

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2019-022

# 天津广宇发展股份有限公司 2018 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 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	张坤杰	伊成儒、徐瑞	
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、010-85727720	
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### (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，并通过所属子公司在重庆、济南、北京、宜宾、福州、天津、成都、青岛、东莞、南京、苏州、张家口、湖州等城市进行开发、建设和销售。

公司主要业绩驱动因素：

公司以房地产开发销售为主业，布局全国15个城市，2018年完成天津鲁能泰山100%股权、福州鲁能100%股权现金收购，湖州公司100%股权收购，参股投资千岛湖公司，业务规模不断扩张。公司立足于一二线城市群，客户需求量充足，为公司业绩提供有力支撑。

公司销售产品以传统住宅为主，包含多层、高层、别墅、洋房、公寓等多种业态，部分项目包含配套商业等，产品层次丰富，覆盖面广，能够满足消费、投资多种需求。公司不断优化产品设计，升级产品功能，提升产品品质，充分满足区域客户要求。

公司通过精心运营发展，在北京、济南、重庆、宜宾等地区深耕多年，具有良好的口碑积累，区域影响力强，同时，公司积极开展品牌价值体系构建，鲁能品牌价值及影响力不断增强，势必成为公司未来新的业绩增长点。

## **(2) 宏观经济形势、行业政策及行业发展情况**

从宏观经济来看：2018年，中国经济增长速度稳，GDP保持6.6%的中高速增长；工业生产稳，规模以上工业增加值比上年实际增长6.2%；居民消费价格稳，CPI比上年上涨2.1%；市场销售稳，全年社会消费品零售总额比上年增长9.0%；外贸进出口稳，货物贸易规模创历史新高，保持世界第一；投资增长缓中趋稳，制造业投资和民间投资增速加快；宏观杠杆率趋稳，2018年M2增长低于名义GDP的增长；外汇储备在3万亿美元以上，人民币汇率基本稳定。

从行业政策来看：房地产行业政策定位坚持“房住不炒”，加快构建房地产长效机制。2018年3月，两会《政府工作报告》再次强调，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。”在构建长效机制方面，一是从税收制度着手，“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法”；二是从租赁市场着手，“支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居”。

2018年7月31日，中共中央政治局会议提出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

2018年12月19日至21日，中央经济工作会议提出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。12月24日，住建部举行全国住房和城乡建设工作会议，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展，要以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板。

围绕“房住不炒”和“坚决遏制房价上涨”，2018年全国发布房地产调控政策多达400余次，实施了限购、差别化信贷、提高房地产开发融资成本、土拍“限竞”、地方房价问责制、强化市场行为监管等一系列长短组合拳，取得了显著的效果。2019年，国家将继续坚持“房住不炒”的定位不动摇，同时将因城施策，各地实施差异化调控，调控弹性增加。

从市场环境来看：2018年1-12月，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85,192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2018年,商品房销售面积171,654万平方米,比上年增长1.3%,比上年回落6.4个百分点。其中,住宅销售面积增长2.2%,办公楼销售面积下降8.3%,商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149,973亿元,增长12.2%,比上年回落1.5个百分点。其中,住宅销售额增长14.7%,办公楼销售额下降2.6%,商业营业用房销售额增长0.7%。(数据来源:国家统计局)

### (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

2018年,重庆市调控依旧从严,连续出台多份文件,主要从规范交易行为、控制土地开发、调整计税政策等方面进行调控,以保障重庆市场健康稳定发展。4月26日下发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》(渝国土房管规发〔2018〕3号);6月9日发布《关于暂缓主城区“两江四岸”地区开发建设活动的通知》(渝建〔2018〕254号);6月28日发布《重庆市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》(建房〔2018〕49号);7月2日发布《关于调整房地产开发经营业务计税毛利率等政策的通知》(渝财规〔2018〕4号);8月15日发布《关于整治和打击房地产领域违法犯罪行为的通知》(渝国土房管〔2018〕523号)。

2018年,重庆市商品房供应3,619万平方米,同比增加40.24%,成交3,629万平方米,同比减少1.08%,成交建面均价10,370元/平方米,同比上涨17.62%。截至2018年末,重庆市商品房已取得预售证存量面积约1,701万平方米,去化周期约6个月。

2014-2018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)
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
2018年	3,619	3,629	10,370

注:数据来源于房管局备案数据

#### ②济南地区

2018年,济南房地产政策未出现明显变化,限购、限贷、限售、限价多措并举稳定房地产市场,当前整体市场处于稳定状态。

2018年,济南市商品房供应973万平方米,同比减少27.35%,成交1,172.77万平方米,同比减少9.13%,成交建面均价11,604元/平方米,同比上涨5.03%。截至2018年末,济南市商品房已取得预售证存量面积约128万平方米,去化周期约3个月。

2014-2018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)
2014年	1,099.22	847.70	8,401
2015年	1,427.09	1,342.30	8,655
2016年	2,162.25	1,970.55	9,620
2017年	1,340.00	1,290.70	11,048
2018年	973.47	1,172.77	11,604

注：数据来源于克尔瑞数据库

### ③北京地区

2018年,北京市房地产调控政策依然趋紧,全年共计出台42份文件干预房地产市场,主要以住建部、市住建委、北京住房公积金管理中心等机构为主,从限制投机、规范交易活动、规范公积金管理等方面进行调控,以保障北京房地产市场健康稳定发展。5月7日下发《北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门〈关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》(京政办发〔2016〕46号);5月28日下发《关于加强国有土地上住宅拆分管理的通知》(京建发〔2018〕256号);9月14日下发《住房城乡建设部、财政部、人民银行、公安部关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》(建金〔2018〕46号);12月3日下发《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》(京政发〔2011〕61号)。

2018年,北京市商品房供应1,054万平方米,同比增加105.07%,成交756万平方米,同比减少13.57%,成交建面均价36,089元/平方米,同比上涨8.71%。截至2018年末,北京市商品房已取得预售证存量面积约571.3万平方米,去化周期约35个月。

