

天津广宇发展股份有限公司
2020 年年度报告
2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王科、主管会计工作负责人王胡峰及会计机构负责人(会计主管人员)许津铭声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺；报告中关于 2021 年的数据是基于本报告编制时点进行的估计，未来房地产市场情况有可能发生变化，有预测无法实现的可能，敬请投资者注意投资风险。

公司遵守《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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1862520720 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 公司业务概要.....	10
第四节 经营情况讨论与分析.....	13
第五节 重要事项.....	53
第六节 股份变动及股东情况.....	93
第七节 优先股相关情况.....	100
第八节 可转换公司债券相关情况.....	101
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	102
第十节 公司治理.....	108
第十一节 公司债券相关情况.....	115
第十二节 财务报告.....	116
第十三节 备查文件目录.....	217

释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《天津广宇发展股份有限公司章程》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国网公司、国家电网、国网	指	国家电网有限公司
公司、本公司、广宇发展、上市公司	指	天津广宇发展股份有限公司
都城伟业集团	指	都城伟业集团有限公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
世纪恒美	指	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
重庆江津鲁能	指	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司
鲁能亘富	指	山东鲁能亘富开发有限公司
鲁能亘富唐冶分公司	指	山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司
鲁能万创	指	山东鲁能万创置业有限公司
鲁能朱家峪	指	山东鲁能朱家峪开发有限公司
顺义新城	指	北京顺义新城建设开发有限公司
宜宾鲁能	指	宜宾鲁能开发（集团）有限公司
青岛鲁能广宇	指	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司
成都鲁能	指	成都鲁能置业有限公司
南京鲁能广宇	指	南京鲁能广宇置地有限公司
南京鲁能硅谷	指	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司
苏州鲁能广宇	指	苏州鲁能广宇置地有限公司
张家口鲁能	指	张家口鲁能置业有限公司
东莞鲁能广宇	指	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司
重庆鲁能物业	指	重庆鲁能物业服务服务有限公司
湖州公司	指	湖州东信实业投资有限公司
天津鲁能泰山	指	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
福州鲁能	指	福州鲁能地产有限公司
一级开发	指	三旧改造的拆迁、补偿、安置等土地整理业务
千岛湖公司	指	杭州千岛湖全域旅游有限公司
山东鲁能物业	指	山东鲁能物业有限公司
上海鲁能亘富	指	上海鲁能亘富置业有限公司
中国绿发	指	中国绿发投资集团有限公司
中国国新	指	中国国新控股有限责任公司
中国诚通	指	中国诚通控股集团有限公司

宜宾山水原著	指	宜宾山水原著置业有限公司
广东中绿园	指	广东中绿园置地有限公司
天津鲁能广宇	指	天津鲁能广宇房地产开发有限公司
三亚中绿园	指	三亚中绿园房地产有限公司
重庆中绿园	指	重庆中绿园置业有限公司
汕头中绿园	指	汕头中绿园置地有限公司
青岛中绿园	指	青岛中绿园健康地产有限公司
泰新公司	指	平潭泰新置业有限公司
盛新公司	指	平潭盛新置业有限公司
雄新公司	指	平潭雄新置业有限公司
仁新公司	指	平潭仁新置业有限公司
信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津广宇发展股份有限公司		
公司的中文简称	广宇发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GYFZ		
公司的法定代表人	王科		
注册地址	天津经济技术开发区新城西路 52 号 6 号楼 202-4 单元		
注册地址的邮政编码	300457		
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层		
办公地址的邮政编码	100020		
公司网址	www.gyfz000537.com		
电子信箱	tjgyfz@163.com		

二、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
联系地址	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
电话	010-85727702	010-85727717、010-85727720
传真	010-85727714	010-85727714
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》 ¹
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

组织机构代码	9112000010310067X6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1993 年 7 月 29 日，公司公开发行股票，于 1993 年 12 月 10 日在深圳证券交易所上市。公司经营范围：国内贸易(含国际间小额贸易和邮购业务)物资供销、劳保用品、中西药材、珠宝钻石；金饰品改制业务；进口录像机、汽车(不含小汽车)摩托车配件、电梯维修、粮油制品、食品、烟、酒、广告、饮食、保健服务、娱乐厅、生活录像服务、室内外装修、经济信息、咨询服务及对白俄罗斯的易货业务及运输业务。2001 年 4 月 6 日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD 系列自动售货机的生产和销售；GD 系列防伪检测仪生产、销售；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售。2004 年 12 月 26 日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD 系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；GD 系列防伪检测仪生产、销售；电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售业务；金融机具、自动售检票系统、

¹ 2021 年公司信息披露媒体新增《证券日报》

	智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；喷涂；自营和代理各类商品和技术的进出口；电气设备的检修、维护。2010年6月7日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业管理；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询。2017年5月19日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装饰装饰工程施工。（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）
历次控股股东的变更情况（如有）	1999年8月，公司第一大股东-天津立达集团有限公司将其持有的天津立达国际商场股份有限公司国有法人股 8,440.464 万股全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。转让价格为每股人民币 2.50 元，转让总金额为人民币 21,101.16 万元。此次转让完成后，天津戈德防伪识别有限公司成为天津立达国际商场股份有限公司第一大股东。2004年7月20日，天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司 102,725,130 股国有法人股份（占本公司总股本的 25.29%）。成交价：每股人民币 1.278 元。2004年8月10日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》，该股份已过户完毕。公司第一大股东变更为天津南开生物化工有限公司。2010年1月，国务院国有资产监督管理委员会出具了《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2010]7号），同意本公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将持有的本公司 424.15 万股（占总股本的 0.827%）和 9839.143 万股（占总股本的 19.19%）股份无偿划转给山东鲁能集团有限公司。上述股份已于 2010年2月9日过户至山东鲁能集团有限公司名下。至此，山东鲁能集团有限公司持有本公司 10,263.293 万股，占总股本的 20.017%，为本公司第一大股东。2012年7月，控股股东名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有限公司”。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 8 层
签字会计师姓名	姜晓东、李永芳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	19,750,567,812.57	22,986,765,175.17	-14.08%	27,056,984,571.34
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37	-29.61%	2,502,375,865.78
归属于上市公司股东的扣除非经	2,179,485,005.85	3,107,734,880.64	-29.87%	2,503,982,808.75

常性损益的净利润（元）				
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,384,692,667.24	-1,788,133,182.80	-257.06%	5,964,555,912.61
基本每股收益（元/股）	1.19	1.69	-29.59%	1.34
稀释每股收益（元/股）	1.19	1.69	-29.59%	1.34
加权平均净资产收益率	15.22%	25.88%	下降 10.66 个百分点	21.56%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	74,834,989,645.27	69,914,862,743.20	7.04%	75,954,388,195.85
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,356,722,044.39	13,610,308,903.73	12.83%	10,684,139,609.12

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,760,080,731.16	6,330,146,447.68	3,648,116,857.87	6,012,223,775.86
归属于上市公司股东的净利润	534,561,924.43	843,777,835.93	531,962,850.51	301,303,073.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	530,416,718.79	831,847,955.48	524,824,486.45	292,395,845.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,630,356,851.17	1,459,406,541.67	-1,256,452,939.28	-3,957,289,418.46

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

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	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）	-52,885.55	-42,379.10	-28,382.19	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,285,628.29	1,341,672.68		
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）	4,325,759.88	2,906,130.98	29,476,393.95	
债务重组损益		-20,000.00		

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	
受托经营取得的托管费收入	9,918,762.87	7,226,781.06	4,363,207.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,404,297.61	31,484,348.83	8,661,496.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-7,900,841.36	107,165.37		
减：所得税影响额	6,860,043.08	8,617,058.09	10,702,101.64	
合计	32,120,678.66	34,386,661.73	-1,606,942.97	--

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。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

1. 公司业务概况

2020年，公司控股股东鲁能集团100%国有股权无偿划转至中国绿发，公司成为中国绿发旗下上市公司。公司作为整合及发展中国绿发内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，致力于发展绿色、健康地产，服务国家新型城镇化建设。

公司主营业务为房地产开发与销售，业务板块主要集中于住宅地产开发，同时涵盖部分配套商业、酒店等业务。报告期内，公司在立足天津、重庆、宜宾、青岛、福州等城市基础上，持续发挥深耕优势，通过招拍挂、股权收购等形式，及时实现新生项目、新鲜活力的补充；同时，积极外拓市场，进一步拓展粤港澳大湾区，成功进入海南自贸区，首次实现广州、三亚、汕头等城市业务布局，绿色地产项目覆盖全国18个城市，形成覆盖京津冀、长三角、济南青岛、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈的业务布局。

公司坚持绿色发展理念，着力打造绿色、健康、智能的地产项目，推出了鲁能星城、鲁能领秀城、鲁能城、鲁能泰山7号、鲁能公馆等产品系列，涵盖高层、洋房等多种业态，覆盖保障型、刚需型、改善型、高品质等多种需求，受到市场、客户及相关方的普遍认可。

公司立足于广大客户对绿色健康生活方式、居住品质提升的需求，积极响应国家政策号召，推动“生态优先、绿色发展”和“健康中国”理念有效落地，将绿色、健康、智能等理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，实现在建、新建项目100%绿色建筑认证，并通过完善健康功能和健康服务，全面实现产品升级，满足了客户多样化、个性化、品质化的需求。

公司同时提供绿色物业服务，物业类全资子公司2家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市，疫情期间，公司积极响应地方政府要求，扎实筑牢疫情防线，实现疫情防控“双零”目标，多个物业分公司获属地“新冠疫情防控工作优秀物业服务企业”或“先进集体”等荣誉称号。报告期内，公司不断提升物业服务质量，着眼“绿色、智能、健康”理念，全力打造绿色智慧社区，为社区居民提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。依托大数据、云计算、物联网等创新科技，智慧化升级物业服务，不断满足业主日益增长的美好生活需求，整合物业社区资源和商旅产业资源，打造商业运营中心，为业主提供多种增值、运营、商业服务，通过一站式的全方位服务切实提升业主幸福感。

2. 公司主要业绩驱动因素

一是公司以房地产开发销售为主业，布局全国18个城市，坚持服务区域协同发展的国家战略，立足国家重点发展的京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈、海南自贸区等城市群，业务布局更加完善，区位优势明显，为公司未来业绩增长提供了支撑与保障。二是秉承绿色发展理念，创新升级产品结构，着力打造绿色地产、健康住宅，推广绿色建筑、创新绿色技术，实现了100%绿色建筑认证；在满足广大客户需求基础上，综合考虑项目定位、基础条件等因素，提升产品的健康性能、智能化体验和差异化优势，增强了公司的市场竞争力。三是公司经过多年经营，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。四是控股股东及相关方高度重视并大力支持上市公司发展壮大，利用自身优势为公司提供资金和业务的大力支持，保障了公司生产经营持续健康稳定。

3. 宏观经济形势、行业政策及行业发展情况²

从宏观经济来看：2020年，面对全球疫情风波和复杂严峻的内外部发展环境，各级政府按照党中央国务院重要战略部署，统筹新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，深化供给侧结构性改革，加大宏观政策应对力度，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，加速构建双循环新发展格局，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官，护航中国经济稳中求进，经济形势总体呈现了稳中向好态势，2020年，全年国内生产总值1,015,986亿元，按可比价格计算，比上年增长2.3%。分季度看，一季度同比下降6.8%，二季度增长3.2%，三季度增长4.9%，四季度增长6.5%。分产业看，第一产业增加值77,754亿元，比上年增长3.0%；第二产业增加值384,255亿元，增长2.6%；第三产业增加值553,977亿元，增长2.1%。

经济运行中出现了诸多积极变化：一是新动能引领作用增强，新经济不断发展壮大；二是投资保持增长，消费稳步复苏；三是各行各业有序恢复，信息行业支撑作用显著；四是企业销售收入增速逐季走高。另一方面，中国经济也面临着需求修复滞后、消费需求不稳、基建投资较为疲弱、中小外贸企业经营遇困、区域增长不平衡加剧等现象。总体来看，制约中国经济增长主要存在四大结构性风险挑战：一是人口低出生率和老龄化同步而至；二是就业中存在结构性矛盾；三是消费增长乏力；

² 宏观经济数据、行业发展数据来源于国家统计局官网

四是出口高增态势难以持续。

从行业政策来看：中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。对于房地产市场来说，2020年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。地方因城施策，调控政策先松后紧。上半年，多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年政策环境趋紧，杭州、沈阳、西安和宁波等19城政策加码，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售以及增加房地产交易税费等内容，其中深圳政策力度最严苛。

与此同时，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度。上半年房地产信贷政策中性偏积极，央行三度降准释放长期资金约1.75万亿元，并两度下调LPR利率中枢，5年期以上LPR累计降幅达15个基点。下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势，央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值，并压缩融资类信托业务规模，倒逼房企去杠杆、降负债。

行业发展情况：

房地产开发投资持续增长。2020年1-12月份，全国房地产开发投资141,443亿元，比上年增长7.0%，增速比1—11月份提高0.2个百分点，比上年回落2.9个百分点。

房地产开工面积同比上升。2020年，房地产开发企业房屋施工面积926,759万平方米，比上年增长3.7%，增速比1—11月份提高0.5个百分点，比上年回落5.0个百分点。

商品房销售面积同比上升。2020年，商品房销售面积176,086万平方米，比上年增长2.6%，增速比1—11月份提高1.3个百分点，上年为下降0.1%。

2020年，无论是行政性政策的调整，还是融资政策的严控，都在有效的引导资源和流量向头部房企集中，伴随资源的定向流动，头部房企抢占的市场份额也越高，行业的集中度也相应不断走高，但各梯队增速同比往年逐渐趋缓。行业的竞争强度也将愈演愈烈，这将促使行业集中度再度提升，最终将稳定在一定水平。

4.公司主要区域房地产行业发展情况³

本报告期，占公司净利润10%以上的区域包括重庆、济南、宜宾、天津，相关行业发展情况如下：

区域	年度	商品房供应量（万平方米）	商品房成交量（万平方米）	成交建面均价（元/平方米）
重庆	2020年	2,380.99	2,631.41	11,023
	2019年	2,745.54	3,132.57	10,610
	同比变化	-13.3%	-16%	3.9%
济南	2020年	1,209.17	1,090.41	13,753
	2019年	1,329.56	965.57	13,474
	同比变化	-9%	12.9%	2%
宜宾	2020年	284	191	8,704
	2019年	163	131	8,778
	同比变化	74%	46%	-1%
天津	2020年	1,392	1,242	16,509
	2019年	1,589	1,366	15,684
	同比变化	-12%	-9%	5%

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

³ 城市房地产行业发展数据来源于重庆铭腾、克尔瑞、宜宾房管局等

在建工程	在建工程较年初增加 134.43%，主要为重庆鲁能城后期商业项目投资支出增加。
货币资金	货币资金较年初增加 39.33%，主要为本年新增借款。
预付款项	预付款项较年初减少 41.89%，主要为本年预付工程款减少。
其他应收款	其他应收款较年初增加 593.18%，主要为本年新增土地竞拍保证金。
长期待摊费用	长期待摊费用较年初减少 61.38%，主要为装修款摊销导致金额减少。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司自从事房地产开发业务以来，深耕房地产市场多年，凭借良好的产品质量和售后服务在业界树立了良好的口碑，并形成了自身核心竞争力。

1.公司战略定位清晰

公司主营业务专注于房地产开发，重视战略管理，总结前期管理经验，逐步形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式。公司市场定位明确，始终坚持绿色发展，关注环境保护与可持续发展。积极响应国家政策号召，推动“生态优先、绿色发展”和“健康中国”理念有效落地，将绿色、健康、智能等理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，实现在建、新建项目100%绿色建筑认证。在项目建设和业务运营中注重改善自然生态，有效利用先进技术为广大客户提供健康、适用、高效、绿色的使用空间，最大限度降低建筑开发建设对环境的负面影响，以实际行动呵护人类共同家园。

2.成熟的房地产开发经验

公司一直专注于房地产开发业务，拥有丰富的房地产开发经验。经多年专业积累，公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式，推动产品品质、建筑质量不断提升，建筑工程荣获多项殊荣。

3.融资渠道畅通

公司经营情况良好，已与多家银行建立了密切的合作关系。项目公司在贷款银行保持着良好的信用记录和较高的授信额度，具有畅通的融资渠道和较强的偿债能力。同时，公司控股股东依据自身实力，对公司提供强有力的财务资助。公司不断加强持有型物业盘活力度，开拓创新CMBS等新型融资方式。

4.稳健的公司治理机制和内部管控体系

公司注重内部管理，根据内外部环境变化，不断优化内控流程管理。对项目开发全流程制定了严格的管理规范，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，建立了一套完整的管理流程规范。公司在人力、信息、财务等方面严格规范；内部实现高度的信息化系统管理，办公自动化流程比较完善，成本系统、销售系统也已实现信息化，确保了有效的公司管控，风险防控能力不断提升。

5.优秀的管理团队

公司管理团队拥有一线地产公司任职的丰富工作经验及管理经验，管理理念成熟；为保证团队综合能力的发挥，公司注重人才梯队搭建；对管理团队实行分层级培养，并组织 and 安排各项培训提升团队的管理及协作能力；同时为管理团队储备人员的发展制定了全方位发展计划，建立科学、完善的绩效考核机制，保证了人员快速合理地补充及管理团队整体高素质的打造。

6.产品品质不断提升

公司开发楼盘涵盖了多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、公寓等业态，同时响应国家政策，积极探索民生保障房等项目，立足市场需求，进一步提升产品品质，着力打造绿色地产、健康住宅，不断提升居住体验，满足客户美好生活需要，提升了公司在当地房地产行业的竞争力。

7.绿色可持续发展理念

在中央“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局下，公司坚持绿色发展理念，全面推动构建绿色、智能、健康产品业态体系，致力于打造绿色建筑和优质产品。推动海绵社区研发运用，把保护生态环境与建设美好家园相结合，始终把可持续发展作为公司高质量发展目标。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

(一)外部宏观经济形势分析

回顾2020年，面对严峻复杂的国内外环境，党中央国务院统筹部署新冠疫情防控和经济发展工作，国内经济保持稳定运行、强劲复苏，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，为我国“十四五”开局奠定了良好基础。房地产行业虽受疫情影响，第一季度成交惨淡，但行业政策仍保持了调控的一贯性。“房住不炒”的总基调未因疫情而放松。为持续建立房地产调控长效机制，政府出台“三道红线”促进房企降杠杆，高负债高杠杆房地产企业面临更大的生存压力。该系列政策的出台对公司财务结构优化、未来项目拓展和开发运营等均提出了更大挑战和更高要求。

展望2021年，作为十四五规划的开局之年，随着疫情防控形势缓解，预计全球经济将逐渐反弹。国内经济也将恢复常态化增长，“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”战略的提出将释放消费潜力，驱动我国经济行稳致远，预计2021年稳中向好、持续恢复总体趋势保持不变，但也面临中美关系、金融风险累积等不确定因素。房地产行业整体仍将维持“房住不炒”政策基调，调控将呈现长期化、常态化的特点。房地产行业竞争格局将进一步分化，地产行业的运作模式也将发生深刻变革。同时，伴随着“三道红线”扩围、贷款集中度新政、土地供应“两集中三批次”政策的逐步落地，行业整体杠杆率有望逐步回落。金融端的严控一定程度上削弱了地产的金融属性，居住属性将进一步增强，地产企业将更加注重向管理要红利，向品牌要效益。总体上看，2021年房地产将保持平稳发展，整体呈现量稳价平的特点，而区域间的分化仍将是常态。一线城市需求更具有持续性，二、三线等城市根据不同土地、人才政策分化加剧。

截至报告日，公司控股股东鲁能集团100%股权无偿划转事项已全面完成，公司成为中国绿发所属上市公司。中国绿发明确表示将公司作为整合及发展其集团内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争，保持公司独立性、稳定性，规范并减少关联交易。公司站在了新的发展平台之上，将在股东方鲁能集团、中国绿发的大力支持下，以全新的姿态把握新的发展机遇，迎接新的竞争挑战，为建设一流绿色地产企业而持续努力。

(二) 2020年度生产经营情况

1.统筹做好疫情防控与复工复产

报告期初，面对新冠肺炎疫情突然爆发的巨大考验，公司董事会坚定落实党中央、国务院决策部署，快速响应、积极应对，指导经营层及时成立疫情防控领导小组，建立健全应急响应工作机制，全面配合属地化防疫工作开展，多渠道筹措防疫物资，统筹调度防疫工作，有力确保了业主客户和广大员工的生命安全和身体健康。全面落实统筹疫情防控和经济社会发展工作部署，积极有序推动复工复产，加强返岗人员安全管理，精心周密组织在建工程、酒店商场率先复工复产，集中资金优先保障工程建设、项目运营、员工薪酬和疫区救援等重点领域支出。深入分析新冠疫情对公司生产经营的影响，研究制定有效应对举措，有效调整开发节奏，抢抓项目工期，着力把疫情负面影响降到最低。

公司所属物业公司积极响应地方政府要求，坚守坚持全员防控，奋战疫情防控、服务民生第一线，实现疫情防控“双零”目标，多次荣获属地政府通报表扬及疫情防控荣誉称号，其中山东鲁能物业荣获属地“新冠肺炎疫情防控工作优秀物业服务企业”荣誉称号，其在管项目贵和金街、领秀公馆获“新冠肺炎疫情防控工作优秀物业管理项目”；重庆鲁能物业在管项目江津领秀城一街区被重庆市江津区住建委评选为“战役e家人”优秀小区物业品牌。

2.平稳推进生产经营与项目建设

2020年，公司严格遵守宏观市场政策和房地产行业发展规律，平稳有序推进项目开发建设，保障生产经营稳定。由于受行业调控政策、项目开发周期以及新冠肺炎疫情等因素影响，报告期内公司经营业绩较上年同期有所下滑。全年实现营业收入197.51亿元，较上年同期减少32.36亿元，同比减少14.08%；归属于上市公司股东的净利润22.12亿元，较上年同期减少9.3亿元，同比减少29.61%；实现每股收益1.19元/股，较上年同期减少0.5元/股，同比减少29.59%；加权平均净资产收益率15.22%，同比降低10.66个百分点。截至2020年12月31日，公司资产总额748.35亿元，较上年末增加49.2亿元，同比增加7.04%；归属于母公司股东的净资产153.57亿元，较上年末增加17.46亿元，同比增加12.83%；资产负债率79.48%，较上年同期降低1.05个百分点。

房地产开发方面，公司完成开工面积81.31万平方米，完成率183.88%；完成竣工面积215.35万平方米，完成率99.98%。实现销售金额128.19亿元，销售面积90.80万平方米，较上年同期分别增长22.72%和22.19%。物业服务方面，公司实现物业服务签约面积1,200.63万平方米，同比增长18.33%；实现物业服务面积1,022.62万平方米，同比增长29.26%。

面对新冠肺炎疫情突发带来的风险挑战，公司系统安排项目开发进度，在保障工程质量基础上，攻坚克难、抢抓工期，确保相关项目如期完成开盘、交付，保障了广大客户的合法权益。天津区域项目荣获“2020中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”；重庆区域项目荣获“巴渝杯优质工程奖”“三峡杯优质结构工程奖”“重庆市建筑安全文明工地”等省市级奖项5项；济南区域项目荣获“建筑工程优质结构”“安全文明示范工地”等省市级荣誉3项；宜宾区域项目荣获“安全生产文明施工标准化优美化工程”等市级荣誉3项。

3.积极参与国资国企改革重组工作

报告期内，公司积极践行党中央、国务院关于深化国资国企改革的决策部署，针对控股股东鲁能集团100%国有股权无偿划转至中国绿发暨公司76.13%国有股份被间接收购事宜，积极配合鲁能集团、中国绿发及其他相关方，有效开展划转方案的细化实施和重要节点的逐项落地，全面分析划转事项对上市公司的影响，明确中国绿发对上市公司的战略定位和未来发展安排。在深圳证券交易所指导下，先后完成无偿划转提示性公告、免于要约收购的提示性公告、收购报告书摘要及收购报告书全文等全套文件的编制与披露。截至报告日，该国有股权划转事项已全面完成，在保持公司控股股东、实际控制人不变的前提下，实现了公司上层股权结构的优化调整，进一步拓宽了公司事业发展空间。

4.稳步推进项目资源拓展与对外投资

报告期内，公司积极践行服务国家区域协调发展重大战略部署，加大优质土地资源储备力度，在立足天津、重庆、宜宾、青岛、福州等城市基础上，发挥深耕优势，通过招拍挂、股权收购等形式，及时实现新生项目、新鲜活力的补充；同时，积极外拓市场，完善业务布局，进一步拓展粤港澳大湾区，成功进入海南自贸区，首次实现广州、三亚、汕头等城市业务布局，形成覆盖京津冀、长三角、济南青岛、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈的业务布局。通过公开市场土地竞拍、股权收购等方式，全年新增建设用地14宗，合计土地面积68.85万平方米，合计建筑面积232.06万平方米，为公司可持续发展奠定了良好基础。

为有效做好新获取项目开发建设，报告期内，公司累计新设全资子公司7家，通过股权收购等方式获取全资子公司4家；截至报告日，成功实现对杭州千岛湖全域旅游有限公司增资扩股和控股，并将其纳入统一管控与合并范围。同时，为有效应对当前房地产市场环境和融资政策限制，提升公司资金使用效率和市场竞争力，公司研究制定了与控股股东及关联方合作开发投资房地产项目的双赢方案，该方案能够保障上市公司控股操盘，并充分利用控股股东及相关方的品牌优势、资源优势、资金优势，为后续项目拓展和做大做强提供了多种选择。

5.审慎推动资本运作和同业竞争问题解决

认真总结济南领秀城商业综合体CMBS发行成功经验，全面梳理所属北京、宜宾等区域持有型物业资产，研究编制商业地产抵押贷款支持证券发行方案，并于2020年9月18日获得深交所挂牌无异议函。综合考虑报告期内资本市场环境、公司资金需求、市场利率窗口等因素，拟于后续适时发行。

督促相关方有效履行避免同业竞争承诺。定期梳理大股东鲁能集团及关联方都城伟业集团所属同业竞争资产，系统分析注入上市公司的合理性、可行性，针对三亚湾新城、北京海港两单位触及承诺条件，在与深交所沟通汇报基础上配合鲁能集团、都城伟业集团完成避免同业竞争承诺变更，实现对上述两单位的托管经营。同时，针对鲁能集团、世纪恒美重组限售股锁定期届满，及时履行解限申请程序，并顺利完成鲁能集团90%、世纪恒美100%重组限售股解限。

6.持续提升信息披露和投资者关系管理水平

组织学习新《证券法》《深圳证券交易所上市公司业务办理指南》等监管规则，严格对照《信息披露公告格式》组织开展定期报告和临时公告的编制披露工作，加强内部互审、会审，提高信息披露质量。采取强制披露与自愿披露相结合的模式，注重与中小投资者沟通交流，针对广大投资者关注的公司经营业绩、土地资源获取情况、控股股东股权划转进展等事项，严格按照监管要求，通过投资者热线电话、互动易交流平台、网上集体接待日等渠道及时交流答复。依法积极践行股东回报义务，结合公司经营业绩，适度提高2019年度利润分配比例，按照10派3的比例完成现金股利的派发，累计分红5.59亿元，较2018年度提高130.77%。2020年度，公司依然保持持续稳定的现金分红水平，现金分红比例提升至21.05%。

7.切实履行社会责任

始终坚持依法治企，注重股东、债权人、客户及合作相关方权益保护。公司持续完善内部治理机制，努力维护广大投资者合法权益，积极为参与股东大会的股东提供网络投票服务，确保股东对公司重大事项的知情权和参与权，共创共享公司长期价值；进一步加大自愿性信息披露力度，拓宽投资者了解公司渠道，提升公司透明度；继续保持与投资者频繁互动，及时解答广大投资者关注问题。进一步强化履约管理，及时规范完成融资产品付息，合同款工程款、物资采购款支付，切

实保障债权人及合作相关方的合法权益。新冠肺炎疫情期间，公司努力克服自身困难和经营压力，为客户减免租金、物业费3,250余万元，有力支持经济恢复和地方复工复产。

始终坚持以人为本，充分保障员工合法权益。公司秉承“以人为本”管理理念，不断激发员工工作热情，实现企业与职工共成长。严格按照《劳动法》《劳动合同法》等法律规定，切实关注职工身心健康和工作满意度，优化职工福利待遇，定期组织健康体检，发放劳保用品，保护职工合法权益。建立职业发展双通道，开展多层次专业培训，不断提高职工专业技能和综合素质，保障职工成长成才空间。定期开展员工生日会、退休欢送会等暖心关怀活动，增强职工归属感和幸福感。

始终坚持绿色发展，关注环境保护与可持续发展。积极响应国家政策号召，推动“生态优先、绿色发展”理念有效落地，将绿色、健康、智能等理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，实现在建、新建项目100%绿色建筑认证。在项目建设和业务运营中注重改善自然生态，有效利用先进技术为广大客户提供健康、适用、高效、绿色的使用空间，最大限度降低建筑开发建设对环境的负面影响，以实际行动呵护人类共同家园。

始终坚持回报社会，热心社会公益事业和志愿服务。公司在合规经营、依法纳税、创造经济价值的同时，始终关注贫困地区经济、教育和社会发展，积极参与公益活动，开展热心志愿服务。新冠肺炎疫情爆发后，公司所属子公司重庆鲁能联合当地优秀企业成立“校外辅导员”团队，利用假期、周末时间组织项目周边贫困家庭学生开展课外辅导800余人次，建立贫困学生人才成长档案200余份。顺义新城结合四川青川“海伶山珍”扶贫项目、河北蔚县小枣碾村扶贫项目，开展“一企帮一村”扶贫产品采购公益活动。广东中绿园组织开展“爱河 护河”主题党日，参加政府主办河湖保洁志愿服务活动。

(三) 房地产业务情况

1. 新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
1	重庆大渡口区大渡口组团 L 分区 L29-1、L31-1、L32-2、L32-3 地块	重庆市大渡口区	二类居住用地	115,703.00	242,513.77	289,121.00	公开拍卖	100.00%	145,000.00	145,000.00
2	重庆江津区滨江新城北片区 M3-01-1/03 号地块	重庆市江津区	二类居住用地	373,327.07	242,513.77	346,980.00	公开拍卖	100.00%	41,470.00	41,470.00
3	宜宾 BQ31 项目	宜宾市叙州区	二类居住用地	47,889.00	143,667.00	197,042.00	公开拍卖	100.00%	70,396.83	70,396.83
4	青岛黄岛区峰山路南、大河东路西地块	青岛市黄岛区峰山路南、大河东路西	住宅用地	47,457.00	118,642.00	161,196.00	公开拍卖	100.00%	46,994.29	46,994.29
5	广州中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	城镇住宅用地	20,043.00	74,980.00	97,880.00	公开拍卖	100.00%	129,190.00	129,190.00
6	汕头龙湖区新溪片区 00108	汕头市龙湖区	城镇住宅-普通商品住房零售商业用地	44,337.60	177,350.40	234,289.70	公开拍卖	100.00%	166,300.00	166,300.00
7	汕头龙湖区新溪片区 00122	汕头市龙湖区	城镇住宅-普通商品住房零售商业用地	51,836.00	207,344.00	273,913.00	公开拍卖	100.00%		
8	天津体北项目	天津市河西区	城镇住宅用地、科教用地	79,485.10	134,801.48	184,802.00	公开拍卖	100.00%	362,000.00	362,000.00
9	三亚红塘湾安居房项目	三亚市天涯区	高层住宅	38,792.55	116,464.77	141,180.00	公开拍卖	100.00%	51,099.00	51,099.00

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
10	福州平潭 G065 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	16,365.10	32,730.00	45,699.00	股权收购	100.00%	9,698.69	9,698.69
11	福州平潭 G067 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	19,315.53	38,632.00	52,768.00	股权收购	100.00%	11,413.38	11,413.38
12	福州平潭 G057 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	28,455.00	56,910.00	75,217.00	股权收购	100.00%	33,142.21	33,142.21
13	福州平潭 G066 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	19,315.52	38,632.00	52,754.00	股权收购	100.00%	11,413.38	11,413.38
14	福州变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商服(商业)、公共管理与公共服务(幼儿园)用地	54,029.00	126,427.86	167,797.00	公开拍卖	100.00%	197,000.00	197,000.00
合计				688,464.17	1,708,386.78	2,320,639.00	-	-	1,275,117.77	1,275,117.77

注：上述福州平潭 G065、G067、G057、G066 四宗地块为通过收购平潭仁新、平潭盛新、平潭泰新、平潭雄新四家公司 100% 股权及相关债权取得，土地总价款为相关股权及债权收购价款。

2.累计土地储备情况

区域	项目名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
成渝双城经济圈	重庆泰山 7 号	38.41	110.53	18.23
	重庆鲁能城四期	5.54	24.63	8.47
	重庆星城外滩	20.26	73.72	32.02
	重庆大渡口项目	11.57	19.93	19.93
	重庆江津领秀城二期	10.54	24.25	24.25
粤港澳大湾区	广州南沙区中绿蔚蓝湾	2.00	9.79	9.79
	汕头龙湖区汕头项目	9.62	50.82	50.82
京津冀	北京丰台区南苑乡石榴庄项目	8.67	28.25	0.31
	北京 7 号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
	天津体北项目	9.1	18.48	18.48
济南青岛	济南 G2 地块	3.87	18.34	18.34
	济南 G3 二期	4.08	12.81	12.81
	济南 H1 地块	2.61	12.91	12.91
	济南 H2 地块	4.85	20.78	20.78
	济南 H3 地块	0.91	1.55	1.55
	济南 H4 地块	0.85	0.51	0.51
	黄岛区峰山路南、大河东路西地块	4.75	16.12	16.12
福建	福州平潭 G065 地块	1.64	4.48	4.48
	福州平潭 G067 地块	1.93	5.28	5.28
	福州平潭 G057 地块	2.85	7.55	7.55
	福州平潭 G066 地块	1.93	5.28	5.28
	福州变压器厂项目	5.40	16.78	16.78
长三角	苏州鲁能泰山 9 号酒店商业部分	5.3359	7.98	7.98
	千岛湖淳政储出【2018】10 号	3.50	1.05	1.05
	千岛湖淳政储出【2018】11 号	3.33	1.33	1.33
	千岛湖淳政储出【2018】12 号	1.94	0.78	0.78
	千岛湖淳政储出【2018】13 号	16.15	9.69	9.69
	千岛湖淳政储出【2018】14 号	5.55	3.88	3.88
	千岛湖淳政储出【2019】1 号	1.04	0.31	0.31
	千岛湖淳政储出【2019】2 号	0.76	0.30	0.30
	千岛湖淳政储出【2019】3 号	6.52	4.56	4.56
	千岛湖淳政储出【2019】5 号	0.43	0.17	0.17
	千岛湖淳政储出【2019】6 号	0.87	0.35	0.35
	千岛湖淳政储出【2019】14 号	5.43	2.17	2.17
海南	三亚红塘湾安居房项目	3.88	14.10	14.10
	总计	210.84	529.47	351.38

3.主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	住宅、商业、车位	100%	2016年12月29日	在建	138,337.00	508,911.35	379,474.48	103,594.94	494,519.10	266,343.83	258,353.52
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	住宅、商业、公寓、车位	100%	2016年06月30日	在建	384,060.00	1,531,180.23	1,105,274.59	303,823.43	900,675.15	1,135,696.38	897,152.35
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	商业、酒店、写字楼、公寓、车位	100%	2020年03月27日	在建	55,387.00	435,544.15	246,290.40	0.00	0.00	369,347.54	144,192.11
重庆	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、写字楼、公寓、车位	100%	2017年12月27日	在建	202,638.30	1,039,684.91	737,196.72	361,951.65	361,951.65	809,557.38	582,887.37
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	住宅、商业、车位	100%	2015年07月04日	竣工	97,227.00	487,993.71	374,659.26	33,025.08	486,857.74	278,731.00	275,570.70
重庆	领秀城4街区	重庆市南岸区	住宅、商业、车位	100%	2016年4月29日	竣工	193,403.00	504,371.00	383,586.36	3,374.87	504,324.77	223,127.35	204,878.76
重庆	大渡口项目	重庆市大渡口区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	115,703.00	289,121.00	199,291.50	0.00	0.00	324,355.00	74,039.47
重庆	江津领秀城二期	重庆市江津区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	105,440.77	346,979.91	242,513.77	0.00	0.00	181,393.57	22,026.20
宜宾	B06	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100%	2017年12月19日	竣工	16,185.00	61,442.06	40,514.00	61,442.06	61,442.06	34,418.00	25,714.87
宜宾	D11	宜宾市叙州区	住宅、车位	100%	2017年12月19日	竣工	20,971.00	56,360.00	42,073.00	56,360.00	56,360.00	26,813.53	22,052.18

