

天津广宇发展股份有限公司

2019 年年度报告

2020 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。

公司负责人周悦刚、主管会计工作负责人张建业及会计机构负责人(会计主管人员)李军声明：保证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 2020 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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,862,520,720 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3 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.....	18
第五节	重要事项.....	52
第六节	股份变动及股东情况.....	132
第七节	优先股相关情况.....	137
第八节	可转换公司债券相关情况.....	138
第九节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	139
第十节	公司治理.....	145
第十一节	公司债券相关情况.....	151
第十二节	财务报告.....	152
第十三节	备查文件目录.....	279

释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 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

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	周悦刚		
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》
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)	<p>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、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;建筑装修装饰工程施工。(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)</p>
历次控股股东的变更情况(如有)	<p>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"。</p>

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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层
签字会计师姓名	杨殿峰、张旭东

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：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：不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司无需追溯调整或重述以前年度会计数据

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	22,986,765,175.17	27,056,984,571.34	-15.04%	21,643,358,699.96
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78	25.57%	2,099,401,311.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	3,107,734,880.64	2,503,982,808.75	24.11%	1,488,524,371.36
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,788,133,182.80	5,964,555,912.61	-129.98%	10,671,876,410.68
基本每股收益（元/股）	1.69	1.34	26.12%	1.25
稀释每股收益（元/股）	1.69	1.34	26.12%	1.25
加权平均净资产收益率	25.88%	21.56%	4.32% ¹	20.91%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	69,914,862,743.20	75,954,388,195.85	-7.95%	82,897,606,149.57
归属于上市公司股东的净资产（元）	13,610,308,903.73	10,684,139,609.12	27.39%	11,980,543,327.21

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

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。

¹ 注：增加 4.32 个百分点

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

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	2,644,223,491.02	5,853,263,007.82	4,583,085,442.81	9,906,193,233.52
归属于上市公司股东的净利润	572,907,558.22	978,194,458.02	908,951,386.60	682,068,139.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	570,162,930.15	965,033,571.05	906,225,289.26	666,313,090.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,543,810,112.22	-545,357,974.48	-399,566,151.15	700,601,055.05

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

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 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）	-42,379.10	-28,382.19	36,582,373.26	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	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）	2,906,130.98	29,476,393.95	1,765,622.45	
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	594,360,686.08	
受托经营取得的托管费收入	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	31,484,348.83	8,661,496.77	14,055,804.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	107,165.37			
减：所得税影响额	8,617,058.09	10,702,101.64	35,229,820.95	
少数股东权益影响额（税后）			657,725.30	
合计	34,386,661.73	-1,606,942.97	610,876,939.95	--

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

报告期内，公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，业务板块主要集中于住宅地产开发。为打造高质量住宅地产，公司根据土地规划情况以及区域市场需求将主要商品住宅分为高层、别墅和洋房等，并通过所属子公司在重庆、济南、北京、宜宾、福州、天津、成都、青岛、东莞、南京、苏州、张家口、湖州、上海等城市进行开发、建设和销售，逐渐形成鲁能星城、鲁能领秀城、鲁能城、鲁能泰山7号、鲁能公馆等产品系列，受到市场、客户及相关方的普遍认可。

为配套住宅地产业务，提升广大业主居住品质，公司也提供部分物业管理服务。截至报告期末，公司物业类全资子公司2家，分公司6家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。报告期内，公司立足物业基础服务，加快建设多元创新业务体系，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。所属重庆物业公司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，为业主提供维修、家政、洗车等社区增值服务，房屋托管、租售、装修等资产运营服务，酒店代订、定制化亲子游、周末游等旅游度假服务，各地特产、日常商品订购等商业服务，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15个城市，立足一二线城市群，区位优势明显，稀缺性资源丰富，为公司未来业绩增长提供了支撑与保障。二是公司主力产品线由首置首改类产品逐步转向改善类产品，产品结构持续升级，产品品质不断提升，在满足广大客户需求基础上，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。四是大股东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财务资助和业务支持，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

宏观经济方面：2019年全年国内生产总值990,865亿元，比上年增长6.1%，符合6%-6.5%的预期目标。分产业看，第一产业增加值70,467亿元，较上年增长3.1%；第二产业增加值386,165亿元，较上年增长5.7%；第三产业增加值534,233亿元，较上年增长6.9%。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%，四季度增长6.0%。GDP增速逐季递减，我国经济增速整体呈下滑态势，尤其是二季度以来，在多种负面因素影响下GDP增速下滑速度加快，多项经济指标承受压力，投资对经济的贡献率下滑，内需提振动力不足。

面对此种经济形势，国家保持战略定力，精准施策，在财政、货币等方面持续发力，减税降费助消费，降准、降息保证资金流动性合理充裕，实施利率新政降低实体经济融资成本等，多措并举，保障了经济增速的平稳下行。

行业政策方面：2019年，行业调控延续“房住不炒”主基调，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，不将房地产作为短期刺激经济的手段。同时，中央聚焦房地产金融风险，加强房地产金融审慎管理，坚持住房居住属性，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。银保监会聚焦市场乱象，谨防资金违规流入地产市场；央行加快推进LPR利率改革，提

² 注：宏观经济、行业发展相关数据来源于国家统计局官网

高利率市场化程度，确保行业资金定向监管全年保持从紧态势。总体来看，房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为落实房地产长效管理机制奠定更加坚实的基础。

报告期内，在行业调控总基调维稳的同时，区域分化格局明显。天津、东莞、南京、杭州、三亚等地区推出新一轮落户政策，开启抢人大战，吸引优秀人才，以助推区域购房需求及经济发展，未来这一战略有望持续扩大。而苏州、大连、西安等城市调控加码，相继落地限价令，进一步限制购房范围和买房资格以维持房地产市场稳定预期。

行业发展情况：

2019年，我国房地产市场整体承压，但在周期轮动背景下，呈现出以下特点：

房地产开发投资增速放缓。2019年1-12月，全国房地产开发投资132,194亿元，同比增长9.9%；增速比1-11月份回落0.3个百分点。同时，房地产投资意愿下降，报告期内，行业土地购置面积2.58亿平方米，同比下降11.4%；土地成交款1.47万亿元，同比下降8.7%。

房地产开工面积同比上升。2019年，房地产开发企业房屋施工面积893,821万平方米，比上年增长8.7%，增速与1-11月份持平，比上年加快3.5个百分点。其中，住宅施工面积627,673万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积227,154万平方米，增长8.5%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落8.7个百分点。其中，住宅新开工面积167,463万平方米，增长9.2%。房屋竣工面积95,942万平方米，增长2.6%，1-11月份为下降4.5%，上年为下降7.8%。其中，住宅竣工面积68,011万平方米，增长3.0%。

商品房销售同比略有下降。2019年，商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.1%，1-11月份为增长0.2%，上年为增长1.3%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159,725亿元，增长6.5%，增速比1-11月份回落0.8个百分点，比上年回落5.7个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。

房地产行业集中度持续提升。截至报告期末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的权益销售金额集中度已分别达21%、36%、44%和53%。行业整体规模增速放缓的同时，百强集中度持续提升，行业分化格局加剧。

结构性市场分化格局显现。长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝五大城市群占据我国房地产市场五成份额，受城市发展阶段、因城施策及城市规划利好等因素影响，其市场行情也显现分化格局：长三角、粤港澳地区需求支撑度高，在严格调控影响下房地产市场整体稳中有所震荡，受益于区域规划利好及调控边际优化影响，短期市场存一定回升动力；京津冀市场规模在深化调整后有所回升；长江中游及成渝城市群销售端疲态显现，在周期轮动作用下短期销售疲态或将延续，鉴于其城镇化仍在快速推进，需求仍存在较高支撑力，市场整体将呈现稳中波动态势。

4. 公司主要项目所在城市房地产行业政策、发展和库存去化情况

(1) 重庆地区

2019年重庆市政策以管控资源型土地开发以及学区房调整为主，同时着手放宽落户政策，吸引人才。一是推出学区房政策，规范教育资源，学区房、地块价值提升：5月，重庆教委印发《关于做好2019年义务教育招生入学工作的通知》（教基厅〔2019〕1号），严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩，不得与楼盘新签订与学校招生名额相关的合同条款。9月，重庆市人民政府办公厅出台《进一步规范公办中小学参与举办民办学校的通知》（渝府办发〔2019〕96号），明确提出公办中小学不得新参与举办民办学校，不得跨区举办公立学校；所有公办和民办学校必须独立招生，不得混合招生。同时，中小学入学资格不得与楼盘销售挂钩。二是出台资源保护政策，城市资源性土地更稀缺：7月，出台《关于印发重庆市主城区“四山”保护提升实施方案的通知》（渝府办〔2019〕14号），缙云山、中梁山、铜锣山和明月山，

严禁新增住宅类房地产开发项目，且建筑不得遮挡山脊线，高度不超12米。8月，广阳岛核心管控区禁止土地出让和商业开发；严控核心管控区内建筑规模和建筑高度，建筑总规模不超过20万平方米，标志性景观建(构)筑物高度不超过70米。三是推行落户政策，放宽落户及人才引进，助力区域需求及经济提升：5月出台落户政策，不设年龄和务工年限，直系亲属可以随迁，高层次人才和受到省（部）级以上表彰奖励的人才，不受是否已在渝就业的限制。9月推出英才计划，用5年左右的时间，引入高层次人才2000名、团队500个，入选人才20万—200万不等的研究支持经费，以及10万—50万元的奖励金。

2019年，重庆市商品房供应2,746万平方米，同比减少24.13%，成交3,133万平方米，同比减少13.68%，成交建面均价10,610元/平方米，同比上涨2.3%。截至2019年末，重庆市商品房已取得预售证存量面积约1,650万平方米，去化周期约6.3个月。

2015-2019年重庆市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	2,688	2,337	6,975
2016年	2,235	2,839	7,179
2017年	2,581	3,668	8,817
2018年	3,619	3,629	10,370
2019年	2,746	3,133	10,610

（注：数据来源于铭腾机构）

（2）济南地区

2019年济南市未出台相关房地产政策。济南房地产市场呈现四方面趋势。一是房地产市场呈现理性回归态势。近年来，济南房地产市场一直以改善型需求为主，但从近期住宅销售情况看，市场有一定下滑，购房者观望气氛加剧，特别是二手房置换量下降，影响到部分改善型需求购买能力。二是区域分化不均衡。张马、雪山、唐冶等部分区域竞争激烈，区域内大多为2017年以后高价拿地项目，因土地成本较高，价格竞争激烈，加剧了高价拿地房企的经营难度；但有部分大体量低价拿地项目，因能保证一定利润空间，有降价促销现象。三是价格特征明显。目前1.3万元左右的主流销售产品受价格回归影响较大，而2万元左右中高端产品市场较为稳定，未出现大幅降价促销现象。四是住宅库存增加。全市住宅去化周期约为15个月，区域库存分化明显。（数据来源：济南市房地产协会）

2019年济南市商品房供应1,517.31万平方米，同比增加55.86%，成交1,008.15万平方米，同比减少14.04%，2019年成交建面均价11,902元/平方米，同比上涨2.5%。济南市新建商品房库存量为51.88万套，面积3,126.46万平方米，去化周期约为15个月。

2015-2019年济南市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	1,427.09	1,342.30	8,655
2016年	2,162.25	1,970.55	9,620
2017年	1,340.00	1,290.7	11,048
2018年	973.47	1,172.77	11,604
2019年	1,517.31	1,008.15	11,902

（注：数据来源于克尔瑞、济南市房地产协会）

（3）宜宾地区

2019年宜宾房地产市场供需结构均衡，未出台限购、限售、限价等宏观调控政策。金融信贷方面，2019年央行正式公布的房贷利率新政，首套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR，二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点，房贷利率走向市场化。

2019年宜宾市商品房供应163万平方米，同比基本持平，成交131万平方米，同比基本持平，成交建面均价8,778元/平方米，同比上涨13%。截至2019年末，宜宾市商品房已取得预售证存量面积约34.1万平方米，去化周期约3.4个月。

2015-2019年宜宾市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	191	146	5,466
2016年	204	160	5,866
2017年	150	121	7,100
2018年	167	130	7,794
2019年	163	131	8,778

（注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网）

（4）北京地区

2019年北京房地产市场依然以房住不炒为主要基调，政策环境整体稳定。全年共计出台39份文件干预房地产市场，主要以央行、住建部、市住建委、北京住房公积金管理中心等机构为主。政策主要从几个方面进行微调：一是楼市调控边际调整，二是市场监管不松懈，三是土地、人才、住房保障等领域政策持续完善。

楼市调控政策边际调整：主体政策不放松，房贷利率边际下调，公积金异地提取范围扩大至环京，但国管公积金认房又认贷呈收紧态势，12月30日下发《现就存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR有关事宜公告》（中国人民银行公告〔2019〕第30号）。市场监管重点聚焦房源信息发布、物业管理、住房租赁等领域；10月10日下发《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》（京建法〔2019〕17号）；12月25日下发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）。土地限价政策边际放松，上半年北京召开土地推介会，多宗不限价地块入市。住房保障与人才政策配套实施：人才引进政策聚焦高端产业人才，公租房、共有产权房政策扩范围、降门槛，为高端人才提供住房保障。7月26日下发《北京市2019年度国有建设用地供应计划》（京规自发〔2019〕17号）。

