚定一步。房地产行业在调控的不断加码中出现下行趋势，政策、市场均表现出新的变化。调控“稳”字当先，“房住不炒”基调明确。限售为2017年以来调控新手段，能够更有针对性地抑制投机购房需求，平稳房地产市场。截至2017年末，合计达50余座城市出台了限售政策，绝大部分城市限售年限约2-3年，石家庄限售年限长达5年，而保定、珠海等个别出让地块限售年限长达10年。

十九大报告在阐述“加强社会保障体系建设”时，强调“房住不炒”定位，并明确长效机制

的内涵为“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。受调控因城施策影响，不同城市政策力度差异较大，全国房地产市场2017年以来表现为“冰火两重天”。热点城市受政策力度十分严厉影响，销售下滑明显，而部分非调控的弱二线和三、四线城市则仍处于去库存过程中，商品住宅销售面积同比大幅正增长。从拿地的量、价变化来看，土地成交由量跌价涨走向量涨价稳。全国房地产市场2017年以来土地成交量同比上升明显，价格增速则持续走低，溢价率也出现明显下降，说明在各地供给侧调控力度加强的背景下，土地招拍挂价格的快速上涨态势得到了遏制。

(2) 重大资产重组工作全面完成

公司积极推动重大资产重组工作进程，组织重组相关方高质量完成证监会一次反馈意见答复。根据国内房地产市场调控情况，结合监管政策动向及重组工作需要，及时完成加期审计、加期评估及法律顾问更换工作，为后续加快重组进程奠定坚实基础。

2017年8月15日，公司向证监会报送二次反馈意见答复，8月16日收到中国证监会并购重组委上会审核通知。公司董事会即刻组织相关各方精心筹备、反复排练，对重组申报材料进行全面研讨，不断完善答题思路，8月24日公司重大资产重组方案无条件通过证监会并购重组委审核，9月20日取得证监会批复，10月30日新增股份发行上市。同期安排审计机构对标的资产过渡期损益进行审计，于11月17日披露过渡期损益审计报告，公司重大资产重组工作全面完成。

(3) 经营业绩大幅提升

实施重大资产重组后，公司盈利能力显著改善，主要经营业绩大幅提升。2017年，公司实现营业收入216.42亿元，归属于上市公司股东的净利润21.72亿元，较上年增加15.93亿元，同比增加275.54%；基本每股收益1.29元/股，较上年增加0.93元/股，同比增加258.33%；总资产726.02亿元，较上年增长41.88亿元，同比增长6.12%；归属于上市公司股东的所有者权益96.59亿元，较上年增长20.21亿元，同比增长26.47%；每股净资产5.19元/股，较上年增长1.08元/股，同比增长26.28%；加权平均净资产收益率27.56%，较上年增加18.28个百分点。

(4) 项目开发、建设稳步推进

实施重大资产重组后，公司成为鲁能集团发展房地产业务的主要平台，业务经营区域大幅拓展，开发项目布局于北京、重庆、济南、南京、成都、苏州、青岛、宜宾、东莞、张家口等城市，形成星城、领秀城、鲁能城、鲁能泰山7号、鲁能公馆等产品系列，实现规模化发展扩张。

公司业务规模显著提升，开发规模和销售业绩稳步推进。2017年，公司新开工面积448.71万平方米，较上年同口径增加61.48万平方米，同比增加15.88%；竣工面积352.58万平方米，较上年同口径增加200.61万平方米，同比增加132.01%；销售备案金额271.10亿元，较上年同口径减少10.51亿元，同比减少3.73%；备案销售面积272.36万平方米，较上年同口径增加9.55万平方米，同比增加3.63%。

公司物业服务水平稳步增长。截至2017年末，公司物业服务签约面积共557.50万平方米，实现物业服务面积共59.37万平方米。

公司工程建设产品质量方面再上新台阶。2017年，公司济南领秀城综合体项目获得“鲁班奖”，多个在建项目获得工程质量安全文明奖项、绿色建筑认证。

(5) 规范运作水平进一步提升

一是夯实公司基础管理，组织开展加强基础管理制度完善工作，修编、新增多项管理制度，对《公司章程》以及“三会”议事规则等配套规章制度进行了修订和完善，完成党的组织制度入章程。二是强化董事会、股东会决策事项的执行跟踪，确保董事会、股东会决议的落实，各项决策实行闭环管理。