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
宜宾	B29	宜宾市叙州区	住宅、商业、公寓、车位	100%	2018年01月18日	竣工	57,787.00	252,678.15	172,969.00	252,678.15	252,678.15	126,524.00	94,886.18
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100%	2018年08月24日	竣工	4,594.00	6,242.00	3,676.00	6,242.00	6,242.00	4,170.00	3,261.03
宜宾	BQ31	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	2020年11月06日	在建	47,889.00	196,284.40	143,667.00	0.00	0.00	145,254.62	77,632.97
东莞	茶山鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、公寓、车位	100%	2017年02月17日	在建	29,523.76	143,456.25	118,094.20	55,018.12	55,018.12	292,494.00	233,882.54
广州	中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	住宅、车位	100%	规划中	拟建	20,043.00	97,880.12	74,980.00	0.00	0.00	210,007.04	138,585.95
汕头	汕头项目	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	96,173.60	508,202.72	384,694.40	0.00	0.00	457,768.25	0.00
北京	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业、办公、库房、车位	100%	2014年12月08日	在建	86,732.00	406,848.40	282,462.48	0.00	403,732.40	868,403.30	815,006.22
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	2015年09月25日	在建	103,673.91	187,044.27	100,123.62	25,797.69	131,692.60	573,090.14	503,882.35
北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	规划中	拟建	47,093.00	拟建设	拟建设	0.00	0.00	177,797.97	31,732.63
张家口	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%	2017年12月30日	竣工	70,733.03	248,132.70	164,801.11	248,132.70	248,132.70	144,691.00	109,454.00
苏州	苏州鲁	苏州市	住宅	100%	2017年4月7	在建	63,022.00	181,476.45	125,996.15	69,438.40	69,438.40	553,422.14	470,237.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	能泰山 7 号	相城区			日								
苏州	苏州鲁能泰山 9 号住宅部分	苏州市相城区	住宅	100%	2017 年 09 月 01 日	在建	138,695.00	269,532.55	146,074.94	0.00	0.00	549,763.19	366,502.84
苏州	苏州鲁能泰山 9 号酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业	100%	规划中	拟建	53,359.00	79,774.64	53,359.00	0.00	0.00	132,478.12	18,801.88
青岛	黄岛区峰山路南、大河东路西地块	青岛市黄岛区	住宅	100%	规划中	拟建	47,475.00	161,196.00	118,642.00	0.00	0.00	156,304.00	46,994.29
济南	领秀城 E2 地块	济南市市中区	商业	100%	2017 年 05 月 17 日	竣工	13,900.00	43,723.64	43,723.64	43,723.64	43,723.64	38,600.00	31,890.28
济南	领秀城 P-5 地块	济南市市中区	住宅	100%	2019 年 11 月 21 日	在建	63,900.00	131,443.19	131,443.19	0.00	0.00	197,961.00	45,903.08
济南	柏石峪地块 A	济南市市中区	住宅	100%	2019 年 12 月 19 日	在建	79,932.00	160,915.72	160,915.72	0.00	0.00	285,582.60	153,498.67
济南	花山峪地块 B	济南市市中区	住宅	100%	2019 年 12 月 19 日	在建	60,046.00	119,969.23	119,969.23	0.00	0.00	224,665.62	113,256.83
济南	花山峪地块 C	济南市市中区	住宅	100%	2019 年 11 月 21 日	在建	33,959.00	69,567.74	69,567.74	0.00	0.00	119,311.71	68,521.39
济南	J1 医院	济南市市中区	社区医院	100%	2019 年 07 月 08 日	在建	16,300.00	26,537.81	22,820.00	0.00	0.00	20,000.00	3,423.39

城市/ 区域	项目名 称	所在位 置	项目业态	权益 比例	开工时间	开发 进度	土地面积 (m ²)	总规划建筑面 积 (m ²)	规划计容建 筑面积 (m ²)	本期竣工面 积 (m ²)	累计竣工面 积 (m ²)	预计总投资金 额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
济南	领秀城 H1 地块	济南市 市中区	住宅	100%	规划中	拟建	26,100.00	126,906.00	129,081.00	0.00	0.00	101,006.75	4,843.54
济南	领秀城 H2 地块	济南市 市中区	住宅	100%	规划中	拟建	48,500.00	207,337.00	207,800.00	0.00	0.00	217,683.82	38,423.21
济南	领秀城 G2 地块	济南市 市中区	住宅	100%	规划中	拟建	38,700.00	183,372.18	183,372.18	0.00	0.00	145,562.48	18,112.36
济南	领秀城 G3 二期	济南市 市中区	住宅	100%	规划中	拟建	40,800.00	128,108.00	128,108.00	0.00	0.00	128,485.62	15,922.61
济南	领秀城 H3 地块	济南市 市中区	规划中	100%	规划中	拟建	9,100.00	15,470.00	15,470.00	0.00	0.00	规划中	规划中
济南	领秀城 H4 地块	济南市 市中区	规划中	100%	规划中	拟建	8,500.00	5,100.00	5,100.00	0.00	0.00	规划中	规划中
济南	唐冶二 期	济南市 唐冶新 城	住宅	100%	2016 年 11 月 01 日	竣工	99,132.30	301,298.70	301,298.70	0.00	300,464.52	202,058.00	147,706.68
济南	唐冶三 期	济南市 唐冶新 城	住宅	100%	2017 年 08 月 18 日	在建	107,851.30	333,898.27	333,898.27	0.00	0.00	315,149.57	139,636.50
济南	唐冶二 期商业	济南市 唐冶新 城	商业	100%	2017 年 08 月 08 日	在建	31,535.00	97,920.90	97,920.90	0.00	0.00	75,676.71	22,653.68
济南	领秀公 馆 A 地 块商业	济南市 市中区	商业	100%	2017 年 07 月 28 日	在建	55,695.00	213,836.84	213,836.84	0.00	0.00	207,418.47	94,966.51
济南	章丘鲁 能公馆 一期	济南市 章丘区	住宅	100%	2017 年 04 月 26 日	竣工	110,805.00	255,004.40	255,004.40	0.00	255,004.40	169,121.30	6,148.11
济南	章丘鲁	济南市	住宅	100%	2019 年 02 月	竣工	30,187.00	105,121.32	105,121.32	105,121.32	105,121.32	83,948.76	38,853.70

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	能公馆二期	章丘区			25 日								
上海	上海嘉定保障房项目	上海市嘉定区	保障房	100%	2019 年 11 月 02 日	在建	42,870.00	148,453.00	107,174.00	0.00	0.00	106,824.00	51,561.00
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100%	2017 年 03 月 08 日	竣工	31,652.77	110,142.39	82,266.50	0.00	110,142.39	276,140.16	249,961.26
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	2017 年 06 月 23 日	竣工	87,935.07	234,733.60	173,526.40	234,733.60	234,733.60	382,174.90	322,486.55
湖州	鲁能公馆(原鸿泊湾二期)	湖州市吴兴区南华路 1158 号	住宅、商业、车位	100%	2019 年 05 月 31 日	在建	48,226.00	124,146.73	95,093.05	0.00	0.00	117,428.00	75,049.00
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业、车位	100%	2017 年 3 月 13 日	竣工	63,655.00	272,452.36	216,315.77	88,499.97	272,452.36	520,891.00	449,732.74
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅、车位	100%	2017 年 08 月 15 日	竣工	14,550.10	46,796.52	34,895.67	0.00	46,796.52	84,093.00	75,336.86
福州	平潭 G065 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	16,365.10	44,769.26	32,730.00	0.00	0.00	40,047.00	9,701.69
福州	平潭 G067 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	19,315.53	52,798.28	38,632.00	0.00	0.00	47,585.00	11,416.38
福州	平潭	福建省	住宅、商	100%	规划中	拟建	28,455.00	75,527.52	56,910.00	0.00	0.00	69,338.00	16,571.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	G057 地块	平潭综合实验区	业、车位										
福州	平潭 G066 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	19,315.52	52,779.59	38,632.00	0.00	0.00	47,543.00	11,416.38
福州	变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	54,029.00	167,796.71	126,427.86	0.00	0.00	300,320.00	300,320.00
天津	鲁能泰山 7 号 B 区	天津市津南区	住宅	100%	2017 年 03 月 03 日	竣工	116,079.60	246,487.00	162,511.44	100,585.89	245,676.70	304,771.00	300,908.03
天津	体北项目	天津市河西区	住宅、学校	100%	2020 年 11 月 26 日	在建	79,485.10	184,801.48	134,801.48	0.00	0.00	566,926.00	377,489.21
三亚	红塘湾安居房项目	三亚市天涯区	高层住宅	100%	2021 年 05 月 01 日	拟建	38,792.55	140,958.71	116,464.77	0.00	0.00	128,139.00	51,009.00
杭州/淳安	自行车场馆 (2-11 地块)	界首金山坪 2-11 号地块	公建	49%	2019 年 04 月 04 日	在建	32,520.95	24,282.00	26,016.76	0.00	0.00	36,700.00	15,289.85
杭州/淳安	亚运度假村一期一标段	界首金山坪 2-3 号地块	住宅、公寓	49%	2020 年 05 月 09 日	在建	67,103.85	43,084.73	33,551.93	0.00	0.00	48,501.57	18,337.30
杭州/淳安	亚运度假村一期一标段	界首金山坪 2-6 号	住宅、公寓	49%	2020 年 05 月 09 日	在建	41,391.59	27,980.56	20,695.80	0.00	0.00	31,498.43	11,908.81

城市/ 区域	项目名 称	所在位 置	项目业态	权益 比例	开工时间	开发 进度	土地面积 (m ²)	总规划建筑面 积 (m ²)	规划计容建 筑面积 (m ²)	本期竣工面 积 (m ²)	累计竣工面 积 (m ²)	预计总投资金 额 (万元)	累计投资总 金额 (万元)
	段	地块											
杭州/ 淳安	亚运度 假村一 期二标 段	界首金 山坪 2-7 号 地块	住宅、公 寓	49%	2020 年 08 月 14 日	在建	32,770.97	23,362.50	19,662.58	0.00	0.00	25,783.00	2,744.67
杭州/ 淳安	亚运度 假村一 期二标 段	界首金 山坪 2-12 号 地块	酒店	49%	2020 年 10 月 12 日	在建	20,945.00	10,472.50	10,472.50	0.00	0.00	14,170.00	957.73
杭州/ 淳安	亚运度 假村二 期一标 段	界首金 山坪 2-8 号 地块	酒店	49%	2020 年 10 月 12 日	在建	7,907.97	3,510.27	3,163.19	0.00	0.00	5,990.00	302.90
杭州/ 淳安	亚运度 假村二 期一标 段	界首金 山坪 2-9 号 地块	酒店	49%	2020 年 10 月 26 日	在建	8,448.60	3,733.98	3,379.44	0.00	0.00	6,520.00	328.88
杭州/ 淳安	亚运度 假村二 期一标 段	界首金 山坪 2-10 号 地块	酒店	49%	2020 年 10 月 27 日	在建	34,149.54	25,279.78	13,659.82	0.00	0.00	35,000.00	2,038.55
合计							3,977,034.78	12,590,217.38	9,711,848.07	2,153,543.51	5,647,180.29	13,685,250.37	8,716,355.74

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。

2.规划计容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。

3.截至本报告披露日，千岛湖公司已成为公司控股子公司。

4.主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业、车库	100%	239,533.00	311,953.67	244,731.79	1,836.00	1,401.76	232,833.85	5,745.00	4,487.65
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业、车库	100%	374,659.00	460,390.15	329,875.00	9,658.57	2,362.48	329,874.72	29,666.15	16,801.58
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业、车库	100%	379,474.48	438,669.00	351,364.00	2,183.16	2,292.55	351,337.49	64,756.24	52,502.17
重庆	中央公馆	重庆市渝北区	高层、别墅、商业、车库	100%	160,280.00	209,750.82	169,681.95	5,203.00	3,365.00	168,069.97	5,057.22	3,680.77
重庆	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	204,966.00	267,620.87	213,294.31	5,986.20	4,435.88	206,846.68	17,977.24	21,264.68
重庆	泰山7号一二三期	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业、车库	100%	922,940.00	760,914.90	679,264.65	28,263.44	34,659.38	496,682.30	152,325.09	170,258.86
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓、车库	100%	224,468.00	276,914.70	215,068.51	2,438.00	2,679.00	214,913.84	2,724.78	2,572.54
重庆	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业、车库	100%	152,825.00	190,578.89	154,611.40	7,166.88	2,312.58	151,810.95	11,742.45	5,195.59
重庆	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	737,130.00	709,775.35	699,430.12	33.88	7.20	699,430.12	0.00	0.00
重庆	鲁能星城5街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	237,247.00	275,522.65	275,384.49	34.23	6.00	272,362.86	34.23	5.71
重庆	鲁能星城	重庆市	高层、商业、	100%	430,202.00	498,271.79	496,531.30	92.01	18.00	496,453.21	184.02	38.10

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
	6 街区	渝北区	车库									
重庆	鲁能星城 7 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	299,893.00	289,281.61	288,134.74	59.58	12.00	257,953.70	59.58	11.43
重庆	鲁能星城 8 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	184,483.00	210,598.59	210,517.68	28.84	6.00	210,001.63	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 9 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	299,170.00	364,512.56	361,988.12	511.50	90.00	361,933.86	477.40	80.00
重庆	鲁能星城 10 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	133,620.00	148,279.80	148,119.57	744.18	128.55	146,949.07	147.56	15.33
重庆	鲁能星城 11 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	329,997.00	379,174.72	378,041.70	736.14	243.83	378,041.70	657.82	224.76
重庆	鲁能星城 12 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	267,623.00	310,348.72	309,544.76	142.01	72.17	308,018.35	176.30	147.78
重庆	鲁能星城外滩 1 号地	重庆市江北区	高层、商业、车库	100%	145,370.00	71,810.00	40,187.53	40,187.53	58,066.07	0.00	0.00	0.00
重庆	鲁能星城外滩 5 号地	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100%	264,439.00	248,616.00	215,534.04	12,350.58	12,641.55	207,981.49	207,981.49	255,128.11
重庆	领秀城 1 街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心、车库	100%	275,299.00	298,526.72	274,233.00	4,173.44	2,995.03	272,960.13	97,762.52	47,131.54
重庆	领秀城 2 街区	重庆市南岸区	洋房、小高层、商业、车库	100%	108,134.00	125,239.62	124,346.00	1,061.67	339.76	124,145.29	1,829.07	734.62
重庆	领秀城 3 街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100%	175,025.00	274,590.49	256,521.37	5,043.12	3,696.99	256,258.47	4,346.56	2,667.83

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
重庆	领秀城 4 街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业、车库	100%	383,586.00	414,541.37	377,390.00	15,184.79	9,772.90	374,981.09	20,047.83	14,899.19
重庆	领秀城 5 街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、车库	100%	386,126.00	492,049.70	389,700.00	11,364.33	5,470.60	383,186.73	12,746.77	6,230.13
重庆	江津领秀城一期	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100%	278,780.00	355,001.71	275,251.05	10,662.92	2,441.34	273,798.68	14,231.03	5,691.23
宜宾	鑫领寓	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	262,766.00	283,148.18	280,783.18	0.00	0.00	280,783.18	0.00	0.00
宜宾	鑫悦湾 (D-08)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	123,178.00	148,331.62	144,005.42	2,701.39	1,183.48	142,162.95	858.92	240.51
宜宾	鑫悦湾二期 (D-09)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	48,903.00	62,435.75	52,721.03	558.79	509.93	52,728.23	565.99	133.77
宜宾	鑫菁英 (C-03)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	112,097.00	130,999.50	125,449.85	924.70	224.03	125,415.85	890.70	206.47
宜宾	溢香谷 (B-05、含 B-15 营销中心)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	504,637.00	634,381.92	568,670.94	10,187.09	4,345.83	562,484.10	4,264.95	1,148.45
宜宾	缙香湾 (D-04)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	306,159.00	413,617.63	332,363.49	3,823.11	1,121.31	331,960.66	3,546.62	963.85
宜宾	原香岭 (D-51)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	342,630.00	432,981.06	365,220.29	6,443.76	1,856.85	364,228.22	6,419.69	2,569.73
宜宾	公馆叁号 (B06)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100%	40,514.00	52,378.55	32,025.67	7,163.70	5,456.58	29,504.38	29,504.38	28,238.59
宜宾	原著荟 (B29)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位、公寓	100%	172,969.00	216,144.53	135,979.24	44,334.97	45,293.42	125,924.02	125,924.02	121,793.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
宜宾	公馆贰号(D07)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100%	40,260.00	53,776.52	38,743.23	1,564.28	1,369.50	38,254.10	38,254.10	36,891.56
宜宾	峯璟(D11)	宜宾市叙州区	住宅、车位	100%	42,073.00	50,091.37	38,108.44	10,086.84	9,013.58	22,676.06	22,676.06	16,590.86
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100%	3,676.00	6,236.60	3,122.86	3,122.86	4,610.16	0.00	0.00	0.00
宜宾	公馆壹号(D22)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100%	14,902.00	14,683.48	14,683.48	0.00	0.00	14,688.09	576.74	679.23
宜宾	农贸市场(D02)	宜宾市叙州区	农贸市场	100%	8,734.00	3,816.20	3,816.20	3,816.20	2,406.11	3,816.20	3,816.20	2,291.54
成都	鲁能城一期	槐树店一路300号	住宅、商业、车位	100%	188,592.43	173,412.47	135,137.32	5,294.00	11,152.00	134,694.51	5,548.25	12,004.66
成都	鲁能城二期	槐树店一路301号	住宅、商业、车位	100%	151,604.73	152,311.25	108,779.72	30,594.31	59,829.00	108,017.48	31,159.15	60,021.08
成都	鲁能城三期	槐杨路111号	住宅、商业、车位、公寓、办公	100%	151,944.68	52,010.98	8,650.37	2,974.63	5,171.00	8,561.11	3,982.35	6,601.83
东莞	茶山鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、公寓、车位	100%	118,094.20	27,365.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
广州	中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	住宅、车位	100%	74,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汕头	汕头项目	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100%	384,694.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京	丰台区南苑乡石榴	北京市丰台区	住宅、商业、办公楼、库	100%	282,462.48	228,620.40	150,466.18	1,520.02	7,888.40	142,115.32	28,052.70	139,791.65

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
	庄项目		房、车位									
北京	顺义新城项目 2 号地 B2、B3 地块(颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100%	97,628.03	138,973.00	138,598.80	373.40	1,180.00	138,706.15	716.94	2,093.62
北京	顺义新城项目 1 号地	北京市顺义区	住宅、底商、地下室、售楼处	100%	585,532.00	565,287.65	561,304.01	182.39	70.22	558,140.55	182.39	144.66
北京	顺义新城项目 7 号地	北京市顺义区	住宅、车位	100%	193,244.00	235,212.92	235,079.70	0.00	0.00	235,238.71	438.25	855.59
北京	21 街区优山美地 D 区	北京市顺义区	住宅、车位	100%	100,123.62	113,936.00	105,313.78	18,854.98	115,396.28	86,790.10	15,141.63	85,253.22
张家口	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%	164,801.11	182,660.87	54,447.12	54,447.12	23,544.20	46,545.86	46,565.86	18,452.28
济南	领秀城 E2 地块	济南市市中区	商业	100%	43,723.64	39,004.15	34,507.02	10,713.10	14,597.28	33,409.93	33,409.93	43,219.64
济南	领秀城 A2 地块	济南市市中区	商业	100%	127,476.23	113,038.38	93,584.11	8,656.96	7,741.00	97,752.85	8,619.43	7,384.29
济南	领秀城 J2 地块	济南市市中区	住宅	100%	215,144.44	191,055.38	190,274.88	7.13	0.36	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城 L4 地块	济南市市中区	住宅	100%	188,780.52	180,584.06	180,245.00	28.81	12.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城 N1	济南市	住宅	100%	376,603.13	348,080.24	348,190.42	117.61	215.99	368,438.10	153.94	134.59

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	地块	市中区										
济南	领秀城N2地块	济南市市中区	住宅	100%	55,604.79	53,500.55	53,464.26	9.34	3.74	53,497.36	12.59	3.94
济南	领秀城P地块	济南市市中区	住宅	100%	188,522.14	174,053.82	172,855.86	846.90	238.81	178,953.36	-64.12	-40.00
济南	领秀城Q1地块	济南市市中区	住宅	100%	150,066.23	145,575.73	144,921.60	48.88	22.96	144,544.14	31.25	11.52
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	住宅	100%	281,917.87	257,434.53	242,395.51	45,594.84	94,158.04	240,594.06	88,922.06	150,894.91
济南	领秀城P-5地块	济南市市中区	住宅	100%	131,443.19	29,593.65	661.24	661.24	1,769.81	0.00	0.00	0.00
济南	柏石峪地块A	济南市市中区	住宅	100%	160,915.72	27,798.47	6,750.30	6,750.30	15,613.02	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块B	济南市市中区	住宅	100%	119,969.23	18,875.89	6,261.85	6,261.85	14,661.19	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块C	济南市市中区	住宅	100%	69,567.74	17,539.23	8,875.01	8,875.01	20,914.36	0.00	0.00	0.00
济南	J1医院	济南市市中区	社区医院	100%	22,820.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100%	129,081.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100%	207,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100%	183,372.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城G3	济南市	住宅	100%	128,108.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
	二期	市中区										
济南	领秀城H3地块	济南市市中区	规划中	100%	15,470.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城H4地块	济南市市中区	规划中	100%	5,100.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	284,132.63	263,104.21	258,075.74	680.84	272.75	268,001.00	5,961.33	2,981.94
济南	唐冶二期	济南市唐冶新城	住宅	100%	301,298.70	278,004.46	273,623.77	889.98	695.58	280,960.79	63,606.52	66,274.06
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100%	333,898.27	295,434.61	194,082.59	132,789.13	158,078.47	0.00	0.00	0.00
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100%	97,920.90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀公馆B地块	济南市市中区	住宅	100%	472,467.17	440,237.76	438,312.79	3,523.37	2,115.05	455,000.27	4,015.82	2,070.01
济南	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业	100%	213,836.84	147,095.25	45,913.84	42,358.90	51,130.02	0.00	0.00	0.00
济南	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100%	156,879.04	292,991.49	265,634.83	66,579.71	64,590.02	225,986.85	49,633.24	48,370.29
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100%	105,121.32							
湖州	鲁能公馆	湖州市	住宅、商业、	100%	95,093.05	104,733.00	24,866.82	18,670.20	23,831.25	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
	(原鸿泊湾二期)	吴兴区南华路1158号	车位									
湖州	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100%	94,793.05	95,519.88	85,625.41	951.76	1,002.19	85,625.41	1,268.59	1,242.86
上海	上海嘉定保障房项目	上海市嘉定区	保障房	100%	107,174.00	113,057.00	65,670.00	65,670.00	80,917.00	0.00	0.00	0.00
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100%	82,266.50	61,181.41	36,621.00	36,621.00	118,162.00	15,728.95	15,728.95	46,444.62
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	173,526.40	38,094.02	18,847.00	18,847.00	41,505.00	3,320.98	3,320.98	6,702.86
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业、车位	100%	216,315.77	213,331.10	173,514.38	3,502.89	9,114.74	116,866.36	33,389.98	85,464.72
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅、车位	100%	34,895.67	43,229.41	34,270.23	3,018.56	6,045.82	31,173.97	31,173.97	72,800.11
天津	鲁能泰山7号A区	海河教育园区	住宅	100%	160,800.00	7,360.55	152,017.53	11,924.30	26,008.00	147,409.33	12,324.71	77,489.92
天津	鲁能泰山7号B区	海河教育园区	住宅	100%	162,511.44	47,070.46	116,113.71	30,061.54	59,507.00	108,489.92	104,240.10	150,269.29
苏州	苏州鲁能泰山7号	苏州市相城区	住宅	100%	125,996.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	苏州鲁能泰山9号	苏州市相城区	住宅	100%	146,074.94	14,836.00	9,204.34	9,204.34	17,873.00	0.00	0.00	0.00
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层、商	100%	69,294.05	68,920.05	68,706.69	0.00	0.00	67,801.79	10,974.17	19,380.49

城市/ 区域	项目名称	所在位 置	项目业态	权益比 例	计容建筑面 积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售 (销售)面 积 (m ²)	本期预售(销 售)金额(万 元)	累计结算面 积 (m ²)	本期结算面 积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
			业									
杭州	亚运度假 村一期一 标段	界首金 山坪 2-3、2-6 号地块	住宅、公寓	49%	54,247.73	34,795.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计					18,402,498.83	16,910,878.90	14,856,305.13	907,980.03	1,281,934.94	13,653,817.43	1,486,485.68	1,921,344.10

注：1.报告期内，公司控股子公司东莞鲁能广宇、广东中绿园、汕头中绿园，尚未开盘销售。

5.主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
重庆鲁能星城	重庆市渝北区	商业	100.00%	2,360.00	2,360.00	100.00%
重庆鲁能城 1、2、3 期	重庆市渝北区	商业	100.00%	6,937.00	6,937.00	100.00%
重庆南渝星城 S5 秀街	重庆市巴南区	商业	100.00%	21,679.00	20,520.00	95.00%
重庆南渝星城	重庆市巴南区	商业	100.00%	4,640.00	4,640.00	100.00%
重庆九龙花园	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	7,177.00	7,177.00	100.00%
重庆九龙东郡	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	1,611.00	1,611.00	100.00%
重庆北渝星城	重庆市北碚区	商业	100.00%	148.00	148.00	100.00%
重庆星城外滩 5 号地	重庆市江北区	商业	100.00%	574.00	574.00	100.00%
重庆领秀城	重庆市南岸区	商业	100.00%	17,724.00	17,724.00	100.00%
重庆江津领秀城 1 期	重庆市江津区	商业	100.00%	135.00	135.00	100.00%
宜宾鑫悦湾二期	宜宾市叙州区	商业	100.00%	1,344.84	1,344.84	100.00%
北京 1 号地项目商业	北京市顺义区	商场	100.00%	18,337.63	17,834.63	97.00%
济南 C 地块交通银行	济南市市中区领秀城 C 区	商业	100.00%	989.37	989.37	100.00%
济南 A3 商业综合体	济南市市中区领秀城 A 区	商业综合体	100.00%	84,699.00	84,699.00	100.00%
济南 B 地块幼儿园	济南市市中区领秀城 B 区	幼儿园	100.00%	4,728.00	4,728.00	100.00%
济南 1 号地菜市场	领秀公馆菜市场南侧区域房屋	社区生活餐饮超市、菜市场	100.00%	1,200.00	1,200.00	100.00%

6.土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	规划平整土地面积（m ² ）	累计平整土地面积（m ² ）	本期平整土地面积（m ² ）	累计销售面积（m ² ）	本期销售面积（m ² ）	累计结算土地面积（m ² ）	本期结算土地面积（m ² ）	累计一级土地开发收入（万元）	本期一级土地开发收入（万元）	款项回收情况（万元）
顺义新城一级开发	顺义区马坡镇	100.00%	279,200	277,553.1	5,098,057.17	2,888,666.00	0.00	2,056,275.00	0.00	2,056,275.00	0.00	16,049.05	0	230,906.38

7. 融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平 均融资成本	期限结构 (万元)			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	831,482.23	3.975%-4.9875%	282,362.20	254,276.14	147,441.12	147,402.77
票据	50,000.00	4.10%		50,000.00		
债券 ⁴	370,235.52	4.09%	10,000.00	11,200.00	12,000.00	337,035.52
非银行类贷款	2,218,501.11	4.35%-5.5%	16,571.11	1,201,830.00		1,000,100.00
合计	3,470,218.86		308,933.31	1,517,306.14	159,441.12	1,484,538.29

8. 发展战略和未来一年经营计划

作为“十四五”开局的2021年，公司将继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九届五中全会和国资委中央企业负责人会议精神，坚决落实股东大会决策部署，以绿色发展为主题，以提高上市公司质量为主线，以效益提升为抓手，着力优化业务发展布局，提升对外投资质量，强化项目运营管理，夯实信息披露基础，妥善解决同业竞争，稳步做强做优上市公司。全年计划开工面积313.35万平方米，续建面积302.16万平方米，竣工面积120.32万平方米；公司将在保证可持续、高质量发展的前提下，确保销售业绩稳中有升，力争突破260亿元。

9. 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

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599,798.79万元，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。

10. 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

二、主营业务分析

1、概述

截至2020年12月31日，公司总资产748.35亿元，较去年年末增加7.04%，其中：流动资产669.84亿元、非流动资产78.51亿元，总负债594.78亿元，其中：流动负债278.62亿元、非流动负债316.16亿元，股东权益153.57亿元，较去年年末增加12.83%。

2020年公司实现营业收入197.51亿元，实现净利润22.12亿元，归属于上市公司股东的净利润22.12亿元，基本每股收益1.19元，归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率15.22%，截至2020年末归属于上市公司股东的每股净资产8.25元。

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	19,750,567,812.57	22,986,765,175.17	-14.08%	
营业成本	13,833,912,900.78	14,181,400,497.37	-2.45%	
销售费用	548,131,780.52	534,713,497.19	2.51%	
管理费用	431,353,423.34	383,607,492.17	12.45%	
财务费用	633,825,411.83	278,751,156.76	127.38%	本期新增借款产生的费用化利息支出增加
税金及附加	1,067,386,960.06	2,124,834,329.80	-49.77%	本年房地产板块结转收入减少，相应计提的土增税等主营业务税金及附加减少
信用减值损失	4,787,842.44	-11,591,186.90	-141.31%	本年转回前期计提应收款项坏账准备增加
资产减值损失	-365,284,745.34	-1,361,792,581.71	-73.18%	本年计提存货跌价准备减少

⁴ 此处金额为公司发行的CMBS金额

其他收益	7,291,036.79	4,121,675.03	76.89%	因疫情享受的政府补助增加
投资收益	-13,498,697.89	-6,016,502.28	124.36%	鲁能巨富确认千岛湖公司投资损失增加
营业外收入	36,578,151.28	40,570,147.21	-9.84%	
营业外支出	6,173,853.67	8,872,504.38	-30.42%	赔偿金及违约金支出减少
经营活动产生的现金流量净额	-6,384,692,667.24	-1,788,133,182.80	257.06%	本年新获取土地导致支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-376,064,405.34	-304,390,397.82	23.55%	
筹资活动产生的现金流量净额	9,739,178,324.57	2,355,653,973.80	313.44%	同比新增贷款形成的现金流入增加，偿还贷款的现金流出减少
现金及现金等价物净增加额	2,978,421,251.99	263,130,393.18	1031.92%	同比新增贷款形成的现金流入增加，偿还贷款的现金流出减少

注：资产减值损失和信用减值损失中损失以“-”号填列

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	19,750,567,812.57	100%	22,986,765,175.17	100%	-14.08%
分行业					
房地产开发	19,213,440,948.54	97.28%	22,468,252,987.21	97.74%	-14.49%
物业服务	173,757,475.49	0.88%	133,527,018.93	0.58%	30.13%
宾馆酒店服务	127,988,536.67	0.65%	169,172,865.69	0.74%	-24.34%
经营租赁	139,913,566.28	0.71%	141,799,874.67	0.62%	-1.33%
其他	95,467,285.59	0.48%	74,012,428.67	0.32%	28.99%
分产品					
商品房	19,213,440,948.54	97.28%	22,468,252,987.21	97.74%	-14.49%
物业费	173,757,475.49	0.88%	133,527,018.93	0.58%	30.13%
酒店餐饮	51,390,012.79	0.26%	74,200,399.10	0.32%	-30.74%
酒店客房	68,817,151.24	0.35%	88,671,163.39	0.39%	-22.39%
酒店其他营运	7,781,372.64	0.04%	6,301,303.20	0.03%	23.49%
不动产出租	139,913,566.28	0.71%	141,799,874.67	0.62%	-1.33%
其他	95,467,285.59	0.48%	74,012,428.67	0.32%	28.99%
分地区					
成渝双城经济圈	9,122,156,037.37	46.19%	9,967,526,167.72	43.36%	-8.48%
京津冀	4,787,721,244.97	24.24%	2,845,554,780.69	12.38%	68.25%
济南青岛	3,712,240,414.65	18.80%	8,126,363,847.44	35.35%	-54.32%
福建	1,582,838,958.60	8.01%	2,040,349,913.73	8.88%	-22.42%
长三角	545,611,156.98	2.76%	6,970,465.59	0.03%	7,727.47%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年	营业成本比上年	毛利率比上年
--	------	------	-----	---------	---------	--------

				年同期增减	年同期增减	同期增减
分行业						
房地产开发	19,213,440,948.54	13,191,656,635.21	31.34%	-14.49%	-2.74%	-8.29%
分产品						
商品房	19,213,440,948.54	13,191,656,635.21	31.34%	-14.49%	-2.74%	-8.29%
分地区						
成渝双城经济圈	8,936,530,241.52	6,188,478,425.24	30.75%	-8.94%	-2.91%	-4.30%
京津冀	4,743,502,320.13	3,438,958,981.53	27.50%	69.41%	145.81%	-22.53%
济南青岛	3,406,856,685.30	1,755,676,482.62	48.47%	-56.37%	-56.13%	-0.28%
福建	1,582,648,298.22	1,350,914,673.37	14.64%	-22.43%	-24.31%	2.13%
长三角	543,903,403.37	457,628,072.45	15.86%	9,057.04%	13,796.87%	-28.70%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	90.79	74.3	22.19%
	结算面积	万平方米	148.65	217.19	-31.56%
	开发产品销售收入	万元	1,921,344.09	2,246,825.3	-14.49%
	存货	万元	6,032,116.02	5,725,044.37	5.35%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

结算面积较 2019 年下降 31.56%，主要原因为受新冠疫情及项目开发周期影响，公司 2020 年结转项目、结转面积较上年减少。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发	土地、建安、公共配套等	13,191,656,635.21	95.36%	13,563,432,469.72	97.98%	-2.62%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

① 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
平潭仁新置业有限公司	2020年10月29日	7,633,750.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-114,377.68
平潭盛新置业有限公司	2020年10月29日	6,486,900.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-96,842.77

平潭泰新置业有限公司	2020年10月29日	331,422,100.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-191,597.55
平潭雄新置业有限公司	2020年10月29日	7,633,750.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-114,360.65

②本年新设子公司

本公司报告期内新设二级全资子公司3家，分别为三亚中绿园、青岛中绿园、汕头中绿园；新设三级全资子公司4家，分别为天津鲁能广宇（为二级子公司天津鲁能泰山的全资子公司），宜宾山水原著（为二级子公司宜宾鲁能的全资子公司），重庆中绿园（为二级子公司重庆鲁能的全资子公司），广东中绿园（为二级子公司鲁能巨富的全资子公司）。具体信息如下：

子公司名称	级次	注册地	营业执照	注册资本金	法定代表人
三亚中绿园房地产有限公司	二级	三亚	91460000MA5TRCTP13	30000万元	杨传军
青岛中绿园健康地产有限公司	二级	青岛	91370211MA3UPC2CXJ	21000万元	刘云刚
汕头中绿园置地有限公司	二级	汕头	91440500MA55R4EH7W	136900万元	孙建新
天津鲁能广宇房地产开发有限公司	三级	天津	91120103MA0746GC1W	150000万元	张俊杰
宜宾山水原著置业有限公司	三级	宜宾	91511521MA6522M17X	40000万元	刘树国
重庆中绿园置业有限公司	三级	重庆	91500104MA619MKPXR	54000万元	郭广森
广东中绿园置地有限公司	三级	广州	91440101MA9URFBF12	63000万元	孙建新

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	643,613,190.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	4.49%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	400,003,598.00	2.79%
2	客户 2	97,460,230.00	0.68%
3	客户 3	55,470,138.00	0.39%
4	客户 4	50,315,321.00	0.35%
5	客户 5	40,363,903.00	0.28%
合计	--	643,613,190.00	4.49%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

以上前五大客户与公司不存在关联关系。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,152,920,166.65
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	44.91%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国建筑第八工程局有限公司	1,094,429,232.42	22.83%
2	福建建工集团有限责任公司	547,316,432.00	11.42%

3	中铁二十五局集团有限公司	208,157,928.03	4.34%
4	四川纳建建设工程有限公司	177,101,466.65	3.69%
5	北京城建八建设发展有限责任公司	125,915,107.55	2.63%
合计	--	2,152,920,166.65	44.91%

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

以上前五大供应商与公司不存在关联关系。

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	548,131,780.52	534,713,497.19	2.51%	
管理费用	431,353,423.34	383,607,492.17	12.45%	
财务费用	633,825,411.83	278,751,156.76	127.38%	本年新增借款产生的费用化利息支出增加。
研发费用		466,981.13	-100.00%	去年开展海绵城市研究已结题，本年无研发投入。

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

去年开展海绵城市研究已结题，本年无研发投入。

公司研发投入情况

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	0	3	-100.00%
研发人员数量占比	0.00%	0.15%	-0.15%
研发投入金额（元）	0.00	466,981.13	-100.00%
研发投入占营业收入比例	0.00%	0.00%	
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	15,215,802,453.08	14,917,216,252.35	2.00%
经营活动现金流出小计	21,600,495,120.32	16,705,349,435.15	29.30%
经营活动产生的现金流量净额	-6,384,692,667.24	-1,788,133,182.80	-257.06%
投资活动现金流入小计	1,436,495.09	1,710,767.31	-16.03%
投资活动现金流出小计	377,500,900.43	306,101,165.13	23.33%
投资活动产生的现金流量净额	-376,064,405.34	-304,390,397.82	-23.55%
筹资活动现金流入小计	16,361,787,404.79	14,074,300,491.44	16.25%
筹资活动现金流出小计	6,622,609,080.22	11,718,646,517.64	-43.49%

筹资活动产生的现金流量净额	9,739,178,324.57	2,355,653,973.80	313.44%
现金及现金等价物净增加额	2,978,421,251.99	263,130,393.18	1,031.92%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额为-63.85亿元，比去年同期减少45.97亿元，主要是本年新获取土地导致现金流出增加。

(2) 筹资活动产生的现金流量净额为97.39亿元，比去年同期减少增加73.84亿元，主要是本年同比新增贷款形成的现金流入增加，偿还贷款的现金流出减少。

(3) 现金及现金等价物净增加额为29.78亿元，比去年同期增加27.15亿元，主要是本年同比新增贷款形成的现金流入增加，偿还贷款的现金流出减少。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本公司为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长。经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目。开发产品竣工验收合格后交付业主时确认销售收入，同时结转营业成本，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。(具体影响因素详见本报告“第十二节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“48、现金流量表补充资料”)