2014-2018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)
2014年	1,404	1,272	23,631
2015年	1,147	1,511	25,515
2016年	976	1,803	29,928
2017年	514	874	33,196
2018年	1,054	756	36,089

注：数据来源于CREIS中指数据

### ④宜宾地区

2018年,宜宾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30%,商品房贷款审核门槛提高。

2018年,宜宾市商品房供应142万平方米,同比增加15.45%,成交130万平方米,同比增加7.44%,成交建面均价7,794元/平方米,同比上涨9.77%。截至2018年末,宜宾市商品房已取得预售证存量面积约41万平方米,去化周期约4个月。

2014-2018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)
2014年	102	73	5,957
2015年	105	146	5,466
2016年	154	160	5,866
2017年	123	121	7,100
2018年	142	130	7,794

注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网

### ⑤天津地区

2018年,天津市政策管控进一步加强,天津市政府办公厅印发《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》(津政办发〔2018〕14号,简称《通知》),明确毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用

来炒的定位，毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地维护调控政策的连续性和稳定性，保持房地产市场平稳健康发展。《通知》从严格执行房地产市场调控政策、加强土地出让管理、做好新建商品住房供应、强化房地产市场监管、加强舆论引导和预期管理、落实区政府主体责任等六方面提出具体举措，进一步加强房地产市场调控。

2018年,天津市商品房供应1,450万平方米,同比增长13.63%,成交1,079万平方米,同比减少7.61%,成交建面均价15,785元/平方米,同比减少0.17%。截至2018年末,天津市商品房已取得预售证存量面积约1,236.24万平方米,去化周期约14个月。

2014-2018年天津市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	成交均价（元/平方米）
2014年	1,423	957	10,553
2015年	1,085	1,358	11,548
2016年	1,267	2,220	13,404
2017年	1,276	1,168	15,812
2018年	1,450	1,079	15,785

注：数据来源于中国指数研究院

另，除上述主要项目所在城市外，公司项目还在成都、福州、东莞、南京、苏州、张家口、湖州、青岛等城市有布局，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发展。

2018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	成都	13个月	数据来源于CRIC数据库
2	东莞	11个月	数据来源于合富辉煌（中国）东莞公司
3	南京	5个月	数据来源于克而瑞数据库
4	苏州	11.8个月	数据来源于博思堂数据平台
5	湖州	16个月	数据来源于克而瑞数据库
6	青岛	27个月	数据来源于锐理数据库
7	福州	17.4个月	数据来源于福州房地产备案信息网

综上，目前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，各城市现阶段库存增多，库存去化周期较长，对公司未来经营业绩和盈利能力可能会带来一定压力。

#### （4）公司主要业务城市的市场地位

##### ①重庆地区

2018年，重庆市房地产企业成交金额排名中，重庆公司（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13位。

2018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	258.97	289.83

2	金科	269.94	265.64
3	龙湖	203.53	246.54
4	恒大	195.99	214.25
5	万科	157.35	205.28
6	保利	134.57	154.44
7	旭辉	115.01	148.96
8	东原	100.21	130.45
9	香港置地	94.63	117.42
10	碧桂园	101.73	117.25
11	华宇	82.24	104.23
12	金辉	89.12	103.16
13	<b>重庆公司</b>	102.78	99.52

注：根据重庆市房交所备案数据

### ②济南地区

2018年，济南市房地产企业成交金额排名中，济南公司（含鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪）房地产成交金额排名第9位。

2018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	融创地产	105.5	149.6
2	绿地山东	90.7	119.2
3	中海地产	96.1	105.6
4	龙湖地产	74.6	99.8
5	万科企业	61.9	80.3
6	华润置地	35.2	64.1
7	世茂地产	47.5	53.4
8	山东中建	43.3	51.0
9	<b>济南公司</b>	33.3	50.8
10	恒大地产	44.3	50.5

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宜宾地区

2018年，宜宾市房地产企业成交金额排名中，宜宾鲁能房地产成交金额排名第2位。

2018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	邦泰	59.52	49.56
2	<b>宜宾鲁能</b>	15.75	13.15
3	远达	18.17	12.60

4	阳光	11.23	8.51
5	正和	9.01	7.93

注：数据来源于宜宾市房地产管理局数据整理

#### ④北京地区

2018年，北京市房地产企业成交金额排名中，顺义新城房地产未参与排名，报告期内成交面积3.94万平方米，成交金额10.22亿元。

2018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	中国海外发展公司	35.34	170.08
2	万科公司	44.40	135.82
3	北京首开	34.07	134.54
4	北京城建	38.76	125.96
5	金茂集团	16.29	91.78
6	泰禾集团	17.56	85.48
7	金隅集团	26.84	84.42
8	华润置地	20.73	78.77
9	首创置业	28.41	78.50
10	金融街控股	18.05	64.06

注：数据来源于CREIS中指数据

#### ⑤天津地区

2018年，天津市房地产企业成交金额排名中，天津鲁能泰山未参与排名，房地产成交金额12.83亿元，成交面积5.98万平米。

2018年天津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	74.71	169.35
2	万科	87.34	161.91
3	远洋	80.64	145.54
4	金地	66.33	117.10
5	保利	67.06	76.88
6	新城	52.57	74.19
7	旭辉	42.56	68.70
8	富力	50.61	67.81
9	首创	48.52	57.69
10	碧桂园	44.40	52.30

