证券代码:000537　　证券简称:广宇发展　　公告编号:2017-024

天津广宇发展股份有限公司 2016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:以截至 2016 年 12 月 31 日总股本 512,717,581 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 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

(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、东莞、青岛等城市进行开发、建设和销售。(注:截至本报告期末,公司主要业务集中在重庆市,公司全资子公司青岛鲁能广宇和东莞鲁能广宇分别成立于 2016 年 10 月 10 日和 2016 年 10 月 18 日,其房地产项目尚未开工)

公司主要业绩驱动因素:①重庆地区,一是重庆城市发展向北,公司项目重点布局于中央公园、江北嘴中央商务区等城市发展高地,迎合城市发展核心区域目地段稀缺,对公司未来业绩增长提供支撑;二是产品线升级,公司产品线开发刚需、刚改类产品转向轻奢、微奢以及顶级豪宅产品,有效提升产品溢价能力;三是品牌深化,经过多年经营,公司业绩在近三年连续实现翻番,鲁能品牌得到市场广泛认可,品牌价值及影响力得到进一步提升。②青岛地区,一是青岛市国墨蓝色新区是青岛未来优先发展的地区,周边竞品项目溢价能力较高;二是青岛市房地产政策平稳发展,区域市场库存去化情况良好。③东莞地区,一是华南地区经济发展迅猛,房地产产品需求持续增长,房价上涨幅度居于全国前列;二是产品线升级,有效提升产品溢价能力。

(2)宏观经济形势、行业政策及行业发展情况

2016 年,全国宏观经济持续探底,增速小幅回落,在"三去一降一补"的政策指引下,房地产行业在国民经济发展中依旧发挥着不可替代的作用。

2016 年房地产行业经历了前松后紧的政策格局。2016 年 2 月中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》,商贷最低首付比例首套房降到 20%,公积金首套房首付 20%。2 月 19 日,国家财政部、国家税务总局、国家住房城乡建设部三部门联合发文,将调整房地产交易环节契税、营业税,对个人购买家庭唯一住房,面积为 90 平方米及以下的,减按 1%的税率征收契税;面积为 90 平方米以上的,减按 1.5%的税率征收契税;个人将购买 2 年以上(含 2 年)的住房对外销售的,免征营业税。2016 年 5 月 1 日,李克强总理发布讲话,将营改增试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业,并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围,确保所有行业税负只减不增。受政策刺激影响,下半年一线及热点二线城市市场大幅上行。国庆节前后,国内主要城市,如北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、厦门、珠海、福州等各地政府先后出台提高首付比例、重启限购等楼市调控政策稳定房地产市场。

2016 年 12 月 16 日中央经济工作会议定调 2017 年楼市发展方向,强调要促进房地产市场平稳健康发展,抑制房地产泡沫,同时防止大起大落、加快研究建立基础性制度和长效机制。

(3)地区房地产行业政策、发展和库存去化情况

①重庆地区

政策层面,宽松政策延续全年,历史无限购、限贷,金融政策以中央调控为主。2016 年重庆出台去库存方案——《重庆市推进供给侧结构性改革工作方案》,提出 2-3 年去库存目标。10 月国内一线及热点二线城市开始房地产调控,重庆 2016 年度未发布房地产调控措施。预计未来重庆地区仍将以去库存为指导,重庆地区市场整体向好基本面并未改变。

2016 年重庆市商品房供应 2,235 万平方米,同比下降 16.85%,成交 2,839 万平方米,同比上涨 21.48%,成交建面均价 7,179 元 / 平方米,同比上涨 2.92%。

截至 2016 年底,重庆市商品房拿证库存约 1,989 万平方米(不含车库及经适房),去化周期约为 9.5 个月。

2012-2016 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)
2012年	2,182	2,283	6,807
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

