证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2018-138

中粮地产(集团)股份有限公司

2018 第三季度报告

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。

公司法定代表人周政、主管会计工作负责人及会计机构负责人张建国声明: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:其他原因

	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)	89,416,487,772.02	75,751,475,786.87	75,751,475,786.87	18.04%
归属于上市公司股东的净资产(元)	7,370,864,780.74	6,630,485,613.97	6,630,485,613.97	11.17%
	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)	2,876,856,784.03	-26.45%	7,871,229,087.02	-7.39%
归属于上市公司股东的净利润(元)	284,036,715.98	-23.36%	908,104,463.24	72.67%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	278,376,527.51	11.24%	705,656,560.66	76.38%
经营活动产生的现金流量净额(元)	--	--	-3,138,055,862.46	-20.04%
基本每股收益(元/股)	0.16	-20.00%	0.50	72.41%
稀释每股收益(元/股)	0.16	-20.00%	0.50	72.41%
加权平均净资产收益率	3.91%	减少2.39个百分点	12.96%	增加4.17个百分点

会计数据重述原因:

(1)根据中国证券监督管理委员会会计部要求,企业与关联方之间的资金拆借,通常情况下,如果双方明确约定了资金的使用期限和利息,双方应相应作为投资活动和筹资活动产生的现金流量;如果关联方不收取利息且未约定资金的使用期限,企业应结合双方是否有业务合作、现金的收取和支付是否存在真实的交易等因素,分析判断交易实质上是投资还是融资行为,以对相关现金流量进行正确分类列报。因此,公司按照上述要求将关联企业之间的资金拆借从经营性活动重分类为投资活动和筹资活动,并重述上年同期会计数据。

(2)公司对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关,且在未来期间持续发生,不具有特殊性和偶发性的特点,因此这两项业务不作为非经常性损益项目,公司据此重述上年同期非经常性损益数据。

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位:元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	175,716,666.11	主要为子公司非同比例增资丧失控制权取得的投资收益。
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)	7,531,049.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	29,715,930.96	
受托经营取得的托管费收入	471,698.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,094,449.49	
减:所得税影响额	10,061,621.30	
少数股东权益影响额(税后)	3,020,269.80	
合计	202,447,902.58	--

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

项目	涉及金额(元)	原因
对外委托贷款取得的损益及子公司收取股东或公司收取参股子公司往来款资金占用费	723,487,038.61	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是子公司收取股东或公司收取参股公司往来款的资金占用费,对外委托贷款取得的损益是公司通过金融机构对外贷款取得的损益,这两项业务与公司正常生产经营业务直接相关,且在未来期间持续发生,不具有特殊性和偶发性的特点,因此不作为非经常性损益项目。

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(户)	177,994	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	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
中粮集团有限公司	国有法人	47.27%	857,354,140	0	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	3.63%	65,864,600	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.05%	18,987,447	0	-	-
洪卓斌	境内自然人	0.92%	16,703,554	0	-	-
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.54%	9,768,590	0	-	-
张忱业	境内自然人	0.37%	6,800,274	0	-	-
泰康人寿保险有限责任公司-投连-多策略优选	其他	0.33%	6,042,254	0	-	-
全国社保基金四零七组合	其他	0.33%	6,004,769	0	-	-
江彩虹	境内自然人	0.30%	5,442,337	0	-	-
中信银行股份有限公司-建信中证500指数增强型证券投资基金	其他	0.23%	4,175,024	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
中粮集团有限公司	857,354,140	人民币普通股	857,354,140
中央汇金资产管理有限责任公司	65,864,600	人民币普通股	65,864,600
香港中央结算有限公司	18,987,447	人民币普通股	18,987,447
洪卓斌	16,703,554	人民币普通股	16,703,554
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	9,768,590	人民币普通股	9,768,590
张忱业	6,800,274	人民币普通股	6,800,274
泰康人寿保险有限责任公司-投连-多策略优选	6,042,254	人民币普通股	6,042,254
全国社保基金四零七组合	6,004,769	人民币普通股	6,004,769
江彩虹	5,442,337	人民币普通股	5,442,337
中信银行股份有限公司-建信中证500指数增强型证券投资基金	4,175,024	人民币普通股	4,175,024
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售流通股股东中,控股股东与其他股东无关联关系,也不属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人;其他股东未知是否存在其他关联关系,也未知是否属于中国证监会相关法律法规规定的一致行动人。		
前10名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)	公司股东洪卓斌通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有16,703,554股,普通账户持股0股,实际合计持有16,703,554股;公司股东张忱业通过招商证券股份有限公司信用交易担保证券账户持有6,800,249股,普通账户持股25股,实际合计持有6,800,274股;公司股东江彩虹通过财富证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有5,442,337股,普通账户持股0股,实际合计持有5,442,337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、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