注：数据来源于房产测评网

### 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

	2018 年	2017 年		本年比上年 增减	2016 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	27,056,984.57 1.34	21,642,295.2 63.07	21,643,358.6 99.96	25.01%	9,182,947.74 5.94	9,182,947.74 5.94
归属于上市公司股东的净利润	2,502,375,865. 78	2,171,791,43 7.70	2,099,401,31 1.31	19.19%	578,317,114. 30	522,596,235. 69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,503,982,808. 75	1,489,332,74 3.84	1,488,524,37 1.36	68.22%	507,221,042. 60	276,633,972. 85
经营活动产生的现金流量净额	5,964,555,912. 61	8,027,502,42 1.54	10,671,876,4 10.68	-44.11%	-3,257,078.1 09.43	-7,213,121.6 56.47
基本每股收益（元/股）	1.34	1.29	1.25	7.20%	0.36	0.32
稀释每股收益（元/股）	1.34	1.29	1.25	7.20%	0.36	0.32
加权平均净资产收益率	21.56%	27.56%	20.91%	0.65%	9.28%	8.42%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上 年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	75,954,388,19 5.85	72,601,542,5 81.88	82,897,606,1 49.57	-8.38%	68,413,101,2 38.94	75,931,886,4 28.26
归属于上市公司股东的净资产	10,684,139,60 9.12	9,658,654,33 2.21	11,980,543,3 27.21	-10.82%	6,655,801,59 7.18	8,850,080,71 8.57

#### (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	4,432,029,807.59	5,476,164,152.55	4,539,543,165.93	12,609,247,445.27
归属于上市公司股东的净利润	920,588,775.24	718,794,629.88	667,510,720.24	195,481,740.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	915,867,388.74	719,594,546.27	698,067,097.51	170,453,776.23
经营活动产生的现金流量净额	16,152,054.51	4,051,991,524.65	-721,112,242.58	2,617,524,576.03

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

由于公司本年发生同一控制下企业合并收购福州鲁能、天津鲁能泰山股权，需追溯调整报表数据，因此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。



## 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	33,060	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	32,596	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	1,311,137,870			
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	1.26%	23,540,560				
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	0.78%	14,599,818				
香港中央结算有限公司	境外法人	0.51%	9,414,802				
罗瑞云	境内自然人	0.47%	8,798,660				
易方达基金—工商银行—外贸信托—外贸信托·稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.46%	8,558,500				
汪向东	境内自然人	0.45%	8,446,600				
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%	8,301,756				
戈德集团有限公司	国有法人	0.39%	7,352,300		冻结	7,352,300	
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 486,300 股，信用账户持有本公司股票 8,312,360 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 8,446,600 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**

2018年我国宏观经济稳中向好，经济增长连续三年在6.5%-7.0%的区间内运行，三大产业继续呈现第三产业增长较快，第二产业调整的态势，物价基本稳定，就业形势稳中向好，金融监管部门相继出台一系列政策规章，促进杠杆率逐步下降。经济结构进一步优化，发展质量提升。消费拉动力继续增强，成为新阶段推动经济增长的主导力量。

2018年，房地产调控政策始终坚持“房住不炒”的定位不动摇，并加快构建房地产长效机制，这一政策定位将继续主导2019年房地产市场，同时因城施策，实施差异化调控。2019年房地产业发展以“稳”为主，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。在“租购并举”的政策导向下，租赁住房迎来快速发展，龙头房企纷纷探索房地产+、长租公寓等新业态。

## **(2) 经营业绩稳步提升**

2018年，公司实现营业收入270.57亿元，归属于上市公司股东的净利润25.02亿元，较上年增加4.03亿元，同比增加19.19%；基本每股收益1.34元/股，较上年增加0.09元/股，同比增加7.20%。

## **(3) 项目开发建设持续推进**

公司业务经营区域主要位于一二线城市，2018年，公司收购福州鲁能、天津鲁能泰山及湖州公司股权，并参股投资千岛湖公司。截至目前，公司开发项目布局于北京、重庆、济南、宜宾等15个城市，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。

公司开发规模和销售业绩稳步推进。2018年，公司新开工面积71.09万平方米，在建959.04万平方米，竣工面积327.62万平方米，销售备案金额222.07亿元，备案销售面积179.29万平方米。

公司物业服务规模稳步增长。新成立山东鲁能物业有限公司，拓展山东区域业务。截至2018年末，公司物业服务签约面积共657.06万平方米，同比增长17.86%，实现物业服务面积共346.55万平方米，同比增长483.71%。

2018年，公司工程开发建设管理再上新台阶，多项工程获得殊荣。其中，成都公司鲁能城项目获得“第八届爱景奖国际园林景观规划设计大赛·年度十佳景观设计”，东莞公司茶山项目获得2018年度“建设工程项目施工安全生产标准化工地”（国家级），宜宾鲁能D51地块一标段荣获中国建筑业协会颁发的“全国建设工程项目安全生产标准化工地”荣誉称号，顺义新城大卖场项目获得结构长城杯金奖，南京公司鲁能硅谷公馆项目取得南京市“智慧工地”荣誉称号。

## **(4) 进一步解决同业竞争问题**

积极践行重组承诺，对重组时未注入上市公司的房地产企业及未来可能形成的部分同业竞争采取了适当措施予以安排。一是根据重组承诺，公司完成天津鲁能泰山、福州鲁能100%股权现金收购工作。二是针对暂不适合注入上市公司的资产，与鲁能集团、都城伟业集团签署《委托经营管理合同》，对鲁能集团下属的南京方山、苏州鲁能、郑州鲁能及都城伟业集团下属的北京海港公司托管经营，有效解决了公司与鲁能集团、都城伟业集团存在的部分同业竞争问题。

## **(5) 积极筹划融资新途径**

公司密切跟踪研究再融资政策，积极筹划再融资方案，根据公司实际及市场情况，经第九届董事会第三十二次会议审议通过《关于拟发行中期票据的议案》，拟向全国银行间市场交易商协会申请注册发行金额不超过人民币10亿元（含10亿元）的中期票据。

## **(6) 规范运作及信息披露水平进一步提升**

2018年，公司召开董事会14次、监事会5次、股东大会6次，审议通过财务资助、担保、对外投资、董事高管变动等重要事项，确保公司重大决策依法合规。不断推进依法治企建设，修编公司管理制度16项，

