

## 天津广宇发展股份有限公司 2018 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。

公司负责人周悦刚、主管会计工作负责人张建义及会计机构负责人(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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	83,570,366,308.48	72,601,542,581.88	82,897,606,149.57	0.81%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	10,488,657,868.70	9,658,654,332.21	11,980,543,327.21	-12.45%
	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）	4,539,543,165.93	-8.38%	14,447,737,126.07	49.89%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	667,510,720.24	40.43%	2,306,894,125.36	225.09%
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润（元）	698,067,097.51	785.34%	2,333,529,032.52	6,639.69%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	--	--	3,347,031,336.58	-42.17%
基本每股收益（元/股）	0.36	20.00%	1.24	181.82%
稀释每股收益（元/股）	0.36	20.00%	1.24	181.82%
加权平均净资产收益率	6.01%	0.75%	18.89%	11.12%

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
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）	259,114.26	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-33,377,557.29	收购福州鲁能、天津鲁能泰山
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,533,732.84	
减：所得税影响额	2,050,196.97	
合计	-26,634,907.16	--

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

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		34,168		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	1,417,909,637			
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	0.83%	15,397,499	0			
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	0.71%	13,199,878	0			
罗瑞云	境内自然人	0.46%	8,584,660	0			
汪向东	境内自然人	0.45%	8,451,700	0			
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	其他	0.45%	8,401,756	0			

戈德集团有限公司	国有法人	0.39%	7,352,300	0	冻结	7,352,300
中国建设银行股份有限公司一景顺长城量化精选股票型证券投资基金	其他	0.36%	6,621,942	0		
中国农业银行股份有限公司一景顺长城沪深 300 指数增强型证券投资基金	其他	0.33%	6,095,129	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
中国建设银行股份有限公司一中欧价值发现股票型证券投资基金	15,397,499	人民币普通股	15,397,499
招商银行股份有限公司一中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	13,199,878	人民币普通股	13,199,878
罗瑞云	8,584,660	人民币普通股	8,584,660
汪向东	8,451,700	人民币普通股	8,451,700
中国工商银行股份有限公司一中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	8,401,756	人民币普通股	8,401,756
戈德集团有限公司	7,352,300	人民币普通股	7,352,300
中国建设银行股份有限公司一景顺长城量化精选股票型证券投资基金	6,621,942	人民币普通股	6,621,942
中国农业银行股份有限公司一景顺长城沪深 300 指数增强型证券投资基金	6,095,129	人民币普通股	6,095,129
王雪梅	5,416,291	人民币普通股	5,416,291
王春艳	4,898,475	人民币普通股	4,898,475
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 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 2,500,000 股，信用账户持有本公司股票 6,084,660 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 8,451,700 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 5,416,291 股；王春艳普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,898,475 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）主要财务指标变动情况

公司期末资产总额8,357,036.63万元,较年初增加0.81%;1-9月归属于上市公司股东的净利润230,689.41万元,较上年同期增加225.09%;基本每股收益1.24元/股,较上年同期增加0.80元/股,同比增加181.82%;加权平均净资产收益率18.89%,较上年同期增加11.12个百分点。

#### （二）主要财务数据变动情况

##### 1. 资产负债表项目

应收账款期末990.78万元,较年初增加47.54%,主要原因是新增应收委托管理费。

预付账款期末35,015.17万元,较年初增加101.95%,主要原因是本期按进度支付工程款。

长期股权投资期末17,150.00万元,为新增投资杭州千岛湖全域旅游有限公司。

其他流动资产期末253,840.52万元,较年初增加54.82%,主要原因是交房期1年以内的项目,预缴增值税、土地增值税、企业所得税形成的应交税费借方余额增加。

在建工程期末23,086.75万元,较年初增加51.44%,主要原因是顺义新城1号地独立商业、重庆鲁能城商业、苏州鲁能泰山7号商业在建项目投入增加。

其他非流动资产期末28,804.08万元,较年初增加205.81%,主要原因是交房期1年以上的项目,预缴增值税、土地增值税、企业所得税形成的应交税费借方余额增加。

短期借款期末441,800.00万元,较年初增加77.04%,主要原因是项目开发需要新增贷款。

应付职工薪酬期末2,307.52万元,较年初增加54.37%,主要原因是工会经费、职工教育经费结余增加。

应交税费期末67,220.97万元,较年初减少54.73%,主要原因是汇算清缴交纳2017年度企业所得税。

资本公积期末172,050.72万元,较年初减少67.40%,主要原因是同一控制下收购福州鲁能、天津鲁能泰山股权付款。

##### 2. 利润表（年初至报告期末）项目

报告期营业收入1,444,773.71万元、较上年同期增加49.89%,营业成本972,423.00万元、较上年同期增加38.35%,主要原因是本期商品房交付项目的数量、面积较上年同期增加,导致售房收入及成本相应增加。

报告期税金及附加95,542.06万元,较上年同期增加65.30%,主要原因是交付确认收入增加相应计提的土地增值税等增加。

报告期销售费用43,828.82万元,较上年同期减少33.87%,主要原因是本期按进度结算的销售推广、广告费、活动费等营销费用减少。

报告期公司财务费用10,542.51万元,较上年同期增加372.68%,主要原因是费用化贷款利息支出增加。

报告期资产减值损失-1,391.98万元,较上年同期减少63.59%,主要原因是收回部分应收款项冲回原计提的坏账准备增加。

报告期其他收益25.91万元,较上年同期增加31.95%,主要原因是本期收到的稳岗补贴增加。

报告期所得税费用74,500.50万元，较上年同期增加107.03%，主要原因是本期盈利增幅较大，计提的应缴所得税增加。

### 3. 现金流量表项目

报告期收到其他与经营活动有关的现金118,244.87万元，较上年同期减少77.30%，主要原因是上年有收回竞拍保证金大额流入。

报告期支付各项税费260,773.29万元，较上年同期增加40.85%，主要原因是缴纳汇算清缴企业所得税及预缴增值税、土地增值税等税费增加。

报告期支付其他与经营活动有关的现金161,720.36万元，较上年同期减少78.78%，主要原因是上年偿付往来款、支付竞拍保证金、营销费用支出较多。

报告期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金15,505.65万元，较上年同期增加158.48%，主要原因是本期结算工程款。