2019年北京市商品房供应961.96万平方米，同比减少9.36%，成交852.18万平方米，同比增加42.23%，成交建面均价43,254元/平方米，同比上涨3.18%。截至2019年末，北京市商品房已取得预售证存量面积约1,939.5万平方米，去化周期约27.3个月。

2015-2019年北京市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	1,426.23	1,281.6	27,546
2016年	1,141.93	1,496.47	32,927
2017年	655.04	634.75	40,362
2018年	1,061.26	599.13	41,920
2019年	961.96	852.18	43,254

（注：数据来源于易研通数据）

另，除上述主要项目所在城市外，公司项目还在成都、天津、福州、东莞、南京、苏州、张家口、湖州、青岛、上海等城市有布局，且多处于开发建设过程中，该类城市房地产市场在政府调控下较稳定发展。

2019年公司开发建设中的项目所在城市库存去化情况

序号	城市	去化周期（约）	数据来源
1	成都	13个月	中成房业
2	天津	58个月	地产经略师公众号
3	南京	7个月	克而瑞南京
4	东莞	9个月	东莞中原战略研究中心
5	苏州	8个月	苏州市政府数据库
6	湖州	17.8个月	湖州市统计局
7	福州	6.5个月	嘉论中国
8	张家口	75个月	资讯网·楼盘
9	青岛	23个月	中指研究院
10	上海	11个月	易居

综上，目前公司主要项目所在城市均不同程度出台了房地产市场调控政策，但政府调控的目的是维护和稳定房地产市场，促进其长远发展。从商品房供应量、成交量、建面均价增减幅及库存去化情况看，上述城市房地产市场过热程度得到了一定遏制，各城市现阶段库存增多，库存去化周期较长，对公司未来经营业绩和盈利能力可能会带来一定压力。

5. 公司主要业务城市的市场地位

（1）重庆地区

2019年，重庆市房地产企业成交金额排名中，重庆公司（含重庆鲁能、重庆鲁能英大、重庆江津鲁能）销售备案面积29.09万平方米，销售备案金额24.71亿元，2019年度未参与相关排名。

2019年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	金科	623.31	490.27
2	融创	332.01	324.27
3	龙湖	221.66	285.92
4	恒大	234.30	233.32
5	万科	155.63	217.83
6	碧桂园	153.88	132.20
7	保利	105.44	123.51
8	旭辉	101.63	122.05
9	中骏	126.19	111.80
10	香港置地	67.90	105.34
11	华润	104.22	88.15
12	华宇	65.28	84.47
13	金辉	61.59	75.36
14	招商	60.34	74.93

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
15	两江置业	59.88	64.60
16	东原	50.76	62.33
17	葛洲坝	60.46	56.52
18	富力	65.35	55.66
19	金地	51.07	55.59
20	协信	58.25	55.21
.....			
	重庆公司	29.09	24.71

（注：数据来源于铭腾机构）

（2）济南地区

2019年，济南市房地产企业成交金额排名中，济南公司（含鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪）房地产成交金额排名第11位。

2019年济南市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	融创中国	100.78	156.09
2	中海地产	68.39	102.28
3	万科企业	54.53	84.47
4	绿地控股	33.02	56.89
5	华润置地	38.26	49.46
6	恒大集团	38.42	47.84
7	龙湖地产	26.08	44.24
8	中建东孚	26.38	35.04
9	新城控股	25.93	34.01
10	银丰地产	16.69	32.41
11	济南公司	20.30	31.16

（注：数据来源于克尔瑞）

（3）宜宾地区

2019年，宜宾市房地产企业成交金额排名中，宜宾鲁能房地产成交金额排名第4位。

2019年宜宾市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	邦泰	31.9	27.23
2	绿地	19.93	17.81
3	阳光置业	18	14.8
4	宜宾鲁能	12.84	10.13

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
5	远达	12.97	9.86
6	华桥城	5.76	7.26
7	华润	7.73	6.68

（注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网）

（4）北京地区

2019年，北京市房地产企业成交金额排名中，顺义新城房地产成交金额排名第46位。

2019年北京市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	中海地产	53.91	247.23
2	中国中铁	34.54	109.54
3	融创中国	15.19	96.82
4	北京城建	28.09	94.94
5	远洋地产	18.99	74.78
6	华润置地	13.35	63.89
7	京投集团	16.69	53.07
8	九龙仓	6.81	51.15
9	恒大集团	5.56	51
10	首创置业	17.58	50.21
.....			
46	顺义新城	4.62	23.37

（注：数据来源于易研通数据）

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
股权资产	长期股权投资较年初增加 81.45%。主要是本年鲁能巨富落实前期投资杭州千岛湖全域旅游有限公司资本金 1.4 亿元（权益比例 49%）。

2、主要境外资产情况

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，着力于从社区景观等方面改善居住品质，从建筑质量等方面提升产品美誉度，致力于提供优质住宅。

（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）产品业态丰富

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，不断丰富产品业态，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

2019年以来,世界经济和贸易总体上延续复苏态势,但复苏动力弱化,增速同步放缓,内生增长动力不足,货币政策开始转向宽松,主要经济体短期经济景气指数持续下行。就主要国家和地区来看,受国家贸易局势紧张等因素影响,9月美国零售数据出现负增长,美联储下半年连续三次降息,经济增长出现明显放缓。英国脱欧为欧元区经济带来更多不确定性,导致欧元区经济增长疲软。日本经济进入平台期,未来上行动力和下行压力并存。俄罗斯经济下滑明显,9月制造业采购经理人指数(PMI)为十年来最低。全球多边体系面临挑战,WTO地位和作用受到严重削弱,地缘政治不确定性因素增多,全球金融市场避险情绪加大,全球主要经济体经济增速普遍回落。总体而言,全球经济仍处于国际金融危机后的深度调整期,世界大变局加速演变的特征更趋明显,全球动荡和风险点显著增多。

在复杂的外部环境下,我国经济运行依旧保持在合理区间,服务业增长稳中有落,就业形势总体稳定,减税降费效应逐步显现。但同时我国经济面临着下行压力加大,工业生产和效益转弱,基建投资、制造业投资、民间投资持续低迷,消费增速持续放缓,工业生产者价格低位运行,出口增速放缓,脱实向虚有所加剧等问题。面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面,我国坚持新发展理念,持续深化供给侧结构性改革,加大逆周期调节力度,着力做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作,狠抓各项政策落实落地,保障国民经济运行总体平稳。

2020年初,受到新型冠状病毒肺炎疫情影响,为避免人口大规模流动和聚集,举国采取了居家隔离、延长复工复产等防控措施,制造业、房地产、基建投资基本停滞,短期内对投资、消费和出口均造成了明显冲击,也对企业的抗压能力、应对水平提出了更高要求。但长期来看,中国的经济基本面没有改变,经济发展的韧性、弹力、空间依然存在,不会因为突发疫情而发生改变。有关部门正在采取多种措施,积极增加供给、畅通配送渠道、稳定市场秩序,同时还分情形制定出台对冲疫情影响的政策措施,鼓励企业主动应对挑战,最终确保经济平稳运行。

行业政策环境等内容详见本报告“第三节 公司业务概要”部分。

(二)公司2019年经营情况

2019年是新中国成立70周年,是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年,也是广宇发展重大资产重组三年盈利承诺收官之年。公司董事会以监管政策为导向,以提升价值创造能力为目标,认真履行股东大会赋予的职责,推动公司经营业绩、重组承诺、融资创新、规范治理等重点工作取得重大进展。

1. 生产经营持续稳中向好

2019年,公司实现营业收入229.87亿元,较上年同期减少40.7亿元,同比减少15.04%;利润总额41.44亿元,较上年同期增加7.15亿元,同比增长20.84%;归属于上市公司股东的净利润31.42亿元,较上年同期增加6.4亿元,同比增长25.57%;实现基本每股收益1.69元/股,较上年同期增加0.35元/股,同比增加26.12%;加权净资产收益率25.88%,同比提高4.32个百分点。

(1) 项目开发销售稳步推进。报告期内,公司新开工面积109.02万平方米,在建面积

649.25万平方米，竣工面积276.17万平方米（含参股公司千岛湖公司）；公司实现销售备案金额104.26亿元，销售备案面积74.3万平方米。

(2) 项目确权工作审慎推进。2019年8月控股子公司鲁能亘富成功确权上海嘉定共有产权保障房项目，总建面14.81万平方米；2019年2月，参股子公司杭州千岛湖公司新增土地14块，总建面20.93万平方米，公司权益比例49%。

(3) 物业服务能力持续提升。截至2019年末，公司物业类全资子公司2家，分公司6家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。报告期内，实现物业服务签约面积1014.63万平方米，同比增长54.41%；实现物业服务面积791.14万平方米，同比增长128.29%。

(4) 工程管理再获多项殊荣。重庆区域项目获省市级各类质量、安全文明奖共20项，其中“巴渝杯优质工程奖”1项，“智慧工地”3项，“三峡杯优质结构工程奖”7项，“重庆市建筑安全文明工地”5项，“质量标准化示范工地”2项，“BIM智慧工地”1项。济南区域项目鲁能亘富领秀城G3地块一期、领秀城N1-2地块获得山东省建筑质量泰山杯工程；鲁能泰山七号二期地块二标段获得山东省建筑工程优质结构；鲁能泰山七号三期一标段获得山东省绿色施工科技示范工程。

2. 重组承诺切实有效履行

同业竞争问题积极妥善解决。认真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，分析注入上市公司的合理性、可行性，在与监管机构沟通汇报基础上，根据不同单位实际，科学研究制定资产注入、托管经营等解决方案，确保同业竞争问题得以妥善解决。截至2019年底，累计托管单位12家，其中报告期内新增大连神农科技、鲁能英大集团等托管单位8家。

重组三年盈利承诺全面完成。严格对照重组盈利承诺，强化业绩指标完成情况分析研判，加强对重点单位生产经营的督导管理，及时消除影响业绩兑现的不确定因素，确保标的资产保值增值，按期兑现重组盈利承诺，实现公司重大资产重组完美收官。

3. 融资工作取得创新突破

低息发行首批5亿元中期票据。面对房地产行业融资政策严控等不利因素，充分发挥公司上市平台优势，于2019年8月发行三年期5亿元中期票据，发行利率4.1%，创2017年以来同等信用等级央企最低。

资产证券化取得新突破。全面梳理公司持有型物业产品，积极研究制定盘活方案。2019年10月，公司全资子公司鲁能亘富所属济南领秀城商业综合体40亿元CMBS产品于深交所精彩亮相，发行期限3+3+3+3年，发行利率4.09%，获得资本市场与监管机构一致好评。公司总经理王晓成先生，荣获深交所优秀固定收益产品发行人“优秀个人奖”。

4. 精益化管理水平持续提升

信息披露与投资者关系更加规范。实行披露信息会审、互审，加强对重大合同、关联交易等重要信息的有效管控。全年高质量发布定期报告4份、临时公告及报备文件330余份，2018年年度报告再次实现交易所“零问询”。更加注重投资者关系维护，严格执行三年（2017-2019年）股东回报规划，通过自派与代派相结合方式向投资者现金分红2.42亿元。

内控建设持续完善。密切跟踪监管政策变动，对照最新监管要求，及时开展基础管理制度及内控业务流程废改立工作，先后完善《公司章程》《董事会议事规则》《内部控制手册》等基础制度及业务流程10余项。组织独立董事赴南京、苏州两家单位开展工作调研，深入了解项目进展及基层诉求。完善所属公司及托管单位管控机制，进一步推动上市公司规范治理水平提升。

5. 公司房地产开发销售情况

(1) 2019年公司房地产项目开发情况

2019年，公司实现开工面积109.02万平方米，在建面积649.25万平方米，竣工面积276.17万平方米（含参股公司千岛湖公司）。

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆鲁能英大及重庆江津鲁能新开工面积20.78万平方米，在建面积241.22万平方米，竣工面积101.67万平方米。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪新开工面积58.55万平方米，在建面积127.41万平方米，竣工面积84.00万平方米。

北京地区，公司控股子公司顺义新城在建面积13.17万平方米，竣工面积6.26万平方米，无新开工项目。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能在建面积46.02万平方米，竣工面积8.33万平方米，无新开工项目。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积15.90万平米，竣工面积15.90万平米，无新开工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇竣工面积10.48万平方米，无新开工、在建项目。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积14.35万平方米，无新开工、竣工项目。

南京地区，公司控股子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷，在建面积34.48万平方米，竣工面积11.01平方米，无新开工项目。

张家口地区，公司控股子公司张家口鲁能在建面积24.81万平方米，无新开工、竣工项目。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能泰山在建面积25.48万平方米，竣工面积15.44万平方米，无新开工项目。