完成对《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》《债务融资工具信息披露事务管理制度》等规章制度的修订完善。加强所属公司管控，创新线上关联交易报送机制，及时、准确跟踪掌控所属公司诉讼仲裁、投资担保、关联交易等重大事项，确保重大信息的及时披露。

### (7) 投资者保护工作取得新成绩

一是牢固树立共享发展理念，按照三年股东回报规划，向股东分红2.42亿元。根据公司发展需要，及时制定《累积投票制实施细则》《股东大会网络投票实施细则》，切实维护股东权益。二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，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。三是公司前董事会秘书韩玉卫同志荣获2018年新浪财经“金牌董秘”称号，公司资本市场良好形象进一步提升。

(8) 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。

### (9) 公司新增房地产储备情况

①公司控股子公司鲁能亘富于2018年12月新获取3宗住宅用地，土地面积共约17.3937万平方米，均位于济南市市中区二环南路以南。公司控股子公司鲁能朱家峪于2018年2月获取章丘鲁能公馆一期规划补充用地，土地面积约3万平方米，位于章丘鲁能公馆一期项目北侧。具体如下：

序号	地区	地块名称	出让面积(平方米)	土地用途	容积率	成交价(万元)
1	济南	柏石峪A地块	79,932	居住	1.0<地上≤1.4, 地下≤0.6;	278,852.00
2	济南	花山峪B地块	60,046	居住	1.0<地上≤1.4, 地下≤0.7;	
3	济南	花山峪C地块	33,959	居住	1.0<地上≤1.4, 地下≤0.8;	
4	济南	2018-2坐落于石河街以东，鲁能公馆以北	30,187	居住	1.50≤容积率≤2	29,432.00

②公司控股子公司鲁能亘富于2018年4月2日向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局及其招投标代理机构上海嘉定投标工程审价咨询有限公司递交上海市嘉定区云翔拓展大居24A-01A地块共有产权保障住房项目建设主体招标项目投标文件（该地块建设用地面积43,764平方米），并于2018年4月11日取得《中标通知书》。根据项目发展需要，由鲁能亘富投资设立上海鲁能亘富置业有限公司负责该共有产权保障住房项目建设。

③公司参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司于2018年6月获取界首金山坪5宗地土地面积约30万平方米，公司持有上述地块49%的权益。具体如下：

序号	地区	地块名称	出让面积（平方米）	土地用途	容积率	成交价（万元）
1	杭州淳安县	界首金山坪1-2-2号地块	35,003.22	旅馆业用地（不可分割）	≤0.3	1,128.00
2	杭州淳安县	界首金山坪1-4-1号地块	33,317.86	零售商业用地（不可分割）	≤0.4	1,950.00
3	杭州淳安县	界首金山坪1-4-2号地块	19,430.59	零售商业用地（不可分割）	≤0.4	1,137.00
4	杭州淳安县	界首金山坪1-1号地块	161,523.57	商住（部分商业可分割）	≤0.6	11,000.00
5	杭州淳安县	界首金山坪1-6-1号地块	55,476.48	商住（商业可分割）	≤0.7	3,845.00

### （10）公司房地产开发情况

#### ①2018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19.44万平方米，在建面积334.29万平方米，竣工面积112.44万平方米。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪在建面积227.30万平方米，竣工面积74.13万平方米，无新开工项目。

北京地区，公司控股子公司顺义新城在建面积16.72万平方米，竣工面积8.20万平方米，无新开工项目。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能新开工面积26.02万平方米，在建面积138.43万平方米，竣工面积92.28万平方米。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积32.14万平米，竣工面积16.25万平米，无新开工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇在建面积10.00万平方米，无新开工、竣工项目。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积14.33万平方米，无新开工、竣工项目。

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

张家口地区，公司控股子公司张家口鲁能新开工面积24.80万平方米，在建面积24.80万平方米，无竣工项目。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能泰山新开工面积0.83万平方米，在建面积49.77万平方米，竣工面积24.32万平方米。

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

湖州公司无新开工、竣工项目，二期项目方案变更已于2018年12月取得规划批复。

福州地区，公司控股子公司福州鲁能，在建面积31.90万平方米，无新开工、竣工项目。

详见表1：“2018年公司房地产开发情况”。

#### ②2018年公司一级开发情况

2018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24.47万平方米，累计已平整土地面积91.96万平方米。

公司名称	项目名称	2018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	0	0	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	24.47	24.47	24.47	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

### (11) 公司房地产销售情况

#### ①公司项目销售情况

2018年，公司年初未售面积127.34万平方米，新增预售面积182.99万平方米，年末未售面积136.45万平方米，结算面积254.71万平方米。

详见表2：“2018年公司房地产销售情况”。

2018年，公司实现销售备案金额222.07亿元，销售备案面积179.29万平方米。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、湖州公司、东莞鲁能广宇在开发建设过程中，尚未开盘销售。

公司名称	销售备案金额(亿元)	备案面积(万平方米)
重庆鲁能	78.07	71.57
重庆鲁能英大	14.04	18.46
重庆江津鲁能	7.41	12.75
宜宾鲁能	13.15	15.75
成都鲁能	1.68	1.29
顺义新城	10.22	3.94
鲁能亘富	29.63	13.63
鲁能万创	1.04	1.00
鲁能亘富唐冶分公司	13.29	11.13
鲁能朱家峪	7.45	7.69
青岛鲁能广宇	8.65	6.33
天津鲁能泰山	12.83	5.98
福州鲁能	24.61	9.63
合计	222.07	179.29

注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案。

## ②一级开发收入情况

报告期公司一级开发收入4,756.76万元，其中子公司顺义新城一级土地开发收入73.99万元，收到一级开发成本返还1019.84万元；山东鲁能亘富公司报告期内确认张马项目一级土地开发收入4,682.97<sup>1</sup>万元。