3、报告期末前十名"15中粮01"持有人持债情况表

序号	持有人名称	持债张数	持债比例(%)
1	招商银行股份有限公司	2,000,000	10.00
2	中银基金公司-中行-中国银行股份有限公司	2,000,000	10.00
3	上海浦东发展银行股份有限公司-鹏华前海万科REITs封闭式混合型发起式证券投资基金	2,000,000	10.00
4	中国建设银行-易方达增强回报债券型证券投资基金	1,300,000	6.50
5	易方达基金-工商银行-中国工商银行股份有限公司私人银行部	1,300,000	6.50
6	广发证券-广发-广发金管家多添利集合资产管理计划	1,000,000	5.00
7	平安资产-工商银行-平安资产鑫享5号保险资产管理产品	800,000	4.00
8	南方基金-工商银行-中国工商银行股份有限公司私人银行部	700,000	3.50
9	中邮创业基金-华夏银行-华夏银行股份有限公司	600,000	3.00
10	招商银行股份有限公司-兴全合宜灵活配置混合型证券投资基金	570,000	2.85

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

单位:元

项目	2018年9月30日	2017年12月31日	增减	主要变动原因
预付款项	220,303,393.60	164,903,015.80	33.60%	主要是本期预付在建项目工程款增加所致
其他流动资产	2,471,086,272.15	1,856,214,918.77	33.13%	主要是本期预交企业所得税、增值税等增加所致
可供出售金融资产	90,307,970.00	35,727,970.00	152.77%	主要是本期新增认购信托业保障基金所致
长期应收款	317,447,255.70	71,402,915.70	344.59%	主要是本期成都中粮武侯瑞府项目开发建设保证金增加所致
长期股权投资	4,710,318,856.21	3,363,881,512.70	40.03%	主要是本期新增参股子公司投资额相应增加所致
应付职工薪酬	83,006,497.76	237,270,133.11	-65.02%	主要是本期清算上年度奖金所致
一年内到期的非流动负债	3,498,049,983.53	7,780,170,799.49	-55.04%	主要是本期一年内到期的长期借款减少所致
长期借款	19,951,855,894.97	12,158,349,136.46	64.10%	主要是本期金融借款增加所致
应付债券	4,679,955,317.44	1,987,467,776.12	135.47%	主要是本期新发行中期票据所致
长期应付款	1,422,927,575.00	0.00	-	主要是本期新发行"华夏资本—中粮购房尾款1号资产支持专项计划"所致
项目	2018年1-9月	2017年1-9月	增减	主要变动原因
管理费用	339,815,102.00	220,409,757.25	54.17%	主要是本期职工薪酬同比增加所致
财务费用	679,339,801.37	522,561,049.01	30.00%	主要是本期金融借款增加,对应利息支出同比增加所致
资产减值损失	48,203,570.09	85,665,510.55	-43.73%	主要是本期应收参股企业往来款增加金额少于上年同期,相应计提的减值损失同比减少所致
投资收益	710,287,259.60	325,892,044.85	117.95%	主要是本期收取参股企业借款利息同比增加所致
资产处置收益	433,357.61	143,560,338.81	-99.70%	主要是上年同期金帝食品公司剥离非主业资产取得收益,本期无此项收益所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,431,016,994.05	-4,093,888,183.31	65.05%	主要是本期收回参股企业借款同比增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	5,493,989,078.88	3,462,001,986.58	58.69%	主要是本期金融借款及发行债券同比增加所致

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

1、中铁房地产集团华东有限公司(以下简称"中铁公司",非公司关联方)于2017年12月27日成功竞得浙江省嘉兴市经开2017-30号地块,并于2018年1月31日设立项目公司嘉兴京开房地产有限公司(以下简称"嘉兴京开")。