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇在建面积44.80万平方米，无新开工、竣工项目。

湖州地区，公司控股子公司湖州公司新开工面积12.41万平方米，在建面积12.41万平方米，竣工项目。

福州地区，公司控股子公司福州鲁能，在建面积31.92万平方米，竣工面积23.08万平方米，无新开工项目。

上海地区，公司控股子公司上海亘富，新开工面积14.85万平方米，在建面积14.85万平方米，无竣工项目。

杭州地区，公司参股公司千岛湖公司（权益比例49%），新开工面积2.43万平方米，在建面积2.43万平方米，无竣工项目。

(2) 2019年公司房地产项目销售情况

2019年，公司实现销售备案金额104.46亿元，销售备案面积74.3万平方米。报告期，公司控股子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、张家口鲁能、东莞鲁能广宇，尚未开盘销售。

公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
重庆地区	24.71	29.09
宜宾地区	10.13	12.84
成都地区	1.85	1.51
北京地区	23.37	4.62
济南地区	30.39	19.45
青岛地区	0.50	0.47
天津地区	7.06	3.38

公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
福州地区	5.59	2.19
湖州地区	0.86	0.75
合计	104.46	74.3

（注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案。）

公司主要经营模式、经营业态，公司主要项目所在城市的市场地位、竞争优势，公司主要项目所在城市的行业发展及库存去化情况，及其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响等内容详见“第三节公司业务概要”的“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

6. 新增土地储备项目

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 ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
淳政储出【2019】1号	界首金山坪2-1号地块	商业（旅馆业）用地	10374.15	3112.25	网上竞拍	49.00%	414	202.86
淳政储出【2019】2号	界首金山坪4-1号地块	零售商业用地	7611.73	3044.69	网上竞拍	49.00%	538	263.62
淳政储出【2019】3号	界首金山坪2-1A号地块	商住混合用地	65209.85	45646.90	网上竞拍	49.00%	4,311	2,112.39
淳政储出【2019】4号	界首金山坪2-3号地块	商住混合用地	67103.85	33551.93	网上竞拍	49.00%	4,087	2,002.63
淳政储出【2019】5号	界首金山坪2-4号地块	商业（旅馆）用地	4338.59	1735.44	网上竞拍	49.00%	140	68.6
淳政储出【2019】6号	界首金山坪2-5号地块	商业（旅馆）用地	8703.51	3481.40	网上竞拍	49.00%	281	137.69
淳政储出【2019】7号	界首金山坪2-6号地块	商住混合用地	41391.59	20695.80	网上竞拍	49.00%	2,645	1,296.05
淳政储出【2019】8号	界首金山坪2-7号地块	商住混合用地	32770.97	19662.58	网上竞拍	49.00%	2,131	1,044.19
淳政储出【2019】9号	界首金山坪2-8号地块	商业（旅馆）用地	7907.97	3163.19	网上竞拍	49.00%	255	124.95
淳政储出【2019】10号	界首金山坪2-9号地块	商业（旅馆）用地	8448.6	3379.44	网上竞拍	49.00%	273	133.77
淳政储出【2019】11号	界首金山坪2-10号地块	商业（旅馆）用地	34149.54	13659.82	网上竞拍	49.00%	1,100	539
淳政储出【2019】12号	界首金山坪2-11号地块	商业（旅馆）用地	32520.95	26016.76	网上竞拍	49.00%	1,048	513.52
淳政储出【2019】13号	界首金山坪2-12号地块	商业（旅馆）用地	20945	10472.50	网上竞拍	49.00%	675	330.75
淳政储出【2019】14号	界首金山坪	商住混合	54280.41	21712.16	网上竞拍	49.00%	1,857	909.93

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)	土地取 得方 式	权益比 例	土地总 价 款 (万元)	权益对 价 (万元)
	2-13 号地块	用地						
南翔秀城绿色嘉苑	上海嘉定	经济适用 房	42869.6	107174	划拨用地	100.00 %	30,769	30,769

7. 累计土地储备情况

项目/区域名称	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)
北京丰台区南苑乡石榴庄项目	8.67	28.25	0.31
北京 21 街区优山美地 D 区	10.36	10.01	4.03
北京 7 号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
济南领秀城 H1 地块	2.61	12.12	12.12
济南领秀城 H2 地块	4.85	22.4	22.4
济南领秀城 G2 地块	3.87	18.02	18.02
济南领秀城 G3 二期	3.75	13.51	13.51
济南领秀城 H3 地块	0.91	1.55	1.55
重庆泰山 7 号	38.41	110.53	18.23
重庆鲁能城四期	5.53	24.63	24.63
重庆星城外滩	20.26	73.72	32.48
千岛湖淳政储出【2018】13 号	16.15	9.69	9.69
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】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】4 号	6.71	3.36	3.36
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】7 号	4.14	2.07	2.07
千岛湖淳政储出【2019】8 号	3.28	1.97	1.97
千岛湖淳政储出【2019】9 号	0.79	0.32	0.32
千岛湖淳政储出【2019】10 号	0.84	0.34	0.34
千岛湖淳政储出【2019】11 号	3.41	1.37	1.37
千岛湖淳政储出【2019】13 号	2.09	1.05	1.05

项目/区域名称	总占地面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
千岛湖淳政储出【2019】14 号	5.43	2.17	2.17
总计	170.71	349.81	182.35

注：1.累计土地储备为截至 2019 年 12 月 31 日尚未开发的土地及项目。

2.总建筑面积、剩余可开发建筑面积均为计容建筑面积。

3.公司在千岛湖项目所占权益比例为 49%，按权益比例计算，公司未开发土地面积 136.65 万平方米，剩余可开发建筑面积 164.46 万平方米。

8. 主要项目开发情况

城市	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)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (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	南渝星城	重庆市巴南区	高层、商业、车位	100.00%	2015年07月04日	在建	97,227.00	374,659.26	488,005.14	0.00	453,832.21	278,731	241,345.31
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业、车位	100.00%	2016年06月30日	在建	384,060.00	1,105,274.59	1,544,527.20	182,940.56	596,851.72	1,171,671.36	793,635.69
重庆	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、公寓、酒店、车位	100.00%	2017年12月27日	在建	202,639.00	737,196.72	1,043,663.11	0.00	0.00	974,208.39	486,773.53
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、商业、车位	100.00%	2016年12月29日	在建	138,337.00	379,474.48	508,911.65	136,198.29	390,924.16	237,898.38	224,778.74
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	酒店、办公、商业、车位	100.00%	规划中	拟建	55,387.00	246,290.40	435,544.15	规划中	规划中	369,347.54	12,476.18
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100.00%	2015年11月26日	竣工	61,867.00	224,467.93	291,649.38	2,107.94	291,649.38	203,938.55	171,901.98
重庆	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、公寓、商业、车位	100.00%	2016年04月29日	竣工	193,403.00	383,586.36	504,370.97	333,403.48	500,950.62	250,702.78	215,927.62
重庆	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100.00%	2017年06月23日	竣工	139,302.00	278,799.52	362,040.57	362,034.39	362,034.39	147,863.5	147,823.5
济南	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100.00%	2017年05月17日	在建	13,900.00	43,723.64	43,723.64	0.00	0.00	38,600.62	28,920.41
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100.00%	2016年09月07日	在建	114,500.00	284,258.51	284,258.51	283,942.56	283,942.56	365,034	362,348.15
济南	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	26,066.00	121,180.00	121,180.00	规划中	规划中	332,519.85	44,445.91
济南	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	48,464.00	224,025.00	224,025.00	规划中	规划中		

城市	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)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (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G2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	38,724.00	180,179.00	180,179.00	规划中	规划中	349,596.4	40,964.42
济南	领秀城G3二期	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	37,500.00	135,100.00	135,100.00	规划中	规划中		
济南	领秀城H3地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	9,100.00	15,500.00	15,500.00	规划中	规划中	规划中	规划中
济南	领秀城P-5地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年11月21日	在建	63,900.00	131,443.19	131,443.19	0.00	0.00	197,961	59,252.64
济南	柏石峪地块A	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	79,915.00	159,864.00	159,864.00	0.00	0.00	285,582.6	138,952.64
济南	花山峪地块B	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	60,059.00	120,092.00	120,092.00	0.00	0.00	224,665.62	96,155
济南	花山峪地块C	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年11月21日	在建	33,964.00	67,918.00	67,918.00	0.00	0.00	119,311.71	59,524.36
济南	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	2016年11月01日	在建	99,132.30	301,298.7	301,298.7	300,454.52	300,454.52	202,058	119,124.19
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	2017年08月18日	在建	139,400.00	333,898.27	333,898.27	0.00	0.00	315,149.57	78,270.43
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100.00%	2017年08月08日	在建	31,535.00	97,732.36	97,732.36	0.00	0.00	75,676.71	19,293.82
济南	领秀公馆A地块	济南市市中区	商业、酒店	100.00%	2017年07月01日	在建	55,700.00	213,789.15	213,789.15	0.00	0.00	207,418.47	109,091.47
济南	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100.00%	2017年04月26日	在建	110,800.00	255,004.4	255,004.4	255,633.26	255,633.26	169,121.3	147,696.7
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100.00%	2019年02月01日	在建	30,000.00	105,121.32	105,121.32	0.00	0.00	83,948.76	46,640.43
北京	2号地项目B2、B3地块(颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100.00%	2014年06月01日	竣工	162,850.49	97,628.03	139,478.71	0.00	139,478.71	257,002.7	236,629.95
北京	丰台区南苑乡	北京市丰台区	住宅、商业	100.00%	2014年12月01日	在建	86,732.00	282,462.48	406,848.40	27,485.88	403,732.40	868,403.3	801,216.71

城市	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)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (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)
	石榴庄项目 (合计)												
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100.00%	2015年09月01日	在建	103,673.91	100,123.62	187,044.27	35,105.00	105,894.91	573,090.14	476,738.88
北京	1号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	2016年07月01日	竣工	26,730.60	21,845.60	50,955.60	0.00	50,955.60	35,434.48	25,268.67
北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	规划中	拟建	47,093.00	规划中	规划中	0.00	0.00	177,797.97	31,674.37
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)	100.00%	2017年12月30日	在建	70,700.00	164,800.00	248,132.00	0.00	0.00	144,690.53	79,835
宜宾	缙香湾 (D-04)	宜宾市叙州区	住宅	100.00%	2016年06月03日	竣工	109,548.00	306,159.00	447,349.00	0.00	447,349.00	191,253	142,578.75
宜宾	原香岭 (D-51)	宜宾市叙州区	住宅	100.00%	2016年10月31日	竣工	122,327.00	342,630.00	475,528.00	0.00	475,528.00	208,069	149,095.57
宜宾	B-06	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年12月19日	在建	16,185.00	40,514.00	61,455.00	0.00	0.00	34,418	13,561.69
宜宾	D-07	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年11月30日	竣工	16,104.00	40,260.00	61,373.00	61,373.00	61,373.00	33,177	16,580.91
宜宾	D-22	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年09月25日	竣工	7,451.00	14,902.00	21,907.00	21,907.00	21,907.00	12,118	9,971.8
宜宾	D-11	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年12月19日	在建	20,971.00	42,073.00	56,542.00	0.00	0.00	26,814	11,755.72
宜宾	B-29	宜宾市叙州区	住宅、商业	100.00%	2018年01月18日	在建	57,787.00	172,969.00	252,680.00	0.00	0.00	126,524	41,799.2
宜宾	D-16	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2018年08月24日	在建	4,594.00	3,676.00	6,242.00	0.00	0.00	4,170	1,613.19
成都	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	2016年05月30日	竣工	39,210.17	117,661.97	161,079.49	0.00	161,079.49	227,441.5	207,342.23
成都	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、公寓、写字楼、车位	100.00%	2016年11月20日	竣工	31,731.93	115,880.33	158,972.35	158,972.35	158,972.35	199,694.69	151,294
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100.00%	2017年09月01日	竣工	46,877.00	70,315.50	104,849.00	104,849.00	104,849.00	83,702.58	80,458.41

城市	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)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (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)
东莞	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业	100.00%	2017年02月17日	在建	29,523.76	118,094.20	143,456.26	0.00	0.00	297,645.89	222,019.97
苏州	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100.00%	2017年06月01日	在建	63,022.00	125,996.15	181,476.45	0.00	0.00	537,541.58	436,759.48
苏州	泰山9号项目住宅部分	苏州市相城区	低层、多层	100.00%	2017年09月01日	在建	138,695.00	143,057.97	266,572.97	0.00	0.00	545,359.82	325,752.85
苏州	泰山9号项目酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业公寓	100.00%	规划中	拟建	53,359.00	53,359.00	79,774.64	0.00	0.00	132,478.12	18,525.45
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100.00%	2017年03月08日	在建	31,652.77	82,266.50	110,142.39	110,142.39	110,142.39	276,140.16	228,391.61
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100.00%	2017年06月23日	在建	87,935.07	173526.40	234,733.60	0.00	0.00	382,174.9	302,138.69
湖州	鲁能公馆(原鸿泊湾二期)	湖州市吴兴区	旧城改造(住宅、商业)	100.00%	2019年05月31日	拟建	48,226.00	95,093.05	124,146.73	0.00	0.00	117,428	52,996
天津	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100.00%	2016年08月16日	竣工	123,692.2	160,800.00	251,536	8287.77	251535.71	311,845	320,447.71
天津	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100.00%	2017年03月03日	在建	116,079.6	162,511.44	246,487	146127.42	146127.42	304,771	304,702.36
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区南平东路668号	住宅、商业、车位	100.00%	2017年03月13日	在建	63,648	216,316	272,452	183952	183952	520,891	436,310
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区磐石路6号	住宅、车位	100.00%	2017年08月15日	在建	14,548	34,896	46,797	46,797	46,797	84,093	73,579
千岛湖	2022年第19届亚运会淳安场地自行车馆项目	杭州市淳安县界首乡金山坪2-11号地块	公建	49.00%	2019年04月04日	在建	32,520.95	26,016.76	24,282.00	0.00	0.00	36,700	13,000