注:数据来源于重庆市房交所 315 备案数据库

②青岛地区

政策层面,2016 年 10 月,山东省要求房地产开发企业、中介机构不得有不按规定明码标价的行为;青岛市还要求房地产经营者实行报批定价管理办法,严格按照报批价格网签,不得相互串通或以其它方式合谋涨价操纵市场价格。2016 年 12 月,青岛市未推出大批量土地,并首次在出让文件中明确指出此次土拍将设定最高限价,最终部分地块在拍卖当天触发熔断机制,网上交易终止。2016 年青岛市房地产政策总体平稳发展,项目所在地青岛市国墨蓝色新区区域市场库存去化情况良好,周边竞品项目溢价能力较高。

2016 年青岛市商品房供应 1,736 万平米,同比上涨 12.51%,成交 2,180 万平米,同比上涨 56.38%,成交建面均价 9,485 元 / 平方米,同比上涨 3.90%。

2016 年,青岛市降首付、调契税、降准、放宽落户等政策联动助力楼市,延续 2015 年上涨态势,去库存成绩较好,年末商品房库存量为 2,492 万平方米,去化周期降至约 13.7 个月。

2012-2016 年青岛市商品房供销情况

年份	供应量(万平方米)	成交量(万平方米)	建面均价(元/平方米)
2012年	1,219	1,010	8,635
2013年	1,750	1,274	9,242
2014年	1,578	1,014	9,357
2015年	1,543	1,394	9,129
2016年	1,736	2,180	9,485

注:数据来源于 CREIS 中指数据,fdc.fang.com

③东莞地区

政策层面,2016 年 4 月底,东莞市规划局发布《关于松山湖、长安、麻涌、常平、塘厦等 27 个镇(园区)总体规划修改草案》批前公示,此轮总规调整涉及 260 多个退大项目、300 多个地块;25 个镇(园区)缩减居住用地合计 445.61 公顷,其中松山湖的居住用地缩减了 259.86 公顷。2016 年 10 月 7 日起,东莞本市行政区域内实行限购又限贷新政:限购方面,对拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭暂停向其销售新建商品住房;对拥有 1 套住房,无法提供购房之日前 2 年内在本市逐月连续缴纳 1 年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭,以及拥有 2 套及以上住房的非本市户籍居民家庭,暂停向其销售新建商品住房。限贷方面,一套房有贷未结清的首付比例为 4 成,2 套及以上停止贷款,其他为首付 3 成。2016 年 11 月 17 日,东莞市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最低首付款比例有关事项的通知》,自 2016 年 11 月 18 日起,东莞缴存职工申请住房公积金贷款最低首付款比例从 20%提高至 30%。但是从总体上看,华南地区经济发展迅猛,房地产产品需求持续增长,房价上涨幅度居于全国前列。

2016 年东莞市商品房供应 1,047.79 万平米,同比增加 3.87%,成交 1,077.95 万平米,同比下跌 2.72%,成交建面均价 13,708 元 / 平方米,同比增加 37.46%。

2016 年,东莞市受"限购、限贷"政策影响,四季度供需放缓,全年商品房供应相对平稳。截至 2016 年底,东莞市商品房库存量为 770 万平方米,库存去化周期约 8.6 个月。

2012-2016 年东莞市商品房供销情况

年份	供应量(万平方米)	成交量(万平方米)	建面均价(元/平方米)
2012年	701.55	682.57	8,735
2013年	862.79	847.12	9,274
2014年	779.54	684.15	9,654
2015年	1,008.74	1,108.12	9,972
2016年	1,047.79	1,077.95	13,708

注:数据来源于世联数据平台

④公司主要业务城市的市场地位

2016 年重庆市房地产企业成交金额排名中,公司(重庆鲁能和重庆鲁能美大)房地产成交金额排名第 4 位。

2016 年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业	成交面积(万平方米)	成交金额(亿元)
1	融创	147.24	112.54
2	龙湖	91.58	88.84
3	恒大	95.06	78.43
4	重庆鲁能、重庆鲁能美大	106.27	68.20
5	金科	105.70	66.48
6	万科	73.00	57.65
7	保利	70.84	51.25
8	东原	57.28	49.84
9	香港置地	51.37	49.55
10	协信	51.51	42.01
11	方达	59.20	40.01
12	华宇	46.99	35.17
13	招商	35.68	33.26
14	中海	33.44	31.22
15	惠园	39.97	28.57