## （12）房地产出租情况

2018年公司出租涉及控股子公司鲁能亘富、鲁能万创、重庆鲁能、重庆鲁能英大及顺义新城。详细如下：

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	98.63%
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、儿童零食、时尚餐饮、生活配套等。	2.16	99%
	鲁能星城	重庆渝北区	100%	超市、健身房	0.57	100%
	南渝星城S1-S3	重庆市巴南区	100%	商业	3.65	17.26%
重庆鲁能英大	领秀城	南岸茶园	100%	商业	1.19	12%
顺义新城	顺义	北京市顺义区	100%	商业综合体	1.8	35%

## （13）2018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）	2,260,138.62	3.915%-5.5%	1-7年
其中：银行贷款（万元）	383,108.62	4.275%-5.06%	1-7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）	1,877,030.00	3.915%-5.5%	1-3年

<sup>1</sup> 注：截至报告期末，张马项目已收回全部土地熟化金及相关收益。

其他（万元）			
--------	--	--	--

#### （14）公司发展战略和未来一年的经营计划

面对宏观、行业的外部形势，公司将积极响应党中央号召，践行国务院国资委深化国有企业改革战略部署，在扎实做好目前存量住宅项目开发的同时，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、房地产项目合作开发、代建等业务，强化持有型物业资产管理运营，推动公司运营管理方式变革，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，维护广大股东权益。2019年，公司计划开工117.27万平方米，续建631.42万平方米，计划竣工293.78万平方米，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	57.19	221.85	99.83
2	宜宾地区	0	46.15	14.60
3	成都地区	0	15.89	15.91
4	北京地区	0	8.52	9.48
5	济南地区	47.68	153.17	83.97
6	南京地区	0	34.55	11.02
7	苏州地区	0	44.81	0
8	青岛地区	0	10.00	10.48
9	东莞地区	0	14.33	0
10	张家口地区	0	24.80	0
11	天津地区	0	25.45	25.43
12	福州地区	0	31.90	23.06
13	湖州公司	12.40	0	0
合计		117.27	631.42	293.78

#### （15）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1,559,857.64万元，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



附件1:

表1:2018年公司房地产开发情况

单位:万平方米,万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
重庆鲁能	竣工	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	9.72	37.15	48.80	2015年7月	0.00	23.52	20.11	45.39	0.00	0.00	262,186.97	227,123.66
	竣工	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业	100%	6.47	21.25	27.81	2016年3月	0.00	16.89	16.89	27.81	0.00	0.00	203,885.38	269,330.87
	竣工	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100%	6.19	22.46	29.57	2015年11月	0.00	1.21	0.59	28.95	0.00	0.00	192,718.96	169,048.91
	竣工	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业	100%	3.64	15.28	19.86	2016年7月	0.00	2.58	2.58	19.86	0.00	0.00	108,482.19	110,982.72
	在建	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业	100%	38.41	110.72	151.94	2016年6月	17.26	112.21	26.29	41.40	3.87	24.62	1,088,823.93	646,729.18
	在建	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、酒店	100%	20.26	73.73	103.63	2016年12月	0.00	36.20	0.00	0.00	13.21	67.43	818,772.10	420,584.04
	在建	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业	100%	13.83	37.96	50.89	2016年12月	0.00	50.89	25.47	25.47	0.00	0.00	216,790.52	188,112.90
	拟建	鲁能城四期	重庆市渝北区	酒店、办公、商业	100%	5.54	24.63	41.69	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	5.54	41.69	规划中	规划中
重庆鲁能英大	竣工	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业	100%	9.43	27.53	37.15	2016年3月	0.00	20.51	20.51	37.15	0.00	0.00	166,407.03	121,514.95
	在建	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业	100%	19.34	38.24	50.63	2017年1月	0.00	33.88	0.00	16.75	0.00	0.00	234,583.53	183,713.22
重庆江津鲁能	在建	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	13.94	27.88	36.40	2017年6月	2.18	36.40	0.00	0.00	0.00	0.00	133,683.90	100,701.14
鲁能巨富	竣工	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100%	3.13	12.74	12.74	2016年4月	0.00	12.74	12.74	12.74	0.00	0.00	98,956.15	97,956.15

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	在建	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100%	1.39	4.36	4.36	2016年11月	0.00	4.36	0.00	0.00	0.00	0.00	37,148.17	12,166.32
	竣工	领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100%	6.49	18.83	18.83	2016年7月	0.00	18.83	18.83	18.83	0.00	0.00	176,888.57	169,299.32
	在建	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	11.45	28.43	28.43	2016年7月	0.00	28.43	0.00	0.00	0.00	0.00	219,134.73	194,137.00
	拟建	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100%	2.61	10.98	10.98	2017年7月	0.00	0.00	0.00	0.00	2.61	10.98	178,840.49	38,043.06
	拟建	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100%	4.85	19.50	19.50	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.85	19.50		
	拟建	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100%	3.87	16.30	16.30	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.87	16.30	301,645.51	29,645.31
	拟建	领秀城G3二期	济南市市中区	住宅	100%	3.75	13.51	13.51	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.75	13.51		
	拟建	领秀城H3地块	济南市市中区	住宅	100%	0.91	1.55	1.55	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	0.91	1.55	规划中	规划中
鲁能巨富唐冶分公司	竣工	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	9.14	28.41	28.41	2016年8月	0.00	28.41	28.41	28.41	0.00	0.00	166,181.70	142,384.16
	在建	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	9.94	30.13	30.13	2016年11月	0.00	30.13	0.00	0.00	0.00	0.00	205,312.47	165,580.96
	在建	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100%	13.94	33.63	33.63	2017年8月	0.00	33.63	0.00	0.00	0.00	0.00	326,885.09	122,695.49
	在建	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100%	3.15	9.79	9.79	2017年8月	0.00	9.79	0.00	0.00	0.00	0.00	78,222.77	23,299.31
鲁能万创	竣工	领秀公馆B地块一期高层	济南市市中区	住宅	100%	18.64	47.01	47.01	2015年6月	0.00	0.00	0.00	32.86	0.00	0.00	383,318.36	370,546.35