城市	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)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (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)
上海	南翔秀城绿色嘉苑	上海市嘉定区南翔镇嘉程路1001弄, 惠裕路588弄	经济适用房	100.00%	2019年11月01日	在建	42,869.60	107,174	148,453.03	0.00	0.00	106,824	34,338.96

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

9.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	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	100.00%	239,533.07	310,521.70	227,933.00	32,460.53	17,565.22	227,088.85	38,705.03	22,658.16
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业、 车库	100.00%	374,659.26	375,408.40	320,699.00	16,974.24	11,928.58	300,208.57	18,678.21	9,136.54
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、 商业、车库	100.00%	379,476.00	363,787.29	349,311.51	23,844.59	23,931.73	286,581.25	136,911.63	92,701.93
重庆	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、 车库	100.00%	160,280.70	209,751.98	165,149.78	10,931.16	3,217.7	163,012.75	15,416.70	10,767.06
重庆	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	204,965.98	268,550.93	207,381.54	9,884.06	6,630.49	188,869.44	41,796.47	39,252.35
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、 商业	100.00%	922,940.59	719,310.00	651,142.00	81,439.74	103,529.85	344,357.21	85,780.23	95,081.82
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓、 车库	100.00%	224,468.05	272,610.83	212,708.68	7,748.02	2,387.35	212,189.06	7,320.06	2,137.08
重庆	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业、车库	100.00%	152,825.43	148,406.55	146,744.80	7,858.17	6,001.61	140,068.50	2,393.60	2,616.08
重庆	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	737,130.00	705,014.01	697,341.20	0.00	0.00	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	100.00%	237,247.22	275,521.41	275,350.26	0.00	0.00	272,328.63	0.00	0.00
重庆	鲁能星城6街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	430,202.55	498,979.00	496,317.00	3,014.27	1,205.71	496,269.19	3,106.28	1,173.53
重庆	鲁能星城7街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,893.00	289,281.61	288,075.16	89.39	19.3	257,894.12	89.39	18.38
重庆	鲁能星城8街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	184,843.56	210,598.59	210,517.68	590.69	128	210,001.63	621.33	127.62
重庆	鲁能星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,170.71	363,829.52	361,510.72	170.50	30	361,456.46	170.50	28.57

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	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10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	133,620.13	146,797.36	146,763.54	0.00	0.00	146,801.51	0.00	0.00
重庆	鲁能星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	329,996.83	377,528.25	377,383.88	60.64	13	377,383.88	188.24	37.14
重庆	鲁能星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	267,622.62	308,798.96	307,953.19	941.15	330.61	307,842.05	941.15	314.87
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	100.00%	264,438.68	233,996.11	206,004.00	25,043.89	32,711.732	0.00	0.00	0.00
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	100.00%	275,299.29	298,527.00	270,872.00	6,713.13	6,591.00	175,197.61	46,983.40	36,036.37
重庆	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房、小高层、商业、车库	100.00%	108,134.39	125,236.00	123,285.00	4,073.00	1,518.77	122,316.22	3,331.73	1,123.89
重庆	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100.00%	175,025.98	276,611.00	251,477.00	9,616.31	3,053.75	251,911.91	9,534.35	2,865.31
重庆	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业、车库	100.00%	383,566.09	414,539.00	362,432.00	21,768.00	12,282.21	354,933.26	243,444.23	196,599.62
重庆	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	386,126.38	494,786.00	378,553.00	24,393.63	10,903.58	370,439.96	26,226.32	13,470.43
重庆	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100.00%	278,799.52	275,167.42	264,649.21	3,248.20	3,104.24	259,567.65	259,567.65	130,632.35
济南	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100.00%	12,746.23	113,038.38	85,091.19	985.78	254.15	89,133.42	605.97	132.19
济南	领秀城C1项目	济南市市中区	住宅	100.00%	264,738.14	242,275.76	242,275.76	0.00	0.00	262,435.40	0.00	0.00
济南	领秀城C2一期	济南市市中区	商业	100.00%	48,347.57	19,068.49	19,068.49	0.00	0.00	20,624.48	0.00	0.00
济南	领秀城C2二期	济南市市中区	商业	100.00%	4,349.07	3,988.35	3,988.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城D地块	济南市市中区	住宅	100.00%	118,574.76	237,193.79	237,193.79	0.00	0.00	273,928.13	17.61	2.42

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	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)
济南	领秀城F地块	济南市市中区	住宅	100.00%	89,203.51	79,234.68	79,234.68	0.00	0.00	87,591.32	0.00	0.00
济南	领秀城G1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	185,776.79	176,503.00	176,503.00	0.00	0.00	184,388.79	0.00	28.57
济南	领秀城G3一期	济南市市中区	住宅	100.00%	88,411.55	82,274.35	82,274.35	0.00	0.00	87,151.16	30.00	7.64
济南	领秀城K2一期	济南市市中区	洋房	100.00%	68,623.04	44,653.25	44,653.25	0.00	0.00	39,675.68	28.70	14.91
济南	领秀城K2二期	济南市市中区	洋房	100.00%		21,878.50	21,878.50	0.00	0.00	26,915.63	0.00	0.00
济南	领秀城L2、L3北侧	济南市市中区	住宅	100.00%	371,031.45	339,369.64	339,369.64	63.00	20	395,838.18	122.68	34.12
济南	领秀城L4地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,780.52	180,160.61	180,160.61	86.40	51	187,420.72	88.29	48.57
济南	领秀城M1地块	济南市市中区	别墅	100.00%	44,028.30	43,663.96	43,663.96	0.00	0.00	43,641.57	0.00	0.00
济南	领秀城M2一期	济南市市中区	别墅	100.00%	44,028.30	42,143.62	42,143.62	1,138.62	3,152.73	42,093.74	1,311.79	3,666.67
济南	领秀城M2地块二、三期	济南市市中区	别墅	100.00%	54,848.05	53,437.16	53,437.16	110.04	50	52,880.50	110.05	47.62
济南	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	283,653.87	348,163.14	348,045.53	909.27	303.85	368,284.16	1,442.20	565.99
济南	领秀城N2地块	济南市市中区	洋房	100.00%	55,604.79	53,454.92	53,454.92	67.19	27.8	53,484.77	67.19	-180.02
济南	领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,522.14	174,053.79	172,072.64	5,253.05	2,924.38	179,017.48	12,164.31	12,747.53
济南	领秀城Q1地块	济南市市中区	洋房	100.00%	150,066.23	144,913.44	144,872.72	167.10	95.7	144,512.69	1,723.89	2,399.33
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100.00%	284,258.51	247,500.07	198,568.74	69,588.17	137,614.63	151,672.00	151,672.00	311,080.45
济南	领秀城A3三层	济南市市中区	写字楼	100.00%	407,565.00	5,280.03	5,280.03	0.00	0.00	5,280.03	0.00	0.00
济南	领秀城E2地块	济南市市中区	办公	100.00%	43,723.64	39,004.15	23,822.09	24,144.59	34,063.82	140,341.79	0.00	0.00
济南	领秀城J地块	济南市市中区	住宅	100.00%	215,144.44	190,267.75	190,267.75	0.00	0.00	223,100.90	35.24	17.14
济南	领秀城A地块	济南市市中区	住宅	100.00%	132,851.73	110,065.46	110,065.46	0.00	0.00	136,679.72	33.31	6.19

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	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)
济南	领秀城B地块	济南市市中区	住宅	100.00%	168,044.72	142,324.48	142,324.48	0.00	0.00	169,711.61	0.00	0.00
济南	领秀城L1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	42,140.30	38,319.89	38,319.89	0.00	0.00	35,197.76	0.00	0.00
济南	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	282,496.08	278,889.71	257,423.63	3,207.50	1,369.41	262,039.67	20,353.57	18,913.08
济南	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	301,298.7	296,116.62	273,270.10	3,023.48	3,344.79	217,354.27	217,354.27	203,795.67
济南	唐冶三期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	333,898.27	113,539.26	61,293.46	51,244.25	83,483.87	0.00	0.00	0.00
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100.00%	97,732.36	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、别墅	100.00%	472,467.17	440,237.76	435,025.84	2,284.27	640.47	346,437.52	593.66	3,528
济南	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业、酒店	100.00%	213,789.15	29,011.34	3,585.97	3,585.97	4,311.59	0.00	0.00	0.00
济南	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100.00%	255,004.4	202,268.83	192,181.93	20,253.00	24,227.27	176,353.61	176,353.61	143,438.37
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100.00%	105,121.32	46,637.49	8,383.03	8,383.03	7,933.5	0.00	0.00	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	100.00%	282,462.48	210,686.89	150,359.13	30,218.46	140,877.87	113,983.70	16,332.55	113,863.59
北京	顺义新城2号地项目B2、B3地块(颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100.00%	97,628.03	138,973.00	138,225.40	317.92	1,108.61	137,989.21	2,648.49	9,089.43
北京	顺义新城2号地项目B1地块	北京市顺义区	住宅	100.00%	258,478.84	245,730.28	245,730.28	0.00	0.00	246,968.17	0.00	0.00
北京	顺义新城1号地住宅项目	北京市顺义区	住宅	100.00%	585,532.00	565,287.65	561,213.93	91.27	34.14	557,958.16	91.27	32.52
北京	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	住宅	100.00%	131,058.80	131,951.22	131,951.22	167.34	637.29	131,894.21	167.34	606.94

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	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)
北京	顺义新城7号地项目二期小高层	北京市顺义区	住宅	100.00%	62,185.20	62,226.29	62,226.29	0.00	0.00	62,098.38	0.00	0.00
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100.00%	100,123.62	94,767.64	71,102.49	13,446.24	90,526.48	55,751.27	14,199.17	99,595.58
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	车位	100.00%	-	19,180.70	16,186.24	1,878.76	520	15,897.20	2,023.28	533.33
北京	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	车位	100.00%	-	41,035.41	40,902.19	63.40	35.8	40,838.38	30.60	10.48
宜宾	鑫领寓	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	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	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	123,178.00	147,072.63	141,304.03	582.32	183.19	141,304.03	582.32	174.47
宜宾	鑫悦湾二期	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	48,903.00	62,815.13	52,162.24	379.38	89.95	52,162.24	290.40	59.55
宜宾	鑫菁英	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	112,097.00	131,470.23	124,525.15	475.04	123.57	124,525.15	475.04	117.69
宜宾	溢香谷	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	504,637.00	634,130.59	558,483.85	5,242.80	1,552.09	558,219.15	5,185.02	1,460.53
宜宾	缙香湾	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	306,159.00	424,991.03	328,540.38	11,745.00	3,108.33	328,414.04	12,540.00	3,655.11
宜宾	原香岭	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	342,630.00	461,598.65	358,776.53	28,617.59	10,641.77	357,808.53	357,808.53	227,239.09
宜宾	公馆叁号	宜宾市叙州区	公寓、车位、商业	100.00%	40,514.00	46,112.18	24,861.97	7,235.63	11,297.54	0.00	0.00	0.00
宜宾	原著荟	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业、公寓	100.00%	172,969.00	206,781.59	91,644.27	54,666.43	57,442.67	0.00	0.00	0.00
宜宾	公馆贰号	宜宾市叙州区	公寓、车位、商业	100.00%	40,260.00	47,834.47	37,178.95	9,057.95	7,818.97	0.00	0.00	0.00
宜宾	峯璟	宜宾市叙州区	住宅、车位	100.00%	42,073.00	42,767.57	28,021.60	9,876.20	8,379.75	0.00	0.00	0.00
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100.00%	3,676.00	4,136.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
宜宾	公馆壹号	宜宾市叙州区	商业、公寓	100.00%	14,902.00	15,178.23	14,683.48	494.75	669.06	14111.35	14111.35	13,330.53
成都	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	158,923.19	174,690.79	129,156.77	4,052.87	4,995.88	129,265.91	4,302.50	4,711.67