注:数据来源于重庆市房交所 315 备案数据库

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

公司无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

单位:人民币元

	2016年	2015年	本年比上年增减	2014年
营业收入	3,932,771,590.82	1,443,643,633.70	172.42%	1,283,186,515.92
归属于上市公司股东的净利润	345,299,598.48	142,365,935.22	142.54%	280,642,651.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	275,141,502.41	127,706,135.06	115.45%	223,540,755.67
经营活动产生的现金流量净额	−6,649,339,582.78	−2,614,696,622.11	−154.31%	−468,866,935.44
基本每股收益(元/股)	0.67	0.28	139.29%	0.550
稀释每股收益(元/股)	0.67	0.28	139.29%	0.550
加权平均净资产收益率	16.25%	7.57%	8.68%	16.81%
	2016年末	2015年末	本年末比上年末增减	2014年末
总资产	18,356,621,127.26	7,994,592,314.20	129.61%	4,814,283,690.17
归属于上市公司股东的净资产	2,297,598,747.06	1,952,298,936.13	17.69%	1,809,933,000.91

(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	472,905,377.70	247,730,724.12	1,084,215,532.76	2,127,919,956.24
归属于上市公司股东的净利润	62,492,412.83	28,312,991.01	159,871,379.01	94,622,815.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	63,860,726.90	−43,403,275.70	160,124,602.19	94,559,449.02
经营活动产生的现金流量净额	−1,224,895,245.42	107,919,732.39	−2,622,794,628.20	−2,909,569,441.55

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

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	39,276	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	37,491	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	20.82%	106,771,767			
中国工商银行股份有限公司-嘉实事件驱动股票型证券投资基金	其他	1.70%	8,724,711			
罗瑞云	境内自然人	1.65%	8,435,546			
戈德集团有限公司	国有法人	1.43%	7,352,300			
全国社保基金六零四组合	其他	1.29%	6,615,900			
中国工商银行股份有限公司-南方大数据 100 指数证券投资基金	其他	1.17%	6,018,000			
王雪梅	境内自然人	1.00%	5,105,291			
汪向东	境内自然人	0.97%	4,960,500			
呼图壁县天山气流纺有限公司	境内非国有法人	0.91%	4,670,000			
中华联合财产保险股份有限公司-传统保险产品	其他	0.78%	4,000,000			

上述股东关联关系或一致行动的说明:未知上述股东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 2,800,000 股,信用账户持有本公司股票 5,635,546 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 5,105,291 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 4,960,500 股;呼图壁县天山气流纺有限公司普通账户持有本公司股票 0 股,信用账户持有本公司股票 4,670,000 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

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

公司不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。

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司遵守房地产行业的披露要求。

(1)外部宏观经济形势分析

2016 年是变局之年,全球经济复苏之路仍处于调整与均衡态势,挑战重重。中国正处于经济转型和金融改革提速的重要阶段,传统增长动力不足,产能、泡沫、杠杆的结构调整压力与持续增长将贯穿"十三五"时期,防风险的同时寻找经济发展新动力,将考验决策智慧和改革决心。

2016 年,房地产市场全年成交规模创历史新高,城市分化态势延续。国庆节前后,国内主要城市,如北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、厦门、珠海、福州等各地政府先后出台调控政策,加大限购力度,进一步稳定房地产市场;四季度房地产市场走势渐趋平稳。从政策方面看,政策环境由松趋紧,因城施策严控市场风险。2016 年国家提出因城施策去库存,但随着热点城市房价地价快速上涨,政策分化进一步显现,一方面,热点城市调控政策不断收紧,限购限贷力度及各项监管措施频频加码,遏制投资投机性需求,防范市场风险;另一方面,三四线城市仍坚持去库存策略,从供需两端改善市场环境。同时,中央加强房地产长效机制建设,区域一体化、新型城镇化等继续突破前行,为行业长期发展积极构建良好环境。在价格方面,热点城市房价涨幅显著,调控收紧后价格趋稳。在成交方面,市场成交全年高位运行,成交价格明显上移。在土地方面,一二线土地市场高热,高价地开发蕴含风险。