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额	
	竣工	领秀公馆B地块一期别墅	济南市市中区	别墅	100%	5.57	21.33	21.33								196,062.00	67,694.51	
	竣工	领秀公馆B地块二期住宅	济南市市中区	住宅	100%				2015年8月	0.00	14.15	14.15	14.15	0.00	0.00			
	在建	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业	100%				2017年7月	0.00	21.33	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00
	在建	领秀公馆A地块酒店	济南市市中区	酒店	100%				2017年7月									
鲁能朱家峪	在建	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100%	11.08	25.50	25.50	2017年4月	0.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	198,595.20	168,459.16	
	拟建	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100%	3.00	9.15	10.00	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00	10.00	规划中	规划中	
顺义新城	竣工	2号地项目B2、B3地块（颐景沁园）	北京市顺义区	住宅	100%	16.29	9.76	13.95	2014年3月	0.00	3.10	3.10	13.95	0.00	0.00	291,182.91	255,262.89	
	在建	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业	100%	8.67	28.25	40.68	2014年10月	0.00	0.00	0.00	40.37	0.35	0.31	951,956.55	709,243.47	
	在建	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	6.68	8.27	15.60	2015年9月	0.00	8.52	0.00	7.08	0.00	0.00	684,060.63	507,329.40	
	竣工	1号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	2.67	2.18	5.10	2016年7月	0.00	5.10	5.10	5.10	0.00	0.00	39,308.20	20,462.98	
	拟建	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	4.71	规划中	规划中	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.71	规划中	规划中	32,577.31	
宜宾	竣工	缙香湾	宜宾市	住宅	100%	10.95	30.16	44.73	2016年8月	0.00	44.73	44.73	44.73	0.00	0.00	180,112.54	150,454.38	

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
鲁能	工	(D-04)	翠屏区														
	竣工	原香岭(D-51)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	12.23	34.26	47.55	2016年10月	0.00	47.55	47.55	47.55	0.00	0.00	193,904.27	117,511.33
	在建	B-06	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.62	4.05	6.15	2017年12月	0.00	6.15	0.00	0.00	0.00	0.00	31,584.01	5,126.76
	在建	D-07	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.61	4.03	6.14	2017年11月	0.00	6.14	0.00	0.00	0.00	0.00	30,437.72	7,008.14
	在建	D-22	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.75	1.49	2.19	2017年9月	0.00	2.19	0.00	0.00	0.00	0.00	11,809.45	4,064.07
	在建	D-11	宜宾市翠屏区	商业	100%	2.10	4.21	5.65	2017年12月	0.00	5.65	0.00	0.00	0.00	0.00	24,792.08	7,212.40
	在建	B-29	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	5.78	17.29	25.40	2018年3月	25.40	25.40	0.00	0.00	0.00	0.00	117,736.73	17,941.68
	在建	D-16	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.46	0.37	0.62	2018年4月	0.62	0.62	0.00	0.00	0.00	0.00	3,921.38	546.44
成都鲁能	竣工	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、公寓	100%	3.92	11.76	16.25	2016年5月	0.00	16.25	16.25	16.25	0.00	0.00	215,378.15	219,935.93
	在建	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、公寓	100%	3.17	5.34	15.89	2016年11月	0.00	15.89	0.00	0.00	0.00	0.00	185,838.22	152,936.82
青岛鲁能广宇	在建	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100%	4.69	7.03	10.00	2017年9月	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79,659.80	56,907.33
东莞鲁能广宇	在建	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业	100%	2.95	11.81	14.33	2017年2月	0.00	14.33	0.00	0.00	0.00	0.00	271,633.26	210,500.00
苏州鲁能广宇	在建	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100%	6.30	12.60	18.15	2017年4月	0.00	18.15	0.00	0.00	0.00	0.00	502,351.77	396,148.04
	在建	泰山9号项目住宅部分	苏州市相城区	低层、多层	100%	13.87	14.55	26.66	2017年8月	0.00	26.66	0.00	0.00	0.00	0.00	447,940.00	244,400.70

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建设面积	开工时间	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	拟建	泰山9号项目酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业公寓	100%	5.34	5.34	7.80	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	5.34	7.80	154,141.87	84,138.38
南京鲁能广宇	在建	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100%	3.17	8.23	11.08	2017年3月	0.00	11.08	0.00	0.00	0.00	0.00	249,549.74	209,972.36
南京鲁能硅谷	在建	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	8.79	17.35	23.47	2017年6月	0.00	23.47	0.00	0.00	0.00	0.00	330,350.17	253,089.67
张家口鲁能	在建	杨树沟棚改安置房项目	张家口市下花园区	回迁房(住宅、商业)	100%	7.07	16.48	24.80	2018年3月	24.80	24.80	0.00	0.00	0.00	0.00	106,342.51	29,817.44
湖州公司	拟建	鲁能公馆(原鸿泊湾二期)	湖州市吴兴区	旧城改造(住宅、商业)	100%	4.91	9.54	12.58	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.91	12.58	117,400.00	43,000.00
天津鲁能泰山	在建	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100%	12.37	16.08	25.15	2016年8月	0.83	25.15	24.32	24.32	0.00	0.00	311,845.00	309,104.00
	在建	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100%	11.60	16.25	24.62	2017年3月	0.00	24.62	0.00	0.00	0.00	0.00	304,771.00	174,971.00
福州鲁能	在建	福州鲁能公馆项目		住宅、商业	100%	6.36	21.63	27.25	2017年3月	0.00	27.23	0.00	0.00	0.00	0.00	520,890.85	520,761.37
	在建	福州大华制扣厂项目		住宅	100%	1.45	3.49	4.68	2017年8月	0.00	4.67	0.00	0.00	0.00	0.00	84,092.87	82,072.13
合计					-	430.17	1,089.78	1,406.84	-	71.09	959.04	327.62	549.12	56.92	226.27	12,330,174.89	8,862,245.11