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	6,696,366,604.20	8.95%	4,806,104,979.95	6.86%	2.09%	本年新增借款
应收账款	15,032,359.03	0.02%	12,939,083.55	0.02%	0.00%	
存货	56,742,894,189.82	75.82%	53,909,605,393.93	76.97%	-1.15%	
投资性房地产	2,532,969,736.14	3.38%	2,935,533,322.52	4.19%	-0.81%	
长期股权投资	296,277,358.84	0.40%	311,192,190.41	0.44%	-0.04%	
固定资产	1,414,399,054.70	1.89%	1,617,448,635.31	2.31%	-0.42%	
在建工程	340,488,497.84	0.45%	145,238,224.41	0.21%	0.24%	重庆鲁能城商业本年工程投资支出增加
短期借款	300,000,000.00	0.40%	3,241,000,000.00	4.63%	-4.23%	借款期限结构调整
长期借款	27,495,073,781.74	36.74%	7,337,542,405.59	10.48%	26.26%	借款期限结构调整
预付款项	162,576,319.32	0.22%	279,751,593.26	0.40%	-0.18%	本年预付工程款减少
其他应收款	1,601,482,426.42	2.14%	231,033,306.70	0.33%	1.81%	本年新增土地竞拍保证金
无形资产	263,350,405.59	0.35%	271,329,875.94	0.39%	-0.04%	
递延所得税资产	2,941,764,643.55	3.93%	3,217,781,240.48	4.59%	-0.66%	
应付账款	7,478,777,138.77	9.99%	7,453,623,446.40	10.64%	-0.65%	
合同负债	11,399,462,379.36	15.23%	19,084,761,439.66	27.25%	-12.02%	本年结转收入导致减少
应交税费	2,481,585,115.13	3.32%	3,263,147,921.72	4.66%	-1.34%	
其他应付款	2,422,122,613.72	3.24%	1,881,927,603.43	2.69%	0.55%	

一年内到期的非流动负债	2,623,621,984.19	3.51%	8,068,621,748.27	11.52%	-8.01%	借款期限结构调整
其他流动负债	1,009,000,808.69	1.35%	1,640,912,385.66	2.34%	-0.99%	
应付债券	4,102,355,200.00	5.48%	4,201,000,000.00	6.00%	-0.52%	
递延所得税负债	18,388,586.75	0.02%	34,336,207.48	0.05%	-0.03%	按照新收入准则，确认收入的同时结转销售佣金，冲减期初递延所得税负债

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	56,799,067.04	1,666,482.96						58,465,550.00
上述合计	56,799,067.04	1,666,482.96						58,465,550.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，公司所有权或使用权受限资产账面价值1,621,624.46万元，其中货币资金中69,553.39万元系按揭保证金及商品房预售资金监管，存货中1,342,390.93万元系以土地使用权作借款抵押，投资性房地产中9,610.44万元系以房屋和土地使用权作借款抵押，固定资产中59,061.55万元系以房屋作借款抵押，无形资产中141,008.14万元系以土地使用权作借款抵押。

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
4,263,176,500.00	439,692,190.41	869.58%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
三亚中绿园房地产有限公司	房地产开发	新设	300,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	0.00	否	2020年12月02日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208828999&announcementTime=2020-12-02
汕头中绿园置地有限公司	房地产开发	新设	0.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	截至资产负债表日，尚未完成投资款实缴		否	2020年12月25日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208980743&announcementTime=2020-12-25
天津鲁能广宇房地产开发有限公司	房地产开发	新设	1,500,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-2,311,510.87	否	2020年08月21日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208214704&announcementTime=2020-08-21
平潭泰新置业有限公司	房地产开发	收购	331,422,100.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-191,597.55	否	2020年09月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208473304&announcementTime=2020-09-23
平潭盛新置业有限公司	房地产开发	收购	106,486,900.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-96,842.77	否	2020年09月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208473304&announcementTime=2020-09-23

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
平潭雄新置业有限公司	房地产开发	收购	127,633,750.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-114,360.65	否	2020年09月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208473304&announcementTime=2020-09-23
平潭仁新置业有限公司	房地产开发	收购	127,633,750.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-114,377.68	否	2020年09月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208473304&announcementTime=2020-09-23
广东中绿园置地有限公司	房地产开发	新设	630,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	0.00	否	2020年08月21日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208214704&announcementTime=2020-08-21
宜宾山水原著置业有限公司	房地产开发	新设	400,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-341,090.37	否	2020年07月22日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208055914&announcementTime=2020-07-22
重庆中绿园置业有限公司	房地产开发	新设	540,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-719,051.67	否	2020年12月02日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208828999&announcementTime=2020-12-02
青岛中绿园健康地产有限公司	房地产开发	新设	0.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	截至资产负债表日，尚未完成投资款实缴		否	2020年12月25日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208980743&announcementTime=2020-12-25
杭州千岛湖全域旅游有限公司	房地产开发	收购	0.00	51.45%	自有资金	珠海东方升岳投资管理中心	长期	房地产	截至资产负债表日，尚未完成股权调整工商变更，未纳入合并		否	2020年12月15日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208901425&announcementTime=2020-12-15

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
						(有限合伙)			范围				
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	房地产开发	增资	200,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-3,641,837.36	否	2020年12月19日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208940975&announcementTime=2020-12-19
合计	--	--	4,263,176,500.00	--	--	--	--	--	--	-7,530,668.92	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资**(1) 证券投资情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 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。

5、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售**1、出售重大资产情况**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆鲁能开发（集团）有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	14,190,333,270.90	2,432,514,342.83	5,336,629,306.81	915,568,830.68	743,182,420.73
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	3,716,964,318.51	1,080,751,906.83	2,164,210,336.12	682,603,614.71	544,836,943.92
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,250,000,000.00	5,933,656,077.00	1,972,666,188.63	2,278,161,123.15	679,586,380.35	513,629,324.86
山东鲁能亘富开发有限公司	子公司	房地产开发	1,550,000,000.00	15,303,346,872.71	3,694,494,957.29	2,949,046,373.44	453,977,323.03	342,131,556.23

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
三亚中绿园房地产有限公司	投资新设	已完成投资款实缴，对业绩未产生影响
汕头中绿园置地有限公司	投资新设	截至资产负债表日，尚未完成投资款实缴，对业绩未产生影响
天津鲁能广宇房地产开发有限公司	投资新设	为公司贡献净利润-231.15 万元
平潭泰新置业有限公司	股权收购	为公司贡献净利润-19.16 万元
平潭盛新置业有限公司	股权收购	为公司贡献净利润-9.68 万元

平潭雄新置业有限公司	股权收购	为公司贡献净利润-11.44 万元
平潭仁新置业有限公司	股权收购	为公司贡献净利润-11.44 万元
广东中绿园置地有限公司	投资新设	已完成投资款实缴，对业绩未产生影响
宜宾山水原著置业有限公司	投资新设	为公司贡献净利润-34.11 万元
重庆中绿园置业有限公司	投资新设	为公司贡献净利润-71.91 万元
青岛中绿园健康地产有限公司	投资新设	截至资产负债表日，尚未完成投资款实缴，对业绩未产生影响

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划于2019年10月31日成立，公司采用CMBS模式，通过结构化设计，向投资者发行商业地产抵押资产支持证券。本专项计划设优先/次级分层，优先级占专项计划融资总规模的95%，次级占5%，次级资产支持证券由本公司全资子公司山东鲁能巨富开发有限公司持有。本次资产支持证券在深圳证券交易所成功发行并挂牌上市，在中国证券投资基金业协会备案。

公司控股股东鲁能集团（增信机构）为本次CMBS提供增信支持，对该专项计划每个兑付日及到期日应付本息承担差额补足责任，期限自相关差额支付承诺函生效之日起，至专项计划未偿本金余额和预期收益全部清偿完毕。本公司拟向鲁能集团为公司CMBS专项计划承担本息差额补足义务提供补偿。

依据证券发行类型及与之相关的担保及反担保安排判断，与商业地产抵押资产支持证券相关的主要风险及报酬未发生转移，本报告期作为上市公司可控制的结构化主体纳入上市公司合并报表范围。

本次CMBS发行期限12年，发行利率4.09%，较同期银行贷款基准利率（4.9%）下浮0.81个基点，发行价格创市场同类业务2017年以来最低，发行成功对公司具有重大意义。一是实现了公司资产证券化模式创新突破。作为公司首单资产证券化产品，对其他存量物业轻资产运作具有示范借鉴效应，有利于打通存量物业的公开市场融资渠道，形成稳定常态的盘活模式，提高资产流动性，为商业项目实施金融创新树立了标杆，探索出了一条实现轻资产运营可行路径。二是放大了资产价值，突破了传统融资模式限制。本次发行成功融资40亿元，实现了对原投资（36亿元）的超额覆盖，有效盘活了商业物业资产，实现了资金回笼。同时放大了商业物业融资额度，拓宽了公司融资渠道，突破了银行贷款等传统单一融资产品规模的限制，是践行金融创新、实现业财融合的生动实践和具体落地。三是节约了大量资金成本，为公司市场化竞争提供坚强支撑。相比较同期银行贷款基准利率，节约利息支出约3.6亿元。四是彰显了品牌价值，进一步放大公司在资本市场的影响力。本次发行利率仅为4.09%，创2017年以来CMBS发行利率新低。发行认购金额达到55.14亿元，认购倍数1.46倍，涉及投资人10余家，此次发行CMBS有利于进一步增强公司品牌形象和市场影响力，充分说明资本市场对公司资金实力、品牌信誉的高度认可。

与该资产支持证券相关的主要风险：一是利率风险。本专项计划的优先级资产支持证券预期收益水平是根据当前市场的利率水平和专项计划信用评级制定的，采用固定收益率的形式。市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人收益，此风险表现为专项计划资产支持证券预期收益固定，在市场利率上升时，其市场价格可能会下降。二是流动性风险。本专项计划优先级资产支持证券与非原始权益人认购的可以在深圳证券交易所的综合协议交易平台进行转让流通。在交易对手有限的情况下，资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。三是评级风险。本专项计划优先级资产支持证券的信用等级为AAA级。在本专项计划优先级资产支持证券存续期内，原始权益人无法保证本专项计划优先级资产支持证券的信用等级不会发生负面变化。若评级机构调降本专项计划优先级资产支持证券的信用等级，可能对本专项计划优先级资产支持证券持有人的利益产生不利影响。

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2021年是中国实施“十四五”规划的开局之年，外部环境仍是中国经济发展面临的最大的不确定性，全球疫情存在反复风险，中美关系博弈长期化趋势不会改变，全球政经格局依然复杂多变。从国内看，逆周期调控政策力度将有所减弱，但中国疫情防控更加科学有效，经济增长面临的有利因素较多，经济增速可能恢复至正常水平以上。

房地产方面，“房住不炒”成为中长期国策。2021年3月5日，国务院总理李克强在十三届全国人大四次会议上作政府工作报告时再提“房住不炒”，明确指出，要保障好群众住房需求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。

租赁住房市场有望进一步发展。政府工作报告提出，解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

新型城镇化从需求端为房地产市场提供支撑。政府工作报告在下一阶段工作部署中提到，要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，加快农业转移人口市民化，常住人口城镇化率提高到65%，发展壮大城市群和都市圈，实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，提升城镇化发展质量。

城镇老旧小区改造成为推进城市更新和开发建设方式转型的重要组成部分。政府工作报告中提到，要实施城市更新行动，完善住房市场体系和住房保障体系，在扩大有效投资方面，今年新开工改造城镇老旧小区5.3万个，提升县城公共服务水平。

（二）工作思路和工作目标

2020年是“十三五”战略规划收官之年。过去的五年，广宇发展砥砺奋进、戮力前行，取得了丰硕成果，实现了跨越式发展。五年中，公司完成了重大资产重组，规模实力显著增强。总股本由5.13亿股提升至18.63亿股，总资产由80亿元提升至748亿元，净资产由27亿元提升至154亿元。五年中，公司稳步推进生产经营，业务布局更加完善。住宅地产累计开工892.92万平米、竣工1233.42万平米，业务布局由重庆发展至覆盖北京、上海、广州、天津、成都、南京、东莞、济南、青岛等18个重点城市。五年中，公司奋力提质增效，经营业绩显著提升。年加权平均净资产收益率保持行业较高水平，重组三年盈利承诺全部超额完成，累计完成率高达182.06%。五年中，公司坚持绿色创新发展，产品品质广受社会好评。公司积极打造绿色健康地产，实现100%绿色认证，济南、重庆、宜宾等开发项目已成为当地标杆项目。五年中，公司更加注重内部治理，发展质量持续提升。公司积极贯彻落实关于深化国有企业改革的意见要求，及时完成党组织进章程，法人治理结构逐步完善，党政融合的新局面有效实现。五年中，公司着力强化信息披露和投资者关系管理，良好资本市场形象进一步彰显。公司进一步规范信息披露，保障广大投资者知情权；同时，稳步提升股东回报水平，近三年平均每股分红0.23元，年度平均现金分红比例16.12%。

十四五时期，公司将坚持质量第一、效益优先，保持稳中求进的发展总基调，追求有质量的增长和有效益的投资，力争到2025年公司基本建成规模效益显著、核心竞争力突出、可持续发展能力强劲、具有较强行业影响力的一流绿色地产企业。

作为“十四五”开局的2021年，公司将继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九届五中全会和国资委中央企业负责人会议精神，坚决落实股东大会决策部署，以绿色发展为主题，以提高上市公司质量为主线，以效益提升为抓手，着力优化业务发展布局，提升对外投资质量，强化项目运营管理，夯实信息披露基础，妥善解决同业竞争，稳步做强做优上市公司。全年计划开工面积313.35万平方米，续建面积302.16万平方米，竣工面积120.32万平方米；公司将在保证可持续、高质量发展的前提下，确保销售业绩稳中有升，力争突破260亿元。

（三）重点工作安排

为实现年度目标任务，董事会将在常态化做好疫情防控基础上，着力抓好以下六个方面工作：

1.着力优化业务发展布局。聚焦主责主业，深耕优势业务领域，坚持“房住不炒”定位，持续大力发展绿色健康地产，满足人民美好生活需要。立足公司现有战略布局，紧密围绕国家区域协调发展战略，强化对区域周边及其他具有发展潜力的重点城市布局研判，进一步增强业务布局的协同效应。同时，大力响应国家政策号召，积极延伸产业链供应链，不断拓宽发展路径。加强政企合作，积极参与城市更新、市政基础设施建设、保障性住房建设，进一步丰富主营业务内容，不断培育新的竞争优势和利润增长点。

2.着力提升对外投资质量。坚持效率效益导向，加强精益化管理，提升各项经营指标先进性。进一步强化项目开发运营，狠抓节点进度和成本管控，有效提升项目周转效率，实现降本增效。坚持大营销理念，突出健康主题，在立足存量市场基础上，充分利用信息化数字化平台，创新营销模式和品牌推广模式，拓宽新消费市场，有效推动存货去化，加快资金回笼。坚持企业发展与员工成长相统一，创造性推出灵活多样的市场激励机制，有效激发员工的价值创造能力。同时，紧密结合外部政策形势，积极拓展融资渠道，确保可持续发展资金充裕。

3.着力推动提质增效。坚持效率效益导向，加强精益化管理，提升各项经营指标先进性。进一步强化项目开发运营，狠抓开发节点进度和过程管控，保障工程质量和项目工期，有效提升项目周转效率。坚持大营销理念，突出健康主题，在立足存量市场基础上，充分利用信息化数字化平台，创新营销模式和品牌推广模式，拓宽新消费市场，有效推动存货去化，加快资金回笼。坚持企业发展与员工成长相统一，创造性推出灵活多样的市场激励机制，有效激发员工的价值创造能力。同时，紧密结合外部政策形势，积极拓展融资渠道，确保可持续发展资金充裕。

4.着力提升上市公司质量。根据监管要求及公司内部治理需要,进一步优化制度体系建设,完善《公司章程》及三会一层议事规则,进一步明确控股股东、公司董监高权责范围,推进各治理主体各司其职、高效运转。高质量开展内控评价工作,积极开展所属公司项目审计及年度内控审计工作,及时发现风险隐患、堵塞管理漏洞,完善风险防控机制。高质量开展上市公司治理专项行动,筑牢公司治理底线,及时化解重大管理风险,提升上市公司质量。进一步强化新证券法及相关监管规则学习领会,组织开展上市公司规范运作专题培训,有效提升所属公司重大事项报送质量和规范运作能力,确保上市公司信息披露水平持续提升。

5.着力解决同业竞争问题。督促控股股东及关联方严格履行重组承诺,有序推进同业竞争问题解决。紧密结合各同业竞争单位2020年度经营业绩及历史遗留问题解决进展,研究制定解决举措。针对承诺期届满但尚未达到注入上市公司条件的同业竞争资产,强化与监管机构沟通交流,督促控股股东及关联方有效履行相关承诺。同时,针对新出现的住宅地产商业机会,及时做好风险提示,确保不新增同业竞争单位。

6.着力抓好社会责任履行。继续秉承“引领、创新、共赢”的发展理念,以中央政策为导向,以为股东创造更大价值为目标,切实服务国资国企改革大局,注重内部资源整合及公共关系维护,持续丰富业务内容,优化产品服务体系,为实现公司、股东、员工及其他利益相关方的多方共赢贡献力量。

(四) 可能面对的风险及应对措施

1.可能面临的风险

(1) 宏观经济风险: 2021年,全球不确定性指数、全球经济政策不确定性指数、全球金融市场的不确定性指数,均处于历史高位,随着疫情全球蔓延、2021年一季度美国新政府的政策转向、中美贸易冲突重回政治舞台,外部不确定性可能再攀高峰,全球经济复苏节奏可能延迟,公司可能面临外部宏观经济风险。

(2) 行业政策风险: 房地产行业受国家宏观调控政策影响较大,目前,“房住不炒”定位将成为中长期国策,“一城一策、因城施策”政策仍未放松,地方限价、限售政策或将给公司业务带来不确定性。

(3) 经营风险: 2020年以来,无论是行政性政策的调整,还是融资政策的严控,都在有效的引导资源和流量向头部房企集中,伴随资源的定向流动,头部房企抢占的市场份额也越高,行业的集中度也相应不断走高,行业的竞争强度也将愈演愈烈,对公司经营管理提出了新的要求。

(4) 融资风险: 房地产行业作为资金密集型行业,开发经营资金需求量大,2020年下半年,房地产行业融资政策进一步收紧,监管方从资金的需求方和供给方均做出了限制。加之“三道红线”等政策影响,对房地产行业融资途径、融资规模、融资成本等方面产生一定影响。

2.应对措施

面对复杂多变的内外部环境,公司将坚决拥护党的领导,服务国家“五位一体”发展大局,一是不断深化政策研究,紧跟国家发展战略,坚决落实中央“房住不炒”要求,转变公司运营发展模式,创新业务模式和盈利模式,推动公司高质量发展。二是进一步提升管控水平,不断优化内控流程,健全公司管理体系,增强抵御风险能力;着力推进品牌建设,提升品牌价值及影响力,增强公司市场竞争力。三是不断优化财务结构,保持财务稳健、资信良好,同时研究创新融资方式,积极研究拓宽融资途径,做好CMBS、供应链融资发行工作。四是持续提升项目运营管理水平,强化可研执行刚性,严格把控项目成本,创新升级营销模式,不断加大销售力度,确保现有项目高质量运营;同时,密切关注土地市场环境,因城施策做好投资分析及项目可研,通过招拍挂、收并购、股权合作等多种途径,加大优质土地资源储备力度,积极探索城市更新、市政基础设施建设、保障性住房建设等业务,为公司后续可持续发展奠定基础。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年01月02日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩情况	询问公司业绩情况
2020年01月03日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司土地储备	询问公司土地储备
2020年01月03日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩情况	询问公司业绩情况
2020年01月08日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司股价情况	询问公司股价情况

2020年01月13日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩情况	询问公司业绩情况
2020年01月20日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司盈利预测项目实现情况	询问公司盈利预测项目实现情况
2020年02月03日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议大股东增持	建议大股东增持
2020年02月11日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司财务情况	询问公司财务情况
2020年02月26日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司股价情况	询问公司股价情况
2020年03月11日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司土地储备	询问公司土地储备
2020年03月11日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司提高分红水平	建议公司提高分红水平
2020年03月13日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司土地储备	询问公司土地储备
2020年03月13日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司土地储备	询问公司土地储备
2020年03月16日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司提升品牌价值	建议公司提升品牌价值
2020年03月24日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司未来发展规划	询问公司未来发展规划
2020年03月30日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司一季报披露时间	询问公司一季报披露时间
2020年03月31日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司股价、业绩情况	询问公司股价、业绩情况
2020年04月07日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司年报披露时间	询问公司年报披露时间
2020年04月09日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司年报披露时间及分红情况	询问公司年报披露时间及分红情况
2020年04月13日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司一季度业绩情况	询问公司一季度业绩情况
2020年05月07日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩及未来发展规划	询问公司业绩及未来发展规划
2020年05月07日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司部分财务指标情况	询问公司部分财务指标情况
2020年05月13日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩、股价及部分项目开发情况	询问公司业绩、股价及部分项目开发情况
2020年06月18日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	咨询参加公司股东大会	咨询参加公司股东大会
2020年06月29日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司相关同业竞争问题解决情况	询问公司相关同业竞争问题解决情况
2020年07月02日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司分红情况	询问公司分红情况
2020年07月08日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司未来发展规划	询问公司未来发展规划
2020年07月08日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司分红情况	询问公司分红情况
2020年07月10日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问分红及股价情况	询问分红及股价情况
2020年07月28日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问项目销售情况	询问项目销售情况

2020年08月25日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司回购股份、高管增持	建议公司回购股份、高管增持
2020年09月25日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司开展市值管理	建议公司开展市值管理
2020年10月14日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议员工增持股份	建议员工增持股份
2020年10月20日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问三季度报告披露时间	询问三季度报告披露时间
2020年10月29日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司战略定位及经营情况	询问公司战略定位及经营情况
2020年11月02日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司提高分红水平	建议公司提高分红水平
2020年11月04日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司限售股解禁情况	询问公司控股股东限售股解禁情况
2020年11月12日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司限售股解禁情况	询问公司控股股东限售股解禁情况
2020年11月13日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司采取措施提升股价	建议公司采取措施提升股价
2020年12月31日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	提出公司发展规划建议	提出公司发展规划建议
接待次数					40	
接待机构数量					0	
接待个人数量					40	
接待其他对象数量					0	
是否披露、透露或泄露未公开重大信息					否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2020年4月28日，公司召开第九届董事会第四十八次会议，审议通过了《2019年度利润分配预案》，并于2020年4月30日发布了《关于2019年度利润分配预案的公告》（公告编号：2020-019）。公司2019年度的利润分配预案为：以截至2019年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利3.00元（含税），合计派发现金股利558,756,216.00元，剩余未分配利润2,615,138,590.47元结转以后年度分配。

2020年6月24日，公司召开2019年度股东大会，审议通过《2019年度利润分配预案》，7月3日，公司发布《2019年度权益分派实施公告》（公告编号：2020-041），本次权益分派股权登记日为2020年7月9日；权益分派除权除息日为2020年7月10日。2020年7月10日，本次权益分派已实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1. 公司2020年度利润分配预案

经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2020年度母公司实现净利润1,943,232,397.13元，本年可供股东分配的利润为4,364,047,747.89元。公司2020年度的利润分配预案为：以截至2020年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利2.5元（含税），合计派发现金股利465,630,180.00元，剩余未分配利润3,898,417,567.89元结转以后年度分配。

上述公司2020年度利润分配预案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

2. 公司2019年度利润分配预案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2019年度母公司实现净利润2,089,794,930.12元，本年可供股东分配的利润为3,173,894,806.47元。公司2019年度的利润分配预案为：以截至2019年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利3.0元（含税），合计派发现金股利558,756,216.00元，剩余未分配利润2,615,138,590.47元结转以后年度分配。

上述公司2019年度利润分配预案已经公司2019年度股东大会决议并实施。

3. 公司2018年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2018年度母公司实现净利润1,664,503,988.22元，本年可供股东分配的利润为1,535,207,062.96元。公司2018年度的利润分配方案为：以截至2018年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利1.3元（含税），合计派发现金股利242,127,693.60元，剩余未分配利润1,293,079,369.36元结转以后年度分配。

上述公司2018年度利润分配方案已经公司2018年度股东大会决议并实施。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报 表中归属于上市公司 普通股股东	现金分红金额 占合并报表中 归属于上市公司公	以其他方 式(如回购 股份)现金	以其他方式现 金分红金额占 合并报表中归	现金分红总额 (含其他方 式)	现金分红总额 (含其他方 式)占合并报

		的净利润	司普通股股东的净利润的比率	分红的金额	属于上市公司普通股股东的净利润的比例		表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020 年	465,630,180.00	2,211,605,684.51	21.05%	0.00	0.00%	465,630,180.00	21.05%
2019 年	558,756,216.00	3,142,121,542.37	17.78%	0.00	0.00%	558,756,216.00	17.78%
2018 年	242,127,693.60	2,502,375,865.78	9.68%	0.00	0.00%	242,127,693.60	9.68%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	2.5
分配预案的股本基数 (股)	1862520720
现金分红金额 (元) (含税)	465,630,180.00
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	465,630,180.00
可分配利润 (元)	4,364,047,747.89
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
不适用	

三、承诺事项履行情况

1、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履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次收购完成后，本公司为天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“上市公司”）的间接控股股东。为保证上市公司业务的持续开展，规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，本公司承诺如下：1、将采取措施规范并尽量减少与上市公司发生关联交易；对于正常经营范围内且无法避免的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订关联交易合同，保证关联交易的公允。2、严格按照相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务。3、保证不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。4、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。5、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	2020年11月13日	长期	正常履行
	中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次收购完成后，本公司为天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“上市公司”）的间接控股股东。本公司承诺将保证与广宇发展在业务、资产、财务、人员、机构等方面相互独立，具体承诺如下：1、保证上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。（2）保证本公司除行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。（3）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按照市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务。2、保证上市公司资产独立（1）保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。（2）保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。（3）保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、保证上市公司财务独立（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财	2020年11月13日	长期	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>务核算制度。(2) 保证上市公司独立在银行开户，不和本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户。(3) 保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职。(4) 保证上市公司依法独立纳税。(5) 保障上市公司能够独立作出财务决策，本公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司人员独立(1) 保证上市公司的生产经营与行政管理(包括劳动、人事及薪酬管理等)完全独立于本公司及本公司控制的其他企业。(2) 保证上市公司的董事、监事和高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定产生，保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。(3) 本公司不干预上市公司董事会和股东大会行使职权、作出决定。5、保证上市公司机构独立(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p>			
	中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>本次收购完成后，本公司为天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展”或“上市公司”)的间接控股股东。为避免同业竞争，本公司承诺如下：1、截至本承诺出具日，本公司及本公司控制的其他企业(鲁能集团有限公司及其控制的企业、都城伟业集团有限公司及其控制的企业除外)不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。2、本公司将广宇发展作为整合及发展住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争。3、对于鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司控制的涉及房地产开发业务的企业与广宇发展的同业竞争。本公司将督促鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司履行已做出的现行有效的相关承诺，并按照证券监管部门的要求，在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下，本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则，综合运用委托管理、资产重组等多种方式，稳妥推进相关业务整合以解决同业竞争问题。本公司承诺，自本承诺函出具日起，赔偿上市公司因本公司违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。本承诺函在上市公司合法有效存续且本公司作</p>	2020年11月13日	长期	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			为上市公司的间接控股股东期间持续有效。			
资产重组时所作承诺	都城伟业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	北京海港不再获取新的住宅地产项目，在本承诺生效之日起三年内，如北京海港存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题解决完毕，并在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；或三年内在项目开发完毕后注销其房地产开发业务范围或房地产开发资质或三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。在上述期间内，由广宇发展对北京海港进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。	2020年10月15日	2023年10月14日	1.2020年9月29日，公司第九届董事会第五十四次会议审议通过了《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于与关联方都城伟业集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》，并要求都城伟业集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》。（公司第九届监事会第十八次会议对第一项议案进行了审议监督，并作出了同意意见）。 2.2020年10月15日，公司2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，相关承诺于同日生效；同时，公司与都城伟业集团就北京海港经营管理事宜签署了委托经营管理合同，并发布了相关进展公告。
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本集团承诺，三亚湾新城不再获取新的项目，在本承诺生效之日起三年内将三亚湾新城注入上市公司，前提条件为完成退潮位线历史遗留问题解决，并在连续两年实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正；或三年内在项目开发完毕后注销其房地产开发业务范围或房地产开发资质或三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。在上述期间内，由广宇发展对三亚湾新城进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。	2020年06月24日	2023年6月23日	1.2020年6月2日，公司第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》（公司第九届监事会第十六次会议对前两项议案进行了审议监督，并作出了同意意见）。 2.2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并要求鲁能集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》；同时，公司与鲁能集团就三亚湾新城经营管理事宜签署了委托管理合同，并发布了相关进展公告。
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用	1.根据大连神农科技有限责任公司（以下简称“大连神农科技”）项目及当地房地产市场等情况，为解决大连神农科技与天津广宇发展股份有限公司（以	2019年04月24日	2027年4月30日	1.2019年4月8日，公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于放弃受让大连神农科技100%股

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
		方面的承诺	<p>下简称“广宇发展或上市公司”)的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团承诺,大连神农科技不再获取新的项目,在广宇发展放弃收购权后三年内(2022年4月底前),在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将大连神农科技100%股权出售给无关联的第三方,或在项目开发完毕后予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围。在本集团将上述股权出售或注销完成前,由广宇发展对大连神农科技进行托管。如无合意第三方受让上述股权,考虑到项目开发、建设尤其是销售的不确定性,则本集团将在完成挂牌转让股权措施(暨首次公开挂牌转让公告首日起)后的五年内(2027年4月底前),由广宇发展根据大连神农科技资产瑕疵处理情况及当地房地产市场行情实施收购,或完成将上述股权转让给无关联的第三方,或完成大连神农科技的注销,或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销,期间仍由广宇发展对大连神农科技进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。2.根据海南英大房地产开发有限公司(以下简称“海南英大”)项目及当地房地产市场等情况,为解决海南英大与广宇发展的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团承诺,海南英大不再获取新的项目,在广宇发展放弃收购权后三年内(2022年4月底前),在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将海南英大100%股权出售给无关联的第三方,或在项目开发完毕后予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围,在本集团将上述股权出售或注销完成前,由广宇发展对海南英大进行托管。如无合意第三方受让上述股权,考虑到海南英大历史遗留问题解决以及当地调控政策导致的销售的不确定性,则本集团将在完成挂牌转让股权措施(暨首次公开挂牌转让公告首日起)后的五年内(2027年4月底前),由广宇发展根据海南英大历史遗留问题解决及当地房地产市场行情实施收购,或完成将上述股权转让给无关联的第三方,或完成海南英大的注销,或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销,期间仍由广宇发展对海南英大进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。</p>			<p>权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于拟与控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团签署委托管理合同暨关联交易的议案》。(公司第九届监事会第十一次会议对前两项议案进行了审议监督,并作出了同意意见)</p> <p>2.2019年4月24日,公司2019年第二次临时股东大会审议通过了关于放弃受让大连神农科技100%股权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》,并要求鲁能集团及都城伟业集团分别做出了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》;同时,公司与鲁能集团、都城伟业集团就大连神农科技、海南英大、北京碧水源、天津鲁能置业、海南亿兴置业相关股权签署了委托管理合同,并发布了相关进展公告。</p>
	都城伟业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1.综合考虑北京碧水源房地产开发有限公司(以下简称“北京碧水源”)项目及当地房地产市场等情况,为解决北京碧水源与天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展或上市公司”)的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团</p>	2019年04月24日	2027年4月30日	<p>1.2019年4月8日,公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《关于放弃受让大连神农科技100%股权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>承诺,北京碧水源不再获取新的项目,在广宇发展放弃收购权后三年内(2022年4月底前),在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将北京碧水源100%股权出售给无关联的第三方,或在项目开发完毕后予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围,在本集团将上述股权出售或注销完成前,由广宇发展对北京碧水源进行托管。如无合意第三方受让上述股权,考虑到项目开发、建设尤其是销售的不确定性,则本集团将在完成挂牌转让股权措施(暨首次公开对外挂牌转让公告首日起)后的五年内(2027年4月底前),由广宇发展根据当地房地产市场行情实施收购,或完成将上述股权转让给无关联的第三方,或完成北京碧水源的注销,或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销,期间仍由广宇发展对北京碧水源进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。2.综合考虑天津鲁能置业有限公司(以下简称“天津鲁能置业”)剩余少数住宅及阶段性自持商业项目需在天津地铁相关线路竣工交付后,方能逐步实现去化。为解决天津鲁能置业与广宇发展的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团承诺,天津鲁能置业不再获取新的项目,在广宇发展放弃收购权后三年内(2022年4月底前)注销天津鲁能置业房地产开发业务资质及房地产开发业务范围,在天津鲁能置业完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前,由广宇发展对天津鲁能置业进行托管,本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。3.综合考虑海南亿兴置业有限公司(以下简称“海南亿兴置业”)项目及当地房地产市场等情况,为解决海南亿兴置业与广宇发展的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团承诺,海南亿兴置业不再获取新的项目,在广宇发展放弃收购都城伟业间接持有海南亿兴置业60%股权后三年内(2022年4月底前),本集团在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将持有的海南亿兴置业母公司海南亿隆60%股权出售给无关联的第三方,或在海南亿兴置业项目开发完毕后注销房地产开发资质及房地产开发业务范围,在本集团完成上述股权出售或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前,由广宇发展对海南亿隆60%股权管理事宜进行托管,从而间接实现对海南亿兴置业的托管。自广宇发展股东大会作出放弃收购都城伟业集团间接控制的海南亿兴置业60%股权之日起,至本集团实施挂牌转让股权措施前(暨首次公开挂牌转让</p>			<p>津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于拟与控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团签署委托管理合同暨关联交易的议案》。(公司第九届监事会第十一次会议对前两项议案进行了审议监督,并作出了同意意见)</p> <p>2.2019年4月24日,公司2019年第二次临时股东大会审议通过了关于放弃受让大连神农科技100%股权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》,并要求鲁能集团及都城伟业集团分别做出了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》;同时,公司与鲁能集团、都城伟业集团就大连神农科技、海南英大、北京碧水源、天津鲁能置业、海南亿兴置业相关股权签署了委托管理合同,并发布了相关进展公告。</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			公告首日前),若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正,由广宇发展对其 60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展;如广宇发展放弃收购权,则本集团承诺在广宇发展放弃收购权后三年内(2022 年 4 月底前)在合适时机将其 60%股权出售给本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如无合意第三方受让上述股权,在本集团完成挂牌转让股权措施(暨首次公开挂牌转让公告首日起)后的五年内(2027 年 4 月底前),若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正,由广宇发展根据当地房地产市场行情对海南亿隆 60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入。若广宇发展放弃收购,则本集团在合适时机将海南亿隆 60%股权转让给无关联的第三方,或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销,期间仍由广宇发展对海南亿隆 60%股权管理事宜进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。			
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	根据南京方山置业有限公司(以下简称“南京方山”)以及郑州鲁能置业有限公司(以下简称“郑州鲁能”)现状,为解决南京方山、郑州鲁能与天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展”)的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团承诺,自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销,在注销完成前,由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管,且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地,本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起,如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支,本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内,以现金方式进行赔偿。”	2018 年 06 月 25 日	2021 年 06 月 25 日	1.2018 年 6 月 25 日,公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。 2.2018 年 12 月 14 日,公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签<委托经营管理合同>的议案》。2019 年 1 月 1 日,广宇发展与鲁能集团完成《委托经营管理合同》续签,公司继续按照避免同业竞争相关承诺要求,对南京方山、郑州鲁能进行托管经营。
	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	股份限售承诺	本公司因本次交易获得的广宇发展新增发股份,自该等股份上市之日起 36 个月内,不得以任何方式转让,包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让,也不由广宇发展回购,但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外。 本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价,或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的,本公司承诺广宇发展向本公司新增发的股票锁定期自动延长 6 个月。	2017 年 10 月 30 日	2020 年 10 月 30 日	出于对公司未来发展的信心以及对公司价值的认可,鲁能集团有限公司预留限售股份中的 131,113,787 股暂不解除限售,占因 2016 年公司非公开发行购买其资产所形成的限售股份总数 1,311,137,870 股的 10%,占公司总股本的 7.04%。

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			由于广宇发展送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。			
	鲁能集团有限公司	股份限售承诺	本公司在本次交易前持有的广宇发展股份，自本次交易完成后 12 个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由广宇发展回购。由于广宇发展送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。	2017 年 10 月 30 日	2018 年 10 月 30 日	该股份锁定承诺于 2018 年 10 月 30 日到期履行完毕。
	鲁能集团有限公司	其他承诺	如重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司因所属土地使用权无法注销抵押权登记，影响相关房地产开发项目预售许可证办理和项目销售的，鲁能集团将提供借款担保或直接委托借款方式提供归还贷款资金。	2017 年 08 月 14 日	长期	正常履行
	鲁能集团有限公司	业绩承诺及补偿安排	鲁能集团对上市公司的利润补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年。鲁能集团承诺重庆鲁能 34.5% 股权、宜宾鲁能 65% 股权、鲁能亘富 100% 股权、顺义新城 100% 股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额分别不低于 44,369.48 万元、43,741.38 万元、152,064.20 万元和 125,218.76 万元。在利润补偿期届满后，如果各标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则鲁能集团应按照盈利预测补偿协议及其补充协议约定的方式向广宇发展补偿标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产实际净利润数总额与承诺净利润数总额的差额。 若标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期届满后的实际净利润数总额大于或等于承诺的净利润数总额，则鲁能集团无需向广宇发展进行补偿。	2016 年 10 月 20 日	2019 年 12 月 31 日	已履行完毕。公司重组三年盈利承诺全面完成，公司于 2020 年 4 月 30 日发布公告：“根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于本次重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告，自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间，本次重大资产重组标的资产全部完成盈利承诺业绩指标。公司委托北京中企华资产评估有限责任公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日，对重大资产重组所涉及的标的资产进行了资产评估，并以此为基础按重组基准日股权结构模拟合并，扣除补偿期内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配后，与重大资产重组基准日（2016 年 4 月 30 日）标的资产的估值进行比较，均未发生减值。同时，公司年审会计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对减值测试情况出具了专项审核报告。
	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	业绩承诺及补偿安排	世纪恒美对上市公司的利润补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年。世纪恒美承诺重庆鲁能英大 30% 股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额不低于 12,779.72 万元。 在利润补偿期届满后，如果各标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利	2016 年 10 月 20 日	2019 年 12 月 31 日	已履行完毕。公司重组三年盈利承诺全面完成，公司于 2020 年 4 月 30 日发布公告：“根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于本次重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告，自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间，本次重大资产重组标的资产全部完成盈利承诺业绩指标。公司委