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	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)
成都	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	117,661.97	123,766.26	77,632.57	8,111.93	9,443.45	76,858.33	46,508.20	67,831.4
成都	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、公寓、 写字楼、车位	100.00%	115,880.33	52,010.99	5,514.62	2,937.33	4,101.07	4,578.76	4,578.76	6,029.6
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高 层、商业	100.00%	69,294.05	68,920.05	67,712.01	4,675.78	5,000.14	56,827.62	56,827.62	70,116.23
东莞	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、车库	100.00%	118,094.20	27,365.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湖州	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	94,793.05	95,519.78	83,312.66	351.14	334.2	83,195.63	558.59	593.97
湖州	鸿泊湾二期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	95,093.05	24,142.00	7,165.99	7,165.99	8,308.15	0.00	0.00	0.00
天津	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园 区	叠拼、洋房、小高 层、商业	100.00%	160,800.00	154,624.72	140,618.61	9,214.17	20,363.14	135,084.57	19,836.29	47,368.91
天津	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园 区	联排、洋房、小高 层、商业	100.00%	162,511.44	117,756.36	86,285.73	24,596.24	50,223.07	4,249.82	4,249.82	8,606.39
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、车位、商业	100.00%	216,316.00	208,635.52	171,781.00	4,238.00	11,287	83,257.32	83,257.32	204,015.92
福州	福州大华制扣厂项 目	福州市晋安区	住宅、车位	100.00%	34,896.00	33,805.05	31,123.00	17,657.00	44,581	0.00	0.00	0.00
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100.00%	82,266.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100.00%	173526.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100.00%	125,996.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	泰山9号项目住宅部 分	苏州市相城区	低层、多层	100.00%	143,057.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：1. 公司全资子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、东莞鲁能广宇尚未开盘销售。

2. 可售面积为取得预售证面积。

10. 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
北京 1 号地项目商业	北京市顺义区	商场	100.00%	18200.00	18200.00	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%	4873.00	4873.00	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%	84699.00	84699.00	100.00%
宜宾鑫悦湾二期	宜宾市翠屏区	商业	100.00%	1344.84	1344.84	100.00%
重庆重庆南渝秀街 S5	重庆市巴南区	社区商业	100.00%	21679.40	21295.28	98.23%
重庆鲁能城	重庆市渝北区	社区商业	100.00%	5628.54	5628.54	100.00%
重庆南渝星城(不含 S5)	重庆市巴南区	社区商业	100.00%	1733.21	1733.21	100.00%
重庆九龙花园	重庆市九龙坡区	社区商业	100.00%	7479.77	7479.77	100.00%
重庆领秀城	重庆市南岸区	社区商业	100.00%	5083.76	5083.76	100.00%
重庆江津领秀城	重庆市江津区	社区商业	100.00%	134.92	134.92	100.00%
重庆鲁能星城	重庆市渝北区	社区商业	100.00%	6882.43	6882.43	100.00%
济南 1 号地菜市场	济南市市中区领 秀公馆 1 号地	菜市场、超市	100.00%	1200.00	1200.00	100.00%

11. 土地一级开发情况

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)
柏石峪民生保障工程	济南市市中区	100.00%	151,644	151,644	173,938.00	173,938.00	0	0.00	0.00	173,938.00	173,938.00	10,416.76	10,416.76	2018 年返还 20,000 万元； 2019 年返还 131,644 万元。
顺义新城一级开发	顺义区马坡镇	100.00%	279,200	279,200	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	267.62	226,622.09

12. 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	665,268.68	4.275%-4.9875%	109,932.17	191,150.87	149,585.63	214,600.00
债券	428,100.00 ³	4.09%-4.1%	8,000.00	10,000.00	61,200.00	348,900.00
非银行类贷款	1,193,430.00	5.50%	1,013,030.00	138,000.00	42,400.00	
合计	2,286,798.68		1,130,962.17	339,150.87	253,185.63	563,500.00

³ 注：该项金额为公司发行中期票据及 CMBS 融资余额

13. 发展战略和未来一年经营计划

面对宏观、行业的外部形势，公司将积极响应党中央号召，践行国务院国资委深化国有企业改革战略部署，在扎实做好目前存量住宅项目开发的同时，加强行业政策和市场形势研究，有序增加项目获取，加大土地储备力度，创新业务模式和盈利模式，积极探索民生保障项目，拓展城市基础设施的投资建设运营、房地产项目合作开发、代建等业务；全面推动构建绿色、智能、健康产品业态体系，进一步提高绿色建筑认证标准和等级，着力打造全生活要素健康产品，争做绿色发展标杆；强化持有型物业资产管理运营，推动公司运营管理方式变革，研究探索资产证券化路径，有效盘活存量商业资产，加强精益管理，提升投入产出效率，实现增长模式向“高质量”转变，有效控制公司经营风险，持续优化公司资产质量与财务状况，维护广大股东权益。

2020年，公司计划开工44.22万平方米，续建353.72万平方米，竣工215.4万平方米，明细如下：

序号	区域	新开工面积 (万平方米)	续建面积 (万平方米)	竣工面积 (万平方米)	权益比例
1	重庆地区	35.66	55.86	82.33	100%
2	宜宾地区	0	37.69	37.69	100%
3	成都地区	0	0	0	100%
4	北京地区	1.2	6.91	2.58	100%
5	济南地区	0	122.99	4.36	100%
6	南京地区	0	34.48	23.47	100%
7	苏州地区	0	44.81	6.94	100%
8	青岛地区	0	0	0	100%
9	东莞地区	0	14.34	14.34	100%
10	张家口地区	0	24.82	24.82	100%
11	天津地区	0	10.03	10.03	100%
12	福州地区	0	0	8.84	100%
13	湖州公司	0	0	0	100%
14	上海地区	0	14.85	0	100%
15	千岛湖地区	15.02	2.43	0	49%
合计		44.22	353.72	215.4	-

注：合计项千岛湖公司开工、续建面积按照公司权益比例49%折算

14. 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为1,030,289.09万元，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。

15. 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）

不适用。

二、主营业务分析

1、概述

截至2019年12月31日,公司总资产699.15亿元,较调整后年初减少60.68亿元,减少7.99%,其中:流动资产613.50亿元、非流动资产85.64亿元;总负债563.05亿元,其中:流动负债447.62亿元、非流动负债115.42亿元;归属于上市公司股东净资产136.10亿元,较调整后年初增加29.00亿元,增长27.08%。

基本每股收益1.69元/股,较上年同期增加0.35元/股,同比增加25.90%;每股净资产7.31元/股,较上年同期增加27.13%;加权平均净资产收益率25.88%,较上年同期增加4.32个百分点。

2019年,公司各项经营活动有序开展,全年实现营业收入229.87亿元,较上年同期减少15.04%;归属于上市公司股东净利润31.42亿元,较上年同期增加25.57%。

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	22,986,765,175.17	27,056,984,571.34	-15.04%	
营业成本	14,181,400,497.37	18,179,214,915.41	-21.99%	
销售费用	534,713,497.19	873,771,298.10	-38.80%	按进度结算的销售佣金、营销推广费减少
管理费用	383,607,492.17	316,586,438.13	21.17%	
财务费用	278,751,156.76	160,756,396.91	73.40%	费用化利息支出增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,788,133,182.80	5,964,555,912.61	-129.98%	本年销售回款较去年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	-304,390,397.82	-620,702,430.78	50.96%	本年股权投资及在建工程较上年支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	2,355,653,973.80	-9,340,696,017.05	125.22%	同比新增贷款形成的现金流入增加
现金及现金等价物净增加额	263,130,393.18	-3,996,842,535.22	106.58%	新增贷款同比增加,股权投资、在建工程、偿还贷款支出同比减少
投资收益	-6,016,502.28	1,291,307.31	-565.92%	鲁能亘富确认杭州千岛湖全域旅游有限公司(合营企业)投资损失
其他收益	4,121,675.03	913,893.95	351.00%	符合规定享受的政府补助增加
营业外支出	8,872,504.38	4,494,352.19	97.41%	赔偿金支出增加

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 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	22,986,765,175.17	100%	27,056,984,571.34	100%	-15.04%
分行业					
房地产开发	22,468,252,987.21	97.74%	26,633,731,523.11	98.44%	-0.70%
物业服务	133,527,018.93	0.58%	67,420,698.23	0.25%	0.33%
宾馆酒店服务	169,172,865.69	0.74%	156,468,916.63	0.58%	0.16%
经营租赁	141,799,874.67	0.62%	94,300,909.93	0.35%	0.27%
其他	74,012,428.67	0.32%	105,062,523.44	0.39%	-0.07%
分产品					
商品房	22,468,252,987.21	97.74%	26,633,731,523.11	98.44%	-0.70%
物业费	133,527,018.93	0.58%	67,420,698.23	0.25%	0.33%
酒店餐饮	74,200,399.10	0.32%	72,031,221.26	0.27%	0.05%
酒店客房	88,671,163.39	0.39%	79,756,355.19	0.29%	0.10%
酒店其他营运	6,301,303.20	0.03%	4,681,340.18	0.02%	0.01%
不动产出租	141,799,874.67	0.62%	94,300,909.93	0.35%	0.27%
其他	74,012,428.67	0.32%	105,062,523.44	0.39%	-0.07%
分地区					
北京市	2,276,122,298.70	9.90%	4,126,989,764.38	15.25%	-5.35%
山东济南	7,425,201,583.31	32.30%	9,123,471,439.16	33.72%	-1.42%
四川宜宾	2,517,553,089.38	10.95%	2,073,170,739.99	7.66%	3.29%
四川成都	791,811,569.35	3.44%	688,274,905.92	2.54%	0.90%
重庆市	6,658,161,508.99	28.97%	8,811,802,030.19	32.57%	-3.60%
天津市	569,432,481.99	2.48%	2,162,311,908.43	7.99%	-5.51%
浙江省	6,970,465.59	0.03%	70,773,122.89	0.26%	-0.23%
福建省	2,040,349,913.73	8.88%	190,660.38	0.00%	8.88%
山东青岛	701,162,264.13	3.05%			3.05%

(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

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产开发	22,468,252,987.21	13,563,432,469.72	39.63%	-15.64%	-23.43%	6.14%
分产品						
商品房	22,468,252,987.21	13,563,432,469.72	39.63%	-15.64%	-23.43%	6.14%
分地区						
北京市	2,240,239,517.00	1,039,722,387.00	53.59%	-45.66%	-60.54%	17.51%
山东济南	7,107,111,952.00	3,512,318,650.00	50.58%	-19.90%	-31.18%	8.10%
四川宜宾	2,460,369,670.00	1,318,409,373.00	46.41%	24.59%	12.29%	5.87%
浙江湖州	5,939,729.46	3,293,028.65	44.56%	-91.61%	-94.25%	25.50%
天津市	559,753,056.70	359,292,576.70	35.81%	-75.49%	-81.72%	21.86%
重庆市	6,567,790,877.00	4,347,608,202.00	33.80%	-23.96%	-29.87%	5.58%
山东青岛	701,162,264.10	489,984,034.40	30.12%			
福建福州	2,040,159,253.00	1,784,916,157.00	12.51%			
四川成都	785,726,667.50	707,888,061.40	9.91%	16.88%	22.09%	-3.84%

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：不适用。

(3) 公司实物销售收入大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	74.3	179.29	-58.56%
	结算面积	万平方米	217.19	254.71	-14.73%
	开发产品销售收入	万元	2,246,825.3	2,663,373.15	-15.64%
	存货	万元	5,725,044.37	6,211,127.81	-7.83%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明：本年房地产销售面积同比较去年下降 58.56%，主要是部分项目开发进入收尾阶段，公司根据区域调控政策，结合实际主动调整开发销售节奏，部分新项目尚未进入开盘阶段。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

不适用。

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 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	13,563,432,469.72	97.98%	17,714,229,101.97	97.44%	0.54%
-------	-------------	-------------------	--------	-------------------	--------	-------

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

报告期内合并范围发生如下变动：

一是新设子公司。本公司本年度将新设三级子公司上海鲁能亘富置业有限公司纳入合并范围。上海鲁能亘富置业有限公司为本公司二级子公司山东鲁能亘富开发有限公司的全资子公司，注册地址上海市嘉定区真南路4268号2幢JT4853室；法定代表人王荻菲。截至2019年12月31日，注册资本为30,000.00万元，企业法人统一社会信用代码为91310114MA1GUTLQ2A。

二是新增商业地产抵押资产支持证券产品（结构化主体）。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亘富开发有限公司持有。本次资产支持证券拟在深圳证券交易所申请发行，发行完成后在深圳证券交易所挂牌上市，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。

(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

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）	204,135,986.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.04%
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	个人（购房客户）	43,561,115.00	0.44%
2	个人（购房客户）	43,218,855.00	0.43%
3	个人（购房客户）	42,264,433.00	0.42%
4	个人（购房客户）	41,820,255.00	0.42%
5	个人（购房客户）	33,271,328.00	0.33%

合计	--	204,135,986.00	2.04%
----	----	----------------	-------

主要客户其他情况说明：前 5 名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）	3,643,123,064.98
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	38.53%
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	1,474,928,235.12	15.60%
2	山东天齐置业集团股份有限公司	759,547,975.27	8.03%
3	中国二十冶集团有限公司	571,980,511.00	6.05%
4	天元建设集团有限公司	431,962,196.79	4.57%
5	业兴实业集团有限公司	404,704,146.80	4.28%
合计	--	3,643,123,064.98	38.53%