注1: 公司现有房地产项目不存在未取得应具备的资质文件的情况, 不存在预计投资金额、计划开发周期与实际情况存在50%以上差异的情况, 不存在停工可能及达到可销售状态十二个月后未进行销售的情况。

注2: 规划建筑面积根据土地出让合同、建设工程规划许可证、施工许可证、竣工备案证等进行调整。

附件2:

表2:2018年公司房地产销售情况

单位:万平方米

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
重庆鲁能	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业	100%	3.95	8.87	12.82	11.55	3.59	2017年9月
	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	8.91	1.63	10.54	3.26	14.75	2018年5月
	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业	100%	0.67	12.14	12.81	0.82	14.97	2018年12月
	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100%	7.68	0.75	8.43	1.81	1.96	2017年9月
	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业	100%	1.26	4.74	6.00	4.80	14.71	2018年9月
	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业	100%	5.67	25.91	31.58	6.58	25.86	2019年12月
	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100%	2.24	6.42	8.66	7.25	2.71	2017年11月
	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业	100%	1.80	0.00	1.80	1.13	13.77	2018年3月
	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.12	0.69	0.81	0.78	0.01	2006年11月
	鲁能星城5街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.02	0.00	0.02	0.02	0.00	2011年12月
	鲁能星城6街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.54	0.01	0.54	0.50	0.20	2015年3月
	鲁能星城7街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.14	0.00	0.14	0.14	0.00	2007年11月
	鲁能星城8街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.10	0.00	0.10	0.07	0.05	2007年4月
	鲁能星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.26	0.01	0.27	0.25	0.05	2010年3月
	鲁能星城10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2009年12月
	鲁能星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.09	0.01	0.09	0.09	0.01	2008年12月
	鲁能星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.03	0.24	0.26	0.18	0.24	2013年5月
	鲁能星城外滩	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100%	0.00	20.54	20.54	2.19	0.00	2019年8月
重庆鲁能英大	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心	100%	3.83	4.28	8.11	3.13	2.70	2019年3月

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房	100%	0.86	0.00	0.86	0.00	0.30	2014年12月
	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车位	100%	3.39	0.00	3.39	2.47	3.83	2017年4月
	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业	100%	8.91	2.14	11.05	3.06	11.15	2019年4月
	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业	100%	3.97	0.00	3.97	1.50	2.59	2017年6月
重庆鲁能江津	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	1.69	12.23	13.92	1.28	0.00	2019年5月
鲁能亘富	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100%	3.10	0.00	3.10	2.83	9.08	2018年4月
	领秀城C1项目	济南市市中区	住宅	100%	0.03	0.00	0.03	0.01	0.10	2009年4月
	领秀城C2一期	济南市市中区	商业	100%	0.06	0.00	0.06	0.00	0.10	2010年4月
	领秀城C2二期	济南市市中区	商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.40	2017年12月
	领秀城D地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	2009年11月
	领秀城F地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2009年1月
	领秀城G1地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.22	2015年12月
	领秀城G3一期	济南市市中区	住宅	100%	0.08	0.00	0.08	0.00	0.23	2017年2月
	领秀城K2一期	济南市市中区	洋房	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	2015年9月
	领秀城K2二期	济南市市中区	洋房	100%	0.04	0.00	0.04	0.00	0.09	2016年12月
	领秀城L2、L3北侧	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	2011年3月
	领秀城L4地块	济南市市中区	住宅	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	2014年9月
	领秀城M1地块	济南市市中区	别墅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	2010年6月
	领秀城M2一期	济南市市中区	别墅	100%	0.43	0.00	0.43	0.08	0.30	2011年12月
	领秀城M2地块二、三期	济南市市中区	别墅	100%	0.65	0.00	0.65	0.01	0.74	2016年3月
	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100%	0.62	0.00	0.62	0.10	0.77	2017年11月
	领秀城N2地块	济南市市中区	洋房	100%	0.20	0.00	0.20	0.01	0.47	2017年9月
	领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100%	1.40	0.00	1.40	0.80	16.69	2018年6月
领秀城Q1地块	济南市市中区	洋房	100%	1.31	0.00	1.31	0.10	14.27	2017年12月	

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	4.83	8.03	12.86	7.93	0.00	2019年6月
	领秀城A3三层	济南市市中区	写字楼	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2016年9月
鲁能亘富唐冶分公司	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	1.09	0.00	1.09	0.91	24.17	2018年10月
	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	6.55	4.10	10.65	1.36	0.00	2020年5月
	唐冶三期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	0.00	4.27	4.27	2.75	0.00	2020年10月
鲁能万创	领秀公馆B地块	济南市市中区	住宅、别墅	100%	2.54	0.00	2.54	0.04	13.18	2017年6月
	领秀公馆B地块二期	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2018年3月
鲁能朱家峪	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100%	7.04	3.34	10.38	5.10	0.00	2019年9月
顺义新城	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业	100%	1.51	0.86	2.37	1.63	2.95	2018年9月
	顺义新城2号地项目B2、B3地块(颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100%	1.30	0.00	1.30	0.04	3.69	2018年8月
	顺义新城2号地项目B1地块	北京市顺义区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	2014年10月
	顺义新城1号地住宅项目	北京市顺义区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2011年10月
	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	住宅	100%	0.02	0.00	0.02	0.02	0.10	2012年11月
	顺义新城7号地项目二期小高层	北京市顺义区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	2014年12月
	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	3.09	3.02	6.11	3.67	2.68	2020年9月
宜宾鲁能	鑫领寓	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.24	0.00	0.24	0.24	0.00	2013年6月
	鑫悦湾(D-08)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.75	0.02	0.77	0.57	0.19	2013年12月
	鑫悦湾二期(D-09)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.89	0.30	1.19	0.92	0.27	2015年5月
	鑫菁英(C-03)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.77	0.00	0.77	0.69	0.08	2017年3月