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			润数总额，则世纪恒美应按照盈利预测补偿协议及其补充协议约定的方式向广宇发展补偿标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产实际净利润数总额与承诺净利润数总额的差额。若标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期届满后的实际净利润数总额大于或等于承诺的净利润数总额，则世纪恒美无需向广宇发展进行补偿。			托北京中企华资产评估有限责任公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日，对重大资产重组所涉及的标的资产进行了资产评估，并以此为基础按重组基准日股权结构模拟合并，扣除补偿期内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配后，与重大资产重组基准日（2016 年 4 月 30 日）标的资产的估值进行比较，均未发生减值。同时，公司年审会计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对减值测试情况出具了专项审核报告。
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>鲁能集团关于同业竞争承诺函：</p> <p>一、鲁能集团对广宇发展的战略定位</p> <p>本集团将广宇发展作为整合及发展集团内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争。</p> <p>二、本集团上述涉及房地产开发业务的企业不适合注入或达不到注入广宇发展条件的主要原因及安排如下：</p> <p>1、北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司已有的房地产项目已开发完毕，将不再从事新的房地产项目开发，该等公司已被本集团列入撤并计划，不存在注入上市公司的必要性。</p> <p>本集团将促使北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司于本次重大资产重组交易交割日起二年内办理完毕注销手续。鉴于上述公司与本次交易的标的公司北京顺义新城建设开发有限公司位于同一区域，本次重大资产重组交易交割日起二年内，若上述公司未完成注销，则由本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权托管至北京顺义新城建设开发有限公司，直至完成注销。</p> <p>2、山东鲁能贵和商贸有限公司仅从事酒店开发业务，与上市公司不构成实质性同业竞争，且未来不再从事房地产开发业务，不存在注入上市公司的必要性。</p> <p>山东鲁能贵和商贸有限公司的房地产开发资质已过有效期，本集团已促使其变更经营范围，取消房地产开发业务。</p> <p>3、山东曲阜鲁能投资开发有限公司根据业务发展规划和定位，目前或将来主</p>	2017 年 09 月 29 日	长期	<p>（一）2017 年 8 月 7 日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》，公司与鲁能集团有限公司签订《委托经营管理合同》，公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营。托管合同的期限自 2017 年 8 月 7 日至 2018 年 12 月 31 日。</p> <p>（二）2018 年 6 月 25 日，公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过：</p> <p>1.《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100%股权暨关联交易的议案》。公司以人民币 163,477.87 万元收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权。本次收购完成后，福州鲁能将成为公司全资子公司并纳入公司合并财务报表范围内。</p> <p>2.《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100%股权的议案》。受房地产政策调控等不可控因素影响，苏州鲁能未来销售前景存在较大不确定性，目前置入上市公司会占用上市公司大量资金且不利于改善</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>要从事酒店、写字楼等持有型物业投资业务，该公司的主营业务及发展方向与广宇发展的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。</p> <p>本集团将确保山东曲阜鲁能投资开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。</p> <p>4、海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文化旅游业有限公司尚有部分资产和经营等方面的历史遗留问题处在解决过程中，目前无法达到注入上市公司的条件。</p> <p>如海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文化旅游业有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该两公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文化旅游业有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团在一年内采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>5、海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。</p> <p>海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>6、武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司因开发定位尚未明确而未实际开展房地产开发业务，目前暂不适合注入上市公司。</p> <p>武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司尚无土地储备，开发定位尚</p>			<p>上市公司持续盈利能力，不利于保障上市公司和全体股东的利益。为履行相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，公司放弃优先受让苏州鲁能 100% 股权。同时，在鲁能集团将苏州鲁能出售给与其无关联的第三方前，由广宇发展对苏州鲁能进行托管。</p> <p>3.《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。综合考虑南京方山和郑州鲁能等项目竣工备案后还要进行交房以及税务、工商注销等系列工作。鲁能集团承诺：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”</p> <p>（三）2018 年 12 月 14 日，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签<委托经营管理合同>的议案》。2019 年 1 月 1 日，广宇发展与鲁能集团完成《委托经营管理合同》续签，公司继续按照避免同业竞争相关承诺要求，对苏州鲁能置业进行托管经营。</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>未明确，若武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司定位确认为从事住宅类房地产开发业务则在一年内，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>7、山东鲁能朱家峪开发有限公司原有位于章丘市官庄乡朱家峪村、宗地号为 2007-4-1 和 2007-4-2 的两宗土地，确权面积合计 207,612 m²，用于开发建设鲁能朱家峪西园项目，因山东省人民政府出具的《关于章丘市朱家峪历史文化名村保护规划的批复》而开发受限一直处于未开发状态。2016 年 7 月 28 日，章丘市人民政府出具章政土批字[2016]27 号《章丘市人民政府关于收回山东鲁能朱家峪开发有限公司国有土地使用权的决定》，同意章丘市土地储备中心对山东鲁能朱家峪开发有限公司经登记确权的 207,612 m²国有土地使用权进行收回，作为储备建设用地。章丘市人民政府和山东鲁能朱家峪开发有限公司签订《章丘?鲁能城项目投资合作框架协议》，双方协商一致，山东鲁能朱家峪开发有限公司在章丘城区投资打造教育主题社区，章丘市人民政府对鲁能朱家峪西园项目用地进行收储，同时章丘市人民政府将满足项目地块开发计划的需要，按时完成各期供地，山东鲁能朱家峪开发有限公司在项目地块土地挂牌出让公示后积极参与竞拍。2016 年 9 月，山东鲁能朱家峪开发有限公司通过招拍挂程序取得用途为其他普通商品住房用地的两块土地。</p> <p>为解决同业竞争，本集团承诺在山东鲁能朱家峪开发有限公司满足注入上市公司条件后一年内，由山东鲁能亘富开发有限公司对其实施收购。截至本承诺函出具日，本集团总经理办公会与广宇发展董事会已原则同意山东鲁能亘富开发有限公司收购山东鲁能朱家峪开发有限公司 100% 股权，尚需根据具有证券业务资格的评估机构出具的报告确认交易价格。如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。若本次重组完成前尚未收购完毕，则本集团承诺在本次重组完成后，本集团将与广宇发展签署托管协议，将山东鲁能朱家峪开发有限公司的经营管理权予以托管。</p> <p>8、大连神农科技有限责任公司和大连鲁能置业有限公司由于所在区域市场环</p>			

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>境等原因致使开发建设具有不确定性。上述因素导致以上公司目前处于亏损状态，且未来盈利状况尚存较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。</p> <p>大连神农科技有限责任公司和大连鲁能置业有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>9、南京鲁能地产有限公司由于住宅全部售罄仅剩车位等在售，不存在注入上市公司的必要性。</p> <p>若南京鲁能地产有限公司计划未来继续从事住宅类房地产开发业务则在一年以内，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>10、南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司、郑州鲁能置业有限公司开发的项目已开始销售或即将销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>本集团承诺促使南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>三、鲁能集团对房地产开发业务发展的承诺</p> <p>1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的住宅房地产开发业务的土地储备，不再从事新的住宅房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或</p>			

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发；</p> <p>2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展住宅房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市中开展住宅房地产开发业务时，则本集团及本集团控制的其他企业在该等城市中不再开发新的住宅房地产项目，并同意广宇发展对正在经营的房地产项目在符合注入上市公司条件后，在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发；</p> <p>3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的住宅房地产开发业务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。</p> <p>四、其他避免同业竞争承诺</p> <p>除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为广宇发展主营业务期间，本集团及本集团控制的其他企业将避免从事与其构成实质性竞争的业务。本集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿广宇发展因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。</p> <p>本承诺函于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组交易交割日起生效。本承诺在国家电网公司作为广宇发展实际控制人期间内持续有效且不可变更或撤销。</p>			
	都城伟业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>关于避免同业竞争的承诺：</p> <p>一、本集团涉及房地产开发业务的企业不适合注入或达不到注入广宇发展条件的主要原因及安排如下：</p> <p>1、吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司、四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司和文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司主要经营区域位于旅游度假地区，目前主要从事生态旅游开发项目，未从事住宅类房地产开发业务，该</p>	2017年09月29日	长期	<p>（一）2017年8月7日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》，公司与都城伟业集团有限公司签订《委托经营管理合同》，公司对都城伟业所属的天津鲁能泰山房地产开发有限公司进行托管经营。托管合</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>等公司的主营业务及发展规划与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。</p> <p>本集团将促使吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司、四川九寨沟鲁能生态旅游投资开发有限公司和文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。如因前述生态旅游开发项目规划调整或其他原因而使该三公司从事住宅类房地产开发的，在该等公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>2、泰安鲁能投资开发有限公司、上海申电投资有限公司、厦门闽电投资开发有限公司、国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司、青岛鲁能地产有限公司和杭州鲁能城置地有限公司仅从事酒店、写字楼等持有型物业投资业务，该等公司的主营业务及发展规划与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。</p> <p>本集团将确保泰安鲁能投资开发有限公司、上海申电投资有限公司、厦门闽电投资开发有限公司、国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司、青岛鲁能地产有限公司和杭州鲁能城置地有限公司不从事住宅类房地产开发业务。</p> <p>3、北京鼎荣茂华房地产开发有限公司的主营业务为土地一级开发，不从事住宅类的房地产开发业务，主营业务与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。</p> <p>本集团将确保北京鼎荣茂华房地产开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。</p> <p>4、北京碧水源房地产开发有限公司由于目前尚处于拆迁过程中，开发建设进程具有较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。</p> <p>如北京碧水源房地产开发有限公司拆迁事项在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注</p>			<p>同的期限自 2017 年 8 月 7 日至 2018 年 12 月 31 日。</p> <p>（二）2018 年 6 月 25 日，公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100% 股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100% 股权暨关联交易的议案》。公司以人民币 192,187.32 万元收购都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100% 股权。本次收购完成后，天津鲁能泰山将成为公司全资子公司并纳入公司合并财务报表范围内。</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如北京碧水源房地产开发有限公司拆迁事项在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>5、北京海港房地产开发有限公司尚有部分资产和经营等方面的历史遗留问题处在解决过程中，目前无法达到注入上市公司的条件。</p> <p>如北京海港房地产开发有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如北京海港房地产开发有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>6、海阳富阳置业有限公司和天津鲁能置业有限公司受所在区域市场环境等因素影响，目前处于亏损状态，且未来盈利状况尚存较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。</p> <p>海阳富阳置业有限公司和天津鲁能置业有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>7、天津鲁能泰山房地产开发有限公司开发的房地产项目已开始销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>本集团承诺促使天津鲁能泰山房地产开发有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前</p>			

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>基本完成房地产开发项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成房地产开发项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购程序；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>8、海南亿隆城建投资有限公司、海南亿兴置业有限公司和海南亿兴城建投资有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。</p> <p>海南亿隆城建投资有限公司、海南亿兴置业有限公司和海南亿兴城建投资有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>二、都城伟业对房地产开发业务发展的承诺</p> <p>1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的住宅房地产开发业务的土地储备，不再从事新的住宅房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发；</p> <p>2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展住宅房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市中开展住宅房地产开发业务时，则本集团及本集团控制的其他企业在该等城市中不再开发新的住宅房地产项目，并同意广宇发展对其正在经营的房地产项目在符合注入上市公司条件后，在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发；</p> <p>3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的住宅房地产开发业</p>			

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。</p> <p>三、其他避免同业竞争承诺</p> <p>除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为广宇发展主营业务期间，本集团及本集团控制的其他企业将避免从事与其构成实质性竞争的业务。本集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿广宇发展因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。</p> <p>本承诺函于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组交易交割日起生效。本承诺在国家电网公司作为广宇发展实际控制人期间内持续有效且不可变更或撤销。”</p>			
	国家电网公司; 韩玉卫;来维涛; 乐超军;李斌;李景海;刘明星;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;徐迪伟;杨敏;张峥; 赵廷凯;赵欣福; 周悦刚	其他承诺	<p>对重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、山东鲁能巨富开发有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“拟购买资产”）自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间（以下简称“报告期”）在建、拟建、完工的房地产开发项目（以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”）在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形，现承诺如下：</p> <p>如因报告期内，拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚，给广宇发展和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。</p>	2016 年 10 月 20 日	长期	正常履行
	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	<p>作为本次交易的交易对方，对重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“拟购买资产”）自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间（以下简称“报告期”）在建、拟建、完工的房地产开发项目（以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”）在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法</p>	2016 年 10 月 20 日	长期	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			违规情形，现承诺如下： 如因报告期内，拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚，给广宇发展和投资者造成损失的，世纪恒美将承担相应的赔偿责任。			
	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;王晓成;杨敏;张峥;赵廷凯;周悦刚	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函： 1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束； 3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动； 4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。	2016年10月20日	长期	正常履行
	鲁能集团有限公司	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函： 1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益； 2、严格遵守本公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任； 3、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2016年10月20日	长期	正常履行
	国家电网公司	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函： 1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益； 2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2016年10月20日	长期	正常履行
	鲁能集团有限	关于同业竞争、关	1、将采取措施规范并尽量减少与上市公司发生关联交易；对于正常经营范围	2016年07	长期	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	公司	关联交易、资金占用方面的承诺	内且无法避免的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订关联交易合同，保证关联交易的公允。2、严格按照相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务。3、保证不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。4、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。5、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	月 05 日		
	鲁能集团有限公司	其他承诺	1、保证上市公司业务独立：(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力；(2) 保证本公司除行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预；(3) 保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按照市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务。2、保证上市公司资产独立：(1) 保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产；(2) 保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产；(3) 保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、保证上市公司财务独立：(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务核算制度；(2) 保证上市公司独立在银行开户，不和本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户；(3) 保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职；(4) 保证上市公司依法独立纳税；(5) 保障上市公司能够独立作出财务决策，本公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司人员独立：(1) 保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及薪酬管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他企业；(2) 保证上市公司的董事、监事和高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定产生，保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务；(3) 本	2016 年 07 月 05 日	长期	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			公司不干预上市公司董事会和股东大会行使职权、作出决定。5、保证上市公司机构独立：（1）保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形；（2）保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。			
	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	1、本公司现合法持有标的资产，本公司对标的资产的出资合法合规，出资额缴纳情况符合现行有效的公司法的规定；2、本公司通过受让取得的标的资产其转让价款均依约付清；3、标的资产的资产权属清晰，不存在信托持股、委托持股等任何权属纠纷，亦不存在其他任何潜在法律权属纠纷；4、标的资产不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖标的资产之情形；5、本公司依法拥有标的资产的占有、使用、收益及处分权，标的资产的股权过户或者转移不存在法律障碍，也不存在其他限制过户或转移的协议或安排。	2016年07月05日	长期	正常履行
	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	一、本公司保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。 二、在参与本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 三、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份	2016年07月05日	长期	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			自愿用于相关投资者赔偿安排。 如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。			
	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。 本公司符合作为上市公司非公开发行股份发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股份发行对象的情形。 本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016年07月05日	长期	正常履行
	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;张峥;赵廷凯;钟安刚	其他承诺	一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证为本次重大资产重组所提供的信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。 二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司董事、监事、高级管理人员不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司董事、监事、高级管理人员向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司董事、监事、高级管理人员承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2016年07月05日	长期	正常履行
	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉	2016年07月05日	长期	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	景海;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;杨敏;张峥;赵廷凯;钟安刚		讼或仲裁的情况, 本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件, 不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。			
	钟安刚	其他承诺	本人未向包括赵龙霞在内的任何人提供本次交易相关信息, 亦未提出过任何关于买卖广宇发展股票的建议。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断, 未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息, 不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期	正常履行
	赵龙霞	其他承诺	本人知悉本次交易系通过广宇发展公开发布的信息, 本人从未知悉或者探知任何有关本次交易事宜的内幕信息。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断, 未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息, 不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期	正常履行
	杨敏	其他承诺	本人未向包括胡秀蒙在内的任何人提供本次交易相关信息, 亦未提出过任何关于买卖广宇发展股票的建议。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期	正常履行
	胡秀蒙	其他承诺	本人知悉本次交易系通过广宇发展公开发布的信息, 本人从未知悉或者探知任何有关本次交易事宜的内幕信息。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断, 未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息, 不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期	正常履行
	陈明磊;邓乃平;韩玉卫;黄先可;乐超军;梁中基;鲁能集团有限公司;曲勇;宋英	股份减持承诺	公司大股东及董监高从即日起 6 个月内不通过二级市场减持本公司股份。	2015年07月11日	2016年01月10日	履行完毕

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	杰;王志华;张圣平;赵廷凯;赵欣锋;赵欣福;周现坤;周悦刚					
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的,应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、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。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、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

公司及子公司自2020年1月1日起执行财政部于2017年修订的新收入准则。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初(即2020年1月1日)留存收益及合并财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。详见“第十二节财务报告（五）重要会计政策和会计估计变更”。

已就会计政策变更等相关事项与前任会计师事务所进行了必要的沟通。

七、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。

八、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

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
平潭仁新置业有限公司	2020年10月29日	7,633,750.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-114,377.68
平潭盛新置业有限公司	2020年10月29日	6,486,900.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-96,842.77
平潭泰新置业有限公司	2020年10月29日	331,422,100.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-191,597.55
平潭雄新置业有限公司	2020年10月29日	7,633,750.00	100.00	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-114,360.65

2. 本年新设子公司

本公司报告期内新设二级全资子公司3家，分别为三亚中绿园、青岛中绿园、汕头中绿园；新设三级全资子公司4家，分别为天津鲁能广宇（为二级子公司天津鲁能泰山的全资子公司），宜宾山水原著（为二级子公司宜宾鲁能的全资子公司），重庆中绿园（为二级子公司重庆鲁能的全资子公司），广东中绿园（为二级子公司鲁能巨富的全资子公司）。具体信息如下：

子公司名称	级次	注册地	营业执照	注册资本金	法定代表人
三亚中绿园房地产有限公司	二级	三亚	91460000MA5TRCTP13	30000万元	杨传军
青岛中绿园健康地产有限公司	二级	青岛	91370211MA3UPC2CXJ	21000万元	刘云刚
汕头中绿园置地有限公司	二级	汕头	91440500MA55R4EH7W	136900万元	孙建新
天津鲁能广宇房地产开发有限公司	三级	天津	91120103MA0746GC1W	150000万元	张俊杰
宜宾山水原著置业有限公司	三级	宜宾	91511521MA6522M17X	40000万元	刘树国
重庆中绿园置业有限公司	三级	重庆	91500104MA619MKPXR	54000万元	郭广森
广东中绿园置地有限公司	三级	广州	91440101MA9URFBF12	63000万元	孙建新

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	109
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜晓东、李永芳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

鉴于公司原审计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供审计服务聘期已满，公司聘任信永中和为公司2020年度财务审计机构和内控审计机构，负责公司2020年财务报告审计和内部控制审计工作，审计费用为109万元（其中：财务报告审计费用57万元，内部控制审计费用52万元）。信永中和具有丰富的上市公司审计服务经验，具备足够的独立性、专业胜任能力和投资者保护能力，能够满足公司审计工作的要求。

公司本次未续聘前任审计机构瑞华会计师事务所，原因为瑞华会计师事务所与公司审计服务合同到期，综合考虑公司业务发展、未来审计和内控管理需要和会计师事务所规模排名等资质条件变更年度财务审计机构和内控审计机构。公司已就相关变更事宜与瑞华会计师事务所进行了沟通，征得了其理解，瑞华会计师事务所已明确知悉本事项并未提出异议，前后任审计机构已按相关规定做了沟通工作。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司第九届董事会第五十八次会议及2020年第五次临时股东大会审议，同意聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度内部控制审计机构，年度内部控制审计费用为52万元。

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	3,165	0.09%	3,165	否	银行转账	6% 以上	2020 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207380086&announcementTime=2020-03-18
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	3,165	0.09%	3,165	否	银行转账	6% 以上	2020 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207380086&announcementTime=2020-03-18
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	9,495	0.28%	9,495	否	银行转账	6% 以上	2020 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207380086&announcementTime=2020-03-18
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	105,500	3.12%	105,500	否	银行转账	6% 以上	2020 年 03 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207398628&announcementTime=2020-03-25
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	100,225	2.97%	100,225	否	银行转账	6% 以上	2020 年 04 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207514564&announcementTime=2020-04-17

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
													cementTime=2020-04-17
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	4,536.5	0.13%	4,536.5	否	银行转账	6%以上	2020年06月13日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207921933&announcementTime=2020-06-13
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	148,544	4.40%	148,544	否	银行转账	6%以上	2020年06月13日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207921933&announcementTime=2020-06-13
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限至2020年12月31日	113,293.89	3.35%	113,293.89	否	银行转账	6%以上	2020年06月20日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207943748&announcementTime=2020-06-20
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	21,100	0.62%	21,100	否	银行转账	6%以上	2020年06月20日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207943748&announcementTime=2020-06-20
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限不超过1年	5,275	0.16%	5,275	否	银行转账	6%以上	2020年06月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限不超过1年	23,737.5	0.70%	23,737.5	否	银行转账	6%以上	2020年06月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限不超过1年	116,050	3.43%	116,050	否	银行转账	6%以上	2020年06月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限不超过1年	10,550	0.31%	10,550	否	银行转账	6%以上	2020年06月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限不超过1年	3,165	0.09%	3,165	否	银行转账	6%以上	2020年06月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限不超过1年	39,562.5	1.17%	39,562.5	否	银行转账	6%以上	2020年06月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有	控股	委托贷款	提供资金	不高于公司所在	利率	5,275	0.16%	5,275	否	银行转账	6%以上	2020年06	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
有限公司	股东		支持	地房地产公司外部融资平均利率	5.5%，期限不超过1年							月29日	osure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限不超过1年	13,187.5	0.39%	13,187.5	否	银行转账	6%以上	2020年06月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	211,000	6.24%	211,000	否	银行转账	6%以上	2020年07月02日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207991060&announcementTime=2020-07-02
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限2年	3,330	0.10%	3,330	否	银行转账	6%以上	2020年10月21日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208591139&announcementTime=2020-10-21
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限2年	383,505	11.35%	383,505	否	银行转账	6%以上	2020年10月31日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208664330&announcementTime=2020-10-31
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外	利率5.5%，期	333,000	9.85%	333,000	否	银行转账	6%以上	2020年11月12日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
				部融资平均利率	限 2 年								0000537&stockCode=000537&announcementId=1208729670&announcementTime=2020-11-12
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	122,322	3.62%	122,322	否	银行转账	6%以上	2020 年 11 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208729670&announcementTime=2020-11-12
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	13,320	0.39%	13,320	否	银行转账	6%以上	2020 年 11 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208792822&announcementTime=2020-11-25
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率不超过 5.5%，期限 2 年	122,100	3.61%	122,100	否	银行转账	6%以上	2020 年 12 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208886367&announcementTime=2020-12-11
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率不超过 5.5%，期限 2 年	5,550	0.16%	5,550	否	银行转账	6%以上	2020 年 12 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208886367&announcementTime=2020-12-11
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率不超过 5.5%，期限 2 年	156,765.3	4.64%	156,765.3	否	银行转账	6%以上	2020 年 12 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208886367&announcementTime=2020-12-11

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
													ouncementId=1208886367&announcementTime=2020-12-11
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率不超过 5.5%，期限 2 年	13,875	0.41%	13,875	否	银行转账	6% 以上	2020 年 12 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208886367&announcementTime=2020-12-11
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率不超过 5.5%，期限 2 年	33,300	0.99%	33,300	否	银行转账	6% 以上	2020 年 12 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208886367&announcementTime=2020-12-11
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	222,000	6.57%	222,000	否	银行转账	6% 以上	2020 年 12 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209007362&announcementTime=2020-12-29
鲁能集团有限公司、北京海港房地产开发有限公司	控股股东、关联方	委托贷款展期	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限不超过 5 年	1,033,751.4	30.59%	1,033,751.4	否	银行转账	6% 以上	2020 年 12 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000537&announcementId=1208895017&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-12-12
合计				--	--	3,379,645.59	--	3,379,645.59	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况				2020 年 1 月 21 日，公司召开第九届董事会第四十六次会议，审议通过《关于预计 2020 年度控股股东向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》和《关于预计 2020 年度日常关联交易的议案》。2020 年 1 月 22 日，公司发布了公告编号为“2020-002”的《关于预计 2020 年度控股股东									

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
(如有)													
				<p>向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的公告》，公司控股股东鲁能集团 2020 年度拟向公司及公司所属公司提供财务资助本金额度不超过 217.19 亿元，期限不超过 24 个月，年利率不超过 5.5%，据此测算预计关联交易总金额不超过人民币 241.41 亿元（其中预计本金不超过 217.19 亿元，应支付的利息总额不超过 24.22 亿元）。同日，公司发布了公告编号为“2020-004”的《关于预计 2020 年度日常关联交易的公告》，鉴于日常关联交易的持续发生，根据经营需要，预计 2020 年度公司及所属公司与关联方鲁能集团及其所属公司、国家电网及其所属公司（不含鲁能集团），发生各类日常关联交易金额不超过 16,310.00 万元。上述事项已经公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过。截至 2020 年 12 月 31 日，上述财务资助关联交易本金发生额为 216 亿元，剩余本金额为 1.19 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，上述日常关联交易合同签订金额为 15,980.92 万元。</p>									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

2018年9月5日，公司召开第九届董事会第三十一次会议，审议通过了《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>暨关联交易的议案》，公司与都城伟业集团签订《委托经营管理合同》，对都城伟业集团下属的北京海港房地产开发有限公司进行托管经营，托管期限自2018年9月14日至2020年9月28日，托管费用为100万元/年。

2018年12月14日，公司召开第九届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于与鲁能集团有限公司续签<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》，公司与鲁能集团续签相关《委托经营管理合同》，对鲁能集团下属的南京方山置业有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营，每个被托管单位的托管费用为100万元/年，托管期限自2019年1月1日至2021年6月25日。

2019年4月24日，公司2019年第二次临时股东大会审议通过了关于放弃受让大连神农科技100%股权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并要求鲁能集团及都城伟业集团分别做出了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》；同时，公司与鲁能集团、都城伟业集团就大连神农科技有限责任公司、海南英大房地产开发有限公司、北京碧水源房地产开发有限公司、天津鲁能置业有限公司、海南亿兴置业有限公司相关股权签署了委托管理合同，每个被托管单位的托管费用为100万元/年，托管期限自2019年4月24日起至2022年4月23日。

2019年9月27日，公司第九届董事会第四十二次会议审议通过了《关于与关联方都城伟业集团签署<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》，鉴于北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司2019年9月29日前无法完成注销，根据重组承诺要求，关联方都城伟业集团与公司及公司全资子公司顺义新城签署《委托经营管理合同》，将上述两单位委托顺义新城管理经营，托管费用为100万元/年，托管期限自2019年9月27日起至2022年9月26日。

2020年6月2日，公司第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》，公司控股股东鲁能集团为履行关于避免同业竞争的承诺，与公司签订委托经营管理合同，公司受托对海南三亚湾新城开发有限公司进行经营管理。2020年6月24日，公司召开2019年度股东大会审议通过《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》及《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，同日公司与控股股东鲁能集团就上述委托经营管理事项签署《委托经营管理合同》，托管费用为100万元/年，托管期限自2020年6月24日起至2023年6月23日。

2020年9月29日，公司第九届董事会第五十四次会议审议通过了《关于与关联方都城伟业集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》，公司关联方都城伟业集团为履行关于避免同业竞争的承诺，与公司签订委托经营管理合同，公司受托对北京海港房地产开发有限公司（以下简称“北京海港”）进行经营管理。2020年10月15日，公司召开2020年第三次临时股东大会审议通过《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，同日公司与都城伟业集团就上述委托经营管理事项签署《委托经营管理合同》，托管费用为100万元/年，托管期限自2020年10月15日起至2023年10月14日。

2020年度，公司确认托管收入991.88万元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

报告期内，公司共实现租赁收入139,913,566.28元，主要为鲁能巨富的A3商业综合体、顺义新城的1号地项目商业、重庆鲁能的南渝秀街等项目租金收入。本年度，公司租赁其他公司资产费用16,694,113.56元，主要为福州鲁能、广宇发展本部、苏州鲁能广宇、天津鲁能泰山租赁办公场所费用。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
鲁能集团有限公司	2018年07月11日	213,000	2018年07月27日	198,000	连带责任保证	9年	否	是
鲁能集团有限公司	2019年02月01日	100,000	2019年06月28日	62,000	连带责任保证	7年	否	是
鲁能集团有限公司	2020年08月21日	150,000	2020年12月09日	50,000	连带责任保证	7年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			150,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				23,800
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			463,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				310,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2018年09月06日	50,000	2018年12月12日	22,150	连带责任保证	6年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2019年02月01日	70,000	2019年03月13日	60,000	连带责任保证	5年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2019年09月07日	80,000	2019年10月18日	64,800	连带责任保证	5年	否	否

东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	2017年08月08日	70,000	2017年09月27日	0	连带责任保证	5年	是	否
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	2020年08月21日	50,000	2020年09月08日	36,815.51	连带责任保证	4年	否	否
苏州鲁能广宇置地有限公司	2019年02月01日	120,000	2019年04月19日	45,000	连带责任保证	7年	否	否
苏州鲁能广宇置地有限公司	2019年09月07日	100,000	2019年10月31日	56,417	连带责任保证	7年	否	否
湖州东信实业投资有限公司	2019年02月01日	42,000	2019年03月14日	23,000	连带责任保证	3.75年	否	否
成都鲁能置业有限公司	2019年09月07日	30,000	2019年09月29日	0	连带责任保证	5年	是	否
成都鲁能置业有限公司	2019年09月07日	70,000	2019年09月29日	36,850	连带责任保证	5年	否	否
张家口鲁能置业有限公司	2019年07月23日	1,900	2019年08月08日	0	连带责任保证	5个月	是	否
张家口鲁能置业有限公司	2020年07月25日	25,500	2020年07月29日	16,034.33	连带责任保证	5年	否	否
南京鲁能广宇置地有限公司	2020年08月21日	37,800	2020年09月16日	23,333.34	连带责任保证	3年	否	否
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	2020年08月21日	60,000	2020年09月16日	49,000	连带责任保证	3年	否	否
山东鲁能万创置业有限公司	2020年04月30日	80,000	2020年10月30日	6,497.84	连带责任保证	7年	否	否
福州鲁能地产有限公司	2020年09月30日	16,571.11	2020年10月15日	16,571.11	连带责任保证	3年	否	否
平潭盛新置业有限公司	2020年09月30日	9,050	2020年10月15日	9,050	连带责任保证	3年	否	否
平潭仁新置业有限公司	2020年09月30日	10,650	2020年10月15日	10,650	连带责任保证	3年	否	否
平潭雄新置业有限公司	2020年09月30日	10,650	2020年10月15日	10,650	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			419,721.11		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			216,448.62
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,053,621.11		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			486,819.13
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海鲁能亘富置业有限公司	2020年04月29日	70,000	2020年05月07日	21,604.93	连带责任保证	4年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			70,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)			21,604.93

报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	70,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	21,604.93
公司担保总额 (即前三大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	639,721.11	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	261,853.55
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,586,621.11	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	818,424.06
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		53.29%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)		310,000	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)		433,400.18	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		50,587.96	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		793,988.14	

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 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。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、日常经营重大合同

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

2020年,公司认真学习践行习近平新时代中国特色社会主义思想,牢记初心使命,全力服务党和国家事业发展大局,践行国有企业“六个力量”,坚持“引领、创新、共赢”发展理念,本着对利益相关方高度负责的态度,恪守“发展事业、服务社会、以人为本、共同成长”的社会责任观,充分发挥自身业务特点和经营优势,以矢志笃行的定力和担当作为的本色,推动社会责任深入有效践行,谱写了事业发展新篇章。

始终坚持党的领导,保持企业正确发展方向。公司以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,把党的政治建设摆在首位,贯彻“两个一以贯之”原则,建立“第一议题”制度,引导党员干部树牢“四个意识”、坚定“四个自信”,自觉践行“两个维护”。坚持把加强党的领导与完善公司治理相融合,发挥党委把方向、管大局、保落实作用,推进党建与生产经营相融互促,保证企业正确发展方向。

始终坚持依法治企,注重股东和债权人权益保护。公司重视内部治理不断完善,将其作为公司持续健康发展基础。依据《公司法》《证券法》等法律法规,建立了《公司章程》、“三会”议事规则等完善的管理制度,健全“三会一层”权责法定、权责透明、协调运转、有效制衡的公司治理体制。努力维护广大投资者尤其是中小投资者合法权益,积极为参与股东大会的股东提供高效便捷的网络投票服务,确保广大投资者对公司重大事项的知情权和参与权,共创共享公司长期价值。加强信息

披露管理，保障公司披露信息的真实、准确、完整、及时、公平，增强公司透明度。加强投资者关系管理，畅通沟通渠道，充分利用投资者热线电话、互动易平台、企业邮箱等，保持与投资者互动交流，及时解答广大投资者疑惑关注问题。切实履行股东回报义务，保持稳定的分红政策，连续四年实施现金分红。加强资金管理和财务风险控制，依法规范履行债务合同，切实保障债权人合法权益。

始终坚持以人为本，充分保障员工合法权益。公司秉承“以人为本”管理理念，不断激发员工工作热情，实现企业与职工共成长。严格遵守《劳动法》《劳动合同法》等法律规定，切实关注职工身心健康和工作满意度，优化职工福利待遇，定期组织健康体检，提供劳保用品及职工疗养计划，依法保护职工合法权益。建立职业发展双通道，保障职工成长成才空间。加强培训教育，开展多层次专业培训，鼓励员工自学再教育，不断提高职工专业技能和综合素质。丰富职工文体生活，定期开展暖心关怀，举办员工生日会、退休欢送会、羽毛球比赛等丰富多彩的问题活动，丰富业余文化生活，增强职工归属感和幸福感。

始终坚持合作共赢，加强供应商、客户和消费者权益保护。推进合作伙伴关系建设，与供应商建立长期稳定关系，致力与伙伴共赢发展。公司秉持匠心，铸造精品工程，为客户提供高质量产品。加强项目开发过程质量管控，积极推进技术创新，多个项目获得省级及以上工程奖项。坚持“全心全意为客户服务”理念，从业主日益多元化、个性化的服务需求出发，通过健全物业服务标准化管理机制、为客户提供增值服务等措施，全方位满足客户和消费者对美好生活向往，让客户绽放满意笑容。新冠肺炎疫情期间，公司努力克服自身困难和经营压力，为客户减免租金、物业费3250余万元，有力支持经济恢复和地方复工复产。

始终坚持绿色发展，关注环境保护与可持续发展。积极响应国家政策号召，将绿色、健康、智能的理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，推动“生态优先、绿色发展”理念有效落地，实现在建、新建项目100%绿色建筑认证。公司将生态保护与事业发展紧密结合，在项目建设和业务运营中注重改善自然生态，有效利用信息化、自动化、新能源、新材料等先进技术，节约资源，降低排放，减少污染，为广大客户提供健康、适用、高效、绿色的使用空间，最大限度降低建筑开发建设对环境的负面影响，以实际行动呵护人类共同家园。公司坚持绿色办公，倡导低碳生活，通过组织职工、客户等共同参与社会公益活动，向全社会传递环保理念，携手打造绿色、可持续的生活方式。

始终坚持回报社会，热心社会公益事业和志愿服务。公司在合规经营、依法纳税、创造经济价值的同时，始终关注贫困地区经济、教育和社会发展，积极参与公益活动，开展热心志愿服务，向社会传递温暖和大爱。新冠肺炎疫情爆发后，公司第一时间响应，建立领导机制和联防联控工作机制，统筹调度疫情防控工作。坚持人民至上、生命至上，科学制定方案，全面配合属地化防控工作开展，有力确保了业主客户和员工生命安全、身体健康。重庆鲁能公司联合当地优秀企业成立“校外辅导员”团队，组织近年来优秀毕业生，利用假期、周末时间组织项目周边贫困家庭学生开展内容丰富的课外辅导，目前已辅导贫困学生800余人次，建立贫困学生人才成长档案200余份。顺义新城公司结合四川青川“海岭山珍”扶贫项目、河北蔚县小枣碾村扶贫项目，开展“一企帮一村”扶贫产品采购公益活动。广东中绿园公司组织开展“爱河护河”主题党日，参加政府主办河湖保洁志愿服务活动。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

公司及公司子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。公司将绿色发展理念融入公司运营全流程，着力打造绿色地产、健康住宅，推广绿色建筑、创新绿色技术，实现了100%绿色建筑认证；倡导全员树立绿色发展意识，不断健全绿色管理体制机制，推动“生态优先、绿色发展”理念落地，提升利益相关方的绿色环保意识，携手更多人推动绿色发展。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

（一）控股股东100%国有股权无偿划转事项

公司于2020年8月11日发布《关于控股股东国有股权无偿划转的提示性公告》，并于2020年11月20日发布《收购报告书》，公司控股股东鲁能集团100%国有股权无偿划转至中国绿发，本次股权划转完成后，中国绿发将成为公司间接控股股东，公