(2)经营业绩稳步提升

面对房地产调控政策及复杂多变的市场形势,公司董事会积极应对,准确把握政策动向,认真研判市场走势,取得较好经营业绩。

2016 年,公司实现营业收入 39.33 亿元,利润总额 5.82 亿元,归属于上市公司股东的净利润 3.45 亿元,较上年增加 2.03 亿元,同比增加 142.96%;基本每股收益 0.67 元,较上年增加 0.39 元,同比增加 139.29%;总资产 183.57 亿元,较上年增长 103.62 亿元,同比增长 129.61%;归属于上市公司股东的所有者权益 22.98 亿元,较上年增长 3.46 亿元,同比增长 17.72%;每股净资产 4.48 元,较上年增长 0.67 元,同比增长 17.59%;加权平均净资产收益率 16.25%,较上年增加 8.68 个百分点。

(3)项目建设加快发展

2016 年,公司在项目拓展、开发建设和销售业绩方面实现了新跨越。一是继续根植川渝,放眼全国,全力拓展优质土地资源,分别于 1 月、8 月、9 月、12 月先后取得重庆市九龙坡区大杨石地块、重庆市江北区寸滩地块、青岛即墨蓝色新区地块、东莞茶山镇地块、重庆市北碚组团地块以及重庆市江津区滨江新城地块的国有建设用地使用权,并投资新设青岛、东莞两家全资子公司,累计新增土地使用权面积 58.81 万平米,可建建筑面积 204.47 万平米。上述土地使用权的成功获得,为公司持续健康快速发展奠定了坚实基础。二是 2016 年度,公司开发规模及销售业绩均较 2015 年度有较大提升。其中,新开工面积 182.79 万平米,较上年增加 53.43 万平米,同比增加 41.30%;竣工面积 61.70 万平米,较上年增加 45.59 万平米,同比增加 282.99%;销售备案金额 68.20 亿元,较上年增加 44.04 亿元,同比增加 182.28%;备案销售面积 106.27 万平米,较上年增加 66.38 万平米,同比增加 166.41%。

(4)完善公司基础管理制度,提升规范化运作水平

董事会高度重视公司规范运作,为贯彻中国证监会"依法、全面、从严"监管理念,进一步加强基础管理制度建设,规范经营管理行为,依据《深圳证券交易所股票上市规则(2014 年修订)》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引(2015 年修订)》以及《上市公司信息披露管理办法》等规范,在公司范围内开展基础管理制度修编工作,并审议通过《对外投资规范》、《关联交易内部控制制度》、《对外担保管理制度》、《融资管理规定》等九项基础管理制度,为公司的规范化运作提供了制度保障。

(5)团队建设深入推进

把学习型团队建设摆在突出位置,全面提升公司员工的整体素质和执业能力。一是加强员工职业培训,大力推进员工职业发展通道体系建设,鼓励员工自主学习、学工结合、持证上岗,提升职工业务水平,促进人才加快成长;加大对公司本部、子公司及重组标的公司的培训力度,组织相关人员学习上市公司规范运作管理制度,转变思维方式和工作方式,确保上市公司各项工作规范开展;进一步打造职业化团队建设,培养各方面专业人才,提升整个团队的协同作战水平及效坚克难能力。

(6)重大资产重组工作取得重大进展

2016 年以来,董事会密切关注房资本市场政策动向,寻找资本运作最佳时机。2016 年 4 月 12 日接公司控股股东通知,公司股票于 2016 年 4 月 13 日停牌,正式启动重大资产重组工作。

公司股票停牌后,董事会密切配合交易对方、相关重组中介机构开展尽职调查,科学筛选重组资产范围,准确把握审计、评估数据;会同各中介机构编制、完善重组相关资料,夯实重组工作基础,确保各环节工作顺利开展,为顺利推进重组工作奠定了坚实的基础。