公司全资子公司上海世良房地产咨询有限公司(以下简称"上海世良")于2018年8月22日成功摘牌嘉兴京开房地产开发有限公司增资项目。上海世良已完成向嘉兴京开增资2,284万元,增资完成后,上海世良持有嘉兴京开51%股权,中铁公司持有嘉兴京开49%股权。嘉兴京开已于2018年9月纳入公司合并报表范围。

上海世良已与中铁公司签订合作协议,双方约定共同开发嘉兴市经开2017-30号地块。

2、公司股票因筹划重大资产重组事项自2017年7月24日开市起停牌。公司于2018年4月16日披露《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案(修订稿)》及相关公告。公司股票于2018年4月17日开市起复牌。

2018年6月13日,公司2017年年度股东大会审议通过了《中粮地产(集团)股份有限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)》及其摘要等相关提案。

公司于2018年9月13日收到国家市场监督管理总局作出的《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》(反垄断初审函[2018]第170号),国家市场监督管理总局经审查后决定对公司收购大悦城地产股权案不实施进一步审查,公司从即日起可以实施集中。公司于2018年9月收到国家发展和改革委员会(以下简称"国家发改委")出具的《关于中粮地产(集团)股份有限公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目核准的批复》(发改外资[2018]1199号),国家发改委同意实施中粮地产(集团)股份有限公司收购百慕大群岛大悦城地产有限公司股权项目。

2018年8月23日,中国证券监督管理委员会(以下简称"中国证监会")受理了公司提交的《中粮地产(集团)股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》申请。2018年10月25日,经中国证监会上市公司并购重组审核委员会会议审核,公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项(以下简称"本次重大资产重组")未获得审核通过。

公司于10月收到控股股东中粮集团有限公司转来的中华人民共和国商务部出具的《商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产(集团)股份有限公司的批复》(商资批[2018]692号),商务部原则同意明毅有限公司以其持有的大悦城地产有限公司913,366.7644万股普通股认购公司非公开发行人民币普通股(A股)不超过214,166.6095万股。

目前,公司尚未收到中国证监会的不予核准文件。本次重大资产重组的后续事项有待公司董事会研究确定。

重要事项临时报告披露网站相关查询

重要事项序号	临时公告名称	临时公告披露日期	临时报告披露网站查询索引
1	关于重大资产重组申请材料获得中国证监会受理的公告(公告编号:2018-109)	2018年8月24日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)
	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》的公告(公告编号:2018-118)	2018年9月13日	
	关于收到国家市场监督管理总局《经营者集中反垄断审查不实施进一步审查决定书》的公告(公告编号:2018-119)	2018年9月14日	
	关于重大资产重组获得国家发展和改革委员会核准的公告(公告编号:2018-121)	2018年9月21日	
	关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见回复的公告(公告编号:2018-124)	2018年10月8日	
	关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项的停牌公告(公告编号:2018-129)	2018年10月18日	
	关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项未获得中国证监会并购重组委审核通过暨股票复牌的公告(公告编号:2018-131)	2018年10月26日	
	收到商务部关于原则同意明毅有限公司战略投资中粮地产(集团)股份有限公司的批复的公告(公告编号:2018-134)	2018年10月27日	

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

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

单位:元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
新三板	833880	中城投资	35,180,000.00	成本法计量	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,180,000.00	可供出售金融资产	自有资金
合计			35,180,000.00	--	35,180,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,180,000.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期	不适用												
证券投资审批股东会公告披露日期(如有)	不适用												

六、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

七、衍生品投资情况

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

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年07月05日	实地调研	机构	公司的城市布局及发展战略、土地储备情况、融资成本、本次重组的进展及后续安排等。

九、违规对外担保情况

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

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。

董事长签名:周政

中粮地产(集团)股份有限公司

二〇一八年十月三十日

证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2018-135

中粮地产(集团)股份有限公司第九届董事会第二十八次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中粮地产(集团)股份有限公司第九届董事会第二十八次会议通知于2018年10月26日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出,会议于2018年10月30日以通讯会议的方式召开。本次会议应到董事9人,实到董事9人。会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下议案:

一、审议通过关于会计政策变更的议案

议案表决情况:9票同意、0票弃权、0票反对。

为规范公司财务报表列报,提高公司会计信息质量,董事会同意公司根据财政部《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)要求,对财务报表格式的相关内容进行相应的变更,并按照该文件规定的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)编制公司的财务报表。