公司的控股股东仍为鲁能集团，实际控制人仍为国务院国资委。

截至本报告披露日，上述股权划转事项已经全部完成。

（二）董事会、监事会换届及法定代表人变更事项

1.2020年12月14日，公司召开第九届董事会第五十九次会议，审议通过了《关于董事会换届暨提名第十届董事会非独立董事候选人的议案》《关于董事会换届暨提名第十届董事会独立董事候选人的议案》；召开第九届监事会第二十一次会议，审议通过了《关于监事会换届暨提名第十届监事会非职工监事候选人的议案》。

2.2020年12月30日，公司召开2020年第六次临时股东大会，审议通过了《关于董事会换届暨选举第十届董事会非独立董事的议案》，选举王科、李景海、蔡红君、周现坤为公司第十届董事会非独立董事，审议通过了《关于董事会换届暨选举第十届董事会独立董事的议案》，选举冯科、李书锋、翟业虎为公司第十届董事会独立董事，审议通过了《关于监事会换届暨选举第十届监事会非职工监事的议案》，选举赵晓琴、李振江为公司第十届监事会非职工监事。

3.2020年12月29日，公司召开2020年第五次职工代表大会，选举王晓成、张建议为第十届董事会职工董事，选举杨林为第十届监事会职工监事。

4.2020年12月30日，公司分别召开第十届董事会第一次会议、第十届监事会第一次会议，选举王科为公司董事长，选举赵晓琴为公司监事会主席。

截至本报告披露日，公司已完成工商变更登记，公司法定代表人为董事长王科先生。

（三）避免同业竞争承诺事项

1.公司持续按照《关于避免同业竞争的承诺函》的有关要求，对重组时鲁能集团未注入广宇发展的同业竞争资产情况进行了梳理。根据各同业竞争单位截至2019年底的盈利情况，鲁能集团下属的海南三亚湾新城开发有限公司实现连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，触发注入上市公司条件。为维护公司及中小股东的利益，根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告[2013]55号）等相关规定和要求，2020年6月2日，公司召开第九届董事会第四十九次会议和第九届监事会第十六次会议，审议通过《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》（详见公司于2020年6月4日发布的公告编号为“2020-028”的《关于放弃受让三亚湾新城100%股权暨承诺方鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》）。2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》。鲁能集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》，同时公司与鲁能集团就三亚湾新城经营管理事宜签署了委托管理合同，并发布了相关进展公告。

2.公司持续按照《关于避免同业竞争的承诺函》的有关要求，对重组时鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司（以下简称“都城伟业集团”）未注入广宇发展的同业竞争资产情况进行了梳理。根据各同业竞争单位截至2019年底的盈利情况，都城伟业集团下属的北京海港房地产开发有限公司（以下简称“北京海港”）已满足连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，但由于存在资产和经营方面的历史遗留问题，且难以于2020年9月29日前解决完毕，因此根据相关避免同业竞争承诺，北京海港不适合注入上市公司，且将触发对外转让条件。为维护公司及中小股东的利益，根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告[2013]55号）等相关规定和要求，2020年9月29日，公司召开第九届董事会第五十四次会议和第九届监事会第十八次会议，审议通过《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于与关联方都城伟业集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》，都城伟业集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》（详见公司于2020年9月30日发布的公告编号为“2020-066”的《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》）。2020年10月15日，公司2020年第三次临时股东大会审议通过了《关于都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，相关承诺于同日生效。同时公司与都城伟业集团就北京海港经营管理事宜签署了委托管理合同，并发布了相关进展公告。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

（一）所属公司CMBS发行事项

公司所属公司重庆鲁能物业服务集团有限公司（以下简称“重庆鲁能物业”）作为原始权益人，向公司所属公司北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“顺义新城”）、宜宾鲁能开发(集团)有限公司（以下简称“宜宾鲁能”）按估值比例分别发放合

计不超过人民币6.85亿元的借款，并以该借款债权委托信托机构设立财产权信托。同时将北京顺义新城美丽汇购物中心和宜宾皇冠假日酒店（以下简称“标的物业”）抵押至信托公司，并将标的物业现金流作为还款来源质押至信托公司。由计划管理人设立资产支持专项计划募集资金，收购重庆鲁能物业（原始权益人）享有的信托受益权（基础资产）。在本CMBS项目存续期内，由顺义新城及其商业管理分公司和宜宾鲁能及其皇冠假日酒店分公司作为资产服务机构，负责标的物业的管理及现金流的归集，由资产支持专项计划管理人协同托管银行进行专项计划的分配。本次申请发行CMBS的期限不超过12年（含12年，最终以批复的期限为准），采用3+3+3+3模式，每3年设一次开放期，附票面利率调整权、投资者回售权。详见公司于2020年6月4日发布的公告编号为“2020-030”的《关于所属公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告》。2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过该CMBS发行事项。2020年9月18日，深圳证券交易所对上述CMBS项目出具了《关于中金公司“鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》，截至本报告期末，该CMBS发行事项正在推进中。

（二）宜宾鲁能挂牌转让后续进展

2020年4月28日，公司第九届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于所属公司拟挂牌转让部分资产的议案》。由公司所属公司宜宾鲁能按照相关法规政策规定在西南联合产权交易所公开挂牌方式，转让其所持有的位于宜宾市叙州区南岸西区的D-06项目，挂牌底价不低于评估值5,890.67万元。截至目前，相关评估报告已过有效期，宜宾鲁能将继续积极寻找意向受让方，择机重新启动相关工作。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,349,803,139	72.47%				-1,218,689,352	-1,218,689,352	131,113,787	7.04%
1、国家持股									
2、国有法人持股	1,311,137,870	70.40%				-1,180,024,083	-1,180,024,083	131,113,787	7.04%
3、其他内资持股	38,665,269	2.08%				-38,665,269	-38,665,269	0	0.00%
其中：境内法人持股	38,665,269	2.08%						0	0.00%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	512,717,581	27.53%				1,218,689,352	1,218,689,352	1,731,406,933	92.96%
1、人民币普通股	512,717,581	27.53%				1,218,689,352	1,218,689,352	1,731,406,933	92.96%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,862,520,720	100.00%						1,862,520,720	100.00%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

公司于2017年收到中国证券监督管理委员会《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]1712号），核准公司向鲁能集团发行1,311,137,870股股份、向世纪恒美发行38,665,269股股份购买相关资产。公司依照核准向鲁能集团发行1,311,137,870股股份、向世纪恒美发行38,665,269股股份，上述发行股份购买资产新增股份已在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理登记手续，并于2017年10月30日在深圳证券交易所上市，具体情况详见公司于2017年10月27日发布在巨潮资讯网的《发行股份购买资产暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》。鲁能集团、世纪恒美承诺自股份上市之日起 36 个月内不以任何方式进行转让。

2020年11月3日，公司发布了《关于重大资产重组限售股份上市流通的提示性公告》，本次解除限售股份数量为鲁能集团所持有的1,180,024,083股，以及世纪恒美所持有的

38,665,269 股，分别占2016年公司向其发行股份购买资产所形成限售股份的 90%和100%，分别占公司总股本的 63.36%和2.08%。上市流通日期为2020年11月5日。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
鲁能集团有限公司	1,311,137,870	0	1,180,024,083	131,113,787	公司本次重大资产重组向鲁能集团发行股份购买资产的新增股份 1,311,137,870 股性质为限售流通股，自该等股份上市之日起 36 个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由公司回购，但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外。	2020 年 11 月 5 日解除限售 1,180,024,083 股
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	38,665,269	0	38,665,269	0	公司本次重大资产重组向世纪恒美发行股份购买资产的新增股份 38,665,269 股性质为限售流通股，自该等股份上市之日起 36 个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由公司回购，但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外。	2020 年 11 月 5 日解除限售 38,665,269 股
合计	1,349,803,139	0	1,218,689,352	131,113,787	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	32,197	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	32,056	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量

				况				
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637		131,113,787	1,286,795,850		
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		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.81%	15,036,169			15,036,169		
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	0.64%	11,872,018			11,872,018		
罗瑞云	境内自然人	0.50%	9,305,864			9,305,864		
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	0.48%	8,962,845			8,962,845		
上海通怡投资管理有限公司—通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	其他	0.43%	8,051,809			8,051,809		
汪向东	境内自然人	0.43%	8,025,018			8,025,018		
刘军	境内自然人	0.30%	5,495,300			5,495,300		
杨君	境内自然人	0.20%	3,760,201			3,760,201		
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《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末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	1,286,795,850	人民币普通股	1,286,795,850					
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	38,665,269	人民币普通股	38,665,269					
香港中央结算有限公司	15,036,169	人民币普通股	15,036,169					
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	11,872,018	人民币普通股	11,872,018					
罗瑞云	9,305,864	人民币普通股	9,305,864					
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	8,962,845	人民币普通股	8,962,845					
上海通怡投资管理有限公司—通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	8,051,809	人民币普通股	8,051,809					

汪向东	8,025,018	人民币普通股	8,025,018
刘军	5,495,300	人民币普通股	5,495,300
杨君	3,760,201	人民币普通股	3,760,201
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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《上市公司收购管理办法》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）（参见注 4）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 9,305,864 股；上海通怡投资管理有限公司一通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 8,051,809 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 8,025,018 股；杨君普通账户持有本公司股票 2,020,201 股，信用账户持有本公司股票 1,740,000 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、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
鲁能集团有限公司	刘宇	2002 年 12 月 12 日	913700007456935935	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）；企业管理服务；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。（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）。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务

国务院国有资产监督管理委员会	郝鹏		无	国有资产管理
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

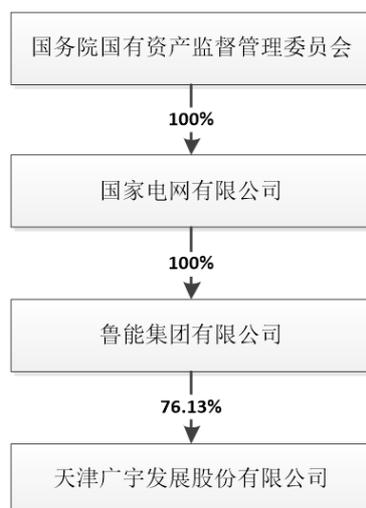
实际控制人报告期内变更

适用 不适用

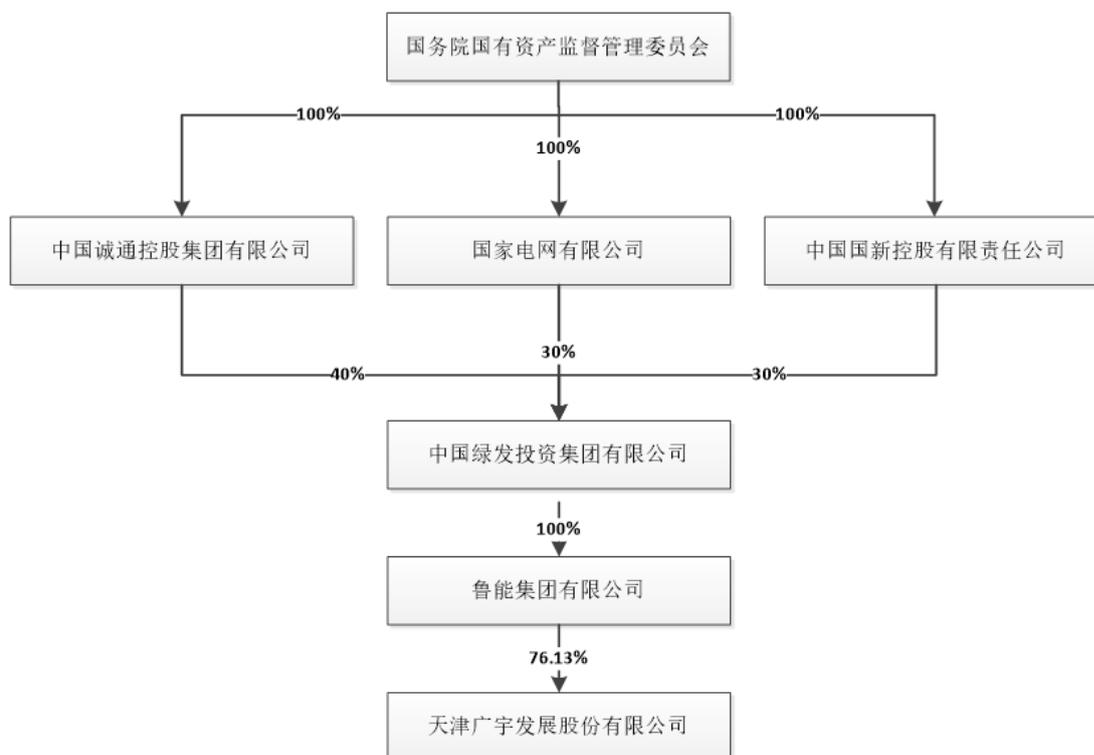
公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

公司原股权结构图如下：



公司于 2020 年 8 月 11 日发布《关于控股股东国有股权无偿划转的提示性公告》，并于 11 月 20 日发布《收购报告书》，公司控股股东鲁能集团 100% 国有股权无偿划转至中国绿发。截至本报告披露日，上述股权划转事项已经全部完成，公司股权结构变更如下：



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王科	董事长、党委书记	现任	男	56	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
李景海	董事	现任	男	55	2015年07月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
蔡红君	董事	现任	男	44	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
周现坤	董事	现任	男	51	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
王晓成	董事、总经理、党委副书记	现任	男	52	2016年01月15日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
张建义	董事、副总经理、党委委员	现任	男	38	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
冯科	独立董事	现任	男	49	2018年06月25日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
李书锋	独立董事	现任	男	55	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
翟业虎	独立董事	现任	男	52	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
赵晓琴	监事会主席	现任	男	47	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
李振江	监事	现任	男	42	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
杨林	监事	现任	女	50	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
张坤杰	副总经理、董事会秘书、党委委员	现任	男	42	2018年10月15日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
王胡峰	财务总监	现任	女	39	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0
周悦刚	董事长、党总支书记	离任	男	47	2017年02月08日	2020年12月30日	0	0	0	0	0
来维涛	董事	离任	男	48	2016年02月02日	2020年12月30日	0	0	0	0	0
赵廷凯	独立董事	离任	男	49	2013年09月	2020年12月	0	0	0	0	0

					月 06 日	月 30 日					
乐超军	独立董事	离任	男	57	2014 年 09 月 12 日	2020 年 12 月 30 日	0	0	0	0	0
刘明星	监事会主席	离任	男	61	2015 年 10 月 13 日	2020 年 12 月 30 日	0	0	0	0	0
徐迪伟	监事	离任	男	47	2015 年 07 月 30 日	2020 年 12 月 30 日	0	0	0	0	0
赵欣福	监事	离任	男	53	2013 年 09 月 06 日	2020 年 12 月 30 日	0	0	0	0	0
张建义	财务总监	任免	男	38	2018 年 02 月 02 日	2020 年 12 月 30 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
周悦刚	董事长、党总支书记	任期满离任	2020 年 12 月 30 日	任期满离任
来维涛	董事	任期满离任	2020 年 12 月 30 日	任期满离任
赵廷凯	独立董事	任期满离任	2020 年 12 月 30 日	任期满离任
乐超军	独立董事	任期满离任	2020 年 12 月 30 日	任期满离任
刘明星	监事会主席	任期满离任	2020 年 12 月 30 日	任期满离任
徐迪伟	监事	任期满离任	2020 年 12 月 30 日	任期满离任
赵欣福	监事	任期满离任	2020 年 12 月 30 日	任期满离任
张建义	财务总监	任免	2020 年 12 月 30 日	任副总经理，不再任财务总监

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

王科先生，硕士研究生学历，高级工程师。曾任鲁能集团有限公司工程建设部主任；鲁能集团有限公司工程总监兼工程建设部主任；鲁能集团有限公司副总经济师兼发展策划部主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼发展策划部主任；天津广宇发展股份有限公司董事。现任天津广宇发展股份有限公司董事长、党委书记；中国绿发投资集团有限公司总经理助理；北京鼎荣华茂房地产开发有限公司董事；陕西国华锦界能源有限责任公司董事；山东济矿鲁能煤电股份有限公司副董事长。

李景海先生，硕士研究生学历，高级工程师。曾任鲁能集团(都城伟业集团)有限公司发展策划部主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司副总经济师兼发展策划部主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼北京商业旅游管理分公司总经理、党委副书记；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司总经理、党委书记；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司总经理、党委副书记。现任天津广宇发展股份有限公司董事，中国绿发投资集团有限公司总经理助理；鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司总经理、党委副书记；杭州千岛湖全域旅游有限公司董事长。

蔡红君先生，博士研究生学历，高级工程师。曾任海南亿隆城建投资有限公司副总经理(主持行政工作)、党委副书记、纪委书记；海南亿隆城建投资有限公司总经理、党委副书记；鲁能集团有限公司海南分公司副总经理、党委委员，兼任海南亿兴城建投资有限公司总经理、党委副书记；海南亿兴城建投资有限公司董事长、党委书记。现任天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团有限公司副总经济师兼规划发展部主任；海南三亚湾新城开发有限公司董事；海南亿隆城建投资有限公司董事；海南亿兴城建投资有限公司董事；海南亿兴置业有限公司董事；文昌宝隆实业有限公司董事；海南永庆生态文化旅游业有限公司董事；海南英大房地产开发有限公司董事；海南盈滨岛置业有限公司董事。

周现坤先生，本科学历，高级会计师。曾任天津广宇发展股份有限公司财务总监；北京海港房地产开发有限公司副副总

理、总会计师、党委委员；北京海港房地产开发有限公司副总经理、总会计师、党委委员兼北京海港房地产开发有限公司纪委书记；北京海港房地产开发有限公司副总经理（主持工作）、党委副书记；北京海港房地产开发有限公司总经理、党委副书记；现任天津广宇发展股份有限公司董事；中国绿发投资集团有限公司财务资产部主任；北京顺义新城建设开发有限公司董事；北京碧水源房地产开发有限公司董事；北京鼎荣茂华房地产开发有限公司董事；张家口鲁能置业有限公司董事；苏州鲁能广宇置地有限公司监事；重庆鲁能英大置业有限公司监事；北京鲁能领寓房地产开发有限公司董事。

王晓成先生，大学本科学历，高级会计师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司驻澳大利亚办事处主任兼郝立克庄园董事长。现任天津广宇发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记。

张建义先生，硕士研究生学历，中级经济师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部主任助理；重庆鲁能开发（集团）有限公司党委委员、总会计师、纪委书记；天津广宇发展股份有限公司董事、财务总监。现任天津广宇发展股份有限公司董事、副总经理、党委委员。杭州千岛湖全域旅游有限公司监事；上海鲁能巨富置业有限公司监事；广东中绿园置地有限公司监事；湖州东信实业投资有限公司监事；三亚中绿园房地产有限公司监事；青岛中绿园健康地产有限公司监事。

冯科先生，博士研究生学历，北京大学经济学院副教授、博士生导师。曾任中国长城计算机深圳股份公司独立董事；天地源股份有限公司独立董事；广发证券股份有限公司独立董事；深圳市宇顺电子股份有限公司独立董事；现任天津广宇发展股份有限公司独立董事；北大资产经营有限公司董事。

李书锋先生，博士研究生学历，中央民族大学教授、硕士研究生导师。曾任圣邦微电子（北京）股份有限公司独立董事。现任中央民族大学教授；北京源发智信管理咨询有限责任公司董事长；天山铝业集团股份有限公司独立董事；海湾环境科技（北京）股份有限公司独立董事；张家界源发电开发有限公司董事长。

翟业虎先生，博士研究生学历，律师，首都经济贸易大学教授、研究生导师。曾任北京中治律师事务所律师。现任首都经济贸易大学教授；北京国际仲裁中心（北仲）仲裁员；北京京剑律师事务所律师。

赵晓琴女士，大学本科学历，高级会计师。曾任鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司办公室副主任、党委秘书、值班室主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司重点项目办公室常务副主任、办公室副主任、党委秘书；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部主任。现任天津广宇发展股份有限公司监事会主席；中国绿发投资集团有限公司审计部主任；鲁能集团有限公司职工监事；陕西国华锦界能源有限责任公司监事；山东济矿鲁能煤电股份有限公司监事长；鲁能新能源（集团）有限公司监事会主席。

李振江先生，硕士研究生学历，高级会计师。曾任文安鲁能生态旅游开发有限公司总会计师、党委委员；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部副主任兼审计中心主任。现任天津广宇发展股份有限公司监事；中国绿发投资集团有限公司审计部副主任兼审计中心主任；杭州千岛湖全域旅游有限公司董事；陕西国华锦界能源有限责任公司董事；山东济矿鲁能煤电股份有限公司董事；郑州鲁能置业有限公司监事；海阳富阳置业有限公司监事。

杨林女士，大学本科学历，会计师、经济师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部主任助理，挂职副主任；山东鲁能商贸有限公司总会计师、党委委员；山东鲁能贵和商贸有限公司总会计师、党委委员；山东鲁能贵和商贸有限公司副总经理、总会计师、党委委员；天津鲁能置业有限公司副总经理、纪委书记、党委委员。现任天津广宇发展股份有限公司职工监事；天津鲁能置业有限公司副总经理、党委委员；现任职于天津鲁能泰山房地产开发有限公司。

张坤杰先生，硕士研究生学历，高级会计师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部资产管理处副主管；天津广宇发展股份有限公司总经理助理、证券部经理、证券事务代表。现任天津广宇发展股份有限公司副总经理、董事会秘书。

王胡峰女士，硕士研究生学历，会计师、经济师。曾任鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部预算处副主管；北京顺义新城建设开发有限公司财务资产部经理（挂职）；北京顺义新城建设开发有限公司财务资产部经理；北京顺义新城建设开发有限公司总经理助理。现任天津广宇发展股份有限公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王科	中国绿发投资集团有限公司	总经理助理			是
李景海	中国绿发投资集团有限公司	总经理助理			否

周现坤	中国绿发投资集团有限公司	财务资产部主任			是
蔡红君	鲁能集团有限公司	副总经济师兼规划发展部主任			是
赵晓琴	中国绿发投资集团有限公司	审计部主任			是
赵晓琴	鲁能集团有限公司	职工监事			是
李振江	中国绿发投资集团有限公司	审计部副主任兼审计中心主任			是
在股东单位任职情况的说明	中国绿发投资集团有限公司为公司间接控股股东				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
翟业虎	首都经济贸易大学	教授			是
翟业虎	北京国际仲裁中心（北仲）	仲裁员			是
翟业虎	北京京剑律师事务所	律师			是
李书锋	中央民族大学	教授			是
李书锋	北京源发智信管理咨询有限责任公司	董事长			是
李书锋	天山铝业集团股份有限公司	独立董事			是
李书锋	海湾环境科技（北京）股份有限公司	独立董事			是
李书锋	张家界源发水电开发有限公司	董事长			是
冯科	北大资产经营有限公司	董事			是
杨林	天津鲁能置业有限公司	副总经理、党委委员			是
赵晓琴	陕西国华锦界能源有限责任公司	监事			否
赵晓琴	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	监事长			否
赵晓琴	鲁能新能源（集团）有限公司	监事会主席			否
王科	北京鼎荣华茂房地产开发有限公司	董事			否
王科	陕西国华锦界能源有限责任公司	董事			否
王科	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	副董事长			否
李景海	杭州千岛湖全域旅游有限公司	董事长			否
蔡红君	海南三亚湾新城开发有限公司	董事			否
蔡红君	海南亿隆城建投资有限公司	董事			否
蔡红君	海南亿兴城建投资有限公司	董事			否
蔡红君	海南亿兴置业有限公司	董事			否
蔡红君	文昌宝隆实业有限公司	董事			否
蔡红君	海南永庆生态文化旅游业有限公司	董事			否
蔡红君	海南英大房地产开发有限公司	董事			否
蔡红君	海南盈滨岛置业有限公司	董事			否
周现坤	北京碧水源房地产开发有限公司	董事			否
周现坤	北京鼎荣华茂房地产开发有限公司	董事			否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司独立董事津贴是参照同业平均水平，由公司董事会提议、独立董事发表意见后提交股东大会审议通过并按期支付。

公司董事长及高级管理人员薪酬是根据公司业绩水平，参照同行业标准，由董事会薪酬与考核委员会审定并出具确认意见实施支付。

公司职工董事2名为公司高级管理人员担任。职工监事1名，按其实际所在工作岗位，根据年度考勤和绩效考核情况领取薪酬。

公司其余董事、监事不在公司领取薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王科	董事长、党委书记	男	56	现任	11.93	是（注 ⁵ ）
李景海	董事	男	55	现任	0	是
蔡红君	董事	男	44	现任	0	是
周现坤	董事	男	51	现任	0	是
王晓成	职工董事、总经理、党委委员	男	52	现任	86.71	否
张建义	职工董事、副总经理、党委委员	男	38	现任	80.74	否
李书锋	独立董事	男	55	现任	0.03	否
翟业虎	独立董事	男	52	现任	0.03	否
冯科	独立董事	男	49	现任	12	否
赵晓琴	监事会主席	女	47	现任	0	是
李振江	监事	男	42	现任	0	是
杨林	职工监事	女	50	现任	0	否
张坤杰	副总经理、董事会秘书、党委委员	男	42	现任	78.45	否
王胡峰	财务总监	女	39	现任	0	否
周悦刚	董事长	男	47	离任	0	是
来维涛	董事	男	48	离任	0	是
刘明星	监事会主席	男	61	离任	0	是
徐迪伟	监事	男	47	离任	0	是
赵欣福	职工监事	男	53	离任	47.8	否
赵廷凯	独立董事	男	49	离任	11.97	否
乐超军	独立董事	男	57	离任	11.97	否
合计	--	--	--	--	341.63	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	26
---------------	----

⁵ 王科先生于 2020 年 11 月起担任公司党委书记，由公司为其发放报酬，不再由关联方发放报酬

主要子公司在职员工的数量（人）	2,208
在职员工的数量合计（人）	2,234
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,230
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	6
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	753
销售人员	199
技术人员	777
财务人员	169
行政人员	336
合计	2,234
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上（人）	375
本科（人）	1,114
大专及以下（人）	745
合计	2,234

2、薪酬政策

根据公司组织机构及年度薪酬预算和年度绩效完成情况进行薪酬管理。

3、培训计划

2021年计划对公司管理人员及专业技术人员进行岗位专业培训，费用预计804.32万元。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	5,307,318
劳务外包支付的报酬总额（元）	114,399,727.80

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，规范运作，不断健全和完善公司的法人治理结构，公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东为鲁能集团有限公司。报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到五独立。

1.业务独立方面：本公司在生产经营方面拥有完整的业务链，具有独立健全的采购、销售体系，具有独立完整的经营业务及自主经营能力；

2.人员独立方面：公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面独立，公司高级管理人员均在公司领取薪酬，在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务；

3.资产完整方面：本公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施等非专利技术等无形资产；

4.机构独立方面：公司设立了健全独立的组织机构并保持了其运作的独立性；

5.财务独立方面：公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行账户，独立做出财务决策，公司依法独立纳税。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	鲁能集团有限公司	国资委	公司控股股东鲁能集团有限公司及其控制企业与公司存在相同相似业务	通过收购、转让、注销和托管等方式解决	经公司九届四十九次董事会、九届五十四次董事会审议，公司就三亚湾新城托管经营签署了委托经营管理合同。后续公司将督促控股股东根据相关避免同业竞争承诺要求，通过挂牌转让、收购、托管等方式解决。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.56%	2020 年 02 月 11 日	2020 年 02 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000537&announcementId=1207301739&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-02-12

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	78.64%	2020 年 06 月 24 日	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000537&announcementId=1207960679&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-06-29
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	78.72%	2020 年 09 月 07 日	2020 年 09 月 08 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000537&announcementId=1208405321&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-09-08
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	78.73%	2020 年 10 月 15 日	2020 年 10 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000537&announcementId=1208569502&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-10-16
2020 年第四次临时股东大会	临时股东大会	78.75%	2020 年 11 月 05 日	2020 年 11 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000537&announcementId=1208698186&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-11-06
2020 年第五次临时股东大会	临时股东大会	78.70%	2020 年 12 月 28 日	2020 年 12 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=000537&announcementId=1209007363&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-12-29
2020 年第六次临时股东大会	临时股东大会	78.70%	2020 年 12 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?stockCode=00

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
					0537&announcementId=1209024472&orgId=gssz0000537&announcementTime=2020-12-31

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
赵廷凯	16	0	16	0	0	否	3
乐超军	16	0	16	0	0	否	4
冯科	17	0	17	0	0	否	1
李书锋	1	1	0	0	0	否	1
翟业虎	1	1	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

建议公司做好房地产行业政策研究，妥善应对“三条红线”等政策，提升可持续发展能力，不断优化财务指标。公司已采纳相关建议。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设四个专门委员会（审计委员会、战略委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会）。报告期内，组织召开审计委员会10次，战略委员会9次，薪酬与考核委员会1次，提名委员会1次。

1.董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司召开董事会审计委员会（以下简称“审委会”）10次，累计审议议案18项，主要对2019年度审计情况、更换年度审计机构、利润分配方案、关联交易等事项进行了审议，并发表了意见，具体如下：

（1）对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2019年度审计工作总结报告发表了意见

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华所”）在公司2019年年报审计过程中，严格按照审计法律法规及相关准则执业，注重了解公司及公司经营环境，了解公司法人治理结构及内部控制的健全和实施情况，注重保持与审委会和独立董事的沟通交流，风险防控意识较强。公司第九届董事会第三十五次审委会对初步审计意见进行了审议，认为：公司聘任的会计师较好地完成了公司2019年年度财务报表及内部控制审计工作。

（2）对年审会计师审计过程及审计结果发表了意见

年审会计师进场前，审委会对公司编制的财务报表进行了全面审阅，认为公司2019年度财务报表能够真实反映公司财务状况和经营成果。瑞华所对公司2019年年度报告审计工作制定了审计工作方案，并经公司第九届董事会第三十三次审委会审

议通过。年审会计师进场后，克服新冠疫情带来的困难，通过通讯等方式保持与审委会及全体独立董事沟通交流。年审会计师出具初步审计意见后，与全体独立董事及审委会成员进行了沟通，汇报了审计工作进展，听取了审委会及独立董事工作建议。出具审计意见后，审委会再次审阅了公司财务报表，并形成决议，同意将公司2019年财务报告提交公司董事会审核。

(3) 对公司更换2020年度财务审计机构和内部控制审计机构发表了意见

经公司第九届董事会第四十三次审委会审议，同意公司更换2020年度审计机构和内部控制审计机构，同意聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度财务审计机构和内部控制审计机构，其中年度财务报告审计费用57万元，内部控制审计费用52万元。

(4) 对公司关联交易及关联担保发表了意见

报告期内，审委会审议公司关联交易（含关联担保）8项，均发表了“同意”意见，并同意将相关事项提交相关董事会审议。具体如下：

序号	决策事项	审计委员会意见
1	关于预计2020年度控股股东向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
2	关于预计2020年度日常关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
3	关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
4	关于向控股股东为所属公司CMBS专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
5	关于为控股股东鲁能集团向公司所属公司融资担保提供反担保的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
6	关于与关联方都城伟业集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
7	关于公司与控股股东鲁能集团及关联方合作投资房地产项目暨关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
8	关于控股股东及关联方为公司及所属公司提供财务资助展期暨关联交易的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议

(5) 对公司利润分配和三年股东回报规划发表了审议意见

审委会对公司2019年度利润分配预案及未来三年（2020-2022年）股东回报规划发表了意见，经公司第九届董事会第三十六次审委会审议，同意公司编制的《未来三年（2020-2022年）股东回报规划》，同时同意公司2019年度向全体股东按每10股派发现金股利3.00元（含税），合计派发现金股利5.59亿元；并同意将上述事项提交公司董事会审议。

此外，审委会听取了公司审计部门关于年度、半年度和季度的内部审计情况汇报，定期了解公司内控情况，分别经公司第九届董事会第三十六次审委员、第九届董事会第三十九次审委会、第九届董事会第四十二次审委会审议通过。

2. 董事会战略委员会履职情况

报告期内，公司召开董事会战略委员会9次，审议议案10项，主要对项目拓展、对外投资以及公司综合计划等事项进行了审议，并发表了意见，具体如下：

序号	决策事项	战略委员会意见
1	关于公司拟参与西安市沣西新城土地竞拍的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
2	关于所属公司参与收购平潭泰新置业有限公司等四家公司100%股权及部分债权的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议
3	关于公司拟参与西安市高新区土地竞拍的议案	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议

4	关于公司与控股股东鲁能集团及关联方合作投资房地产项目暨关联交易的议案	同意该议案,并同意将其提交相关董事会审议
5	关于所属公司对外投资设立子公司的议案	同意该议案,并同意将其提交相关董事会审议
6	关于所属公司对外投资设立子公司的议案	同意该议案,并同意将其提交相关董事会审议
7	关于公司及所属公司对外投资设立子公司的议案	同意该议案,并同意将其提交相关董事会审议
8	关于为全资子公司重庆江津鲁能增资的议案	同意该议案,并同意将其提交相关董事会审议
9	关于公司投资设立子公司的议案	同意该议案,并同意将其提交相关董事会审议
10	关于2020年度综合计划的议案	同意该议案

3.董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内,公司召开薪酬与考核委员会1次,对2019年度公司董事和高级管理人员薪酬情况进行了审议。认为公司董事及高级管理人员薪酬决策程序符合规定;董事及高级管理人员薪酬发放标准符合公司有关规定;公司2019年年度报告中所披露的董事及高级管理人员薪酬真实、准确。

4.董事会提名委员会履职情况

报告期内,公司召开提名委员会1次,对第十届董事会非独立董事候选人及独立董事候选人提名事宜进行了审议,并发表了意见,认为相关候选人符合资质条件和任职要求,并同意将其提交相关董事会审议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司建立了对高级管理人员的考评机制,通过签订业绩考核责任书等形式,对高管所分管部门的全面业绩考核,实现对高管的考评。绩效责任书对考评内容进行了详细的约定,考评范围涵盖年度主要任务目标、各项综合指标,以及安全管理、廉政建设、队伍稳定、依法治企、文化与民主建设、品牌建设、运营管理的各个方面,每年由公司董事会薪酬与考核委员会对高级管理人员的绩效完成情况进行考评。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年04月30日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	97.84%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下: 1.具备以下特征的缺陷,	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下: 1.具有以下特

	<p>认定为重大缺陷：1)董事、监事和高级管理人员舞弊；2)对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；3)当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；4)审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。2.具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：1)未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2)未建立反舞弊程序和控制措施；3)对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；4)对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。3.一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>征的缺陷，认定为重大缺陷：(1)公司缺乏民主决策程序；(2)公司决策程序导致重大失误；(3)公司违反国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；(4)公司管理人员或技术人员纷纷流失；(5)媒体频现负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除；(6)公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；(7)公司内部控制严重或重要缺陷未得到整改；(8)公司遭受证监会处罚或证券交易所警告。2.具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：(1)公司民主决策程序存在但不够完善；(2)公司决策程序导致出现一般失误；(3)公司违反内部规章，形成损失；(4)公司关键岗位业务人员流失严重；(5)媒体出现负面新闻，涉及局部区域；(6)公司重要业务制度或系统存在缺陷；(7)公司内部控制重要或一般缺陷未得到整改。3.具有以下特征的缺陷，认定为一般缺陷：(1)公司决策程序效率不高；(2)公司违反内部规章，但未形成损失；(3)公司一般岗位业务人员流失严重；(4)媒体出现负面新闻，但影响不大；(5)公司一般业务制度或体系存在缺陷；(6)公司一般缺陷未得到整改；(7)公司存在其他缺陷。</p>
定量标准	<p>一般缺陷：利润总额潜在错报\leq利润总额的 2%；资产总额潜在错报\leq资产总额的 0.5%；经营收入潜在错报\leq经营收入的 1%。重要缺陷：利润总额的 2%$<$利润总额潜在错报$<$利润总额的 4%；资产总额的 0.5%$<$资产总额潜在错报$<$资产总额的 1%；经营收入的 1%$<$经营收入潜在错报$<$经营收入的 2%。重大缺陷：利润总额潜在错报\geq利润总额的 4%；资产总额潜在错报\geq资产总额的 1%；经营收入潜在错报\geq经营收入的 2%。</p>	<p>一般缺陷：直接财产损失金额\leq利润总额的 2%。重要缺陷：利润总额的 2%$<$直接财产损失金额$<$利润总额的 4%。重大缺陷：直接财产损失金额\geq利润总额的 4%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天津广宇发展股份有限公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 28 日
审计报告文号	XYZH/2021JNAA40090
审计机构名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	姜晓东、李永芳

审计报告正文

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

审计意见

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司（以下简称广宇发展或公司）财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇发展2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广宇发展，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）营业收入确认

1、事项描述

广宇发展主要从事房地产开发、销售业务。如附注七、32“营业收入、营业成本”所示，2020年广宇发展实现营业收入1,975,056.78万元，其中主营业务收入1,967,115.59万元，其他业务收入7,941.19万元。

营业收入是广宇发展的关键业绩指标之一，营业收入确认的真实性、完整性对经营成果产生重大影响，因此，我们将收入的确认作为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们针对营业收入的确认所实施的主要审计程序包括：

- （1）了解和评价广宇发展与收入确认相关内部控制的设计有效性，对关键内部控制的运行有效性实施控制测试；
- （2）检查与房地产开发项目收入确认相关的会计政策是否恰当且一贯运用；
- （3）选取样本检查销售合同，识别与商品履约义务和控制权转移相关的合同条款，评价收入确认时点是否符合企业会计准则的规定；
- （4）采用抽样方式，检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、收款记录、交房确认单等，判断收入确认依据和金额的真实性；
- （5）对收入和相关成本费用执行分析性程序，评价销售业务结构、毛利率等变动趋势是否合理；
- （6）针对资产负债表日前后确认的收入实施截止性测试，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价收入是否记录于恰当的会计期间。