公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
	溢香谷 (B-05、B-15)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.58	7.85	8.43	7.54	1.06	2017年7月
	缙香湾 (D-04)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.22	11.37	11.59	9.20	31.59	2018年6月
	原香岭 (D-51)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.32	0.26	0.59	0.25	0.00	2018年12月
	B06	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	2.82	2.82	1.06	0.00	2020年5月
	B29	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.00	12.44	12.44	8.72	0.00	2020年7月
	D07	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	3.87	3.87	1.05	0.00	2019年11月
	D11	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.00	2.72	2.72	0.88	0.00	2019年10月
	D16	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2019年8月
	D22	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	1.47	1.47	0.04	0.00	2019年6月
成都鲁能	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	5.87	0.00	5.87	4.58	2.07	2017年7月
	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	0.62	0.00	0.62	0.40	3.04	2018年7月
	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	0.00	5.19	5.19	4.20	0.00	2019年5月
青岛鲁能广宇	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100%	10.00	0.00	10.00	4.82	0.00	2019年4月
湖州公司	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业	100%	1.42	0.00	1.42	1.29	0.78	2017年8月
天津鲁能泰山	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100%	3.45	0.20	3.65	2.12	11.52	一四期2018年10月；二三期2018年12月
	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100%	1.21	6.01	7.22	2.90	0.00	
福州鲁能	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业	100%	8.96	0.86	9.82	2.04	0.00	2020年4月
	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅	100%	0.00	3.38	3.38	2.69	0.00	2019年8月
合计				-	127.34	182.99	310.33	136.45	254.71	-

注3：根据公司与交易方签署的相关股权转让协议，湖州公司自2018年4月起纳入公司合并报表范围内，因此，湖州公司结算面积数据统计自2018年4月-12月。

注4：以上数据为四舍五入保留两位小数，部分统计数据存在尾差。

**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	26,633,731,523.11	3,415,832,349.29	33.49%	25.45%	12.85%	4.70%

**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2018年12月31日，公司总资产759.54亿元，其中：流动资产676.79亿元、非流动资产82.75亿元，总负债652.70亿元，其中：流动负债508.44亿元、非流动负债144.26亿元，股东权益106.84亿元。

2018年公司实现营业收入270.57亿元，实现净利润25.02亿元，归属于上市公司股东的净利润25.02亿元，基本每股收益1.34元，归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率21.56%，截至2018年末归属于上市公司股东的每股净资产5.74元。

2018年公司归属于上市公司股东的净利润25.02亿元，与上年同期20.99亿元相比增长19.19%，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增长，营业收入同比增加54.14亿元，毛利额同比增加28.46亿元。营业利润33.92亿元，与上年同期28.59亿元相比增加18.65%。

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	27,056,984,571.34	21,643,358,699.96	25.01%	较上年同期交付商品房增加，确认售房收入增长
营业成本	18,179,214,915.41	15,611,425,703.81	16.45%	较上年同期交付商品房增加，结转售房成本增长
税金及附加	2,221,129,712.05	1,547,081,424.67	43.57%	本年确认销售收入增长，计提的土地增值税等税金及附加增加
销售费用	873,771,298.10	1,245,042,535.24	-29.82%	项目媒体广告、市场推广活动费等营销费用减少
财务费用	160,756,396.91	56,156,078.12	186.27%	费用化借款利息支出增加
资产减值损失	1,915,022,285.31	-4,784,599.52	40124.71%	公司所属重庆鲁能、苏州广宇、南京广宇、南京硅谷公司本年计提存货跌价准备

营业外收入	41,689,966.77	17,252,812.92	141.64%	本年所属重庆江津公司收到政府补助2561万元
营业外支出	4,494,352.19	2,662,531.01	68.80%	本年所属巨富公司支付客户赔偿金增加
所得税费用	926,872,815.11	655,791,154.61	41.34%	本年实现经营利润增加,计提的所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	5,964,555,912.61	10,671,876,410.68	-44.11%	本年销售回款减少,经营活动现金流入减少
投资活动产生的现金流量净额	-620,702,430.78	-295,381,730.01	110.14%	本年投资千岛湖公司及现金收购湖州东信公司增加投资支出
筹资活动产生的现金流量净额	-9,340,696,017.05	-10,135,577,217.62	-7.84%	本年取得借款增加,筹资活动现金流入增加
现金及现金等价物净增加额	-3,996,842,535.22	240,917,463.05	-1759.01%	本年现金收购天津鲁能泰山、福州鲁能100%股权等形成的现金流出大幅增加。

## 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

#### ①会计政策变更

2018年6月15日,财政部下发了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)。通知指出,为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题,规范企业财务报表列报,提高会计信息质量,针对2018年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计》(财会〔2017〕9号)、《企业会计准则第37号——金融工具列报》(财会〔2017〕14号)和《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号),以及企业会计准则实施中的有关情况,对一般企业财务报表格式进行修订并区分企业不同情况陆续施行。按以上规定,自2018年1月1日起,执行企业会计准则的非金融企业中,尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和财会〔2018〕15号文附件1(一般企业财务报表格式<适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业>)的要求编制财务报表。

根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》规定,“企业作为个人所得税的扣缴义务人,根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费,应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的,应当按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定,对可比期间的比较数据进行调整”。

2018年度,本公司就涉及的相关经济业务按以上规定进行财务处理,并作为当年会计政策变更事项对

财务报表有关项目的年初数或上年数进行了追溯调整。以上会计政策变更事项对2018年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。

②会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

**(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本年发生的非同一控制下企业合并：公司以2018年3月31日为购买日，以现金购买湖州东信实业投资有限公司100%股权。

②本年发生的同一控制下企业合并：公司以2018年7月31日为合并日，现金收购天津鲁能泰山房地产开发有限公司（合并前同受国家电网控制）与福州鲁能地产有限公司（合并前同受鲁能集团控制）的100%股权。

③本年公司投资500万元新设全资子公司山东鲁能物业有限公司。

天津广宇发展股份有限公司  
董事会  
2019年4月26日