本次会计政策变更是根据财政部财会[2018]15号文件的相关规定进行的合理变更,符合国家统一的会计制度规定,变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果,符合公司的实际情况,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

详情请见公司同日发布的《中粮地产(集团)股份有限公司关于会计政策变更的公告》。

独立董事对本次会计政策变更事项发表了独立意见。

二、审议通过《公司2018年第三季度报告》全文及正文

议案表决情况:9票同意、0票弃权、0票反对。

三、审议通过《中粮财务有限责任公司风险评估报告(2018年9月30日)》

议案表决情况:5票同意、0票弃权、0票反对。

本议案审议事项属关联事项,关联董事周政、蒋超、曾宪锋、姜勇已回避表决。

详情请见公司同日发布的《中粮财务有限责任公司风险评估报告(2018年9月30日)》。

特此公告。

中粮地产(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇一八年十月三十一日

证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2018-136

中粮地产(集团)股份有限公司第九届监事会第十一次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

中粮地产(集团)股份有限公司第九届监事会第十一次会议通知于2018年10月26日以当面送达、传真及电子邮件送达的方式发出,会议于2018年10月30日以通讯方式召开。本次会议应到监事3人,实到监事3人。会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议审议通过以下议案:

一、审议通过关于会计政策变更的议案

议案表决情况:3票同意、0票弃权、0票反对。

监事会同意公司根据财政部《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)的相关规定对财务报表进行调整。监事会认为变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果,符合公司的实际情况,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

二、审核通过《公司2018年第三季度报告》全文及正文

议案表决情况:3票同意、0票弃权、0票反对。

经审核,监事会认为董事会编制和审议《中粮地产(集团)股份有限公司2018年第三季度报告》全文及正文的程序符合法律、行政法规及中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

特此公告

中粮地产(集团)股份有限公司

监 事 会

二〇一八年十月三十一日

证券代码:000031 证券简称:中粮地产 公告编号:2018-137

中粮地产(集团)股份有限公司关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司于2018年10月30日以通讯会议方式召开第九届董事会第二十八次会议和第九届监事会第十一次会议分别审议通过《关于提请审议会计政策变更的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定,本次会计政策变更无需提交股东大会审议。具体情况如下:

一、本次会计政策变更概述

1、会计政策变更的原因

财政部于2018年6月15日颁布了《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)。根据通知的规定和要求,公司需对原报表格式进行相应的变更,按照该文件规定的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)编制公司的财务报表。

2、变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司财务报表格式执行《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)相关规定。

3、变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后,公司的财务报表格式执行财政部于2018年6月15日颁布的《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)相关规定。除上述会计政策变更外,其他未变更部分,仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4、会计政策变更日期

本次会计政策变更自本公司于2018年10月30日召开的第九届董事会第二十八次会议、第九届监事会第十一次会议审议通过《关于提请审议会计政策变更的议案》之日起执行。

二、本次会计政策变更对公司的影响

根据财政部《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)的要求,公司调整以下财务报表的列报,并对可比会计期间的比较数据相应进行调整:

1、资产负债表

(1)"应收票据"及"应收账款"项目归并至新增的"应收票据及应收账款"项目;

(2)"应收利息"及"应收股利"项目归并至"其他应收款"项目;

(3)"固定资产清理"项目归并至"固定资产"项目;

(4)"工程物资"项目归并至"在建工程"项目;

(5)"应付票据"及"应付账款"项目归并至新增的"应付票据及应付账款"项目;

(6)"应付利息"及"应付股利"项目归并至"其他应付款"项目;

(7)"专项应付款"项目归并至"长期应付款"项目;

2、利润表

(1)新增"研发费用"项目,从"管理费用"项目中分拆"研发费用"项目;

(2)在"财务费用"项目下分拆"利息费用"和"利息收入"明细项目;

(3)"其他收益"、"资产处置收益"、"营业外收入"、"营业外支出"项目核算内容调整。

本次会计政策的变更只涉及财务报表列报和调整,不会对当期和会计政策变更之前公司总资产、负债总额、净资产及净利润产生任何影响。

三、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

本次会计政策变更是根据财政部财会[2018]15号文件的相关规定进行的合理变更,符合国家统一的会计制度规定,变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果,符合公司的实际情况,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。董事会同意本次会计政策变更。