2016 年 7 月 5 日,公司召开第八届董事会第三十六次会议暨重组一次董事会,审议通过《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关议案,并先后完成信息披露和深圳证券交易所审核;2016 年 7 月 19 日,公司在深圳证券交易所成功召开本次重大资产重组媒体说明会,详细介绍公司重组预案和未来发展规划,维护了良好的企业形象。2016 年 7 月 20 日公司股票完成复牌;2016 年 10 月 20 日,公司召开第九届董事会第二次会议,审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》等相关议案;2016 年 12 月 1 日,公司召开 2016 年第五次临时股东大会,审议通过了重组相关议案。

2016 年 12 月 2 日,公司向证监会报送了重组相关申请材料,证监会依法进行审查后,认为公司申请材料齐全,符合法定形式,决定予以受理,并于 2016 年 12 月 14 日向公司下发《中国证监会行政许可申请受理通知书》(163651 号)。

目前,公司及相关各方正积极推进本次重大资产重组工作,密切跟踪中国证监会对重组申报材料的审核进展情况,认真答复证监会对重组材料的反馈意见,尽最大努力完成本次重大资产重组工作。

(7)重庆市新近出台的房地产监管政策及影响分析

根据重庆市国土房管局、中国人民银行重庆营管部重庆银监局、重庆市金融办 2017 年 2 月 1 日发布的《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》(以下简称"新通知"),"一、抵押房地产不得用于预售。开发企业依法申请办理商品房预售许可的,申请房屋及所占土地不得抵押。拟预售商品房所对应的土地使用权已抵押的,办理商品房预售许可前应注销抵押权登记,注销抵押权的土地面积应大于该建筑物对应的土地面积。二、预售商品房不得用于抵押。开发企业在取得商品房预售许可证后应按照预售许可内容对外进行销售,不得将已办理商品房预售许可的房屋用于抵押融资;金融机构不得接受开发企业用已办理预售许可的房屋作为抵押物"。

在新通知发布前,重庆地区适用的是《重庆市国土房管局关于土地抵押项目办理商品房预售许可有关事项的通知》(渝国土房管(2015)270 号)(简称"旧通知"),规定"一、商品房项目申请预售许可,拟预售商品房所对应的土地使用权已设定抵押权的,经抵押权人同意申请预售许可且符合条件的,可予办理预售许可证。二、土地抵押项目申请预售许可并对外销售的,按"申请办理预售许可一在建工程抵押登记一解除土地抵押登记一在建工程抵押房屋销售"的程序办理。"

重庆鲁能、重庆鲁能美大房地产项目销售节奏较快,多数情况下满足预售条件的在建工程立项办理预售进行销售,较少存在符合预售条件的在建工程办理抵押,因此主要以土地使用权用于贷款抵押担保,较少利用在建工程和房产用于抵押担保。

新旧规定对比,及对重庆鲁能、重庆鲁能美大影响如下:

	旧规定	新规定	对重庆鲁能、重庆鲁能美大影响
土地使用权抵押	土地使用权解抵押可以在办理预售许可证之后,但已销售部分不能继续作为抵押	土地使用权必须在办理预售许可证之前注销抵押权登记	销售节奏较快,新规定实施前为减少对销售影响,一般会根据办理预售许可证的预计时间节点,提前一个月左右时间,办理相应的抵押物置换或归还贷款手续;新规实施后,可保持原有做法
在建工程抵押	办理预售证之后土地解抵押之前办理,但已销售部分不能继续作为抵押	办理预售证之前即可办理,但办理预售证后不能再抵押	较少利用在建项目和房产用于抵押担保,影响不大;存量抵押在建工程需要解除抵押

(下转 155 版)

证券代码:000537　　证券简称:广宇发展　　公告编号:2017-025

天津广宇发展股份有限公司 2017年第一季度报告

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杨敏及会计机构负责人(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

公司无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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	170,154,458.28	472,905,377.70	−64.02%
归属于上市公司股东的净利润(元)	−70,305,272.87	62,492,412.83	−212.50%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	−70,338,378.49	63,860,726.90	−210.14%
经营活动产生的现金流量净额(元)	910,219,684.55	−1,224,895,245.42	174.31%
基本每股收益(元/股)	−0.14	0.12	−216.67%
稀释每股收益(元/股)	−0.14	0.12	−216.67%
加权平均净资产收益率	−3.11%	3.15%	−6.26%
	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)	19,131,024,809.57	18,356,621,127.26	4.22%
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,227,293,474.19	2,297,598,747.06	−3.06%