（二）存货跌价准备

1、事项描述

如附注七、5所示，广宇发展期末存货余额6,032,116.02万元，存货跌价准备余额357,826.60万元，存货账面价值5,674,289.42万元，存货账面价值占资产总额的75.82%。

广宇发展存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值的过程中，广宇发展管理层每年需要每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本做出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价、销售费用以及相关税金等。

由于存货金额重大，存货跌价准备的计提对广宇发展的经营成果和财务状况具有重大影响，且管理层在确定存货跌价准备时需要作出重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。

2、审计中的应对

我们针对存货跌价准备所实施的主要审计程序包括：

- (1) 评估测试管理层有关存货跌价准备相关的内控制度的设计和运行的有效性；
- (2) 检查公司采用的存货期末计价原则和存货减值测试方法和程序，并评价其是否符合企业会计准则的要求；
- (3) 结合存货监盘，对期末存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；
- (4) 将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与公司经营或开发计划进行比较，复核相应支持性文件，评价公司计划的合理性及可行性；
- (5) 复核管理层选用的存货跌价测试模型，并将其中的关键估计（包括销售价额、开发进度、市场均价等）与公司的销售计划、成交数据、市场可获取数据、政策调控政策等，对在售项目的预计销售情况进行分析；
- (6) 复核存货跌价准备计算过程和会计处理过程，检查其是否存在重大差异；

其他信息

广宇发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括广宇发展2020年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估广宇发展的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算广宇发展、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督广宇发展的财务报告过程。

注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对广宇发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基

于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广宇发展不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就广宇发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,696,366,604.20	4,806,104,979.95
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,032,359.03	12,939,083.55
应收款项融资		
预付款项	162,576,319.32	279,751,593.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,601,482,426.42	231,603,270.19
其中：应收利息	14,096.21	17,391.33
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	56,742,894,189.82	53,909,605,393.93
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,765,425,392.09	2,110,481,118.72
流动资产合计	66,983,777,290.88	61,350,485,439.60
非流动资产：		
发放贷款和垫款		

债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	296,277,358.84	311,192,190.41
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	58,465,550.00	56,799,067.04
投资性房地产	2,532,969,736.14	2,935,533,322.52
固定资产	1,414,399,054.70	1,617,448,635.31
在建工程	340,488,497.84	145,238,224.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	263,350,405.59	271,329,875.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,497,107.73	9,054,747.49
递延所得税资产	2,941,764,643.55	3,217,781,240.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,851,212,354.39	8,564,377,303.60
资产总计	74,834,989,645.27	69,914,862,743.20
流动负债：		
短期借款	300,000,000.00	3,241,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		19,000,000.00
应付账款	7,478,777,138.77	7,453,623,446.40
预收款项	128,650,296.32	20,814,200,822.26
合同负债	11,399,462,379.36	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	18,792,774.77	20,815,910.75
应交税费	2,481,585,115.13	3,263,147,921.72
其他应付款	2,422,122,613.72	1,881,927,603.43
其中：应付利息	101,264,004.46	75,987,741.39
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,623,621,984.19	8,068,621,748.27

其他流动负债	1,009,000,808.69	
流动负债合计	27,862,013,110.95	44,762,337,452.83
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	27,495,073,781.74	7,337,542,405.59
应付债券	4,102,355,200.00	4,201,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	436,921.44	525,664.29
递延所得税负债	18,388,586.75	3,148,316.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	31,616,254,489.93	11,542,216,386.64
负债合计	59,478,267,600.88	56,304,553,839.47
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,720,507,240.84	1,720,507,240.84
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	668,443,988.05	474,120,748.34
一般风险准备		
未分配利润	11,105,250,095.50	9,553,160,194.55
归属于母公司所有者权益合计	15,356,722,044.39	13,610,308,903.73
少数股东权益		
所有者权益合计	15,356,722,044.39	13,610,308,903.73
负债和所有者权益总计	74,834,989,645.27	69,914,862,743.20

法定代表人：王科

主管会计工作负责人：王胡峰

会计机构负责人：许津铭

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,285,222,332.36	1,455,855,592.95
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,452,054.80	

应收款项融资		
预付款项	507,124.54	371,315.00
其他应收款	3,924,535,936.27	3,416,427,873.85
其中：应收利息	15,942,708.27	6,365,888.85
应收股利		120,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		30,000,000.00
其他流动资产	5,899,193.03	5,899,193.03
流动资产合计	8,219,616,641.00	4,908,553,974.83
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	6,439,000,000.00	960,000,000.00
长期股权投资	14,300,245,493.67	13,800,245,493.67
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	325,872.93	394,861.17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	20,739,571,366.60	14,760,640,354.84
资产总计	28,959,188,007.60	19,669,194,329.67
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,246,165.50	5,246,165.50
预收款项		1,547,945.20
合同负债		
应付职工薪酬	817,462.29	866,686.96
应交税费	3,310,570.55	1,484,632.13
其他应付款	7,680,736,846.58	7,679,844,073.88

其中：应付利息	38,283,006.15	10,631,256.17
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	150,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,840,111,044.92	7,788,989,503.67
非流动负债：		
长期借款	9,814,573,349.50	1,960,177,393.95
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,314,573,349.50	2,460,177,393.95
负债合计	18,154,684,394.42	10,249,166,897.62
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,909,491,157.24	3,909,491,157.24
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	668,443,988.05	474,120,748.34
未分配利润	4,364,047,747.89	3,173,894,806.47
所有者权益合计	10,804,503,613.18	9,420,027,432.05
负债和所有者权益总计	28,959,188,007.60	19,669,194,329.67

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	19,750,567,812.57	22,986,765,175.17
其中：营业收入	19,750,567,812.57	22,986,765,175.17
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	16,514,610,476.53	17,503,773,954.42
其中：营业成本	13,833,912,900.78	14,181,400,497.37

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金 净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,067,386,960.06	2,124,834,329.80
销售费用	548,131,780.52	534,713,497.19
管理费用	431,353,423.34	383,607,492.17
研发费用		466,981.13
财务费用	633,825,411.83	278,751,156.76
其中：利息费用	682,821,996.38	317,431,191.95
利息收入	65,214,692.59	45,852,314.83
加：其他收益	7,291,036.79	4,121,675.03
投资收益（损失以“-”号填 列）	-13,498,697.89	-6,016,502.28
其中：对联营企业和合营企业 的投资收益	-14,914,831.57	-7,307,809.59
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）		
公允价值变动收益（损失以 “-”号填列）	1,666,482.96	4,600,992.59
信用减值损失（损失以“-”号填 列）	4,787,842.44	-11,591,186.90
资产减值损失（损失以“-”号填 列）	-365,284,745.34	-1,361,792,581.71
资产处置收益（损失以“-”号填 列）	-52,885.55	-42,379.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,870,866,369.45	4,112,271,238.38
加：营业外收入	36,578,151.28	40,570,147.21
减：营业外支出	6,173,853.67	8,872,504.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,901,270,667.06	4,143,968,881.21
减：所得税费用	689,664,982.55	1,001,847,338.84
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-” 号填列）	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37
2.终止经营净利润（净亏损以“-”		

号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37
2.少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37
归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	1.19	1.69
(二) 稀释每股收益	1.19	1.69

法定代表人：王科

主管会计工作负责人：王胡峰

会计机构负责人：许津铭

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	8,964,884.46	7,030,240.18
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,931,636.53	1,551,141.45
销售费用		
管理费用	20,513,319.70	19,009,909.54
研发费用		
财务费用	233,874,154.52	209,417,960.22
其中：利息费用	249,031,113.86	204,342,664.58
利息收入	20,415,500.37	-991,603.62
加：其他收益	53,528.69	
投资收益（损失以“-”号填列）	2,190,546,894.59	2,311,245,034.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-13,800.00	-3,380.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,943,232,396.99	2,088,292,882.97
加：营业外收入	0.14	1,503,345.01
减：营业外支出		1,297.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,943,232,397.13	2,089,794,930.12
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,943,232,397.13	2,089,794,930.12
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,943,232,397.13	2,089,794,930.12
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	1,943,232,397.13	2,089,794,930.12
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	14,078,628,814.51	14,132,104,516.52
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	171,019,584.54	28,120,270.91
收到其他与经营活动有关的现金	966,154,054.03	756,991,464.92
经营活动现金流入小计	15,215,802,453.08	14,917,216,252.35
购买商品、接受劳务支付的现金	16,492,386,344.50	11,913,502,952.06
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	605,220,553.82	557,429,433.48
支付的各项税费	2,736,901,780.31	3,083,646,234.73
支付其他与经营活动有关的现金	1,765,986,441.69	1,150,770,814.88
经营活动现金流出小计	21,600,495,120.32	16,705,349,435.15
经营活动产生的现金流量净额	-6,384,692,667.24	-1,788,133,182.80
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,416,133.68	1,291,307.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20,361.41	419,460.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,436,495.09	1,710,767.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	190,035,450.43	159,101,165.13
投资支付的现金		147,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	187,465,450.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	377,500,900.43	306,101,165.13
投资活动产生的现金流量净额	-376,064,405.34	-304,390,397.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	16,361,787,404.79	14,074,300,491.44
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	16,361,787,404.79	14,074,300,491.44

偿还债务支付的现金	4,693,296,548.27	10,357,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,928,205,531.95	1,358,231,017.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,107,000.00	2,715,500.00
筹资活动现金流出小计	6,622,609,080.22	11,718,646,517.64
筹资活动产生的现金流量净额	9,739,178,324.57	2,355,653,973.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,978,421,251.99	263,130,393.18
加：期初现金及现金等价物余额	3,022,411,417.01	2,759,281,023.83
六、期末现金及现金等价物余额	6,000,832,669.00	3,022,411,417.01

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,502,777.79	9,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,302,725,470.89	15,357,738,909.05
经营活动现金流入小计	17,307,228,248.68	15,366,738,909.05
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	12,594,109.62	12,053,105.57
支付的各项税费	14,964,613.16	12,236,993.35
支付其他与经营活动有关的现金	18,123,537,190.86	14,026,737,896.72
经营活动现金流出小计	18,151,095,913.64	14,051,027,995.64
经营活动产生的现金流量净额	-843,867,664.96	1,315,710,913.41
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	3,636,000,000.00	4,160,000,000.00
取得投资收益收到的现金	2,316,002,888.90	2,205,607,805.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	5,952,002,888.90	6,365,609,165.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	28,860.20	111,594.18
投资支付的现金	9,403,000,000.00	5,749,190,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	9,403,028,860.20	5,749,301,594.18
投资活动产生的现金流量净额	-3,451,025,971.30	616,307,571.35
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,000,000,000.00	4,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	8,000,000,000.00	4,500,000,000.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	5,550,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	775,739,624.33	436,190,776.95
支付其他与筹资活动有关的现金		578,000.00
筹资活动现金流出小计	875,739,624.33	5,986,768,776.95
筹资活动产生的现金流量净额	7,124,260,375.67	-1,486,768,776.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,829,366,739.41	445,249,707.81
加：期初现金及现金等价物余额	1,455,855,592.95	1,010,605,885.14
六、期末现金及现金等价物余额	4,285,222,332.36	1,455,855,592.95

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般 风险 准备	未分配利润	其他	小计		
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				474,120,748.34		9,553,160,194.55		13,610,308,903.73		13,610,308,903.73
加：会计政策 变更											93,563,672.15		93,563,672.15		93,563,672.15
前期差错 更正															
同一控制 下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				474,120,748.34		9,646,723,866.70		13,703,872,575.88		13,703,872,575.88
三、本期增减变动 金额（减少以“-” 号填列）								194,323,239.71		1,458,526,228.80		1,652,849,468.51		1,652,849,468.51	
（一）综合收益总 额										2,211,605,684.51		2,211,605,684.51		2,211,605,684.51	
（二）所有者投入 和减少资本															
1. 所有者投入的普 通股															
2. 其他权益工具持 有者投入资本															
3. 股份支付计入所															

项目	2019 年年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				265,141,255.33		6,835,970,392.95		10,684,139,609.12		10,684,139,609.12
加：会计政策变更											26,175,445.84		26,175,445.84		26,175,445.84
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				265,141,255.33		6,862,145,838.79		10,710,315,054.96		10,710,315,054.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									208,979,493.01		2,691,014,355.76		2,899,993,848.77		2,899,993,848.77
（一）综合收益总额											3,142,121,542.37		3,142,121,542.37		3,142,121,542.37
（二）所有者投入和减少资本															
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															

(三) 利润分配								208,979,493.01		-451,107,186.61		-242,127,693.60		-242,127,693.60
1. 提取盈余公积								208,979,493.01		-208,979,493.01				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-242,127,693.60		-242,127,693.60		-242,127,693.60
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84			474,120,748.34		9,553,160,194.55		13,610,308,903.73		13,610,308,903.73

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度
----	---------

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,173,894,806.47		9,420,027,432.05
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,173,894,806.47		9,420,027,432.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									194,323,239.71	1,190,152,941.42		1,384,476,181.13
（一）综合收益总额										1,943,232,397.13		1,943,232,397.13
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配									194,323,239.71	-753,079,455.71		-558,756,216.00
1. 提取盈余公积									194,323,239.71	-194,323,239.71		
2. 对所有者（或股东）的分配										-558,756,216.00		-558,756,216.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												

(或股本)												
2. 盈余公积转增资本 (或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动 额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转 留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				668,443,988.05	4,364,047,747.89		10,804,503,613.18

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				265,141,255.33	1,535,207,062.96		7,572,360,195.53
加：会计政策变 更												
前期差错 更正												
其他												
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				265,141,255.33	1,535,207,062.96		7,572,360,195.53
三、本期增减变动金 额（减少以“-”号填 列）									208,979,493.01	1,638,687,743.51		1,847,667,236.52

(一) 综合收益总额										2,089,794,930.12		2,089,794,930.12
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配									208,979,493.01	-451,107,186.61		-242,127,693.60
1. 提取盈余公积									208,979,493.01	-208,979,493.01		
2. 对所有者(或股东)的分配										-242,127,693.60		-242,127,693.60
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												

2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,173,894,806.47		9,420,027,432.05

三、公司基本情况

天津广宇发展股份有限公司(以下简称"本公司"或"公司"),是经天津市人民政府(津政函[1991]23号)和原国家经济体制改革委员会(体改函生[1991]30号)批准、天津市工商行政管理局注册登记,以募集方式设立的股份有限公司(首次发行社会公众股 3,340万股,股票面值为每股1元)。本公司股票于1993年12月10日在深圳证券交易所上市,股票代码为000537。经过历次股权调整,国有股东鲁能集团有限公司(以下简称"鲁能集团")于2010年2月成为公司的实际控制人。本公司注册地址在天津经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元;法定代表人:王科。根据中国证券监督管理委员会于2017年9月做出的《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2017]1712号)等规定,公司通过向鲁能集团、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产方式实施重大资产重组。截至2020年12月31日,公司股本总额为186,252.07万元,其中鲁能集团持有本公司股份141,790.9637万股,占本公司总股本的比例为76.13%。本公司统一社会信用代码注册号为9112000010310067X6。

本公司注册登记的经营经营范围包括:房地产开发及商品房销售;对住宿酒店及餐饮酒店投资;房屋租赁;物业服务;房地产信息咨询服务;材料和机械电子设备、通讯设备及器材、办公设备销售;仓储(危险品除外,限区外分支机构或经营场所备案地址经营);商品信息咨询;房地产中介服务;建筑装饰装饰工程施工。(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

本公司历次股权变动情况如下:

1999年8月,公司第一大股东天津立达集团有限公司将其持有的天津立达国际商场股份有限公司国有法人股8,440.464万股全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。转让价格为每股人民币2.50元,转让总金额为人民币21,101.16万元。此次转让完成后,天津戈德防伪识别有限公司成为天津立达国际商场股份有限公司第一大股东。

2004年7月20日,天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司10,272.513万股国有法人股份(占本公司总股本的25.29%)。成交价:每股人民币1.278元。2004年8月10日,根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》,该股份已过户完毕。公司第一大股东变更为天津南开生物化工有限公司。

2010年1月,国务院国有资产监督管理委员会下发了《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》(国资产权[2010]7号)。该文件就本公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将持有的本公司424.15万股(占总股本的0.827%)和9,839.143万股(占总股本的19.19%)股份无偿划转给鲁能集团事宜做出了批复意见。上述股份已于2010年2月9日过户至鲁能集团名下。至此,鲁能集团持有本公司10,263.293万股,占总股本的20.017%,为本公司第一大股东。

2013年5月7日至2013年6月30日,鲁能集团通过深交所交易系统增持了本公司股份413.8837万股。股份增持后,鲁能集团持有本公司10,677.1767万股,占本公司总股本的20.82%。

2017年度本公司实施重大资产重组,实施重组后本公司股本总额增至186,252.07万元,其中鲁能集团持有本公司股份141,790.9637万股,占本公司总股本的比例为76.13%。

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月28日决议批准报出。

本公司本报告期纳入合并范围的二级公司共23户,三级公司9户,结构化主体1户,详见本附注八"在其他主体中的权益"。本公司本年合并范围比上年增加3户,减少0户,详见本附注七、2"其他原因的合并范围变动"。

本公司及各子公司主要从事房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则"),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营,因此,本公司以持续经营为基础编制截至2020年12月31日的财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、29“收入”各项描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年12月31日的财务状况及2020年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本公司以1月1日到12月31日为一个营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准的。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司作为合并方，在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和（通过多次交易分步实现的企业合并，其合并成本为每一单项交易的成本之和）。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核，经复核后，合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，将其差额计入合并当期营业外收入。

6、合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额，分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对上年财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司，经营成果和现金流量自本公司取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并

报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本溢价或股本溢价，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资损益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

本公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目，本公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债，以及按份额确认持有的资产和承担的负债，根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易

本公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”外，均按业务发生时的即期汇率折算；利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10、金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融

资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，（根据实际情况进行披露具体金融负债内容）。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

11、应收账款

本公司对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的应收账款，始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(1) 信用减值损失的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目，下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前应收账款减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为应收账款减值损失，借记“信用减值损失”，贷记“坏账准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关应收账款无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“坏账准备”，贷记“应收账款”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“信用减值损失”

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如:应收关联方款项;与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

本公司对单项评估未发生信用减值的金融资产,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

①信用风险特征组合的确认依据

项目	确认组合的依据
账龄组合	除已单独计量损失准备的应收账款外，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础，考虑前瞻性信息，确定损失准备
关联方组合	关联方的应收款项
其他信用风险较低组合	根据预期信用损失测算，信用风险较低的应收款项

应收账款均基于其入账日期来确认账龄。

②按组合方式实施信用风险评估时，根据金融资产组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)，结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息，以预计存续期基础计量其预期信用损失，确认金融资产的损失准备。

按组合计提坏账准备的计提方法

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	关联方分析法
其他信用风险较低组合	其他分析方法

③各组合预期信用损失率如下列示:

账龄组合：预期信用损失率。

项目	应收账款预期信用损失率(%)
1年以内	5.00
1-2年	10.00
2-3年	50.00

3-4年	80.00
4-5年	90.00
5年以上	100.00

关联方组合:结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息, 预期信用损失率为0;

其他信用风险较低的组合:结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息, 预期信用损失率为0。

12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第14号-收入准则》规范的交易形成且不含重大融资成分的其他应收款, 始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

(1) 信用减值损失的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司在资产负债表日计算应收账款预期信用损失,如果该预期信用损失大于当前其他应收款减值准备的账面金额,本公司将其差额确认为其他应收款减值损失,借记“信用减值损失”,贷记“坏账准备”。相反,本公司将差额确认为减值利得,做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失,认定相关其他应收款无法收回,经批准予以核销的,根据批准的核销金额,借记“坏账准备”,贷记“其他应收款”。若核销金额大于已计提的损失准备,按其差额借记“信用减值损失”。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如:应收关联方款项;与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

本公司对单项评估未发生信用减值的金融资产,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

①信用风险特征组合的确认依据

项目	确认组合的依据
账龄组合	除已单独计量损失准备的其他应收款外,本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合的预期信用损失为基础,考虑前瞻性信息,确定损失准备
关联方组合	关联方的应收款项
其他信用风险较低组合	根据预期信用损失测算,信用风险较低的应收款项

其他应收款均基于其入账日期来确认账龄。

②按组合方式实施信用风险评估时,根据金融资产组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力),结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息,以预计存续期基础计量其预期信用损失,确认金融资产的损失准备。

按组合计提坏账准备的计提方法

项目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	关联方分析法
其他信用风险较低组合	其他分析方法

③各组合预期信用损失率如下列示:

账龄组合: 预期信用损失率。

项目	其他应收款预期信用损失率(%)
1年以内	5.00
1-2年	10.00
2-3年	50.00
3-4年	80.00
4-5年	90.00
5年以上	100.00

关联方组合:结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息,预期信用损失率为0;

其他信用风险较低的组合:结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息,预期信用损失率为0。

13、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法:

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法:

指开发项目内发生的、独立的、非营利性的,且产权属于全体业主的,或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出,以及由政府部门收取的公共配套设施费。发生支出时,计入“开发成本”科目,按受益原则分配至各成本对象。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

14、合同资产

合同资产,是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品,因已交付其中一项商品而有权收取款项,但收取该款项还取决于交付另一项商品的,本公司将该收款权利作为合同资产。

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述11.应收款项相关内容描述。

会计处理方法，本公司在资产负债表日计算合同资产预期信用损失，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，本公司将其差额确认为减值损失，借记“资产减值损失”，贷记“合同资产减值准备”。相反，本公司将差额确认为减值利得，做相反的会计记录。

本公司实际发生信用损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销的，根据批准的核销金额，借记“合同资产减值准备”，贷记“合同资产”。若核销金额大于已计提的损失准备，按其差额借记“资产减值损失”。

15、合同成本

1.与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即本公司为履行合同发生的成本，不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；该资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。增量成本，是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是，明确由客户承担的除外。

2.与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3.与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

16、长期股权投资

本公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排，并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%以上但低于50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在

母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权如果是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，该股权原计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益；如果是公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，该股权原计入公允价值变动损益的利得或损失无需转入投资收益。/购买日之前持有的股权为其他权益工具投资的，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存收益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；[公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，原权益法核算的相关其他综合收益应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当在终止采用权益法核算时全部转入当期投资收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则的有关规定核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，应当按比例转入当期投资收益。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

本公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的房屋建筑物。

本公司投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、21"长期资产减值"。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

18、固定资产

(1) 确认条件

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。与固定资产有关的后续支出,包括修理支出、更新改造支出等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,对于被替换的部分,终止确认其账面价值;不符合固定资产确认条件的,于发生时计入当期损益。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋与建筑物	年限平均法	5-30	5.00%	3.17-19.00
运输设备	年限平均法	6	5.00%	15.83
机器设备	年限平均法	18-20	5.00%	4.75-5.28
电子设备	年限平均法	5-8	5.00%	11.88-19.00
办公设备	年限平均法	7	5.00%	13.57
酒店设备	年限平均法	7	5.00%	13.57

19、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包建筑工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或工程实际成本等,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧,待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

20、借款费用

发生的可直接归属于需要经过1年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用,在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时,开始资本化;当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,停止资本化,其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化,直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用,扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化;一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；本公司对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，满足以下条件之一的，按公允价值确认为无形资产：1. 源于合同性权利或其他法定权利；2. 能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

22、长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23、长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用，该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

24、合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。

25、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括职工工资、社会保险等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金、失业保险等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划，应说明具体会计处理方法。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计人当期损益的辞退福利金额。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计人当期损益或相关资产成本。

26、预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

27、股份支付

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可

行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司在等待期内取消所授予权益工具的（因未满足可行权条件而被取消的除外），作为加速行权处理，即视同剩余等待期内的股权支付计划已经全部满足可行权条件，在取消所授予权益工具的当期确认剩余等待期内的所有费用。

28、优先股、永续债等其他金融工具

归类为债务工具的优先股、永续债，按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失计入当期损益。

归类为权益工具的优先股、永续债，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益，其利息支出或股利分配按照利润分配进行处理，回购或注销作为权益变动处理。

29、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、租赁收入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始时，按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

① 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

② 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③ 在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，并按照完工百分比法确定履约进度。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- （1） 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。
- （2） 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。
- （3） 本公司已将该商品的实物转移给客户。
- （4） 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。
- （5） 客户已接受该商品或服务。

① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

② 分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公

允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

30、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照实际收到的金额计量，对于按照固定的定额标准拨付的补助，或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中，与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象，本公司按照上述区分原则进行判断，难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的，区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况，分别按照以下原则进行会计处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用（或以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用）。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：

1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

- 2) 存在相关递延收益的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益。
- 3) 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

31、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债, 按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认递延所得税资产。

32、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

②本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益, 对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化, 在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益; 其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日, 将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值, 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认融资费用。此外, 在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的, 可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

②本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日, 将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值, 同时记录未担保余值; 将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

33、其他重要的会计政策和会计估计

1. 维修基金

本公司出售商品房时, 按照房屋所在地房屋本体维修基金管理规定向购房者收取房屋本体维修基金, 公司将收取的维修基金作为代收代缴款项管理。本公司向房地产行政主管部门移交维修基金时, 相应冲转代收代缴款项。

2. 质量保证金

在支付建安工程结算款时, 按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满, 未发生工程质量问题, 则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

3. 持有待售

本公司将同时符合下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售: (1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; (2) 出售极可能发生, 即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的需要获得相关批准。本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前, 按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时, 其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 将账

面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。在初始计量时，比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用相关计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外，各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

持有待售的非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件，而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

4. 终止经营

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

5. 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第21号—租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所

有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具,本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计,并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性,其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的,本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(5) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额,参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格,减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时,需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料,包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时,本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量,同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(6) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(7) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内,本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(8) 所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(9) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验,对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务,且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下,本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中,本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期

的维修经验数据,但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少,均可能影响未来年度的损益。

34、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 7 月发布了修订后的《企业会计准则第 14 号-收入》(财会(2017) 22 号)(以下简称“新收入准则”),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业,自 2018 年 1 月 1 日起实施,其他境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起实行。本公司在编制 2020 年财务报表时,执行了相关会计规定。	2020 年 4 月 28 日召开第九届董事会第四十八次会议、第九届监事会第十五次会议,审议通过了《关于会计政策变更的议案》	说明 1

说明1.新收入准则

新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;引入了确认计量的五步法,并以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引,对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则,公司对已经收到客户对价而应向客户转让商品或服务的业务,按不含税金额重分类为合同负债,税金确认为待结转销项税作为其他流动负债列示。将销售商品而支付的销售佣金在不满足收入确认条件之前确认为合同取得成本作为其他流动资产列示,待满足收入确认条件后,摊销至当期销售费用。

根据衔接规定,首次执行本准则的累积影响数,调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。本次执行新收入准则将使得公司需调整2020年期初留存收益,即本公司2020年期初留存收益增加93,563,672.15 元。

执行新收入准则对本公司及母公司财务报表影响如下:

1.合并资产负债表

受影响的项目	调整前(2019年12月31日)	调整后(2020年1月1日)	调整金额
其他应收款	231,603,270.19	231,033,306.70	-569,963.49
其他流动资产	2,110,481,118.72	2,235,232,681.59	124,751,562.87
预收款项	20,814,200,822.26	87,957,033.45	-20,726,243,788.81
合同负债		19,084,761,439.66	19,084,761,439.66
其他流动负债		1,640,912,385.66	1,640,912,385.66
递延所得税负债	3,148,316.76	34,336,207.48	31,187,890.72
未分配利润	9,553,160,194.55	9,646,723,866.70	93,563,672.15

2.母公司资产负债表

本次执行新收入准则,对母公司财务报表无影响。

(2) 重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,806,104,979.95	4,806,104,979.95	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12,939,083.55	12,939,083.55	
应收款项融资			
预付款项	279,751,593.26	279,751,593.26	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	231,603,270.19	231,033,306.70	-569,963.49
其中：应收利息	17,391.33	17,391.33	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	53,909,605,393.93	53,909,605,393.93	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,110,481,118.72	2,235,232,681.59	124,751,562.87
流动资产合计	61,350,485,439.60	61,474,667,038.98	124,181,599.38
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	311,192,190.41	311,192,190.41	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	56,799,067.04	56,799,067.04	
投资性房地产	2,935,533,322.52	2,935,533,322.52	
固定资产	1,617,448,635.31	1,617,448,635.31	
在建工程	145,238,224.41	145,238,224.41	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	271,329,875.94	271,329,875.94	
开发支出			

商誉			
长期待摊费用	9,054,747.49	9,054,747.49	
递延所得税资产	3,217,781,240.48	3,217,781,240.48	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,564,377,303.60	8,564,377,303.60	
资产总计	69,914,862,743.20	70,039,044,342.58	124,181,599.38
流动负债：			
短期借款	3,241,000,000.00	3,241,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	19,000,000.00	19,000,000.00	
应付账款	7,453,623,446.40	7,453,623,446.40	
预收款项	20,814,200,822.26	87,957,033.45	-20,726,243,788.81
合同负债		19,084,761,439.66	19,084,761,439.66
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	20,815,910.75	20,815,910.75	
应交税费	3,263,147,921.72	3,263,147,921.72	
其他应付款	1,881,927,603.43	1,881,927,603.43	
其中：应付利息	75,987,741.39	75,987,741.39	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	8,068,621,748.27	8,068,621,748.27	
其他流动负债		1,640,912,385.66	1,640,912,385.66
流动负债合计	44,762,337,452.83	44,761,767,489.34	-569,963.49
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	7,337,542,405.59	7,337,542,405.59	
应付债券	4,201,000,000.00	4,201,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	525,664.29	525,664.29	

递延所得税负债	3,148,316.76	34,336,207.48	31,187,890.72
其他非流动负债			
非流动负债合计	11,542,216,386.64	11,573,404,277.36	31,187,890.72
负债合计	56,304,553,839.47	56,335,171,766.70	30,617,927.23
所有者权益：			
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,720,507,240.84	1,720,507,240.84	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	474,120,748.34	474,120,748.34	
一般风险准备			
未分配利润	9,553,160,194.55	9,646,723,866.70	93,563,672.15
归属于母公司所有者权益合计	13,610,308,903.73	13,703,872,575.88	93,563,672.15
少数股东权益			
所有者权益合计	13,610,308,903.73	13,703,872,575.88	93,563,672.15
负债和所有者权益总计	69,914,862,743.20	70,039,044,342.58	124,181,599.38

调整情况说明

合并资产负债表调整情况说明：因执行新收入准则，本公司合并财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日其他应收款 -569,963.49 元、其他流动资产 124,751,562.87 元、预收账款 -20,726,243,788.81 元、合同负债 19,084,761,439.66 元、其他流动负债 1,640,912,385.66 元、递延所得税负债 31,187,890.72 元、未分配利润 93,563,672.15 元。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,455,855,592.95	1,455,855,592.95	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	371,315.00	371,315.00	
其他应收款	3,416,427,873.85	3,416,427,873.85	
其中：应收利息	6,365,888.85	6,365,888.85	
应收股利	120,000,000.00	120,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动	30,000,000.00	30,000,000.00	

资产			
其他流动资产	5,899,193.03	5,899,193.03	
流动资产合计	4,908,553,974.83	4,908,553,974.83	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	960,000,000.00	960,000,000.00	
长期股权投资	13,800,245,493.67	13,800,245,493.67	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	394,861.17	394,861.17	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	14,760,640,354.84	14,760,640,354.84	
资产总计	19,669,194,329.67	19,669,194,329.67	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,246,165.50	5,246,165.50	
预收款项	1,547,945.20	1,547,945.20	
合同负债			
应付职工薪酬	866,686.96	866,686.96	
应交税费	1,484,632.13	1,484,632.13	
其他应付款	7,679,844,073.88	7,679,844,073.88	
其中：应付利息	10,631,256.17	10,631,256.17	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	7,788,989,503.67	7,788,989,503.67	
非流动负债：			

长期借款	1,960,177,393.95	1,960,177,393.95	
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,460,177,393.95	2,460,177,393.95	
负债合计	10,249,166,897.62	10,249,166,897.62	
所有者权益：			
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,909,491,157.24	3,909,491,157.24	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	474,120,748.34	474,120,748.34	
未分配利润	3,173,894,806.47	3,173,894,806.47	
所有者权益合计	9,420,027,432.05	9,420,027,432.05	
负债和所有者权益总计	19,669,194,329.67	19,669,194,329.67	

调整情况说明：新收入准则对本公司的母公司财务报表无影响。

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵减进项税后按照增值额交税	公司所经营的房地产开发、销售业务按 9% 的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税,或按简易计税方法以 5% 的征收率计算缴纳增值税。其他货物销售按应税收入按 13% 的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	应缴流转税金额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	超额累计税率	房地产销售收入减扣除项目金额后,按照超额累计税率计缴

教育费附加	应缴流转税金额	3%
其他税费	按国家有关税法计缴	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆鲁能物业服务服务有限公司	15%
其他单位	25%

2、税收优惠

(1)根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》等相关规定，本公司下属子公司重庆鲁能物业服务服务有限公司符合对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税的条件，本报告期享受相应税收优惠政策。

(2)本公司下属部分子公司作为生产、生活性服务业纳税人，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39号)规定，自2019年4月1日至2019年9月30日，可按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额;根据《财政部税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》(财政部税务总局公告2019年第87号)规定，自2019年10月1日至2021年12月31日，可按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	109,019.00	102,291.82
银行存款	6,356,636,763.49	4,452,901,539.60
其他货币资金	339,620,821.71	353,101,148.53
合计	6,696,366,604.20	4,806,104,979.95

注：所有权或使用权收到限制的货币资金详见本附注七、49“所有者权或使用权受到限制的资产”说明。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	26,748,151.76	100.00%	11,715,792.73	43.80%	15,032,359.03	24,652,766.28	100.00%	11,713,682.73	47.51%	12,939,083.55
其中：										
账龄组合	11,715,792.73	43.80%	11,715,792.73	100.00%		11,713,682.73	47.51%	11,713,682.73	100.00%	
其他信用风险较低组合	15,032,359.03	56.20%		0.00%	15,032,359.03	12,939,083.55	52.49%			12,939,083.55
合计	26,748,151.76	100.00%	11,715,792.73	43.80%	15,032,359.03	24,652,766.28	100.00%	11,713,682.73	47.51%	12,939,083.55

按组合计提坏账准备：按账龄组合计提应收账款坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上	11,715,792.73	11,715,792.73	100.00%
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上	11,715,792.73	11,715,792.73	100.00%
合计	11,715,792.73	11,715,792.73	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	15,032,359.03
3 年以上	11,715,792.73
5 年以上	11,715,792.73
合计	26,748,151.76

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合	11,713,682.73		13,782.00	-15,892.00		11,715,792.73
合计	11,713,682.73		13,782.00	-15,892.00		11,715,792.73

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
崔继秀、张建明、高歌	13,782.00	银行转账
合计	13,782.00	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	-15,892.00

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况⁶

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	3,200,000.00	11.96%	3,200,000.00
单位 2	2,071,232.88	7.74%	
单位 3	1,380,821.92	5.16%	
单位 4	1,317,900.00	4.93%	1,317,900.00
单位 5	1,174,999.74	4.39%	1,174,999.74
合计	9,144,954.54	34.18%	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	119,962,850.27	73.79%	194,180,514.42	69.41%
1 至 2 年	28,752,458.79	17.69%	72,284,006.31	25.84%
2 至 3 年	6,326,021.23	3.89%	11,174,582.53	3.99%
3 年以上	7,534,989.03	4.63%	2,112,490.00	0.76%
合计	162,576,319.32	--	279,751,593.26	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额70,815,574.95 元，占预付款项年末余额合计数的比例43.56%。

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	14,096.21	17,391.33
其他应收款	1,601,468,330.21	231,015,915.37
合计	1,601,482,426.42	231,033,306.70

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	14,096.21	17,391.33
合计	14,096.21	17,391.33

2) 重要逾期利息

无。

单位：元

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

⁶ 其中单位 2、单位 3 为公司关联方，截至报告期末尚未到合同约定的付款时间，截至本报告披露日，上述关联方已按合同约定时间完成付款。其他单位非公司关联方。

(2) 应收股利**1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	3,856,713.94
减：坏账准备	-3,856,713.94	-3,856,713.94

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	5 年以上	预计无法收回	是/损失风险较高
合计	3,856,713.94	--	--	--

3) 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2020 年 12 月 31 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金及保证金	1,520,308,921.72	208,278,129.39
往来款	267,742,370.90	243,209,670.42
代垫款项	59,280,839.73	30,248,364.67
合计	1,847,332,132.35	481,736,164.48

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额		34,667,883.37	216,052,365.74	250,720,249.11
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第三阶段		-82,386.53	82,386.53	
本期计提		-4,774,060.44		-4,774,060.44
本期核销			82,386.53	82,386.53

2020 年 12 月 31 日余额		29,811,436.40	216,052,365.74	245,863,802.14
--------------------	--	---------------	----------------	----------------

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,449,489,895.59
1 至 2 年	36,611,639.01
2 至 3 年	35,348,167.84
3 年以上	325,882,429.91
3 至 4 年	47,511,614.17
4 至 5 年	58,829,095.25
5 年以上	219,541,720.49
合计	1,847,332,132.35

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄阶段划分的具有类似风险特征的其他应收款组合	250,720,249.11	-4,774,060.44		82,386.53		245,863,802.14
合计	250,720,249.11	-4,774,060.44		82,386.53		245,863,802.14

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
垫付款项核销	82,386.53

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况⁷

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	竞拍保证金	985,000,000.00	1 年以内	53.32%	
单位 2	竞拍保证金	330,600,000.00	1 年以内	17.90%	
单位 3	保证金	47,724,735.52	1 年以内	2.58%	
单位 4	保证金	45,000,000.00	4-5 年	2.44%	
单位 5	保证金	35,200,000.00	1 年以内	1.91%	
合计	--	1,443,524,735.52	--	78.15%	