四、独立董事关于本次会计政策变更的意见

独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司法》和《公司章程》等有关规定,对公司变更会计政策事项发表如下独立意见:

1、财政部于2018年6月15日发布了《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),公司依据财政部颁布的通知相关要求对公司财务报表格式进行相应变更,符合财政部、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定。

2、本次公司变更会计政策事项的决策程序符合《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规和《公司章程》的规定,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

3、本次会计政策变更后,公司财务报表能够客观、公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量,本次会计政策变更不会对公司当期和本次会计政策变更之前的财务状况、经营成果和现金流量产生影响。

独立董事同意公司本次会计政策变更。

五、监事会关于本次会计政策变更的意见

公司根据财政部《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)的相关规定对财务报表进行调整。变更后的会计政策能够更加客观、公正地反映公司财务状况和经营成果,符合公司的实际情况,不存在损害公司及全体股东特别是中小股东的利益的情形。因此,监事会同意公司本次会计政策变更。

六、备查文件

1、第九届董事会第二十八次会议决议;

2、第九届监事会第十一次会议决议;

3、独立董事关于公司变更会计政策的独立意见

特此公告。

中粮地产(集团)股份有限公司

董事会

二〇一八年十月三十一日

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2018-092

天津广宇发展股份有限公司

2018 第三季度报告

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-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-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-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-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-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-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-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:http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205325491?announceTime=2018-08-25
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:http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205361862?announceTime=2018-08-31
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的承诺的公告》(公告编号:2018-074),巨潮资讯网:http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205385368?announceTime=2018-09-06
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:http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205385363?announceTime=2018-09-06
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:http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1205436773?announceTime=2018-09-15

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。

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2018-089

天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第三十三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假 记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津广宇发展股份有限公司(以下简称"公司")于2018年10月26日向全体董事发出关于召开第九届董事会第三十三次会议的通知,会议于2018年10月29日以通讯方式召开。本次会议应到董事8人,实到董事8人,会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》等有关的规定。审议通过了如下议案:

一、审议通过《关于2018年第三季度报告全文及正文的议案》

表决结果:出席本次会议的董事以赞成票8票,反对票0票,弃权票0票,审议通过了本议案。

二、审议通过《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》

同意控股股东鲁能集团有限公司(以下简称"鲁能集团")为满足公司及公司全资子公司资金需求,促进业务发展,用自有资金向公司全资子公司苏州鲁能广宇置地有限公司有偿提供人民币345,500万元财务资助,期限2年,利率5.5%;用自有资金向公司全资子公司南京鲁能广宇置地有限公司有偿提供人民币100,000万元财务资助,期限1.5年,利率5.5%;用自有资金向公司有偿提供人民币200,000万元财务资助,期限2年,利率5.5%。

鲁能集团向公司及公司全资子公司提供财务资助,有利于缓解公司及公司全资子公司的资金需求,促进公司业务发展,可以更好地保证公司的合法权益,不存在损害公司和股东权益的情形。

经查询,鲁能集团非失信被执行人。公司董事周悦刚、李景海、来维涛先生为关联董事,按规定对此议案回避表决。本次财务资助暨关联交易的金额、期限、利率均在公司2018年第一次临时股东大会审议通过的年度预计财务资助暨关联交易总额度范围内,故该议案不需提交公司股东大会审议。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号:2018-091)。

表决情况:出席本次会议的非关联董事以赞成票5票,反对票0票,弃权票0票,审议通过了本议案。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2018年10月31日

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2018-090

天津广宇发展股份有限公司第九届监事会第十次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津广宇发展股份有限公司(以下简称"公司")第九届监事会第十次会议于2018年10月26日发出通知,并于2018年10月29日以通讯表决方式召开。会议应到监事3名,实到3名,会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,审议通过了如下议案:

一、审议通过《关于2018年第三季度报告全文及正文的议案》

表决情况:出席本次会议的监事以赞成票3票,反对票0票,弃权票0票,审议通过了本议案。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

监事会

2018年10月31日

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2018-091

天津广宇发展股份有限公司关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关联交易概述

1.为满足资金需求,促进业务发展,天津广宇发展股份有限公司(以下简称"公司")控股股东鲁能集团有限公司(以下简称"鲁能集团")拟向公司及公司全资子公司提供财务资助,具体事项如下:

(1)向公司全资子公司苏州鲁能广宇置地有限公司(以下简称"苏州广宇")有偿提供人民币345,500.00万元财务资助,期限2年,利率5.5%,据此测算,本次关联交易金额为人民币383,505.00万元(其中应支付的利息为人民币38,005.00万元)。

(2)向公司全资子公司南京鲁能广宇置地有限公司(以下简称"南京广宇")有偿提供人民币100,000.00万元财务资助,期限1.5年,利率5.5%,据此测算,本次关联交易金额为人民币108,250.00万元(其中应支付的利息为人民币8,250.00万元)。

(3)向公司有偿提供人民币200,000.00万元财务资助,期限2年,利率5.5%,据此测算,本次关联交易金额为人民币222,000.00万元(其中应支付的利息为人民币22,000.00万元)。

2.根据《深圳证券交易所股票上市规则》(2018年修订)和本公司《章程》的有关规定,本次鲁能集团向公司及公司全资子公司提供财务资助事项构成关联交易。

3.2018年10月29日,公司召开第九届董事会第三十三次会议,出席本次会议的非关联董事以赞成票 5 票,反对票 0 票,弃权票 0 票,审议通过了《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》,关联董事周悦刚先生、李景海先生、来维涛先生为本议案所述事项的关联董事,已依法回避表决。公司独立董事就该关联交易进行了事前认可,并发表了同意该事项的独立意见。

4.本次关联交易中,上述财务资助暨关联交易的金额、期限、利率均在2018年2月28日公司2018年第一次临时股东大会审议通过的年度预计财务资助暨关联交易额度范围内(鲁能集团2018年拟向公司及公司控股子公司有偿新增总额度不超过人民币170亿元财务资助,期限不超过24个月,利率不超过5.5%,据此测算,该预计关联交易总金额不超过人民币188.7亿元),故本次交易不需提交公司股东大会审议。

本次交易发生后,2018年第一次临时股东大会审议通过的预计2018年财务资助暨关联交易的本金发生额为81.285亿元。

5.本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年修订)规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

1.公司名称:鲁能集团有限公司

2.成立日期:2002年12月12日

3.注册地址:济南市市中区经三路14号

4.统一社会信用代码:913700007456935935

5.主要办公地点:北京市朝阳区朝外大街5号

6.法定代表人:刘宇

7.注册资本:200亿元人民币

8.公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

9.营业范围:投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业;批发和零售贸易(不含法律法规限制的范围);企业服务管理;酒店管理;工程管理服务;新能源技术开发;物业管理;企业管理咨询。

10.鲁能集团是国家电网有限公司的全资子公司。

11.存在的关联关系

鲁能集团是上市公司的控股股东,根据《深圳证券交易所股票上市规则(2018年修订)》第十章第一节第10.1.3条的相关规定,鲁能集团与公司构成关联关系。

12.经查询,鲁能集团非失信责任主体。

13.鲁能集团财务状况

鲁能集团最近一年及一期合并口径的主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2017年末(经审计)	2018年9月末(未经审计)
净资产	3,622,814.88	3,919,119.45
项目	2017年度(经审计)	2018年1-9月(未经审计)
营业收入	3,061,826.25	2,736,684.34
净利润	237,645.39	406,694.91

14.历史沿革

鲁能集团有限公司原名山东鲁能有限公司,由中国水利电力工会山东省电力委员会与山东鲁能物业公司于2002年12月12日共同出资设立,注册资本为108,386万元。同年,根据股东会决议,名称变更为"山东鲁能集团有限公司"。

2003年以后,公司股权进行多次变更,并进行多次增资;2010年,鲁能集团有限公司股权转至国网公司,成为国家电网公司全资子公司。

2012年6月25日,山东省工商行政管理局核准鲁能集团名称变更,鲁能集团有限公司的名称由"山东鲁能集团有限公司"变更为"鲁能集团有限公司"。

近年来,鲁能集团有限公司不断优化产业结构,提升专业管理,形成了以房地产业务为核心,新能源、持有型物业并存的多元化发展格局。

三、关联交易标的基本情况介绍

本次关联交易涉及的标的为苏州广宇、南京广宇及公司向鲁能集团借款的本金和利息。

(1)苏州广宇的基本情况如下:

1.公司名称:苏州鲁能广宇置地有限公司

2.成立日期:2016年10月17日

3.注册地址:苏州市相城区元和街道嘉元路959号元和大厦589室

4.统一社会信用代码:91320507MA1MX9HA34

5.法定代表人:孙明峰

6.注册资本:200000万人民币

7.公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

8.经营范围:房地产开发经营,酒店管理,物业管理,工程项目管理服务,企业管理咨询,科技信息咨询,旅游项目开发与管理,销售建筑材料,装饰工程的设计与施工,会务服务,餐饮服务,住宿服务,体育运动项目经营,洗浴服务,房地产经纪服务,展览展示服务,计算机技术培训,企业管理培训,财会培训,茶艺培训(不含国家统一认可的职业证书类培训)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

9.苏州广宇是公司的全资子公司。

10.经查询,苏州广宇非失信责任主体。

11.苏州广宇财务状况

苏州广宇最近一年及一期合并口径的主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2017年末(经审计)	2018年9月末(未经审计)
总资产	660,139.48	722,877.49
总负债	461,002.81	524,769.38
净资产	199,136.67	198,108.11
项目	2017年度(经审计)	2018年1-9月(未经审计)
营业收入	0.05	0.26
净利润	-863.33	-1,028.57

(2)南京广宇的基本情况如下:

1.公司名称:南京鲁能广宇置地有限公司

2.成立日期:2016年10月13日

3.注册地址:南京市栖霞区尧化街道新尧街新城后新塘西金地新尧会所

4.统一社会信用代码:91320113MA1MX68146

5.法定代表人:苏长斌

6.注册资本:60000万人民币

7.公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

8.经营范围:房地产开发;物业管理;自有房屋租赁;装饰工程。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

9.南京广宇是公司的全资子公司。

10.经查询,南京广宇非失信责任主体。

11.南京广宇财务状况

南京广宇最近一年及一期合并口径的主要财务数据如下:

单位:万元

项目	2017年末(经审计)	2018年9月末(未经审计)
总资产	193,563.46	209,393.44
总负债	133,959.82	150,348.63
净资产	59,603.64	59,044.81
项目	2017年度(经审计)	2018年1-9月(未经审计)
营业收入	0	0
净利润	-396.35	-558.83

四、交易的定价政策及依据

本次借款利率不高于公司及公司全资子公司所在区域房地产公司融资平均利率。

五、关联交易协议的主要内容

公司全资子公司苏州广宇向鲁能集团借款金额人民币345,500万元,期限2年,年利率5.5%。

公司全资子公司南京广宇向鲁能集团借款金额人民币100,000万元,期限1.5年,年利率5.5%。

公司向鲁能集团借款金额人民币200,000万元,期限2年,年利率5.5%。

六、本次交易的目的及对公司的影响

本次鲁能集团向公司及公司全资子公司提供财务资助,有利于缓解公司及公司全资子公司资金需求,促进业务发展,不存在损害公司和股东权益的情形。本次关联交易无需公司及公司全资子公司提供担保,没有损害公司及公司全资子公司利益的情形,符合公司和全体股东的利益,并将对公司及公司全资子公司的生产经营产生积极的影响。

七、与该关联人累计已发生的该类关联交易情况

年初至2018年9月30日,鲁能集团及其所属企业向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易累计已发生总金额为人民币1,637,818.45万元。

八、董事会意见

鲁能集团向公司及公司全资子公司提供财务资助,有利于缓解公司及公司全资子公司的资金需求,促进业务发展,可以更好地保证公司的合法权益,不存在损害公司和股东权益的情形。

九、独立董事事前认可和独立意见

本次交易的方案符合有关法律、法规及其他规范性文件的规定,我们同意该议案,同时同意将上述议案提交公司第九届董事会第三十三次会议审议。

经审慎核查,我们认为本次公司及公司全资子公司向鲁能集团借款用于正常经营资金需求,有利于公司及公司全资子公司业务的顺利开展和长期发展。本次关联交易定价公允,对公司及全体股东有利,不存在损害中小股东利益的情形。本次关联交易事项的表决程序合法,公司关联董事回避了表决,由非关联董事进行表决,符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。因此,我们同意公司第九届董事会第三十三次会议做出的审议通过《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》的决议。

十、备查文件

1.公司第九届董事会第三十三次会议决议。

2.公司独立董事对相关事项发表的事前认可意见及独立意见。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2018年10月31日