非经常性损益项目和金额

单位:元

项目	年初至报告期期末金额	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)	308,725.00	智能小区补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	−248,992.36	
少数股东权益影响额(税后)	26,627.02	
合计	33,105.62	--

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、普通股股东总数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	37,491	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	20.82%	106,771,767			
中国工商银行股份有限公司-嘉实事件驱动股票型证券投资基金	其他	1.74%	8,904,011			
罗瑞云	境内自然人	1.56%	8,020,557			
戈德集团有限公司	国有法人	1.43%	7,352,300			
王雪梅	境内自然人	1.00%	5,105,291			
汪向东	境内自然人	0.97%	4,960,500			
全国社保基金六零四组合	其他	0.93%	4,760,500			
杨红	境内自然人	0.79%	4,048,141			
中华联合财产保险股份有限公司-传统保险产品	其他	0.78%	4,000,000			
王春艳	境内自然人	0.74%	3,811,675			

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	人民币普通股	106,771,767
中国工商银行股份有限公司-嘉实事件驱动股票型证券投资基金	8,904,011	人民币普通股	8,904,011
罗瑞云	8,020,557	人民币普通股	8,020,557
戈德集团有限公司	7,352,300	人民币普通股	7,352,300
王雪梅	5,105,291	人民币普通股	5,105,291
汪向东	4,960,500	人民币普通股	4,960,500
全国社保基金六零四组合	4,760,500	人民币普通股	4,760,500
杨红	4,048,141	人民币普通股	4,048,141
中华联合财产保险股份有限公司-传统保险产品	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
王春艳	3,811,675	人民币普通股	3,811,675
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 2,400,000 股,信用账户持有本公司股票 5,620,557 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 5,105,291 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 4,960,500 股;杨红普通账户持有本公司股票 0 股,信用账户持有本公司股票 4,002,141 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 3,811,675 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未进行约定购回交易。

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

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

(一)资产负债表项目

1.货币资金期末 143,931.83 万元,较年初增加 48.72%,其主要原因是本期项目销售收到售房款 143,735 万元扣除项目开发、税费、偿还贷款、贷款利息及期间费用等支出后货币资金结存增加所致。

2.预付账款期末 1,845.72 万元,较年初增加 907.45%,其主要原因是预付工程款所致。

3.其他应收款期末 8,454.15 万元,较年初减少 91.23%,其主要原因是收回保证金所致。

4.其他流动资产期末 37,722.92 万元,较年初增加 52.69%,其主要原因是预缴增值税、土地增值税所致。

5.预收账款期末 5.42,124.48 万元,较年初增加 30.35%,其主要原因是收到预售房款所致。

6.应付利息期末 1,466.15 万元,较年初减少 42.94%,其主要原因是偿付往来款所致。

7.其他应付款期末 34,219.18 万元,较年初减少 35.38%,其主要原因是偿付往来款所致。

(二)利润表、现金流量表

1.报告期营业收入 17,015.45 万元,较上年同期减少 64.02%,其主要原因是一季度按交付时间节点计划交付房屋少,确认营业收入减少所致。

2.报告期税金及附加 758.79 万元,较上年同期减少 90.32%,其主要原因是本期营业收入减少,根据收入计提的税金及附加相应减少所致。

3.报告期销售费用 10,195.63 万元,较上年同期增加 254.87%,其主要原因是本期开发项目增加,销售推广、广告费、活动费等营销费用增加所致。

4.报告期公司财务费用 −69.51 万元,较上年同期增加 46.50%,其主要原因是借款利息费用化金额增加所致。

5.报告期营业外收入 36.59 万元,较上年同期增加 57.75%,其主要原因是本期收到智能小区补贴所致。

6.报告期营业外支出 30.62 万元,较上年同期增加 390.93%,其主要原因是本期支付的赔偿金增加所致。

7.报告期所得税费用 5.09 万元,较上年同期减少 99.86%,其主要原因是本期部分子公司亏损不需计提所得税所致。

8.报告期销售商品、提供劳务收到的现金 143,516.63 万元,较上年同期增加 79.66%,其主要原因是本期收到的预售房款增加所致。

9.报告期收到其他与经营活动有关的现金 108,348.02 万元,较上年同期增加 860.95%,其主要原因是本期收到退回的土地竞拍保证金 89,077 万元所致。