主要供应商其他情况说明：前 5 名供应商与公司不存在关联关系。

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	534,713,497.19	873,771,298.10	-38.80%	按进度结算的销售佣金、营销推广费减少
管理费用	383,607,492.17	316,586,438.13	21.17%	
财务费用	278,751,156.76	160,756,396.91	73.40%	费用化利息支出增加
研发费用	466,981.13	655,660.38	-28.78%	

4、研发投入

研发目的：为了使海绵设施与景观设计有机结合，分析在社区建设中海绵设施的建设要点和主要做法，以及与景观相结合的设计思路和方法，最终达到美化海绵设施、提高设施使用率的目的。

目前进展：编制完成《鲁能领秀城待开发地块海绵社区设计及技术指导手册》，并发表海绵城市相关论文3篇。

拟达到目标：目前，海绵与景观一体化设计已经作为一个专项纳入了后续P-5地块、ABC地块设计范畴，指导手册中标准化节点大样将在后续项目中落地运用。以期实现以下目标：减少二次拆改、实现经济性；海绵设施、景观一次成型，缩短建设工期，保证景观效果；改变为验收而做的初衷，让海绵社区建设不再是负担。

预计对公司未来影响：研究海绵城市措施与社区景观的结合，运用于后期实施项目，把保护生态环境与建设美好家园相结合，有利于积极贯彻绿色发展理念，切实履行社会责任。

公司研发投入情况

	2019 年	2018 年	变动比例
研发人员数量（人）	3	2	50.00%
研发人员数量占比	0.15%	0.11%	0.04%
研发投入金额（元）	466,981.13	655,660.38	-28.78%
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：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：不适用。

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	14,917,216,252.35	26,499,816,681.40	-43.71%
经营活动现金流出小计	16,705,349,435.15	20,535,260,768.79	-18.65%
经营活动产生的现金流量净额	-1,788,133,182.80	5,964,555,912.61	-129.98%
投资活动现金流入小计	1,710,767.31	1,313,067.31	30.29%
投资活动现金流出小计	306,101,165.13	622,015,498.09	-50.79%
投资活动产生的现金流量净额	-304,390,397.82	-620,702,430.78	50.96%
筹资活动现金流入小计	14,074,300,491.44	9,284,462,837.24	51.59%
筹资活动现金流出小计	11,718,646,517.64	18,625,158,854.29	-37.08%
筹资活动产生的现金流量净额	2,355,653,973.80	-9,340,696,017.05	125.22%
现金及现金等价物净增加额	263,130,393.18	-3,996,842,535.22	106.58%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

（1）经营活动产生的现金流量净额同比减少 129.98%，主要是本年重庆、青岛等区域的可售案值减少，销售回款较去年同期减少。

（2）投资活动产生的现金流量净额同比增加 50.96%，主要是本年股权投资及在建工程较上年支出减少。

（3）筹资活动产生的现金流量净额同比增加 125.22%，主要是本年创新融资模式，同比新增 CMBS、中期票据等融资形成的现金流入增加。

（4）现金及现金等价物净增加额同比增加 106.58%，主要是新增贷款同比增加，股权投资、在建工程、偿还贷款支出同比减少。

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：

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“47、现金流量表补充资料”）

三、非主营业务分析

不适用。

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、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

单位：元

	2019 年末		2019 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	4,806,104,979.95	6.87%	4,861,112,161.78	6.40%	0.47%	
应收账款	12,939,083.55	0.02%	11,667,602.01	0.02%	0.00%	
存货	53,909,605,393.93	77.11%	60,077,706,380.58	79.07%	-1.96%	
投资性房地产	2,935,533,322.52	4.20%	2,455,853,436.84	3.23%	0.97%	
长期股权投资	311,192,190.41	0.45%	171,500,000.00	0.23%	0.22%	
固定资产	1,617,448,635.31	2.31%	1,823,085,816.44	2.40%	-0.09%	
在建工程	145,238,224.41	0.21%	139,140,461.81	0.18%	0.03%	
短期借款	3,241,000,000.00	4.64%	3,818,000,000.00	5.02%	-0.38%	
长期借款	7,337,542,405.59	10.49%	14,424,567,851.21	18.98%	-8.49%	

2、以公允价值计量的资产和负债

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	52,198,074.45	4,600,992.59						56,799,067.04
上述合计	52,198,074.45	4,600,992.59						56,799,067.04
金融负债	0.00							0.00

报告期内公司主要资产计量属性发生重大变化的原因说明及对其经营成果和财务状况影响：

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号），公司自2019年1月1日起执行。根据准则规定，将原可供出售金融资产以成本法核算的股权投资进行重新计量，划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，列报于其他非流动金融资产核算，计量属性转变调增本报告期期初资产28,173,514.45元，期初负债总额1,998,068.61元，期初所有者权益26,175,445.84元，本期公允价值变动损益4,600,992.59元。

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1,780,245.02万元，其中货币资金中178,369.36万元系按揭保证金及商品房预售资金监管，存货中1,384,533.72万元系以土地使用权作借款抵押，投资性房地产中146,227.14万元系以房屋和土地使用权作借款抵押，固定资产中61,219.61万元系以房屋作借款抵押，无形资产中9,895.19万元系以土地使用权作借款抵押。

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
439,692,190.41	3,904,017,390.27	-88.74%

注：变动幅度较大主要是去年因同一控制下企业合并收购福州鲁能、天津泰山公司金额较大。

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

不适用。

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用。

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

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

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起 至出售日 该资产为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	出售对公 司的影响 (注3)	资产出 售为上 市公司 贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例	资产出售定 价原则	是否 为 关联 交 易	与交易对 方的关联 关系(适 用关联 交 易 情 形)	所涉及的 资产产权 是否已全 部过户	所涉及的 债权债务 是否已全 部转移	是否按计 划如期实 施,如未 按计划实 施,应当 说明原因 及公司已 采取的措 施	披露日期	披露索引
鲁能集团 有限公司	鲁美项目 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部 分存货资产	2019 年 12 月 25 日	91,677.18	0	本次挂牌 转让存货 资产有利 于盘活存 量资产, 回笼资 金,促进 公司高质 量发展。	0.65%	以截至评估 基准日 2019 年 10 月 31 日,经具有从 事证券、期 货 业务资格 的北京中 企华资产 评估有限 责任公司 出具的评 估价值为 基础确定	是	控股股东	否	不涉及	是	2019 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207197602&announcementTime=2019-12-27

2、出售重大股权情况

不适用。

七、主要控股参股公司分析

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
山东鲁能亘富开发有限公司	子公司	房地产开发	1,550,000,000	15,641,494,467.13	3,837,352,783.43	5,921,640,359.22	1,709,401,592.29	1,289,866,117.08
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000	4,155,701,735.82	988,798,475.45	2,517,553,089.38	836,660,904.45	629,513,981.63
重庆鲁能英大置业有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	2,454,001,848.23	685,935,873.03	2,503,323,711.86	831,429,677.95	531,463,544.06
北京顺义新城建设开发有限公司	子公司	房地产开发	700,000,000	8,698,891,715.40	2,479,930,666.92	2,276,122,298.70	387,052,319.71	465,407,373.10

报告期内取得和处置子公司的情况：不适用。

八、公司控制的结构化主体情况

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亘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

2019年中国经济在国内外不确定性明显上升的复杂局面下稳中求进，取得了6%以上的经济增长，总体上抵御了增速大幅下滑的风险，为2020年应对内外部复杂局面打下了基础，但同时也面临经济下行压力加大以及体制性、结构性方面的问题，需要引起重视。具体来看，消费增速持续下滑，进出口增速大幅下降，虽然房地产开发投资保持坚韧，基建投资有所回升，但受民营经济为主体的制造业投资增速大幅下滑影响，总投资增速亦有所回落。服务业的比重持续上升，但整体上仍面临效率不高、市场化程度不足等问题，一定程度上延滞了经济结构和体制的转型。劳动力市场持续疲软，居民收入水平增速下降。总和生育率下降，老龄化问题严重，人口结构性问题亟待解决。尽管一些新经济行业增速较快，但其在国民经济中的比重还不高，对冲传统经济增速下滑的作用有限。综合来看，2020年中国经济依然存在下行压力，迫切需要深化竞争中性导向的改革和开放，以应对当前国内外复杂局面。

2020年是重大计划的关键时间节点——“全面小康”宏伟目标的实现之年、“十三五”规划的收官之年、“三大攻坚战”的最后攻关之年，重大计划必须完成，重要目标必须实现，2020决战决胜态势明显。要成功实现上述目标，保持一定的增长不可或缺，预期逆周期调节政策将围绕上述目标来展开，从财政、货币、基建等方面看也有空间和着力点。

截至2019年末中国城镇化率为60.60%，离发达国家平均水平还有相当长的距离，城镇化仍是房地产发展根本动力，但是受房地产调控政策趋严的滞后影响，房地产投资高位增长的态势难以延续。2019年12月，中央经济工作会议提出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。但长期来看，中国经济持续向好的基本态势没有变，展望未来，稳定仍然是下一阶段房地产调控政策主基调。房地产长效机制已经在租售并举、房住不炒等调控环节开始快速落地，以长效机制引导市场稳预期，预计2020年将有更多制度性政策发布。未来房地产市场将呈销售平稳、区域分化的格局，最终回归居住属性。

（二）公司发展战略

（1）工作思路和工作目标

面对严峻的外部市场形势，公司将积极响应国务院国资委加快推进混合所有制改革相关要求，积极服务国资国企改革与广大股东投资收益，持续提升盈利能力，打造一流上市房企。2020年，公司计划开工面积44.22万平方米，续建面积353.72万平方米，竣工面积215.4万平方米。

（2）重点工作

1. 全力做好疫情防控与复工复产。进一步强化上市公司责任担当，不折不扣落实党中央关于疫情防控的决策部署，在确保做好防疫工作的前提下，有力有序推动复工复产，保障公司年度生产经营的健康稳定。积极主动作为，做实做细复工复产工作方案，加强返岗人员摸排管理，严格把好健康检查关、筛选上岗关、安全生产关，切实做到物资保障到位、防范措施到位、监管责任到位，谨防交叉感染和群体感染事件发生。密切跟踪分析疫情对行业企业的影响，研究制定务实管用的应对措施，有效抢抓工期，着力把疫情负面影响降到最低。

2. 持续开展融资创新研究与落地。面对严峻的行业外部融资形势，充分挖掘融资潜力，拓宽融资渠道。加强相关政策跟踪解读，持续做好经济市场形势研判分析，结合公司发展规划，组织开展融资课题研究，为公司持续健康发展提供方案储备。积极加强与银行间交易商协会沟通汇报，争取尽快启动剩余5亿元中期票据发行工作。认真总结济南领秀城商业综合体CMBS发行成功经验，全面梳理公司所属北京、宜宾、重庆等区域持有型物业，科学强化资产管理，提前谋划资产证券化路径，实现商业资产的有效盘活。

3. 继续做好同业竞争问题妥善解决。对照重大资产重组关于避免同业竞争问题的相关承诺，协调大股东鲁能集团及关联方及时做好同业竞争资产的梳理与分析，审慎研究部分资产注入上市公司的合理性和可行性，科学制定相关的资产注入、委托管理等工作方案，确保同业竞争问题得以有效解决。加强现有托管单位经营管理，持续提升盈利能力和规范化管理水平，确保上市公司利益最大化。

4. 持续推进项目开发建设。结合行业形势与新冠病毒疫情影响，立足公司发展规划，系统开展区域市场调查研究及存量土地动态分析，科学安排开发计划，合理把控开发节奏，实现现有项目的高质量开发和精细化管理。继续深耕重点城市，持续深化品牌效应，加强优质土地资源跟踪调研，在公司资金可承受范围内，适时参与优质项目竞拍获取。抓好上海嘉定等民生保障项目开发运营，及时总结梳理，形成可复制、可推广的典型经验，为公司后续发展提供有益借鉴。

5. 加大上市公司规范治理力度。扎实做好信息披露和投资者关系管理，加强与监管机构沟通交流，深入学习监管规则和行业经验做法，及时领会监管意图，持续规范三会运作，统筹做好年内定期报告和临时公告的编制披露工作，进一步提升信息披露质量，保障广大投资者知情权。紧密结合监管政策，保障广大投资者利益，营造良好的股权投资文化氛围，维护公司资本市场良好形象。全面做好所属公司管控，充分发挥公司《内部控制手册》效能，督导、帮扶所属公司建立健全风险防控机制，高质量开展年度内控评价。结合外部监管检查，有序开展上市公司风险排查、内部审计监督，及时系统解决检查发现问题，有效堵塞管理漏洞，持续提升公司风险防控水平。

6. 切实履行社会责任。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。

1. 可能面临的风险

（1）宏观经济环境风险：受制于中美贸易摩擦、金融去杠杆以及产业升级转型等因素，中国经济下行压力加大，我国将更依赖于技术创新来提高全要素生产率，助力国内经济实现高质量的增长。同时，新型冠状病毒疫情在全球蔓延，对国际国内经济短期内造成了冲击，

对房地产行业开发、销售等环节带来不利影响。

(2) 行业政策风险：我国房地产市场运行的政策环境整体偏紧，中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。各地政府不断出台的房地产调控政策，可能对公司经营产生不利影响。