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

⁷ 以上单位均非公司关联方

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	37,126,468,034.54	1,680,616,286.07	35,445,851,748.47	44,188,553,777.79	2,769,107,731.65	41,419,446,046.14
开发产品	23,191,286,740.07	1,894,651,503.48	21,296,635,236.59	13,063,763,331.26	575,902,695.48	12,487,860,635.78
原材料	93,542.46		93,542.46	1,951,205.76		1,951,205.76
库存商品	3,311,846.82	2,998,184.52	313,662.30	3,344,129.71	2,998,184.52	345,945.19
低值易耗品				1,561.06		1,561.06
合计	60,321,160,163.89	3,578,265,974.07	56,742,894,189.82	57,257,614,005.58	3,348,008,611.65	53,909,605,393.93

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
顺义新城项目	2015年10月	2022年12月	16,902,984,200.00	5,682,990,984.43	2,096,215,626.04	42,842,900.00	515,260,293.15	4,059,192,751.54	584,259,921.51	61,418,388.93	其他
重庆鲁能英大：领秀城	2016年04月	2019年01月		42,823,939.69		42,823,939.69		0.00			其他
张家口：下花园项目	2017年12月	2020年08月	1,446,905,300.00	465,984,086.69	856,994,203.38		391,010,116.69	0.00			其他
重庆鲁能：中央公馆	2016年12月	2022年12月	3,947,845,000.00	831,636,861.44	65,221,692.85		39,158,267.86	805,573,436.45			其他
重庆鲁能：九龙花园	2015年11月	2019年12月	2,039,385,503.40	35,002,790.69	3,522,014.39	31,480,776.30		0.00			其他
重庆鲁能：南渝星城	2015年07月	2020年05月	2,787,311,052.01	167,041,939.35	221,903,781.82		54,861,842.47	0.00			其他
重庆鲁能：泰山7号	2017年12月	2021年10月	11,356,963,800.00	3,901,304,628.85	1,697,119,461.40		762,647,915.83	2,966,833,083.28	132,966,987.44	77,386,160.03	其他
重庆鲁能：星城外滩	2019年08月	2022年06月	8,095,573,800.00	4,623,100,020.22	2,591,021,543.89		758,782,024.27	2,790,860,500.60	91,555,118.09	51,137,435.52	其他
重庆鲁能：北渝星城	2016年12月	2021年12月	2,663,438,300.00	114,173,412.85	342,904,813.90		456,955,808.31	228,224,407.26	9,588,771.48	1,242,566.19	其他
重庆中绿园：重庆大渡口虹桥院项目	2021年05月	2024年06月	2,957,950,000.00				739,711,166.66	739,711,166.66	41,509.43	41,509.43	其他
东莞鲁能广宇：鲁能公馆	2017年02月	2022年04月	2,924,940,000.00	2,081,264,594.17			32,872,165.53	2,114,136,759.70	237,976,186.93	20,926,211.24	其他
重庆江津鲁能：领秀城一街区	2021年05月	2024年06月	1,813,940,000.00	1,242,500.61			219,019,495.38	220,261,995.99			其他
鲁能亘富：领秀城项目	2019年12月	2021年12月	14,788,596,027.42	4,133,035,976.69	318,902,810.50	0.00	787,437,269.08	4,601,570,435.27	120,007,092.87	12,882,669.21	其他
鲁能亘富：唐冶项目	2017年04月	2020年05月	5,928,842,800.00	1,128,517,168.45	0.00	0.00	491,592,819.64	1,620,109,988.09	46,809,976.72	16,732,949.95	其他
鲁能亘富：上海项目	2019年11月	2022年08月	1,068,240,900.00	342,409,511.97			165,568,411.26	507,977,923.23	3,957,596.26	3,932,963.51	其他
鲁能亘富：广东中绿园	2020年12月	2023年03月	2,100,070,400.00				1,335,005,532.10	1,335,005,532.10	670,377.37	670,377.37	其他
鲁能万创：领秀城项目	2017年07月	2021年07月	2,074,184,700.00	752,262,930.45			195,194,713.18	947,457,643.63	38,967,655.73	310,800.31	其他
鲁能朱家峪：鲁能公馆	2019年02月	2021年03月	839,487,600.00	258,770,670.57			129,345,614.05	388,116,284.62	9,750,265.66	7,362,304.98	其他
南京鲁能广宇：鲁能公馆	2017年03月	2020年06月	2,761,401,559.00	2,218,501,280.11	2,526,613,766.73		308,112,486.62	0.00			其他
南京鲁能硅谷：硅谷项目	2017年06月	2020年08月	3,821,749,002.30	2,858,008,507.50	3,362,214,280.72		504,205,773.22	0.00			其他
宜宾鲁能：宜宾项目	2018年08月	2021年12月	2,299,461,674.35	902,815,250.43	1,711,478,503.26	0.00	854,981,360.59	46,318,107.76	240,897.74	240,897.74	其他
宜宾鲁能：山水原著项目	2020年11月	2022年07月	1,453,000,000.00				773,511,310.41	773,511,310.41	59,323.92	59,323.92	其他
成都鲁能：鲁能城	2015年09月	2020年08月	6,837,234,629.49	595,138,523.32	660,419,108.20		65,280,584.88	0.00			其他

苏州广宇：苏州项目	2017年04月	2021年11月	10,829,014,000.00	7,637,367,288.58	1,823,877,620.44		690,573,021.38	6,504,062,689.52	918,088,703.90	313,313,681.36	其他
湖州东信：鸿泊湾二期	2017年10月	2021年12月	1,174,280,000.00	578,870,199.38			191,486,324.78	770,356,524.16	146,516,148.64	19,177,425.70	其他
福州鲁能：福州项目	2017年03月	2023年06月	8,485,475,526.80	3,161,385,829.71	3,436,075,466.15	0.00	276,546,853.42	1,857,216.98			其他
福州鲁能：平潭泰新项目	2021年02月	2022年09月	693,376,476.00				331,422,100.00	331,422,100.00			其他
福州鲁能：平潭盛新项目	2021年01月	2022年08月	400,470,597.00				188,317,991.67	188,317,991.67	831,091.67	831,091.67	其他
福州鲁能：平潭雄新项目	2021年02月	2022年08月	475,427,105.00				221,611,775.00	221,611,775.00	978,025.00	978,025.00	其他
福州鲁能：平潭仁新项目	2021年01月	2022年08月	475,854,037.00				221,611,775.00	221,611,775.00	978,025.00	978,025.00	其他
天津鲁能泰山：泰山7号	2017年03月	2020年09月	3,047,710,000.00	1,674,904,881.64	2,064,063,663.54		389,158,781.90	0.00			其他
天津鲁能广宇：体北项目	2020年11月	2023年06月	5,669,260,000.00				3,745,638,702.12	3,745,638,702.12	1,401,375.90	1,401,375.90	其他
三亚中绿园：三亚项目	2021年05月	2023年07月	1,281,392,375.04				526,784,990.50	526,784,990.50	37,543.00	37,543.00	其他
青岛中绿园：青岛项目	2021年06月	2023年10月	1,563,040,986.56				469,942,943.00	469,942,943.00			其他
合计	--	--	135,004,807,351.37	44,188,553,777.79	23,778,548,357.21	117,147,615.99	16,833,610,229.95	37,126,468,034.54	2,345,682,594.26	591,061,725.96	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
重庆鲁能英大：领秀城	2019年01月	1,458,094,051.72		593,876,668.94	864,217,382.78	38,131,377.18	
顺义新城：北京项目	2020年04月	2,218,197,487.83	2,356,454,936.24	1,834,619,282.90	2,740,033,141.17	322,297,434.43	
苏州鲁能广宇：苏州项目	2020年09月		1,822,913,888.52		1,822,913,888.52	223,371,544.02	
张家口：下花园项目	2020年08月		856,994,203.38	175,009,770.08	681,984,433.30	29,299,305.16	14,501,415.41
南京鲁能硅谷：硅谷项目	2020年10月		3,362,214,280.72	66,080,897.10	3,296,133,383.62	248,008,693.31	82,894,861.07
南京鲁能广宇：鲁能公馆	2020年11月		2,526,613,766.73	482,800,396.38	2,043,813,370.35	204,384,672.27	66,046,376.46
天津鲁能泰山：泰山7号	2020年09月	976,783,243.98	2,064,063,663.54	1,537,649,810.79	1,503,197,096.73	18,003,809.73	342,848.08
重庆鲁能：鲁能星城	2017年09月	242,346,540.49	4,595,132.03	28,742,176.07	218,199,496.45	5,359,292.19	
重庆鲁能：中央公馆	2018年07月	963,960,705.06	60,626,560.82	307,599,100.64	716,988,165.24	7,960,057.61	
重庆鲁能：南渝星城	2020年05月	485,074,271.05	221,626,823.21	163,219,880.47	543,481,213.79	9,322,797.85	
重庆鲁能：九龙花园	2018年10月	349,118,749.08	3,522,014.39	15,548,657.62	337,092,105.85	723,868.34	
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2017年12月	271,460,229.76		110,846,406.09	160,613,823.67	342,585.27	

重庆鲁能：泰山 7 号	2020 年 12 月	559,366,411.62	1,695,845,277.48	1,223,556,227.94	1,031,655,461.16	32,197,240.22	11,522,869.09
重庆鲁能：北渝星城	2020 年 08 月	238,153,499.11	342,904,813.90	330,984,784.54	250,073,528.47	253,927.83	253,927.83
重庆鲁能：星城外滩	2020 年 11 月		2,591,021,543.89	1,985,561,007.00	605,460,536.89	28,211,685.12	26,817,996.00
青岛鲁能广宇：鲁能公馆	2019 年 09 月	186,649,740.18	2,059,957.92	161,205,629.67	27,504,068.43	239,144.36	0.00
江津鲁能：领秀城一街区	2019 年 05 月	303,684,988.25		54,090,706.49	249,594,281.76	668,771.71	
鲁能巨富：领秀城项目	2020 年 09 月	879,664,737.93	319,755,445.13	936,334,246.78	263,085,936.28	3,749,091.22	
鲁能巨富唐冶分公司：唐冶项目	2019 年 05 月	415,718,514.28		341,600,566.95	74,117,947.33	139,739.62	
鲁能万创：领秀城项目	2018 年 02 月	25,126,398.90		15,807,210.05	9,319,188.85	90,630.29	
鲁能朱家裕：鲁能公馆	2019 年 12 月	377,760,333.95		316,719,193.65	61,041,140.30	1,138,521.18	
宜宾鲁能：宜宾项目	2020 年 12 月	633,642,667.73	1,711,478,503.26	1,181,818,089.40	1,163,303,081.59	9,378,342.27	1,253,308.80
成都鲁能：鲁能城	2020 年 08 月	2,213,112,108.60	845,615,089.00	798,589,529.65	2,260,137,667.95	188,177,888.70	
湖州东信：湖州项目	2017 年 08 月	113,264,645.13		10,576,809.91	102,687,835.22	12,526,897.51	
福州鲁能：福州项目	2020 年 08 月	152,584,006.61	3,436,075,466.15	1,424,020,908.39	2,164,638,564.37	79,804,596.18	
合计	--	13,063,763,331.26	24,224,381,366.31	14,096,857,957.50	23,191,286,740.07	1,463,781,913.57	203,633,602.74

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	2,769,107,731.65	139,749,932.05			1,228,241,377.63	1,680,616,286.07	
开发产品	575,902,695.48	317,917,476.76	1,228,241,377.63	227,410,046.39		1,894,651,503.48	
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	3,348,008,611.65	457,667,408.81	1,228,241,377.63	227,410,046.39	1,228,241,377.63	3,578,265,974.07	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
南京硅谷项目	567,379,899.10			47,765,150.54		519,614,748.56	
石榴庄项目	430,187,269.91	138,165,877.55				568,353,147.46	
南京栖霞鲁能公馆	319,273,516.50			116,764,229.92		202,509,286.58	
九龙花园	99,935,923.43	111,140,000.00		5,885,208.15		205,190,715.28	
九龙东郡一街区	140,653,729.76			27,691,759.26		112,961,970.50	
鲁能城中央公馆	112,301,590.04	139,290,000.00		9,249,686.08		242,341,903.96	
合计	1,669,731,928.74	388,595,877.55		207,356,033.95		1,850,971,772.34	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

截止2020年12月31日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为38.09亿元，本期间确认的资本化利息金额为7.95亿元，用于确定借款利息费用的平均资本化率为3.23%。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
重庆星城外滩	548,123,510.28	611,328,520.16	借款抵押
宜宾山水原著	95,315,659.36		借款抵押
苏州泰山7号	3,283,606,575.00	3,283,606,575.00	借款抵押
苏州泰山9号	2,521,191,108.00	2,521,191,108.00	借款抵押
济南章丘鲁能公馆	294,320,000.00	294,320,000.00	借款抵押
济南唐冶泰山7号	345,051,767.98	345,051,767.98	借款抵押
济南柏石峪A地块		1,379,478,766.76	借款抵押
济南花山峪B\C地块		1,531,531,966.46	借款抵押
济南领秀城p-5地块		133,670,064.44	借款抵押
上海市嘉定区保障住房项目		511,523,520.71	借款抵押
南京鲁能硅谷公馆	1,880,000,000.00	0.00	借款抵押
南京栖霞鲁能公馆	1,660,000,000.00	0.00	借款抵押

湖州鲁能公馆	262,573,341.25	262,573,341.25	借款抵押
成都鲁能城	591,668,503.00	591,668,503.00	借款抵押
北京顺义优美地 D 区	2,363,486,713.53	1,957,965,133.95	借款抵押
合计	13,845,337,178.40	13,423,909,267.71	--

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	95,164,256.24	124,751,562.87
留抵增值税、待认证增值税	516,150,670.99	636,056,658.08
预缴税金	1,150,314,994.32	1,467,713,518.61
其他流转税	3,795,470.54	6,710,942.03
合计	1,765,425,392.09	2,235,232,681.59

7、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
杭州千岛湖全域旅游有限公司	311,192,190.41			-14,914,831.57						296,277,358.84	
小计	311,192,190.41			-14,914,831.57						296,277,358.84	
二、联营企业											
合计	311,192,190.41			-14,914,831.57						296,277,358.84	

8、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	58,465,550.00	56,799,067.04
其中：权益工具投资	58,465,550.00	56,799,067.04
合计	58,465,550.00	56,799,067.04

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,018,494,870.07	250,535,528.77		3,269,030,398.84
2.本期增加金额	168,617,314.73			168,617,314.73
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	168,617,314.73			168,617,314.73

(3) 企业合并增加			
3.本期减少金额	490,178,503.27		490,178,503.27
(1) 处置			
(2) 其他转出	490,178,503.27		490,178,503.27
4.期末余额	2,696,933,681.53	250,535,528.77	2,947,469,210.30
二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	296,037,054.99	37,460,021.33	333,497,076.32
2.本期增加金额	94,086,671.59	6,131,669.28	100,218,340.87
(1) 计提或摊销	94,086,671.59	6,131,669.28	100,218,340.87
3.本期减少金额	19,215,943.03		19,215,943.03
(1) 处置			
(2) 其他转出	19,215,943.03		19,215,943.03
4.期末余额	370,907,783.55	43,591,690.61	414,499,474.16
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	2,326,025,897.98	206,943,838.16	2,532,969,736.14
2.期初账面价值	2,722,457,815.08	213,075,507.44	2,935,533,322.52

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,414,399,054.70	1,617,394,635.89
固定资产清理		53,999.42
合计	1,414,399,054.70	1,617,448,635.31

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店家具	其他	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	1,006,828,633.88	470,634,413.40	12,894,378.52	295,848,651.46	430,341,374.35	2,132,718.95	320,696.73	2,219,000,867.29
2.本期增加金额		1,525,827.27	549,115.10	4,455,521.75	2,301,819.97	11,873.52	89,994.00	8,934,151.61
(1) 购置		342,341.03	549,115.10	3,636,177.81	1,233,494.03	11,873.52	89,994.00	5,862,995.49
(2) 在建工程转入		1,183,486.24		819,343.94	1,068,325.94			3,071,156.12
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额		8,881.21		407,470.14	1,036,541.00			1,452,892.35
(1) 处置或报废		8,881.21		407,470.14	1,036,541.00			1,452,892.35
4.期末余额	1,006,828,633.88	472,151,359.46	13,443,493.62	299,896,703.07	431,606,653.32	2,144,592.47	410,690.73	2,226,482,126.55
二、累计折旧								
1.期初余额	138,609,980.45	147,917,629.02	5,892,860.96	126,396,718.27	181,652,916.07	1,125,402.20	10,724.43	601,606,231.40
2.本期增加金额	30,874,861.67	59,789,909.46	1,855,154.18	39,580,783.67	79,420,652.76	289,747.56	45,155.82	211,856,265.12
(1) 计提	30,874,861.67	59,789,909.46	1,855,154.18	39,580,783.67	79,420,652.76	289,747.56	45,155.82	211,856,265.12
3.本期减少金额		8,679.39		386,031.34	984,713.94			1,379,424.67
(1) 处置或报废		8,679.39		386,031.34	984,713.94			1,379,424.67
4.期末余额	169,484,842.12	207,698,859.09	7,748,015.14	165,591,470.60	260,088,854.89	1,415,149.76	55,880.25	812,083,071.85
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额								

四、账面价值								
1.期末账面价值	837,343,791.76	264,452,500.37	5,695,478.48	134,305,232.47	171,517,798.43	729,442.71	354,810.48	1,414,399,054.70
2.期初账面价值	868,218,653.43	322,716,784.38	7,001,517.56	169,451,933.19	248,688,458.28	1,007,316.75	309,972.30	1,617,394,635.89

(2) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
报废的办公设备		53,999.42
合计		53,999.42

其他说明

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	340,488,497.84	145,238,224.41
合计	340,488,497.84	145,238,224.41

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州鲁能泰山 9 号希尔顿酒店和商业	32,150,234.13		32,150,234.13	25,028,248.77		25,028,248.77
重庆鲁能城后期商业项目	308,338,263.71		308,338,263.71	120,209,975.64		120,209,975.64
合计	340,488,497.84		340,488,497.84	145,238,224.41		145,238,224.41

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
苏州鲁能泰山 9 号希尔顿酒店和商业	160,643,445.25	25,028,248.77	7,121,985.36			32,150,234.13	20.01%	可研调整阶段，项目尚未开工				其他
重庆鲁能城后期商业项目	2,083,476,200.00	120,209,975.64	188,128,288.07			308,338,263.71	14.80%	土石方施工完成完成 95%，主体工程 施工尚未开始	29,041,334.44	29,041,334.44	3.53%	其他
合计	2,244,119,645.25	145,238,224.41	195,250,273.43			340,488,497.84	--	--	29,041,334.44	29,041,334.44	3.53%	--

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	300,755,449.15			6,457,443.47	307,212,892.62
2.本期增加金额				200,431.68	200,431.68
(1) 购置				200,431.68	200,431.68
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	300,755,449.15			6,657,875.15	307,413,324.30
二、累计摊销					
1.期初余额	30,628,221.10			5,254,795.58	35,883,016.68
2.本期增加金额	7,547,496.90			632,405.13	8,179,902.03
(1) 计提	7,547,496.90			632,405.13	8,179,902.03
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	38,175,718.00			5,887,200.71	44,062,918.71
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	262,579,731.15			770,674.44	263,350,405.59
2.期初账面价值	270,127,228.05			1,202,647.89	271,329,875.94

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入资产改良支出	2,841,272.59		2,581,097.53	260,175.06	
房屋装修费	5,713,968.92		2,284,620.69		3,429,348.23
信息服务费	56,083.36		22,433.28		33,650.08
软件使用费	443,422.62		409,313.20		34,109.42
合计	9,054,747.49		5,297,464.70	260,175.06	3,497,107.73

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,605,171,810.95	901,292,952.76	3,379,782,585.50	844,945,646.40
内部交易未实现利润	500,285,974.04	125,071,493.51	427,356,294.56	106,839,073.64
可抵扣亏损	117,748,584.44	29,437,146.12	190,456,302.64	47,614,075.66
预收售房款预计利润	6,028,228,822.02	1,507,057,205.50	7,137,319,600.62	1,784,329,900.15
预提税费	1,049,590,139.96	262,397,534.99	957,594,830.30	239,398,707.58
预提成本	466,033,242.68	116,508,310.67	778,615,348.20	194,653,837.05
合计	11,767,058,574.09	2,941,764,643.55	12,871,124,961.82	3,217,781,240.48

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	14,259,750.00	3,564,937.50	12,593,276.04	3,148,316.76
合同取得成本	59,294,596.98	14,823,649.25	124,751,562.87	31,187,890.72
合计	73,554,346.98	18,388,586.75	137,344,838.91	34,336,207.48

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	366,810,034.98	366,796,234.98
可抵扣亏损	524,689,704.31	438,921,560.86
合计	891,499,739.29	805,717,795.84

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		11,288,839.60	
2021 年			
2022 年	53,876,917.80	67,208,382.36	
2023 年	134,886,192.31	134,886,192.31	
2024 年	225,538,146.59	225,538,146.59	
2025 年	110,388,447.61		

合计	524,689,704.31	438,921,560.86	--
----	----------------	----------------	----

15、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	300,000,000.00	3,241,000,000.00
合计	300,000,000.00	3,241,000,000.00

16、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		19,000,000.00
合计		19,000,000.00

17、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	7,039,211,696.59	7,052,301,481.43
质保金	1,790,095.62	1,729,160.27
土地款	104,575,785.00	108,820,228.18
服务费等	104,794,478.85	90,610,435.07
物资款	215,506,423.59	184,093,767.25
劳务款	125,389.40	4,947,507.77
商品款	12,773,269.72	11,120,866.43
合计	7,478,777,138.77	7,453,623,446.40

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宜宾市国土资源局	90,419,165.00	未到付款期
重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	未到付款期
业兴实业集团有限公司	27,308,231.08	未到付款期
中国建筑第二工程局有限公司	50,818,057.69	未到付款期
青岛新华友建工集团股份有限公司	28,691,616.03	未到付款期
中建三局第二建设工程有限责任公司	21,401,497.14	未到付款期
合计	232,795,186.94	--

18、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金物业费	125,565,179.42	81,913,885.68
酒店收入	3,085,116.90	4,453,677.50
管理费		1,589,470.27
合计	128,650,296.32	87,957,033.45

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
宜宾鲁能：宜宾项目	204,303,353.84	1,442,747,404.91
天津鲁能泰山 7 号项目	175,006,023.81	1,592,961,675.76
福州鲁能：鲁能花苑	53,224,220.18	711,000,881.65
福州鲁能：鲁能花园	1,794,178,737.65	2,092,923,710.09
重庆江津鲁能：领秀城	5,478,174.97	22,685,611.01
南京鲁能硅谷：硅谷公馆	106,589,038.60	
南京鲁能广宇：栖霞公馆	243,908,650.82	
青岛鲁能广宇：鲁能公馆	10,156,602.58	192,322,536.70
苏州鲁能广宇：泰山 9 号	165,391,679.82	
张家口鲁能：下花园项目	34,096,521.25	
顺义新城：鲁能 7 号院	15,063,947.71	22,726,961.06
顺义新城：优山美地	1,099,025,884.66	940,196,027.36
顺义新城：鲁美项目	336,279,594.23	1,659,267,754.29
鲁能万创：领秀公馆	381,022,113.04	90,074,837.13
鲁能朱家峪：鲁能公馆	580,670,816.94	479,489,064.22
鲁能亘富：鲁能领秀城	594,807,066.21	1,018,642,595.31
鲁能亘富：鲁能泰山 7 号	2,220,915,266.18	1,549,068,026.61
鲁能亘富：领秀城商户物业费	9,518,820.26	9,499,391.54
鲁能亘富：上海嘉定云翔大居	239,854,054.88	
重庆鲁能英大：领秀城	25,712,982.95	436,250,064.16
湖州公司：鸿泊湾	211,572,448.28	31,367,725.69
成都鲁能：鲁能城	37,822,511.95	60,312,853.21
重庆鲁能：星城外滩	522,958,554.34	2,398,923,812.85
重庆鲁能：鲁能中央公馆	61,367,176.21	216,730,424.50
重庆鲁能：九龙花园、九龙东郡	18,440,282.31	20,648,941.17
重庆鲁能：南渝星城	10,699,605.39	132,295,808.65
重庆鲁能：北渝星城	422,208.26	501,271,244.04
重庆鲁能：泰山 7 号	2,063,696,704.54	3,418,083,337.27
重庆鲁能：鲁能星城	177,279,337.50	45,270,750.48
合计	11,399,462,379.36	19,084,761,439.66

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
宜宾鲁能：宜宾项目	-1,238,444,051.07	原著荟、公馆贰号（D23）等项目本期交房，确认收入
顺义新城：鲁美项目	-1,322,988,160.06	主要为 24cLOFT 本期交房，确认收入
福州鲁能：鲁能花苑	-657,776,661.47	2020 年 5 月份集中交房，确认收入
天津鲁能泰山 7 号项目	-1,417,955,651.95	本期集中交付 B 区房源，确认收入
苏州鲁能广宇：泰山 9 号	165,391,679.82	本期开始预售
南京鲁能硅谷：硅谷公馆	106,589,038.60	本期开始预售
南京鲁能广宇：栖霞公馆	243,908,650.82	本期开始预售

鲁能亘富：上海嘉定云翔大居	239,854,054.88	本期开始预售
重庆鲁能：星城外滩	-1,875,965,258.51	星城外滩 2020 年 6 月、10 月与、12 月集中交付，确认收入
重庆鲁能英大：领秀城	-410,537,081.21	本期集中交付房源，确认收入
合计	-6,167,923,440.15	——

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,732,788.21	597,578,432.83	599,603,519.22	18,707,701.82
二、离职后福利-设定提存计划	83,122.54	28,199,233.10	28,197,282.69	85,072.95
三、辞退福利		811,137.71	811,137.71	
合计	20,815,910.75	626,588,803.64	628,611,939.62	18,792,774.77

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		482,647,851.92	482,647,851.92	
2、职工福利费		29,449,143.06	29,449,143.06	
3、社会保险费	55,656.07	27,188,990.33	27,196,781.10	47,865.30
其中：医疗保险费	46,362.19	25,955,659.45	25,968,389.74	33,631.90
工伤保险费	6,803.36	737,782.86	737,648.60	6,937.62
生育保险费	2,490.52	495,548.02	490,742.76	7,295.78
4、住房公积金	92,784.60	36,465,879.53	36,463,816.53	94,847.60
5、工会经费和职工教育经费	20,584,347.54	10,641,832.25	12,661,190.87	18,564,988.92
其他短期薪酬		11,184,735.74	11,184,735.74	
合计	20,732,788.21	597,578,432.83	599,603,519.22	18,707,701.82

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	63,660.58	22,900,753.24	22,898,706.54	65,707.28
2、失业保险费	3,946.11	949,961.93	949,844.88	4,063.16
3、企业年金缴费	15,515.85	4,348,517.93	4,348,731.27	15,302.51
合计	83,122.54	28,199,233.10	28,197,282.69	85,072.95

其他说明：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 19%、0.08% 每月向该等计划缴存费用。除上述缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务，相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	272,354,181.24	260,035,842.84

企业所得税	233,938,275.05	879,126,385.73
个人所得税	13,206,077.93	9,173,606.39
城市维护建设税	5,410,700.31	2,049,331.77
土地使用税	4,903,612.36	5,634,096.03
资源税	110,497.50	179,890.50
印花税	2,116,345.72	1,017,194.03
土地增值税	1,938,496,851.25	2,097,588,410.57
房产税	3,755,859.80	3,533,046.35
教育费附加	5,374,049.42	2,885,048.68
其他税费	1,918,664.55	1,925,068.83
合计	2,481,585,115.13	3,263,147,921.72

其他说明：其他税费组要为契税和环境保护税等。

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	101,264,004.46	75,987,741.39
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	2,318,184,963.94	1,803,266,216.72
合计	2,422,122,613.72	1,881,927,603.43

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	93,241,387.18	63,319,763.09
企业债券利息	7,505,464.51	7,505,464.49
短期借款应付利息	517,152.77	5,162,513.81
合计	101,264,004.46	75,987,741.39

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,673,645.32	2,673,645.32
合计	2,673,645.32	2,673,645.32

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：应付股利年末账龄均在 5 年以上，未支付原因为股东尚未领取。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	626,569,234.10	129,529,354.64
售房定金	41,120,784.49	178,352,452.97
代收税费	65,367,546.03	102,676,290.30
押金、保证金	194,795,234.66	185,427,991.12
诚意金	138,674,939.16	120,000,000.00
土增税清算准备金	1,251,657,225.50	1,087,280,127.69

合计	2,318,184,963.94	1,803,266,216.72
----	------------------	------------------

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆成雅商业管理有限公司	18,272,707.50	购房款，暂未结算
中建三局集团有限公司	10,144,685.92	保证金，未到期
宜宾口腔医院	9,440,000.00	暂不满足结算条件
中建八局第一建设有限公司	5,869,639.00	保证金，未到期
合计	43,727,032.42	--

23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,523,621,984.19	7,988,621,748.27
一年内到期的应付债券	100,000,000.00	80,000,000.00
合计	2,623,621,984.19	8,068,621,748.27

24、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待结转销项税金	1,009,000,808.69	1,640,912,385.66
合计	1,009,000,808.69	1,640,912,385.66

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,587,878,712.18	2,751,865,011.64
保证借款	3,387,895,069.56	2,781,677,393.95
信用借款	21,519,300,000.00	1,804,000,000.00
合计	27,495,073,781.74	7,337,542,405.59

26、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业地产抵押资产证券（CMBS）	3,602,355,200.00	3,701,000,000.00
2019 年第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	4,102,355,200.00	4,201,000,000.00

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
商业地产抵押资产证券（CMBS）	4,000,000,000.00	2019-10-31	12 年	4,000,000,000.00	3,701,000,000.00		165,494,857.47		98,644,800.00	3,602,355,200.00

2019 年 第一期中 期票据	500,000,0 00.00	2019-8-1 6	3 年	500,000,0 00.00	500,000,0 00.00		20,500,00 0.02				500,000,0 00.00
合计	--	--	--	4,500,000 ,000.00	4,201,000 ,000.00		185,994,8 57.49		98,644,80 0.00		4,102,355 ,200.00

27、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	525,664.29		88,742.85	436,921.44	济南市住建委绿色建筑发展专项资金
合计	525,664.29		88,742.85	436,921.44	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
济南市住建 委绿色建筑 发展专项资 金	525,664.29			88,742.85			436,921.44	与资产相关

28、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,862,520,720. 00						1,862,520,720. 00

29、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,783,517,954.42			2,783,517,954.42
其他资本公积	-1,063,010,713.58			-1,063,010,713.58
合计	1,720,507,240.84			1,720,507,240.84

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	474,120,748.34	194,323,239.71		668,443,988.05
合计	474,120,748.34	194,323,239.71		668,443,988.05

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50% 以上的，不再提取。

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期

调整前上期末未分配利润	9,553,160,194.55	6,835,970,392.95
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	93,563,672.15	26,175,445.84
调整后期初未分配利润	9,646,723,866.70	6,862,145,838.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37
减：提取法定盈余公积	194,323,239.71	208,979,493.01
应付普通股股利	558,756,216.00	242,127,693.60
期末未分配利润	11,105,250,095.50	9,553,160,194.55

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 93,563,672.15 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,671,155,922.51	13,531,984,864.14	22,874,486,521.01	13,842,716,136.66
其他业务	79,411,890.06	301,928,036.64	112,278,654.16	338,684,360.71
合计	19,750,567,812.57	13,833,912,900.78	22,986,765,175.17	14,181,400,497.37

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	分部 3	合计
其中：				
房屋销售	19,213,440,948.54			19,213,440,948.54
酒店客房收入		127,988,536.67		127,988,536.67
物业服务			173,757,475.49	173,757,475.49
经营租赁			139,913,566.28	139,913,566.28
其他业务			95,467,285.59	95,467,285.59
其中：				
华北	4,769,411,377.31		18,309,867.66	4,787,721,244.97
华东	5,448,850,565.52	82,233,688.92	309,606,275.79	5,840,690,530.23
西南	8,995,179,005.71	45,754,847.75	81,222,183.91	9,122,156,037.37
其中：				
其中：				
其中：				
在某一时点转让	19,213,440,948.54	127,988,536.67	409,138,327.36	19,750,567,812.57
其中：				
其中：				
合计	19,213,440,948.54	127,988,536.67	409,138,327.36	19,750,567,812.57

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的项目的开发、建造合同的施工,并按房地产销售合同、建造合同约定交付日期完成竣工交付。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为12,163,691,213.52元,主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。公司预计在未来1-3年内,在房产完工并验收合格,达到销售合同约定的交付条件,在客户取得相关商品或服务控制权时点,确认销售收入的实现。

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位:元

序号	项目名称	收入金额
1	重庆鲁能星城外滩	2,551,281,074.40
2	天津泰山7号项目	2,277,592,025.37
3	重庆鲁能泰山七号	1,702,588,626.22
4	济南领秀城 Q2Q3 地块	1,508,949,136.16
5	北京市石榴庄项目	1,403,508,082.84

33、税金及附加

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	59,950,881.78	55,698,931.82
教育费附加	26,381,506.57	24,850,985.39
地方教育费附加	17,711,824.57	16,566,735.45
其他税费	66,456,043.46	67,738,303.75
土地增值税	896,886,703.68	1,959,979,373.39
合计	1,067,386,960.06	2,124,834,329.80

其他说明:

- 1.各项税金及附加的计缴标准详见附注六、“税项”;
- 2.“其他税费”主要包括水利建设基金、房产税、土地使用税、印花税等。

34、销售费用

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	81,051,119.59	202,053,553.97
销售佣金	219,776,388.39	127,679,351.32
职工薪酬	80,652,035.75	70,059,017.25
物业管理	48,045,397.57	43,376,846.31
房地产客服费用	24,275,485.64	18,536,771.58
水电费	15,197,904.28	17,414,412.19
广告宣传费	31,658,850.55	10,114,488.75
空置房管理及物业补偿费	10,874,701.88	6,844,714.53
其他费用	36,599,896.87	38,634,341.29
合计	548,131,780.52	534,713,497.19

35、管理费用

单位:元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	302,568,559.10	246,968,349.05
折旧费	32,207,786.58	31,137,378.42
中介费	23,261,093.93	37,198,856.89
酒店管理费	13,146,018.43	10,176,784.96
咨询费	4,562,221.69	3,438,936.60
信息系统运维费	4,309,186.99	4,080,395.56
租赁费	9,777,872.29	8,865,010.33
修理费	6,296,242.81	8,246,492.77
差旅费及办公费	8,686,485.28	10,081,781.09
其他费用	26,537,956.24	23,413,506.50
合计	431,353,423.34	383,607,492.17

36、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
海绵城市项目		466,981.13
合计		466,981.13

37、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	682,821,996.38	317,431,191.95
减：利息收入	65,214,692.59	45,852,314.83
加：汇兑损失		
其他支出	16,218,108.04	7,172,279.64
合计	633,825,411.83	278,751,156.76

38、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	1,871,958.41	724,067.31
税费减免	57,793.75	
经营补助	2,453,801.47	1,948,769.67
个税手续费返还	679,648.62	107,165.37
进项税加计抵减	2,227,834.54	1,341,672.68
合计	7,291,036.79	4,121,675.03

39、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-14,914,831.57	-7,307,809.59
其他非流动金融资产在持有期间取得的利息收入	1,416,133.68	1,291,307.31
合计	-13,498,697.89	-6,016,502.28

40、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他非流动金融资产	1,666,482.96	4,600,992.59
合计	1,666,482.96	4,600,992.59

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	4,774,060.44	-11,960,407.43
应收账款坏账损失	13,782.00	150,000.00
预付账款坏账损失		219,220.53
合计	4,787,842.44	-11,591,186.90

其他说明：损失以“-”号填列

42、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-365,284,745.34	-1,361,792,581.71
合计	-365,284,745.34	-1,361,792,581.71

其他说明：损失以“-”号填列

43、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
持有待售处置组处置收益		
非流动资产处置收益	-52,885.55	-42,379.10
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益		
其中:固定资产处置收益		
无形资产处置收益		
未划分为持有待售的非流动资产处置收益		
其中:固定资产处置收益	-52,885.55	-42,379.10
无形资产处置收益		
非货币性资产交换收益		
债务重组中因处置非流动资产收益		
合计	-52,885.55	-42,379.10

44、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		233,294.00	
非流动资产毁损报废利得	294.17	9,412.74	294.17
违约金、罚款等	34,564,251.53	15,694,280.24	34,564,251.53
其他	2,013,605.58	24,633,160.23	2,013,605.58
合计	36,578,151.28	40,570,147.21	36,578,151.28

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
纳税大户奖励							100,000.00	与收益相关
产业发展基金							10,000.00	与收益相关
人才引进奖励							123,294.00	与收益相关

45、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	54,426.69	139,903.66	54,426.69
赔偿款、罚款、滞纳金等支出	5,663,129.31	8,732,600.72	5,663,129.31
其他	456,297.67		456,297.67
合计	6,173,853.67	8,872,504.38	6,173,853.67

其他说明：其他支出主要为项目前期支付的代垫款项，因为项目停止，转入营业外支出。

46、所得税费用**(1) 所得税费用表**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	429,596,006.35	1,414,975,950.55
递延所得税费用	260,068,976.20	-413,128,611.71
合计	689,664,982.55	1,001,847,338.84

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,901,270,667.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	725,317,666.77
子公司适用不同税率的影响	-1,553,261.26
调整以前期间所得税的影响	-44,120,948.56
非应税收入的影响	3,374,674.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,083,265.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,137,781.89
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	13,701,367.98
所得税费用	689,664,982.55