报告期投资支付现金17,150.00万元，系投资杭州千岛湖全域旅游有限公司。

报告期取得子公司及其他营业单位支付现金16,204.64万元，系收购湖州东信实业投资有限公司。

报告期支付的其他与筹资活动有关现金358,883.85万元，较上年同期增加421.63%，主要原因是同一控制下福州鲁能、天津鲁能泰山股权收购款金额较大。

## 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

### （一）报告期控股股东向公司及公司子公司提供财务资助暨关联交易事项

1. 2018年7月11日，公司发布了公告编号为“2018-060”的《关于控股股东向公司及公司所属公司提供财务资助暨关联交易的公告》，控股股东鲁能集团有限公司用自有资金向公司所属公司苏州鲁能广宇置地有限公司有偿提供人民币10,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%；向公司所属公司南京鲁能广宇置地有限公司有偿提供人民币4,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%；向公司所属公司南京鲁能硅谷房地产开发有限公司有偿提供人民币4,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%；向公司所属公司北京顺义新城建设开发有限公司有偿提供人民币40,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%；向公司所属公司重庆鲁能开发（集团）有限公司有偿提供人民币90,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%；向南京鲁能硅谷房地产开发有限公司有偿提供人民币128,800.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%；向公司所属公司张家口鲁能置业有限公司有偿提供人民币20,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%；向公司有偿提供人民币50,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%。

2. 2018年9月6日，公司发布了公告编号为“2018-071”的《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》，公司控股股东鲁能集团有限公司用自有资金向东莞鲁能广宇房地产开发有限公司有偿提供人民币10,000.00万元财务资助，期限1年，利率5.5%。

### （二）报告期公司对外担保事项

1. 2018年7月11日，公司发布了公告编号为“2018-057”的《关于为全资子公司提供融资担保的公告》，截至本报告期末，相关方正在履行合同审签程序。

2. 2018年7月11日，公司发布了公告编号为“2018-058”的《关于为控股股东向公司及公司所属公司融资担保提供反担保的公告》，截至本报告期末，相关方正在履行合同审签程序。

3. 2018年9月6日，公司发布了公告编号为“2018-073”的《关于为全资子公司提供融资担保的公告》，截至本报告期末，相关方正在履行合同审签程序。

### （三）其他事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2018 年 8 月 23 日, 天津鲁能泰山房地产开发有限公司就股东变更等事宜完成工商变更登记, 公司完成对其现金收购。	2018 年 08 月 25 日	《关于现金收购福州鲁能 100% 股权、天津鲁能泰山 100% 股权进展暨天津鲁能泰山完成工商变更登记的公告》(公告编号: 2018-068), 巨潮资讯网: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205325491?announceTime=2018-08-25">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205325491?announceTime=2018-08-25</a>
2018 年 8 月 29 日, 福州鲁能地产有限公司就股东变更等事宜完成工商变更登记, 公司完成对其现金收购。	2018 年 08 月 31 日	《关于现金收购福州鲁能 100% 股权、天津鲁能泰山 100% 股权进展暨福州鲁能完成工商变更登记的公告》(公告编号: 2018-069), 巨潮资讯网: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205361862?announceTime=2018-08-31">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205361862?announceTime=2018-08-31</a>
公司发布都城伟业集团有限公司关于下属北京海港房地产开发有限公司避免同业竞争相关承诺履行的公告, 并明确后续相关承诺履行事项。	2018 年 09 月 06 日	《关于都城伟业集团有限公司履行避免同业竞争承诺的公告》(公告编号: 2018-074), 巨潮资讯网: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205385368?announceTime=2018-09-06">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205385368?announceTime=2018-09-06</a>
都城伟业集团有限公司为履行关于避免同业竞争的承诺, 拟与公司签订《委托经营管理合同》, 公司对其下属的北京海港房地产开发有限公司进行托管经营。上述托管合同的期限自合同签署之日起至 2020 年 9 月 28 日, 托管费用为 100 万元/年。	2018 年 09 月 06 日	《关于公司拟与都城伟业集团有限公司签订<委托经营管理合同>暨关联交易的公告》(公告编号: 2018-072), 巨潮资讯网: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205385363?announceTime=2018-09-06">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205385363?announceTime=2018-09-06</a>
2018 年 9 月 14 日, 公司与都城伟业集团有限公司、北京海港房地产开发有限公司签署《委托经营管理合同》, 公司对都城伟业集团有限公司下属的北京海港房地产开发有限公司进行托管经营。委托经营管理合同的期限自 2018 年 9 月 14 日至 2020 年 9 月 28 日, 托管费用为 100 万元/年。	2018 年 09 月 15 日	《关于公司与都城伟业集团有限公司签订<委托经营管理合同>暨关联交易进展的公告》(公告编号: 2018-076), 巨潮资讯网: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205436773?announceTime=2018-09-15">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205436773?announceTime=2018-09-15</a>

### 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、对 2018 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

#### 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### 六、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### 七、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。

#### 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

#### 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。