10.报告期购买商品、接受劳务支付的现金 106,598.47 万元,较上年同期减少 42.38%,其主要原因是上年同期支付土地款 132,572 万元所致。

11.报告期支付给职工以及为职工支付的现金 2,016.49 万元,较上年同期增加 63.96%,其主要原因是公司新开发项目增加人员,导致人工成本增加所致。

12.报告期支付其他与经营活动有关的现金 32,792.20 万元,较上年同期增加 200.01%,其主要原因是本期偿付往来款,营销费用支出增加所致。

13.报告期处置固定资产、无形资产和其他长期资产收到的现金净额为 0,较上年同期减少 100%,其主要原因是本期未发生固定资产处置事项。

14.报告期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金净额为 0,较上年同期减少 100%,其主要原因是本期未发生购建事项。

15.报告期取得借款收到的现金 29,350 万元,较上年同期减少 81.66%,其主要原因是本期新增借款较少所致。

16.报告期偿还债务支付的现金比上年同期增加 40,450 万元,其主要原因是本期偿还贷款所致。

17.报告期分配股利、利润或偿付利息支付的现金 12,762 万元,较上年同期增加 354.07%,其主要原因是本期借款较上年同期增加,支付借款利息增加。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

(一)报告期公司重大资产重组进展情况及相关事项说明

公司于 2016 年 4 月 13 日发布了《董事会关于重大资产重组停牌的公告》(公告编号 2016-027);2016 年 7 月 6 日,公司披露了发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案等相关文件;2016 年 10 月 22 日,公司发布了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书(草案)》等相关文件;2016 年 11 月 22 日,本次交易获得国务院国有资产监督管理委员会正式批复;2016 年 12 月 1 日,公司召开 2016 年第五次临时股东大会,审议通过了本次重大资产重组方案等相关议案;2016 年 12 月 14 日,公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》(163651 号);2017 年 1 月 6 日,公司披露了关于收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(163651 号)的公告;2017 年 1 月 25 日,公司向中国证监会递交了《关于〈中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书〉的回复说明》;2017 年 2 月 23 日,公司收到《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》(163651 号)并发布相关公告。截至本报告期末,公司正积极组织各方研究、落实相关问题。

(二)报告期公司新增关联交易情况

1.公司的控股股东鲁能集团有限公司,为促进公司业务发展,缓解公司资金需求,使用用自有资金对本公司有偿提供不超过人民币 10,000 万元财务资助,期限不超过 12 个月,年利率 4.785%。(详见公司于 2017 年 1 月 24 日发布的公告编号为"2017-005"的《关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的公告》)该事项已经公司第九届董事会第六次会议审议通过。

2.公司的控股股东鲁能集团有限公司,为缓解公司全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司房地产开发资金需求,保障项目开发建设,使用自有资金对重庆江津鲁能领秀城开发有限公司有偿提供不超过 19,350 万元财务资助,期限不超过 12 个月,年利率不超过 5.5%。(详见公司于 2017 年 3 月 25 日发布的公告编号为"2017-016"的《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》)该事项已经公司第九届董事会第八次会议审议通过。

3.公司的全资子公司重庆鲁能物业服务有限公司,为促进公司业务发展,提升品牌影响力,向关联方成都鲁能置业有限公司提供物业服务,服务期为一年,服务费为人民币 554.41 万元。(详见公司于 2017 年 3 月 25 日发布的公告编号为"2017-017"的《关于全资子公司拟向关联方提供物业服务暨关联交易的公告》)该事项已经公司第九届董事会第八次会议审议通过。

(三)报告期公司未决诉讼、仲裁事项

1.重庆鲁能开发(集团)有限公司(以下简称"重庆鲁能")未决诉