47、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购房定金，诚意金	25,052,556.44	34,065,779.21

利息收入	64,079,988.61	45,852,314.83
收到赔偿款、租金等	13,273,327.37	50,023,077.63
备用金、押金、保证金等	453,555,977.20	450,727,877.88
代垫费用	321,298,522.97	83,360,098.76
收到的退税	9,522,659.57	
往来款等	79,371,021.87	92,962,316.61
合计	966,154,054.03	756,991,464.92

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行手续费	14,523,170.85	2,331,835.75
诉讼、赔偿、违约金等	4,874,776.75	4,709,616.16
代收代付（包括税费等）	363,846,005.25	149,828,237.59
备用金、押金、保证金等	717,160,174.14	72,445,239.49
支付的营业费用、管理费用等	303,138,387.48	676,329,341.07
往来款等	362,443,927.22	245,126,544.82
合计	1,765,986,441.69	1,150,770,814.88

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银团贷款代理费和安排费	1,107,000.00	2,137,500.00
中期票据承销费、登记费等		578,000.00
合计	1,107,000.00	2,715,500.00

48、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37
加：资产减值准备	360,496,902.90	1,373,383,768.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	312,041,589.14	302,883,550.52
使用权资产折旧		
无形资产摊销	8,179,902.03	4,347,242.39
长期待摊费用摊销	5,297,464.70	4,440,418.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	32,010.70	42,379.10
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	73,709.34	130,490.92
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-1,666,482.96	-4,600,992.59
财务费用（收益以“-”号填列）	682,903,364.31	318,707,328.30
投资损失（收益以“-”号填列）	13,498,697.89	6,016,502.28

递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	276,016,596.93	-414,278,859.86
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-15,947,620.73	1,150,248.15
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,212,634,106.10	5,217,080,634.35
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-830,231,401.68	42,805,003.64
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-7,194,358,978.22	-11,782,362,439.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-6,384,692,667.24	-1,788,133,182.80
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	6,000,832,669.00	3,022,411,417.01
减：现金的期初余额	3,022,411,417.01	2,759,281,023.83
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,978,421,251.99	263,130,393.18

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	187,465,450.00
其中：	--
平潭仁新置业有限公司	7,633,750.00
平潭雄新置业有限公司	7,633,750.00
平潭泰新置业有限公司	165,711,050.00
平潭盛新置业有限公司	6,486,900.00
其中：	--
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	187,465,450.00

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,000,832,669.00	3,022,411,417.01
其中：库存现金	109,019.00	102,291.82
可随时用于支付的银行存款	6,000,723,650.00	3,022,309,125.19
三、期末现金及现金等价物余额	6,000,832,669.00	3,022,411,417.01

49、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	695,533,935.20	按揭保证金及商品房预售资金监管等
存货	13,423,909,267.71	借款抵押
固定资产	590,615,537.96	借款抵押
无形资产	1,410,081,446.15	借款抵押
投资性房地产	96,104,384.27	借款抵押
合计	16,216,244,571.29	--

50、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	1,871,958.41	其他收益	1,871,958.41
经营补助	2,299,358.62	其他收益	2,299,358.62
创文补助	22,200.00	其他收益	22,200.00
节水奖励	5,000.00	其他收益	5,000.00
绿色建筑专项发展基金	127,242.85	其他收益	127,242.85

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
平潭仁新置业有限公司	2020年10月29日	7,633,750.00	100.00%	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-114,377.68
平潭盛新置业有限公司	2020年10月29日	6,486,900.00	100.00%	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-96,842.77
平潭泰新置业有限公司	2020年10月29日	331,422,100.00	100.00%	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-191,597.55
平潭雄新置业有限公司	2020年10月29日	7,633,750.00	100.00%	现金收购	2020年10月29日	完成工商变更	0.00	-114,360.65

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	平潭雄新置业有限公司	平潭仁新置业有限公司	平潭泰新置业有限公司	平潭盛新置业有限公司
--现金	7,633,750.00	7,633,750.00	331,422,100.00	6,486,900.00
合并成本合计	7,633,750.00	7,633,750.00	331,422,100.00	6,486,900.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	7,633,750.00	7,633,750.00	331,422,100.00	6,486,900.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	平潭泰新置业有限公司		平潭雄新置业有限公司		平潭仁新置业有限公司		平潭盛新置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值

存货	331,422,100.00	320,000,000.00	220,633,750.00	213,000,000.00	220,633,750.00	213,000,000.00	187,486,900.00	181,000,000.00
应付款项			213,000,000.00	213,000,000.00	213,000,000.00	213,000,000.00	181,000,000.00	181,000,000.00
净资产	331,422,100.00	320,000,000.00	7,633,750.00		7,633,750.00		6,486,900.00	
取得的净资产	331,422,100.00	320,000,000.00	7,633,750.00		7,633,750.00		6,486,900.00	

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

新设子公司

本公司报告期内新设二级全资子公司3家，分别为三亚中绿园、青岛中绿园、汕头中绿园；新设三级全资子公司4家，分别为天津鲁能广宇（为二级子公司天津鲁能泰山的全资子公司），宜宾山水原著（为二级子公司宜宾鲁能的全资子公司），重庆中绿园（为二级子公司重庆鲁能的全资子公司），广东中绿园（为二级子公司鲁能巨富的全资子公司）。具体信息如下：

子公司名称	级次	注册地	营业执照	注册资本金	法定代表人
三亚中绿园房地产有限公司	二级	三亚	91460000MA5TRCTP13	30000万元	杨传军
青岛中绿园健康地产有限公司	二级	青岛	91370211MA3UPC2CXJ	21000万元	刘云刚
汕头中绿园置地有限公司	二级	汕头	91440500MA55R4EH7W	136900万元	孙建新
天津鲁能广宇房地产开发有限公司	三级	天津	91120103MA0746GC1W	150000万元	张俊杰
宜宾山水原著置业有限公司	三级	宜宾	91511521MA6522M17X	40000万元	刘树国
重庆中绿园置业有限公司	三级	重庆	91500104MA619MKPXR	54000万元	郭广森
广东中绿园置地有限公司	三级	广州	91440101MA9URFBF12	63000万元	孙建新

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	房地产开发、房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
重庆鲁能物业服务集团有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00%		投资设立
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立

青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	山东青岛即墨	山东青岛即墨	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
山东鲁能亘富开发有限公司	济南市市中区	济南市市中区	房地产开发、房屋销售、酒店等	100.00%		同一控制企业合并
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市南岸西区	宜宾市南岸西区	房地产开发、房屋销售、酒店等	65.00%	35.00%	同一控制企业合并
北京顺义新城建设开发有限公司	北京市顺义区	北京市顺义区	房地产开发、房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	重庆江津	重庆江津	房地产开发、酒店管理	100.00%		投资设立
山东鲁能万创置业有限公司	济南市市中区	济南市市中区	房地产开发、房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
山东鲁能朱家峪开发有限公司	章丘市官庄乡	章丘市官庄乡	旅游开发、房地产开发	100.00%		同一控制企业合并
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	南京市江宁区	南京市江宁区	房地产开发、物业管理	100.00%		同一控制企业合并
成都鲁能置业有限公司	成都市成华区	成都市成华区	房地产开发,房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
张家口鲁能置业有限公司	张家口	张家口市下花园	房地产开发经营,物业管理	100.00%		同一控制企业合并
苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州	苏州市相城区	房地产开发经营、物业管理	100.00%		同一控制企业合并
南京鲁能广宇置地有限公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发,物业管理	100.00%		同一控制企业合并
福州鲁能地产有限公司	福州市	福州市晋安区	房地产开发,物业管理	100.00%		同一控制企业合并
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	天津市	天津海河教育区	房地产开发经营、物业管理	100.00%		同一控制企业合并
湖州东信实业投资有限公司	浙江湖州	浙江湖州	房地产开发经营,物业管理	100.00%		非同一控制企业合并
山东鲁能物业有限公司	山东济南	山东济南	物业服务	100.00%		投资设立
上海鲁能亘富置业有限公司	上海市	上海市嘉定区	房地产开发经营、物业管理		100.00%	投资设立
鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划(结构化主体)						公开发行

三亚中绿园房地产有限公司	三亚	三亚	房地产开发经营；旅游业务	100.00%		投资设立
青岛中绿园健康地产有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营等	100.00%		投资设立
汕头中绿园置地有限公司	汕头	汕头	房地产开发经营、物业管理等	100.00%		投资设立
天津鲁能广宇房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发,房屋销售		100.00%	投资设立
宜宾山水原著置业有限公司	宜宾	宜宾	房地产开发经营等		100.00%	投资设立
重庆中绿园置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营等		100.00%	投资设立
广东中绿园置地有限公司	广东	广东	房地产开发经营等		100.00%	投资设立
平潭仁新置业有限公司	平潭	平潭	平潭		100.00%	非同一控制下企业合并
平潭盛新置业有限公司	平潭	平潭	平潭		100.00%	非同一控制下企业合并
平潭泰新置业有限公司	平潭	平潭	平潭		100.00%	非同一控制下企业合并
平潭雄新置业有限公司	平潭	平潭	平潭		100.00%	非同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州千岛湖全域旅游有限公司	杭州淳安县	杭州淳安县	房地产开发建设、旅游开发经营与管理等	49.00%		权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州千岛湖全域旅游有限公司	杭州千岛湖全域旅游有限公司
流动资产	652,445,571.77	639,052,116.36
其中：现金和现金等价物	10,315,767.30	69,608,965.10
非流动资产	327,338,008.20	10,078,539.51
资产合计	979,783,579.97	649,130,655.87

流动负债	184,435,908.86	26,044,552.99
非流动负债	221,700,000.00	39,000,000.00
负债合计	406,135,908.86	65,044,552.99
归属于母公司股东权益	573,647,671.11	584,086,102.88
按持股比例计算的净资产份额	296,277,358.84	311,192,190.41
对合营企业权益投资的账面价值	296,277,358.84	311,192,190.41
营业收入	715,911.78	173,854.32
财务费用	-243,423.43	-1,833,047.19
所得税费用	-10,126,988.77	-4,970,081.94
净利润	-30,438,431.77	-14,913,897.12
综合收益总额	-30,438,431.77	-14,913,897.12

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一)风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

本公司所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度并无重大外汇风险。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

2、信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款。本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款，本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。对于其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行

监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本公司一般情况下可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本公司认为相关的信贷风险已大幅地降低。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

(二) 金融资产转移

无。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）交易性金融资产			58,465,550.00	58,465,550.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			58,465,550.00	58,465,550.00
（4）其他非流动金融资产			58,465,550.00	58,465,550.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
鲁能集团有限公司	济南市	投资于房地产业、清洁能源、住宿餐饮业、旅游景区管理业、酒店管理、物业管理等。	2,000,000.00	76.13%	76.13%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国绿发投资集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1.（1）企业集团的构成相关内容。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2.（1）重要的合营企业或联营企业相关内容。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	同受最终控制方控制
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受母公司控制
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	同受母公司控制
重庆鲁能生态旅游开发有限公司	同受母公司控制
大连鲁能置业有限公司	同受母公司控制
海南三亚湾新城开发有限公司	同受母公司控制
海南英大房地产开发有限公司	同受母公司控制

鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	同受母公司控制
南京鲁能地产有限公司	同受母公司控制
三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	同受母公司控制
山东鲁能贵和商贸有限公司	同受母公司控制
山东鲁能三公招标有限公司	同受母公司控制
山东鲁能商业管理有限公司	同受母公司控制
上海鲁能酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海鲁能物业服务服务有限公司	同受母公司控制
张家界国宾酒店有限公司	其他关联方
苏州鲁能置业有限公司	同受母公司控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
北京国电通网络技术有限公司	其他关联方
北京海港房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
北京礼士宾馆有限责任公司	同受最终控制方控制
重庆渝电工程监理咨询有限公司	其他关联方
都城伟业集团有限公司	同受最终控制方控制
甘肃新泉风力发电有限公司	其他关联方
国家电网(上海)智能电网研发投资有限公司	其他关联方
国家电网公司高级培训中心	其他关联方
国家电网有限公司技术学院分公司	其他关联方
国能生物发电集团有限公司	其他关联方
国网福建省电力有限公司	其他关联方
国网江苏省电力有限公司	其他关联方
国网山东省电力公司	其他关联方
国网四川省电力公司	其他关联方
国网天津市电力公司	其他关联方
国网重庆市电力公司	其他关联方
海阳富阳置业有限公司	同受最终控制方控制
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	同受最终控制方控制
山东电力高等专科学校	同受最终控制方控制
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	同受最终控制方控制
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	同受最终控制方控制
深圳国能国际商贸有限公司	其他关联方
四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	同受最终控制方控制
泰安鲁能投资开发有限公司	同受最终控制方控制
天津鲁能置业有限公司	同受最终控制方控制
天津市普迅电力信息技术有限公司	其他关联方
天津英大金财旅行社有限公司	其他关联方
山东曲阜鲁能投资开发有限公司	同受最终控制方控制
英大国际信托有限责任公司	其他关联方
英大泰和财产保险股份有限公司	其他关联方
英大泰和人寿保险股份有限公司	其他关联方
英大证券有限责任公司	其他关联方

张家口先行电力设计有限公司	其他关联方
中国电力出版社有限公司	其他关联方
远光软件股份有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京碧水源房地产开发有限公司	物业服务费、营销推广费等	13,617,513.71			13,881,277.53
北京国电通网络技术有限公司	信息技术服务	567,699.62			4,610,346.85
北京海港房地产开发有限公司	物业管理费				482,764.16
北京礼士宾馆有限责任公司	采购商品				328,485.00
北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	接受劳务	9,595,943.44			1,930,328.05
北京鲁能物业服务有限责任公司	物业服务费	40,423,045.75			40,232,412.23
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	采购物业管理费商品、营销推广等	7,225,099.69			7,681,629.07
重庆鲁能生态旅游开发有限公司	营销推广				861,691.00
重庆渝电工程监理咨询有限公司	接受劳务				1,541,820.00
大连鲁能置业有限公司海洋温泉酒店管理分公司	接受劳务				179,000.00
国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司	接受劳务				1,980,348.68
国家电网公司高级培训中心	差旅费				109,823.84
国家电网有限公司技术学院分公司	培训费				239,805.83
海南应答房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	营销推广业务				19,000.00
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司长白山度假酒店	接受劳务	13,850.00			18,000.00
三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	接受劳务	48,000.00			202,000.00
海南三亚湾新城开发有限公司	接受劳务	8,361.97			
山东电力高等专科学校	差旅费				85,100.79
山东鲁能贵和商贸有限公司	采购商品、接受劳务				599,649.18
山东鲁能三公招标有限公司	招标代理服务	229,174.52			240,962.50
山东鲁能商业管理有限公司	营销推广服务等	3,693,772.90			5,891,557.57
山东曲阜鲁能投资开发有限公司		18,000.00			
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	营销推广服务				10,215,880.44
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司体育文化产业分公司	营销推广服务				208,923.77

上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	采购商品、营销推广服务	147,552.57			420,428.40
上海鲁能物业服务集团有限公司	物业服务费	10,408,196.98			6,214,437.94
深圳国能国际商贸有限公司	采购商品				12,732,107.57
深圳国能国际商贸有限公司	采购商品、营销推广服务				133,053.84
北京红酒销售分公司	接受劳务				143,000.00
深圳国能国际商贸有限公司珠海酒店分公司	营销推广服务				92,175.26
泰安鲁能投资开发有限公司东尊华美达大酒店	物业费、水电费				646,118.20
天津鲁能置业有限公司商业管理分公司	采购商品、接受劳务	670,334.49			652,300.17
泰安鲁能投资开发有限公司	接受劳务	104,400.00			
天津市普迅电力信息技术有限公司	采购商品、接受劳务				47,267.43
天津英大金财旅行社有限公司	差旅费	344,436.38			160,888.17
英大泰和财产保险股份有限公司	财产保险费	3,230.00			17,871.73
英大泰和财产保险股份有限公司江苏分公司	财产保险费				350,674.67
英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	财产保险费	331,012.04			1,306,324.83
英大泰和财产保险股份有限公司厦门分公司	财产保险费				24,443.22
英大泰和财产保险股份有限公司山东分公司	财产保险费				3,225.50
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	员工的交通意外险				258,146.79
远光软件股份有限公司	采购商品				256,361.66
张家界国宾酒店有限公司	营销推广服务				585,000.00
张家口先行电力设计有限公司	接受劳务				197,905.66
中国电力出版社有限公司	采购商品				183,486.24
合计		87,449,624.06			115,966,023.77

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
鲁能集团有限公司	房屋销售	730,339,110.47	
鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	提供劳务	93,664.14	
国能生物发电集团有限公司华东分公司	提供物业管理服务	137,841.51	137,841.51
国网福建省电力有限公司厦门供电公司	代建服务费	190,660.38	190,660.38
海阳富阳置业有限公司	提供物业管理服务	3,190,094.93	1,385,718.92

山东鲁能贵和商贸有限公司	物业费		10,188.68
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	提供物业管理服务	154,373.69	30,566.04
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	物业费、水电费		220,377.17
四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	技术服务	1,576,265.87	283,018.80
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	提供物业管理服务	439,081.13	439,081.08
英大证券有限责任公司山东分公司	提供物业管理服务	137,660.38	137,660.40
合计		736,258,752.50	2,835,112.98

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年09月27日	2022年09月26日	结合公司实际, 参考市场案例	953,878.41
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年04月24日	2022年04月23日	结合公司实际, 参考市场案例	2,830,188.68
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年04月24日	2022年04月23日	结合公司实际, 参考市场案例	1,886,792.45
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2020年10月15日	2023年10月14日	结合公司实际, 参考市场案例	204,402.52
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2018年09月14日	2020年09月28日	结合公司实际, 参考市场案例	712,788.26
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年01月01日	2021年06月25日	结合公司实际, 参考市场	2,830,188.68
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2020年06月24日	2023年06月23日	结合公司实际, 参考市场	500,523.87
合计						9,918,762.87

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京海港房地产开发有限公司商旅分公司	投资性房地产		4,836.61
都城伟业集团有限公司	出租汽车	26,548.67	37,812.79
国能生物发电集团有限公司华东分公司	投资性房地产	724,695.41	350,275.80
山东鲁能贵和商贸有限公司	投资性房地产		24,273.82
山东鲁能商业管理有限公司	投资性房地产	83,893.97	73,489.54

贵生分公司			
鲁能新能源（集团）山东分公司	投资性房地产	1,672,117.43	1,393,761.48
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	投资性房地产	1,406,576.15	1,400,182.62
英大证券有限责任公司山东分公司	投资性房地产	627,522.94	624,670.56
山东中实易通有限公司	投资性房地产	3,415,970.64	
合计		7,957,325.21	3,909,303.22

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京礼士宾馆有限责任公司	房屋	209,104.00	209,104.00
都城伟业集团有限公司	房屋	1,277,500.00	1,277,500.00
上海鲁能酒店管理有限公司 苏州阳澄西湖酒店分公司	房屋（展示区）		693,118.35
天津鲁能置业有限公司	房屋	4,341,000.00	3,307,428.72
合计		5,827,604.00	5,487,151.07

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁能集团有限公司	1,980,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	620,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2020年09月24日	2027年09月24日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁能集团有限公司	1,980,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	620,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2020年09月24日	2027年09月24日	否

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
鲁能集团有限公司	225,000,000.00	2020年06月24日	2025年06月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020年03月20日	2025年03月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2020年04月21日	2025年04月21日	长期借款
鲁能集团有限公司	450,000,000.00	2020年04月23日	2025年04月23日	长期借款
鲁能集团有限公司	43,000,000.00	2020年06月18日	2025年06月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2018年08月08日	2020年08月08日	短期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2019年06月13日	2020年06月12日	短期借款，本期已归还

鲁能集团有限公司	1,288,000,000.00	2018年06月28日	2025年06月28日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020年03月20日	2025年03月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2020年06月12日	2025年06月12日	长期借款
鲁能集团有限公司	125,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2017年11月24日	2022年11月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,435,000,000.00	2016年11月21日	2022年11月21日	长期借款
鲁能集团有限公司	2,020,000,000.00	2016年11月01日	2022年11月01日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,142,300,000.00	2016年12月23日	2022年12月23日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2018年02月12日	2025年02月12日	长期借款
鲁能集团有限公司	195,000,000.00	2019年05月07日	2022年05月07日	长期借款
鲁能集团有限公司	90,000,000.00	2020年03月18日	2025年03月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	270,000,000.00	2019年12月27日	2022年12月27日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2018年12月18日	2022年12月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020年06月24日	2025年06月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年10月20日	2022年10月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年06月16日	2025年06月16日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2017年11月14日	2022年11月14日	长期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2020年06月19日	2025年12月31日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,100,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2020年06月23日	2025年12月31日	长期借款
北京海港房地产开发有 限公司	500,000,000.00	2017年05月16日	2025年05月16日	长期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2020年06月24日	2021年06月24日	短期借款，本期已归还
北京海港房地产开发有 限公司	300,000,000.00	2017年06月28日	2025年06月28日	长期借款
北京海港房地产开发有 限公司	200,000,000.00	2017年08月18日	2025年08月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2020年06月18日	2025年06月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	229,000,000.00	2019年05月07日	2022年05月07日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2020年06月24日	2020年12月21日	已结清
鲁能集团有限公司	15,000,000.00	2020年06月24日	2025年06月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	3,000,000,000.00	2020年11月13日	2022年11月13日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2020年03月24日	2025年03月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	2,000,000,000.00	2020年07月02日	2025年07月02日	长期借款
鲁能集团有限公司	2,000,000,000.00	2020年12月31日	2022年12月31日	长期借款
北京海港房地产开发有 限公司	200,000,000.00	2017年08月28日	2025年08月28日	长期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2019年12月19日	2020年06月19日	短期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2019年12月31日	2020年06月23日	短期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2018年05月14日	2020年05月14日	长期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2019年09月20日	2020年09月20日	短期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2019年06月28日	2020年06月28日	短期借款，本期已归还

鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2019年12月18日	2020年12月18日	短期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2018年12月06日	2020年04月24日	长期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	43,000,000.00	2019年06月19日	2020年06月19日	短期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2019年08月08日	2020年08月08日	短期借款，本期已归还
拆出				

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,267,633.09	2,245,484.14
薪酬合计	3,267,633.09	2,245,484.14

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	国网福建省电力有限公司厦门供电公司	202,100.00		202,100.00	
应收账款	鲁能集团有限公司	1,380,821.92			
应收账款	都城伟业集团有限公司	2,071,232.88			
应收账款	海阳富阳置业有限公司	855,523.04		226,160.19	
应收账款	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	871,010.62			
合计		5,380,688.46		428,160.19	
预付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司天津分公司	593,552.49		1,489,160.08	
预付账款	国网福建省电力有限公司福州供电公司	235,193.34			
预付账款	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	534,168.02		1,759,302.26	
预付账款	国网山东省电力公司海阳市供电公司			12,495.18	
预付账款	国网山东省电力公司济南市历城区供电公司			11,480,000.00	
预付账款	国网山东省电力公司青岛市即墨区供			20,000.00	

	电公司				
预付账款	国网四川省电力公司宜宾供电公司	700,000.00		700,000.00	
预付账款	国网天津市电力公司			1,908,500.00	
合计		2,062,913.85		17,369,457.52	
其他应收款	北京鲁能物业服务有限责任公司海阳分公司			67,776.83	
其他应收款	上海鲁能物业服务有限责任公司	60,045.70			
其他应收款	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司	2,492.78			
其他应收款	国网北京市电力公司	100,000.00		100,000.00	
其他应收款	北京鲁能物业服务有限责任公司天津分公司	30,586.29			
其他应收款	国网四川省电力公司成都供电公司	4,687.36			
其他应收款	国网四川省电力公司宜宾供电公司	2,816,640.69		856,400.00	
其他应收款	国网重庆市电力公司	160,096.44		1,573,952.31	11,828.94
其他应收款	国网重庆市电力公司江北供电分公司			453,453.84	
其他应收款	山东鲁能三公招标有限公司			25,000.00	
其他应收款	天津鲁能置业有限公司	1,019,312.79		1,019,312.79	
合计		4,193,862.05		4,095,895.77	11,828.94

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	鲁能集团有限公司		916,771,800.00
合同负债	都城伟业集团有限公司		746,855.35
合计			917,518,655.35
应付账款	北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店	1,002,250.25	840,833.63
应付账款	北京电力工程有限公司	276,518.00	276,518.00
应付账款	北京国电通网络技术有限公司	843,040.00	1,268,201.92
应付账款	北京海港房地产开发有限公司商旅分公司		482,764.16

应付账款	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	3,488,822.87	439,149.38
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司	1,050,416.42	100,000.00
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	212,265.00	89,456.72
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	147,744.00	2,812,831.31
应付账款	国网四川省电力公司成都供电公司	195,722.75	195,722.75
应付账款	国网重庆市电力公司		177,310.52
应付账款	都城伟业集团有限公司	8,391.80	
应付账款	三亚华源温泉海景度假酒店有限公司		36,000.00
应付账款	山东鲁能贵和商贸有限公司	558,792.82	558,792.82
应付账款	山东鲁能商业管理有限公司	734,117.65	1,066,111.24
应付账款	上海鲁能物业服务有限责任公司	1,461,258.84	1,674,889.96
应付账款	深圳国能国际商贸有限公司	455,257.29	2,517,783.41
应付账款	深圳国能国际商贸有限公司珠海酒店分公司		54,000.00
应付账款	远光软件股份有限公司		41,994.00
应付账款	张家界国宾酒店有限公司		78,000.00
应付账款	中国电力出版社有限公司		200,000.00
应付账款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	164,270.99	
合计		10,603,165.24	12,912,308.10
预收款项	都城伟业集团有限公司		1,675,622.47
预收款项	国能生物发电集团有限公司华东分公司		761,000.00
预收款项	鲁能集团有限公司		619,178.08
预收款项	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	37,501.20	37,501.20
预收款项	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司		1,665,495.00
预收款项	英大证券有限责任公司山东分公司		829,920.00
合计		37,501.20	5,588,716.75
应付利息	北京海港房地产开发有限公司	2,016,666.87	2,016,666.87
应付利息	鲁能集团有限公司	48,483,614.95	24,376,809.46
合计		50,500,281.82	26,393,476.33
其他应付款	北京海港房地产开发有限公司	771,782.39	753,198.27
其他应付款	北京鲁能物业服务有限责任公司顺义物业服务中心		111,970.36
其他应付款	都城伟业集团有限公司	285,808.53	513,078.43
其他应付款	甘肃新泉风力发电有限公司		14,948.45
其他应付款	国网重庆市电力公司		139,960.00
其他应付款	鲁能集团有限公司	454,671.64	476,190.19
其他应付款	上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	134,460.14	147,552.57
其他应付款	深圳国能国际商贸有限公司	35,845.00	4,194,360.65
其他应付款	英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	367,088.94	367,088.94
其他应付款	英大泰和人寿保险股份有限公司		499,648.50
其他应付款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	495,409.51	304,604.99
合计		2,545,066.15	7,522,601.35

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 金芙蓉公司合同纠纷案

2011年7月，本公司（原告）与济南金芙蓉健身俱乐部有限公司（被告）签订租赁合同，将鲁能领秀城C2区活动中心租赁给被告。在租赁期内，因被告未按约定履行租金支付等义务，导致双方发生合同纠纷。2014年12月31日，本公司向济南市市中区人民法院提起诉讼。主要内容为：因被告严重违反合同义务，请求解除双方签订的租赁协议并将房屋返还，请求被告支付拖欠的保底租金、水电费及违约金等共计9,629,875.92元。2015年7月7日，济南市市中区人民法院做出（2014）市民初字第3915号《民事判决书》，判决被告向本公司支付保底租金3,105,530.63元，销售提成4,953,156.70元，电费78,943.51元，违约金1,244,337.89元，共计9,381,968.73元。目前判决已经生效。本公司于2014年1月1日将上述出租资产全部转让给股东鲁能集团有限公司。按判决书所列合同款及损失赔偿等涉及的时间期限，本公司和鲁能集团有限公司应分别享有上述合同款及损失赔偿等权益中的部分份额，即资产转让日（2014年1月1日）之前的权益归属于本公司，其他权益份额归属于鲁能集团有限公司。

由于被告已于2015年7月被济南市工商行政管理局列入经营异常名录，且相关负责人下落不明，上述应收款项预计难以收回。

2) 重庆阳艺机电设备安装有限公司（原告）诉中国建筑第八工程局有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司建设工程合同纠纷案。

原告与中建八局签订《重庆鲁能城一期F54-1地块建设工程项目消防系统安装工程合同》，约定由原告分包鲁能城中央公馆三期消防系统安装工程，合同金额为9367847.44元，约定留结算金额的5%作为保修金。原告分包的项目于2018年9月20日进行竣工验收，中建八局已支付部分工程款5957668.58元，尚欠工程款539331.42元未支付，原告要求中建八局立即支付工程款，公司在欠付建设工程价款范围内承担责任。

本案发生时间为2020年11月10日，已于2020年12月7日开庭，法院给予一个月的调解期。案件正在审理中。

3) 杨强（原告）诉闵功斌、中国建筑第二工程局有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司建设工程合同纠纷案。

原告与被告闵功斌签订劳务施工协议，负责公司鲁能城项目二期消防工程，后工程完工，闵功斌拖欠原告劳务工程款20万元，因公司为项目工程建设方，总包单位为中建二局，分包单位为西安航天动力消防，闵功斌挂靠于西安航天动力消防，原告遂起诉至法院要求闵功斌、中建二局连带支付拖欠的劳务工程款与资金占用损失，要求公司在未付工程款内连带支付劳务工程款20万元。

本案发生时间为2020年10月16日，2020年11月16日一审法院判决驳回杨强对公司的诉讼请求。闵功斌对判决不服，提起上诉，公司于2020年12月8日收到一审法院寄送的上诉状。案件正在审理中。

4) 按揭担保事项

本公司在商品房销售过程中为部分购房人(按揭贷款的借款人)提供了阶段性担保(担保人为提供贷款的金融机构)。担保期间为购房人在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内，当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时,本公司无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	465,630,180.00
-----------	----------------

经审议批准宣告发放的利润或股利	465,630,180.00
-----------------	----------------

2021年4月28日，本公司第十届董事会第八次会议，审议通过关于2020年度利润分配预案，该预案中拟定的利润分配方式为：以截至2020年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供分配的利润向全体股东派发现金股利，合计派发现金股利465,630,180.00元（每10股含税2.5元）。

2、其他资产负债表日后事项说明

1) 完成对杭州千岛湖全域旅游有限公司的收购

2020年12月14日，公司第九届董事会第五十九次会议，审议通过了《关于参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司股权结构调整的议案》，经参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司（以下简称“千岛湖公司”）双方股东协商一致，对千岛湖公司股权结构进行调整。调整后，公司所属子公司山东鲁能亘富开发有限公司将持有千岛湖公司51.45%的股权，成为其控股股东。2021年1月20日，千岛湖已完成上述股权结构调整的工商登记变更手续，并取得新的营业执照。

2) 完成对重庆太衡企业管理咨询有限公司增资

2021年1月11日召开第十届董事会第二次会议，审议通过了《关于所属公司拟以公开摘牌方式参与重庆太衡企业管理咨询有限公司增资项目的议案》，所属公司重庆鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“重庆鲁能”）拟参与重庆太衡企业管理咨询有限公司（以下简称“重庆太衡”）增资项目。2021年1月14日，重庆鲁能收到重庆联合产权交易所发出的增资结果通知书（投资方），经增资企业股东审定，确定重庆鲁能为投资方，投资资金总额为80,094万元，投资资金对应持股比例为85%。2021年1月21日，重庆鲁能与重庆太衡及其股东太极集团有限公司签署了相关增资协议。2021年2月22日，重庆太衡已就上述变更事项完成工商登记手续，并取得新营业执照。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	15,055,847.53	100.00%	11,603,792.73	77.07%	3,452,054.80	11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%	
其中：										
账龄组合	11,603,792.73	77.07%	11,603,792.73	100.00%		11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%	
其他信用风险较低组合	3,452,054.80	22.93%			3,452,054.80					
合计	15,055,847.53	100.00%	11,603,792.73	77.07%	3,452,054.80	11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%	

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年)			
1-2 年			
2-3 年			
3 年以上			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上	11,603,792.73	11,603,792.73	100.00%
合计	11,603,792.73	11,603,792.73	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	3,452,054.80
3 年以上	11,603,792.73
5 年以上	11,603,792.73
合计	15,055,847.53

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合	11,603,792.73					11,603,792.73
合计	11,603,792.73					11,603,792.73

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况⁸

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	3,200,000.00	21.25%	3,200,000.00
单位 2	2,071,232.88	13.76%	
单位 3	1,380,821.92	9.17%	
单位 4	1,317,900.00	8.75%	1,317,900.00

⁸ 其中单位 2、单位 3 为公司关联方, 截至报告期末尚未到合同约定的付款时间, 截至本报告披露日, 上述关联方已按合同约定时间完成付款。其他单位非公司关联方。

单位 5	1,174,999.74	7.80%	1,174,999.74
合计	9,144,954.54	60.73%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	15,942,708.27	6,365,888.85
应收股利		120,000,000.00
其他应收款	3,908,593,228.00	3,290,061,985.00
合计	3,924,535,936.27	3,416,427,873.85

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	15,942,708.27	6,365,888.85
合计	15,942,708.27	6,365,888.85

2) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
重庆鲁能开发(集团)有限公司		120,000,000.00
合计		120,000,000.00

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	5 年以上	预计无法收回	是/损失风险较高
合计	3,856,713.94	--	--	--

3) 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
2020 年 12 月 31 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	815,612,643.00	15,067,600.00
委托贷款	3,093,000,000.00	3,275,000,000.00
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
合计	4,124,665,008.74	3,506,119,965.74

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额		5,615.00	216,052,365.74	216,057,980.74
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提		13,800.00		13,800.00
2020 年 12 月 31 日余额		19,415.00	216,052,365.74	216,071,780.74

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,893,577,243.00
1 至 2 年	15,000,000.00
2 至 3 年	35,400.00
3 年以上	216,052,365.74
5 年以上	216,052,365.74
合计	4,124,665,008.74

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合	216,057,980.74	13,800.00				216,071,780.74
合计	216,057,980.74	13,800.00				216,071,780.74

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
重庆中绿园置业有限	委托贷款	300,000,000.00	1 年以内	7.27%	

公司					
重庆鲁能物业服务有 限公司	委托贷款	653,000,000.00	1 年以内	15.83%	
汕头市公共资源交易 中心	竞拍保证金	330,600,000.00	1 年以内	8.02%	
青岛市黄岛区行政审 批服务局	土地款	469,942,943.00	1 年以内	11.39%	
成都鲁能置业有限公 司	委托贷款	1,780,000,000.00	1 年以内	43.16%	
合计	--	3,533,542,943.00	--	85.67%	

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	14,300,245,493.67		14,300,245,493.67	13,800,245,493.67		13,800,245,493.67
合计	14,300,245,493.67		14,300,245,493.67	13,800,245,493.67		13,800,245,493.67

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价 值)	本期增减变动				期末余额(账面价 值)	减值准备期 末余额
		追加投资	减少投 资	计提减值准备	其他		
重庆鲁能开发 (集团)有限公司	1,195,828,195.53					1,195,828,195.53	
重庆鲁能英大 置业有限公司	330,990,568.14					330,990,568.14	
重庆鲁能物业 服务有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
东莞鲁能广宇 房地产开发有 限公司	470,000,000.00					470,000,000.00	
青岛鲁能广宇 房地产开发有 限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
山东鲁能巨富 开发有限公司	1,908,251,686.58					1,908,251,686.58	
宜宾鲁能开发 (集团)有限公 司	72,842,121.08					72,842,121.08	
北京顺义新城 建设开发有限 公司	1,593,562,906.69					1,593,562,906.69	
重庆江津鲁能 领秀城开发有	100,000,000.00	200,000,000.00				300,000,000.00	

限公司							
山东鲁能万创置业有限公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
山东鲁能朱家峪开发有限公司	435,203,077.94					435,203,077.94	
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	700,000,000.00					700,000,000.00	
成都鲁能置业有限公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
张家口鲁能置业有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
苏州鲁能广宇置地有限公司	2,124,190,000.00					2,124,190,000.00	
南京鲁能广宇置地有限公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
福州鲁能地产有限公司	1,116,440,793.19					1,116,440,793.19	
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	1,172,070,644.52					1,172,070,644.52	
湖州东信实业投资有限公司	170,865,500.00					170,865,500.00	
山东鲁能物业有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
三亚中绿园房地产有限公司		300,000,000.00				300,000,000.00	
合计	13,800,245,493.67	500,000,000.00				14,300,245,493.67	

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	8,964,884.46		7,030,240.18	
合计	8,964,884.46		7,030,240.18	

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为委托经营管理合同的委托管理，并根据委托经营管理约定期间完成委托事项的交付。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 12,186,111.10 元，其中，8,458,333.33 元预计将于 2021 年度确认收入，2,933,333.33 元预计将于 2022 年度确认收入，794,444.44 元预计将于 2023 年度确认收入。

其他说明：母公司收入类别主要为委托经营管理费收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,940,000,000.00	2,127,500,000.00
委托贷款	250,546,894.59	183,745,034.00
合计	2,190,546,894.59	2,311,245,034.00

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-52,885.55	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	2,285,628.29	
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）	4,325,759.88	
受托经营取得的托管费收入	9,918,762.87	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	30,404,297.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-7,900,841.36	
减：所得税影响额	6,860,043.08	
合计	32,120,678.66	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	15.22%	1.19	1.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.00%	1.17	1.17

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

□ 适用 √ 不适用

第十三节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。