(3) 经营风险与市场竞争风险：行业整体投资收益率的下降及市场需求的多元化增加，对公司的管理能力、创新能力、决策效率和风险防范等提出了更高的要求，同时房地产行业集中度不断提升，行业竞争加剧，各种资源正逐步向竞争力更强、影响力更大的领先企业聚集，而小型房企将逐步被市场淘汰。如果在管理体系、制度建设、创新机制、薪酬考核和风险控制等方面不能适应上述要求，公司将面临一定的管理风险。

(4) 融资风险：房地产行业作为资金密集型行业，在土地获取、项目开发过程中需要大量资金支持。从目前融资环境来看，资金监管从严从紧，银行信贷、信托融资和海外发债等融资渠道不断收紧，房企融资压力加大。尽管央行完善贷款市场报价利率（LPR）形成机制，将贷款利率定价方式调整为“LPR加基点”，但在房地产严格调控的大背景下，贷款利率依旧易涨难跌。公司目前高财务杠杆的运营模式，一定程度限制了融资空间，从而影响公司经营发展。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生超预期重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升。

(5) 土地储备风险：近年来，公司采取谨慎态度获取土地资源，并呈现出土地储备与发展后劲不足的态势。房地产行业主要依托土地资源获取进行项目开发，一方面优质土地资源的招拍挂面临激烈竞争，可能导致投资成本上升；另一方面近年来多地政府出台土地竞配建、竞自持、现房销售的限制，也增加了土地获取成本和去化周期，公司可能面临后续获取土地资源的难度及成本增加风险。

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，强化公司管理体系，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，加强CMBS、类Reits、可转债等融资方式研究，探索适合公司的融资途径。四是妥善做好存量项目开发销售，严格把控项目成本，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，加大土地储备力度，积极探索民生保障、旧城改造等项目，拓展城市基础设施的投资建设运营、房地产项目合作开发、代建等业务，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

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

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

2019年4月24日，公司召开第九届董事会第三十八次会议，审议通过了《关于2018年度利润分配预案》，并于2019年4月26日发布了《关于2018年度利润分配预案的公告》（公告编号：2019-025）。公司2018年度的利润分配预案为：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1.30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。

2019年5月16日，公司召开2018年度股东大会，审议通过《2018年度利润分配预案》，7月3日，公司发布《2018年度权益分派实施公告》（公告编号：2019-038），本次权益分派股权登记日为2019年7月8日；权益分派除权除息日为2019年7月9日。2019年7月9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年度利润分配预案尚需提交公司2019年度股东大会审议。

2. 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。

3. 公司2017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2017年度母公司实现净利润307,541,684.90元，本年可供股东分配的利润为279,281,167.16元。公司2017年度的利润分配方案为：以截至2017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37,153,473.56元结转以后年度分配。

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的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
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%
2017年	242,127,693.60	2,099,401,311.31	11.53%	0.00	0.00%	242,127,693.60	11.53%

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：不适用。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	3
每10股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,862,520,720
现金分红金额（元）（含税）	558,756,216.00
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）	558,756,216.00
可分配利润（元）	3,173,894,806.47
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	
公司发展阶段属成长期且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

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
资产重组时所作承诺	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>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”。</p> <p>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>	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</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
						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。
	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	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	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

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>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”。</p> <p>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。”</p>			<p>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>
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联	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”）	2018 年 06 月 25 日	2021 年 06 月 25	1.2018 年 6 月 25 日，公司 2018 年第二次临时股东大会审议

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
		交易、资金占用方面的承诺	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。”		日	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。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	2020 年 10 月 30 日	正常履行
	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	长期有效	正常履行
	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	鲁能集团关于同业竞争承诺函：一、鲁能集团对广宇发展的战略定位：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。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：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。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	2017 年 09 月 29 日	长期有效	（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

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>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。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。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。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。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。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。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。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。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。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。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；</p>			<p>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：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。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</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>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。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。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。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。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。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。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</p>			<p>量资金且不利于改善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。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在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</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>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。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。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。三、鲁能集团对房地产开发业务发展的承诺 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；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；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。四、其他避免同业竞争承诺 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。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>			<p>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> <p>（四）2019 年 6 月 24 日，鲁能集团在上海联合产权交易所挂牌转让苏州鲁能 100% 股权，截至 2019 年 7 月 22 日挂牌期满未有合意摘牌方，公司继续对苏州鲁能托管经营。</p> <p>（五）2019 年 9 月 27 日，公司召开第九届董事会第四十二次会议审议通过《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》。根据重组承诺要求，关联方都城伟业集团与公司全资子公司顺义新城签署《委托经营管理合同》，</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
						将鲁能英大集团（及其所持北京鲁能陶然股权）委托顺义新城管理经营，托管费用为 100 万元/年，托管期限三年。
	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：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：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。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。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。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。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。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。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。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</p>	2017年09月29日	长期有效	<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</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>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。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。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。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。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。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。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 日之前基本完成开发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 日之前基本完成开发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。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。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</p>			<p>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
			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。二、都城伟业对房地产开发业务发展的承诺 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；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；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。三、其他避免同业竞争承诺 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。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。			
	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	其他承诺	"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、山东鲁能亘富开发有限公司、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: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。"	2016年10月20日	长期有效	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
	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					
	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	"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。”	2016年10月20日	长期有效	正常履行
	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	长期有效	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	长期有效	正常履行
	国家电网公	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,	2016年10月	长期有效	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
	司		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。”	20 日		
	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	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。	2016年07月 05 日	长期有效	正常履行
	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	2016年07月 05 日	长期有效	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	长期有效	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。"	2016年07月05日	长期有效	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	"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	长期有效	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
	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	长期有效	正常履行
	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;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	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。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	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提议。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	长期有效	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
	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	长期有效	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提议。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	长期有效	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	长期有效	正常履行
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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
重庆鲁能开发(集团)有限公司 34.5%股权	2017年01月01日	2019年12月31日	14,116.19	21,825.38	不适用	2016年10月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1202776113&announcementTime=2016-10-22
宜宾鲁能开发(集团)有限公司 65.00%股权	2017年01月01日	2019年12月31日	32,054.59	40,747.78	不适用	2016年10月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1202776113&announcementTime=2016-10-22
山东鲁能亘富开发有限公司 100.00%股权	2017年01月01日	2019年12月31日	41,758.62	77,043.6	不适用	2016年10月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1202776113&announcementTime=2016-10-22
北京顺义新城建设开发有限公司 100.00%股权	2017年01月01日	2019年12月31日	56,151.6	26,613.77	不适用	2016年10月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1202776113&announcementTime=2016-10-22
重庆鲁能英大置业有限公司 30.00%股权	2017年01月01日	2019年12月31日	5,796.25	18,787.1	不适用	2016年10月20日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1202776113&announcementTime=2016-10-22

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况：不适用。

业绩承诺的完成情况：

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。具体如下：

鲁能亘富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为333,824.69万元，较预测数152,064.20万元增加181,760.49万元，增加比例为119.53%，已完

成盈利承诺指标。

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为156,445.50万元，较预测数125,218.76万元增加31,226.73万元，增加比例为24.94%，已完成盈利承诺指标。

宜宾鲁能65%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为82,435.32万元，较预测数43,741.38万元增加38,693.94万元，增加比例为88.46%，已完成盈利承诺指标。

重庆鲁能34.5%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为78,194.38万元，较预测数44,369.47万元增加33,824.92万元，增加比例76.23%，已完成盈利承诺指标。

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为37,592.19万元，较预测数12,779.72万元增加24,812.47万元，增加比例194.15%，盈利实现数为已完成盈利承诺指标。

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

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

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

（1）会计政策变更

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分权益投资，于2019年1月1日重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，在其他非流动金融资产项目下列报。

A. 首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a. 对合并财务报表的影响

单位：元

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	4,861,112,161.78	货币资金	摊余成本	4,861,112,161.78
应收账款	摊余成本	11,667,602.01	应收账款	摊余成本	11,667,602.01
其他应收款	摊余成本	252,723,016.32	其他应收款	摊余成本	252,723,016.32

可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	17,297,480.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	52,198,074.45
----------	-----------------	---------------	-----------	-------------------	---------------

b. 对公司财务报表的影响

单位：元

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,010,605,885.14	货币资金	摊余成本	1,010,605,885.14
应收账款	摊余成本	0.00	应收账款	摊余成本	0.00
其他应收款	摊余成本	2,384,771,342.42	其他应收款	摊余成本	2,384,771,342.42
长期应收款	摊余成本	440,000,000.00	长期应收款	摊余成本	440,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	0.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00

B. 首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a. 对合并报表的影响

单位：元

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款	11,667,602.01			
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				11,667,602.01
其他应收款	252,723,016.32			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				252,723,016.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
可供出售金融资产（原准则）	17,297,480.00			
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产			17,297,480.00	
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				——
其他非流动金融资产				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入			17,297,480.00	
按新金融工具准则列示的余额			34,900,594.45	52,198,074.45

b. 对公司财务报表的影响

单位：元

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款	11,667,602.01			
加: 执行新收入准则的调整				
减: 转出至应收款项融资				
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				11,667,602.01
其他应收款	2,384,771,342.42			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				2,384,771,342.42
长期应收款	440,000,000.00			
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				440,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益:				
可供出售金融资产(原准则)	0.00			
减: 转出至其他债权投资				
减: 转出至其他非流动金融资产			0.00	
减: 转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				---
其他非流动金融资产	---			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入			0.00	
按新金融工具准则列示的余额			0.00	0.00

C. 首次执行日, 金融资产减值准备调节表

a. 对合并报表的影响

单位：元

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	11,973,682.73		11,973,682.73	11,973,682.73
应收股利减值准备	3,856,713.94		3,856,713.94	3,856,713.94
其他应收款减值准备	238,759,841.68		238,759,841.68	238,759,841.68

b. 对公司财务报表的影响

单位：元

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	11,713,792.73		11,713,792.73	11,713,792.73
应收股利减值准备	3,856,713.94		3,856,713.94	3,856,713.94
其他应收款减值准备	216,054,600.74		216,054,600.74	216,054,600.74

D. 对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

执行新金融工具准则对合并及公司的2019年1月1日留存收益和其他综合收益无影响。

②其他会计政策变更

A. 修订一般企业财务报表格式

2019年4月30日，财政部下发了《关于修订印发〈2019年度一般企业财务报表格式〉的通知》（财会〔2019〕6号）。通知指出，为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对2019年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号，以下称新租赁准则），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。通知适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。按以上规定，执行企业会计准则的非金融企业中，未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应当按照企业会计准则和通知附件1“一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”的要求编制财务报表；已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件1“一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”和附件2“一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”的要求对财务报表项目进行相应调整。

2019年度，本公司就涉及的相关经济事项按以上规定作为当年会计政策变更事项进行财务处理，并据以编制年度财务报表。

以上会计政策变更事项对公司2019年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。对有关报表项目年初数的影响情况如下：

单位：元

上年年末		本年年初	
应收票据及应收账款	11,667,602.01	应收票据	
		应收账款	11,667,602.01
应付票据及应付账款	9,237,797,012.98	应付票据	
		应付账款	9,237,797,012.98

B. 修订非货币性资产交换、债务重组准则

根据财政部《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》（财会〔2019〕8号，2019年5月9日发布）、《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》（财会〔2019〕9号，2019年5月16日发布）规定，自2019年6月10日起施行新修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起施行新修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。企业对2019年1月1日至以上新准则施行日之间发生的相应经济业务，应根据准则规定进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的相应经济业务，不需要进行追溯调整。

2019年度，本公司按规定将以上事项作为会计政策变更事项处理。本次会计政策变更对公

司2019年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量均无影响。

(2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

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

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

1. 新设子公司。本公司本年度新设三级子公司上海鲁能亘富置业有限公司纳入合并范围。上海鲁能亘富置业有限公司为本公司二级子公司山东鲁能亘富开发有限公司的全资子公司，注册地址上海市嘉定区真南路4268号2幢JT4853室；法定代表人王荻菲。截至2019年12月31日，注册资本为30,000.00万元，企业法人统一社会信用代码为91310114MA1GUTLQ2A。

2. 新增商业地产抵押资产支持证券产品（结构化主体）。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亘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合并报表范围。

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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	105
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨殿峰、张旭东
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	注册会计师杨殿峰先生连续审计服务4年、张旭东先生审计服务1年

当期未改聘会计师事务所

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

经公司第九届董事会第四十五次会议及2019年第五次临时股东大会审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019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暂停上市和终止上市情况

不适用。

十一、破产重整相关事项

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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

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

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

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

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 2 年	55,500	4.55%	166,500	否	银行转账	6% 以上	2018 年 12 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1205671752&announcementTime=2018-12-15
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	42,200	3.46%	42,200	否	银行转账	6% 以上	2019 年 03 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1205942363&announcementTime=2019-03-27
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 3 年	26,678.5	2.19%	26,678.5	否	银行转账	6% 以上	2019 年 04 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206162649&announcementTime=2019-04-30
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 3 年	22,717.5	1.86%	22,717.5	否	银行转账	6% 以上	2019 年 04 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206162649&announcementTime=2019-04-30