(6) 信息披露及投资者保护工作取得新成绩

一是建立健全销售数据月度披露，财务数据、关联交易等重大事项周、月度跟踪机制，提高信息披露的主动性和投资者的认可度。二是牢固树立共享发展理念，在总结前期经验的基础上，进一步规范和强化投资者关系管理，修订完善《投资者关系管理制度》、《接待与推广制度》、《股东三年回报规划》，完成现金分红工作，切实履行股东回报义务。三是充分利用投资者热线电话、互动易平台等多渠道加强与投资者互动交流，通过新版公司网站等多形式、多维度向投资者宣传投保知识、普及相关政策规则、法律知识，增强投资者的守法意识和风险防范意识。四是积极参与天津证监局、天津上市公司协会组织的投资者保护专项宣传活动，并荣获投资者保护优秀单位称号，参赛作品获评一等奖。

(7) 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库存去化情况，及其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响等内容详见“第二节公司基本情况”的“2、报告期主要业务或产品简介”相关内容。

(8) 公司新增房地产储备情况

除本次重大资产重组购买的标的资产外，公司控股子公司张家口鲁能于2017年11月新获取两宗保障性安居工程用地，土地面积共约7.07万平方米，分别位于张家口市下花园区杨树沟路东侧和下花园区龙兴路北侧。

(9) 公司房地产开发情况

①2017年公司项目开发情况

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆鲁能英大及重庆江津鲁能新开工面积211.76万平方米，在建面积512.95万平方米，竣工面积183.66万平方米。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创及鲁能朱家峪新开工面积111.81万平方米，在建面积321.54万平方米，竣工面积94.24万平方米。

北京地区，公司控股子公司顺义新城新开工面积1.32万平方米，在建面积23.21万平方米，竣工面积18.08万平方米。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能新开工面积20.13万平方米，在建面积147.36万平方米，竣工面积34.95万平方米。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积53.79万平方米，竣工面积21.65万平方米，无新开工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇完成新开工面积10万平方米，在建面积10万平方米，无竣工项目。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇完成新开工面积14.33万平方米，在建面积14.33万平方米，无竣工项目。

南京地区，公司控股子公司南京鲁能广宇及南京鲁能硅谷新开工面积34.55万平方米，在建面积34.55万平方米，无竣工项目。

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇新开工面积44.81万平方米，在建面积44.81万平方米，无竣工项目。

②2017年公司一级土地开发情况

2017年，公司一级土地开发涉及公司子公司鲁能亘富的张马项目和柏石峪片区民生保障项目，规划平整土地面积共计133.19万平方米，累计已平整土地面积129.27万平方米。

公司名称	项目名称	2017年规划平整土地面积（万平方米）	主要项目平整土地面积（万平方米）	累计已平整土地面积（万平方米）	所处位置	收入分成比例（%）
鲁能亘富	张马项目	101.33	67.49	67.49	济南市历城区，南至开源中路、东至开源路、北至规划路、西至大辛河	按照不高于投资额的15%作为投资回报
	柏石峪片区民生保障项目	31.86	0	0	济南市市中区，二环南路以南、103省道以东	按照银行一年期贷款基准利率作为投资回报
顺义新城	顺义新城中央公园区（3号地）	0.00	61.78	61.78	北京市顺义区马坡镇，南至金宝北路、东至坤安路、北至丰乐北路、西至滨河路	按照不高于投资额的8%作为投资回报

（10）公司房地产销售情况

①2017年公司项目销售情况

2017年，公司年初未售面积98.22万平方米，新增预售面积288.82万平方米，年末未售面积112.29万平方米，结算面积229.26万平方米。

2017年，公司实现销售备案金额271.10亿元，销售备案面积272.36万平方米。报告期，公司控股子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、张家口鲁能、东莞鲁能广宇在开发建设过程中。青岛鲁能广宇于2017年12月开盘，暂无备案销售金额和面积。

公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
重庆鲁能	78.60	87.87
重庆鲁能英大	36.11	44.10
重庆江津鲁能	7.07	13.43
宜宾鲁能	36.07	51.07
成都鲁能	15.29	10.75
顺义新城	34.78	7.93
鲁能亘富	48.35	41.12
鲁能万创	6.17	6.40
鲁能朱家峪	8.66	9.69
合计	271.10	272.36

注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案。

②报告期公司子公司顺义新城一级土地开发收入108.4万元（含税），收到一级开发成本返还1,355.06万元。

（11）房地产出租情况

2017年公司控股子公司鲁能亘富及鲁能万创出租楼面面积9.9万平方米，重庆鲁能出租楼面面积2.73万平方米。具体如下：

公司名称	项目名称	位置	权益比例	业态	楼面面积(万平方米)	出租率(%)
鲁能亘富	B地块幼儿园	济南市市中区领秀城B区	100%	幼儿园	0.47	100%
	A3商业综合体	济南市市中区领秀城A区	100%	商业综合体	8.5	95%
	C2超市中心	济南市市中区领秀城C地块超市中心	100%	超市、零售	0.81	85.37%
鲁能万创	1号地菜市场	济南市市中区领秀公馆1号地	100%	菜市场、超市	0.12	100%
重庆鲁能	南渝秀街S5	重庆市巴南区	100%	社区商业：生鲜超市、电影院、儿童教育、儿童零售、时尚餐饮、生活配套等	2.16	99%
	鲁能星城	重庆市渝北区	100%	超市、健身房	0.57	100%

(12) 2017年公司财务融资情况

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限(年)
期末融资总额(万元)	2,095,387.34	3.915%-6%	1-5年
其中：银行贷款(万元)	760,547.34	4.5%-6%	1-5年
基金融资(万元)			
公司债券(万元)			
信托融资(万元)			
委托贷款(万元)	1,164,840.00	3.915%-5.5%	1-3年
其他(万元)	170,000.00	5.6%	2年

(13) 公司发展战略和未来一年的经营计划

面对新形势、新挑战，公司将不断优化经营结构，深耕精细化管控，释放人才潜力，提升企业经济效益，在夯实住宅地产开发业务基础上，加大民生保障项目开发力度，深入开展长租公寓市场调查和运营模式研究，积极拓展新型产业领域，扎实履行社会责任，推动公司房地产业的持续健康发展，努力为公司股东创造更大价值。2018年，公司计划开工204万平方米，续建821.86万平方米，计划竣工363.48万平方米，明细如下：

序号	区域	新开工面积(万平方米)	续建面积(万平方米)	竣工面积(万平方米)
1	重庆地区	67.44	298.48	117.91
2	宜宾地区	25.64	112.41	92.28
3	成都地区	0.00	32.15	16.25
4	北京地区	0.00	29.68	12.31
5	济南地区	95.84	222.05	72.82
6	南京地区	0.00	57.48	34.49
7	苏州地区	0.00	44.80	6.94
8	青岛地区	0.00	10.48	10.48

9	东莞地区	0.00	14.33	0.00
10	张家口地区	15.08	0.00	0.00
合计		204.00	821.86	363.48

(14) 报告期向商品房承购人银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为1,544,217.39万元，报告期无已承担担保责任且涉及金额占公司最近一期经审计净利润10%以上的情况。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房	21,231,195,041.50	15,119,234,924.45	28.79%	135.55%	151.76%	-4.58%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

截至2017年12月31日，公司总资产726.02亿元，其中：流动资产654.15亿元、非流动资产71.87亿元，总负债629.43亿元，其中：流动负债483.13亿元、非流动负债146.30亿元，股东权益96.59亿元。

2017年公司实现营业收入216.42亿元，实现净利润22.90亿元，归属于上市公司股东的净利润21.72亿元，基本每股收益1.29元，归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率27.56%，截至2017年末归属于上市公司股东的每股净资产5.19元。

2017年公司归属于上市公司股东的净利润21.72亿元，与上年同期5.78亿元相比增长275.54%，主要原因是本年公司北京、济南、重庆、宜宾区域项目开发经营业绩实现跨越增长，营业收入同比增加124.59亿元，毛利额同比增加30.16亿元。营业利润29.65亿元，与上年同期8.92亿元相比增加232.39%。

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	21,642,295,263.07	9,182,947,745.94	135.68%	较上年同期新增重庆南渝星城、九龙花园、北京21街区、北京石榴庄、济南领秀城N1/N2/G3地块、济南领秀公馆B地块及成都鲁能城等项目交付确认收入

营业成本	15,610,142,984.58	6,167,386,326.07	153.11%	较上年同期新增重庆南渝星城、九龙花园、北京21街区、北京石榴庄、济南领秀城N1/N2/G3地块、济南领秀公馆B地块及成都鲁能城等项目交付结转成本
税金及附加	1,543,831,573.43	820,596,288.14	88.14%	计提的土地增值税等税金及附加增加
销售费用	1,139,746,949.43	847,899,314.56	34.42%	开发项目增加，项目营销推广、媒体广告费、市场推广活动费等营销费用增加
财务费用	62,839,006.15	-29,387,326.06	313.83%	费用化贷款利息支出增加
资产减值损失	-4,784,599.52	181,657,460.00	-102.63%	公司收购成都鲁能前，成都鲁能上年计提存货跌价准备18,260.00万元，本年未发生存货跌价情况，且因收回部分应收款项冲回原计提的坏账准备
资产处置收益	-428.73	653,019.52	-100.07%	上年鲁能亘富出售一处房屋，收益较大，本年仅发生零星电脑处置，出售净损失0.04万元
营业外支出	2,662,531.01	13,467,771.88	-80.23%	公司收购鲁能朱家峪前，上年鲁能朱家峪西园及朱家峪古村两块土地被政府收回，形成1,228.53万元损失
所得税费用	688,225,848.39	122,681,805.24	460.98%	上年同期取得所得税减免冲减所得税费用，本期无此事项及本年盈利增幅较大计提的应缴所得税增加
经营活动产生的现金流量净额	8,027,502,421.54	-3,257,078,109.43	346.46%	同比预售房款增加、土地竞拍保证金收回及土地支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-295,298,538.33	-478,349,573.97	38.27%	同比房产处置收益增加、在建工程投入减少
筹资活动产生的现金流量净额	-8,498,742,907.07	7,173,237,769.40	-218.48%	同比新增贷款形成的现金流入减少
现金及现金等价物净增加额	-766,539,023.86	3,437,810,086.00	-122.30%	同比新增贷款形成的现金流入大幅降低

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，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

会计政策变更：

2017年4月28日，财政部制定并下发了《关于印发<企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营>的通知》（财会[2017]13号）。根据以上规定，本公司自2017年5月28日起开始执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》。同时，对于该准则施行日持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

根据《财政部关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》（财会[2017]15号）的规定，本公司自2017年6月12日起开始执行修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

《企业会计准则42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和修订后《企业会计准则第16号——政府补助》准则的施行，对本公司2017年度最终经营成果无影响。

(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。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1.公司以2016年4月30日为基准日，以发行股份购买资产方式实施重大资产重组，具体为向鲁能集团有限公司发行股份购买其持有山东鲁能亘富开发有限公司100%的股份、北京顺义新城建设开发有限公司100%的股份、宜宾鲁能开发（集团）有限公司65%的股份及重庆鲁能开发（集团）有限公司34.5%的股份；向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份，购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司30%的股份。上述股权于2017年9月30日完成了资产交割。前三项构成同一控制下企业合并，鲁能亘富、顺义新城、宜宾鲁能及其下属子公司纳入公司合并范围。

2.本年公司投资1亿元新设全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司。