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
北京海港房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	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	88,800	7.28%	88,800	否	银行转账	6%以上	2019 年 05 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206273114&announcementTime=2019-05-16
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	12.17%	148,544	否	银行转账	6%以上	2019 年 06 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206349527&announcementTime=2019-06-13
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	4,536.5	0.37%	4,536.5	否	银行转账	6%以上	2019 年 06 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206349527&announcementTime=2019-06-13
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 2 年	3,330	0.27%	3,330	否	银行转账	6%以上	2019 年 06 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206349527&announcementTime=2019-06-13
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	21,100	1.73%	21,100	否	银行转账	6%以上	2019 年 06 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206383616&announcementTime=2019-06-25

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	4,220	0.35%	4,220	否	银行转账	6%以上	2019 年 08 月 08 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206504134&announcementTime=2019-08-08
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	4,220	0.35%	4,220	否	银行转账	6%以上	2019 年 08 月 08 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206504134&announcementTime=2019-08-08
北京海港房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制	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	44,400	3.64%	44,400	否	银行转账	6%以上	2019 年 08 月 08 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206504134&announcementTime=2019-08-08
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	33,300	2.73%	33,300	否	银行转账	6%以上	2019 年 08 月 22 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206551497&announcementTime=2019-08-22

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	422,000	34.58%	422,000	否	银行转账	6%以上	2019 年 09 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206914525&announcementTime=2019-09-11
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 1 年	5,275	0.43%	5,275	否	银行转账	6%以上	2019 年 09 月 21 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206940087&announcementTime=2019-09-21
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 1 年	3,165	0.26%	3,165	否	银行转账	6%以上	2019 年 10 月 15 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206993547&announcementTime=2019-10-19
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	110,986	9.09%	110,986	否	银行转账	6%以上	2019 年 11 月 14 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207087555&announcementTime=2019-11-14

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	12,660	1.04%	12,660	否	银行转账	6%以上	2019 年 11 月 14 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207087555&announcementTime=2019-11-14
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	48,530	3.98%	48,530	否	银行转账	6%以上	2019 年 12 月 20 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207178960&announcementTime=2019-12-20
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	5,275	0.43%	5,275	否	银行转账	6%以上	2019 年 12 月 20 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207178960&announcementTime=2019-12-20
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 6 个月	113,025	9.26%	113,025	否	银行转账	6%以上	2020 年 01 月 02 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207214625&announcementTime=2020-01-02
合计				--	--	1,220,462.5	--	1,331,462.5	--	--	--	--	--

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
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（如有）				<p>2019年1月31日，公司召开第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于预计2019年度关联方向公司及公司控股子公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》，公司发布了公告编号为“2019-007”的《关于预计2019年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。公司控股股东鲁能集团及北京海港房地产开发有限公司拟向公司及公司控股子公司有偿新增总额度不超过108.38亿元的财务资助，期限不超过36个月，利率不超过5.50%，资助金额在总额度内可于有效期内循环使用。据此测算，预计关联交易总金额不超过人民币126.2627亿元（其中预计应支付的利息总额不超过17.8827亿元）。该事项已经公司2019年第一次临时股东大会审议通过。2019年，上述额度本金发生额为97.17亿元。</p> <p>2019年12月2日，公司召开第九届董事会第四十五次会议审议通过了《关于控股股东新增2019年度财务资助额度暨关联交易的议案》，公司发布了公告编号为“2019-097”的《关于控股股东新增2019年度财务资助额度暨关联交易的公告》。控股股东鲁能集团向公司及所属公司新增2019年度财务资助额度不超过17.69亿元，期限不超过36个月，年利率不超过5.5%，借款金额在总额度内可于有效期内循环使用。据此测算，新增预计关联交易总金额不超过人民币20.61亿元（其中预计应支付的利息总额不超过2.92亿元）。该事项已经公司第五次临时股东大会审议通过。2019年，上述额度本金发生额为16.1亿元。</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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
-----	------	--------	--------	----------	---------------	---------------	----------	----------	----------	------	------

鲁能集团有限公司	控股股东	出售存货资产	公司全资子公司顺义新城在上海联合产权交易所公开挂牌转让鲁美项目 S-24 地块 1 号楼 3 单元及地下部分存货资产，鲁能集团摘牌，以协议转让的方式以挂牌价格受让上述存货资产	以截至评估基准日 2019 年 10 月 31 日，经具有从事证券、期货业务资格的北京中企华资产评估有限责任公司的评估价值为基础确定	75,139.58	91,677.18	91,677.18	银行转账	0	2019 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207197602&announcementTime=2019-12-27
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				截至本报告期末，本次交易标的房产尚未交付，本报告期末确认收入。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

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

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

公司与鲁能集团、都城伟业集团分别签署委托经营管理合同。

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。

2019年度，公司确认托管收入722.68万元。

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

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

本年度，公司共实现租赁收入141,799,874.67元，主要为顺义新城的1号地项目商业、鲁能亘富的A3商业综合体、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15,930,034.6元，主要为苏州鲁能广宇、东莞鲁能广宇、天津鲁能泰山公司租赁办公场所费用。

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

(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	208,000	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	78,200	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）			100,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				73,200
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			313,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				286,200
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	2016年01月16日	32,750	2016年05月30日	15,720	连带责任保证	2年	是	否
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	37,655	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	70,000	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	5,000	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	36,815.51	连带责任保证	5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	34,000	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	10,000	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	13,000	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	23,000	连带责任保证	5年	否	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	39,000	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	900	2019年08月08日	900	连带责任保证	3个月	是	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	1,900	连带责任保证	5个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			514,800	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				208,555
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			667,550	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				270,370.51
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
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)			614,800	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				281,755
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			980,550	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				556,570.51
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				40.89%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				286,200				
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)				270,370.51				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				556,570.51				

(2) 违规对外担保情况

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

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

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

公司始终坚持“引领、创新、共赢”的发展理念，本着对利益相关方高度负责的态度，充分发挥自身业务特点和经营优势，推动社会责任深入有效践行，助力公司与经济社会及生态环境的融合发展与和谐共生。

注重股东和债权人权益保护。努力维护广大投资者尤其是中小投资者合法权益。有效强化“三会”职能，持续规范公司内部治理，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。畅通股东沟通渠道，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，连续三年实施现金分红，累计分红5.15亿元。

充分保障员工合法权益。公司始终支持员工成长成才，建立员工职业发展双通道，开展多层次专业培训学习，鼓励员工自学考证。切实关注员工身心健康和工作满意度，优化员工待遇，定期组织员工体检，提供劳保用品及职工疗养计划。定期开展暖心关怀，举办辩论赛、三八妇女节、五四青年节、员工生日慰问、思想动态调研、员工大讲堂等丰富多彩的党纪工团活动，帮助员工在工作中实现个人价值，增强归属感和幸福感。优化薪酬考核体系，修订《员工绩效考核管理办法》，规范薪酬福利发放，充分发挥绩效考核的正向激励作用。

加强供应商、客户和消费者权益保护。持续推进伙伴关系建设，积极开展供应链管理，不断提高招标采购规范性，实施供应商精准分级分类，常态化开展供应商考察，创新采购模式，提升供应商质量和采购效率，与供应商建立长期稳定关系，实现资源共享，致力与伙伴共赢发展。坚守服务初心，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，创新线上服务，不断提升服务质量，努力为客户提供增值服务，致力让客户绽放满意笑容。

关注环境保护与可持续发展。积极响应国家政策号召，将绿色发展理念融入公司项目开发运营全流程，持续建立健全绿色管理机制，推动“生态优先、绿色发展”理念有效落地。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。其中，鲁能亘富泰山7号项目打造的海绵社区，采用透水铺装材料，建立生态雨水收集系统，使雨水通过下沉绿地和蓄水模块快速下渗，在避免积水的同时为植被提供充足的水分，实现了防洪排涝、净化污染、生物培育等综合治理效能。

热心社会公益事业和志愿服务。公司在合规经营、依法纳税、创造社会价值的同时，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。福州鲁能组织“童心画地球”活动，用实际行动培养青少年的环保意识。鲁

能亘富组织开展“牵手筑梦，书送温暖”图书捐赠活动，为贫困小学累计募捐图书1000余本。宜宾鲁能主动投身长宁县6.0级地震抢险工作，组织共产党员服务队奋战于救灾第一线，紧急采购救援物资，为受灾群众提供帐篷、水、食物、药品等应急必需品，尽己所能将地震灾害降到最低，真正让公益精神浸润时代人心。

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

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，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

（一）关于部分避免同业竞争承诺变更及履行情况

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业科技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》《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》，详见公司于2019年4月9日发布的《关于放弃受让大连神农业科技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%股权暨承诺方鲁能集团及都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号：2019-014）。（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）

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业科技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业科技有限责任公司、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，并发布了相关进展公告，详见公司于2019年4月25日发布的《关于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进展公告》（公告编号：2019-019）。

3. 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，详见公司于2019年9月28日发布的《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公告》（公告编号：2019-066）。

（二）利润分配情况

2019年5月16日，公司召开2018年度股东大会，审议通过《2018年度利润分配预案》，7

月3日，公司发布《2018年度权益分派实施公告》，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1.30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。权益分派股权登记日为：2019年7月8日；权益分派除权除息日为：2019年7月9日。截至报告期末，本次权益分派已实施完毕。

（三）中期票据发行相关情况

2018年10月31日，公司2018年第四次临时股东大会审议通过了《关于拟发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行总额不超过人民币10亿元（含10亿元）的中期票据。公司于2019年4月收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2019]MTN183号），交易商协会同意接受公司中期票据注册。《接受注册通知书》中明确：公司本次中期票据注册金额为10亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起2年内有效。根据公司资金计划安排和银行间市场情况，公司于2019年8月16日成功发行了2019年度第一期中期票据，募集资金已全额到账，详见公司于2019年8月21日发布的《关于2019年度第一期中期票据发行情况的公告》（公告编号：2019-051）。

（四）CMBS发行情况

2019年7月22日，公司第九届董事会第三十九次会议审议通过了《关于申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》，同意公司作为原始权益人，向全资子公司鲁能亘富发放金额不超过人民币40亿元的股东借款，并以前述股东借款债权设立财产权信托，公司拥有财产权信托受益权。同时将济南领秀城商业综合体项目抵押至信托公司，并将标的物业现金流作为还款来源质押至信托公司。2019年8月7日，上述方案经公司2019年第三次临时股东大会审议通过。2019年10月31日，公司收到本次专项计划管理人和销售机构中国国际金融股份有限公司出具的《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成立公告》，募集资金已全额到账，详见公司于2019年11月1日发布的《关于商业地产抵押资产证券（CMBS）完成发行的公告》（公告编号：2019-073）。

（五）报告期审议财务资助额度事项

1. 2019年1月31日，公司召开第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于预计2019年度关联方向公司及公司控股子公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》，公司控股股东鲁能集团及北京海港房地产开发有限公司拟向公司及公司控股子公司有偿新增总额度不超过108.38亿元的财务资助，期限不超过36个月，利率不超过5.50%，资助金额在总额度内可于有效期内循环使用。据此测算，预计关联交易总金额不超过人民币126.2627亿元（其中预计应支付的利息总额不超过17.8827亿元）。详见公司2019年2月1日发布的《关于预计2019年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的公告》（公告编号：2019-007）。该事项已经公司2019年第一次临时股东大会审议通过。

2. 2019年12月2日，公司召开第九届董事会第四十五次会议审议通过了《关于控股股东新增2019年度财务资助额度暨关联交易的议案》，公司发布了公告编号为“2019-097”的《关于控股股东新增2019年度财务资助额度暨关联交易的公告》。控股股东鲁能集团向公司及所属公司新增2019年度财务资助额度不超过17.69亿元，期限不超过36个月，年利率不超过5.5%，借款金额在总额度内可于有效期内循环使用。据此测算，新增预计关联交易总金额不超过人民币20.61亿元（其中预计应支付的利息总额不超过2.92亿元）。该事项已经公司第五次临时股东大会审议通过。

二十、公司子公司重大事项

（一）子公司获取土地情况

公司全资子公司鲁能亘富按照相关法规和法定程序，于2018年12月27日在济南公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让活动中，以人民币278,852.00万元竞得济南市市中区柏石峪片区民生保障工程花山峪地块C、花山峪地块B、柏石峪地块A（土地编号分别为：2018TDGP03R0086, 2018TDGP03R0085, 2018TDGP03R0084）的国有建设用地使用权，并于近日取得济南公共资源交易中心签发的《济南公共资源交易项目成交确认书》。按照相关约定，鲁能亘富与土地出让方济南市国土资源局近日将签署《国有建设用地使用权出让合同》。公司已取得上述土地《济南公共资源交易项目成交确认书》。具体请见公司于2019年1月3日发布的《关于公司全资子公司竞拍取得土地使用权的公告》（公告编号：2019-001）。

公司全资子公司鲁能亘富于2018年4月2日向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局及其招投标代理机构上海嘉定投标工程审价咨询有限公司递交上海市嘉定区云翔拓展大居24A-01A地块共有产权保障住房项目建设主体招标项目投标文件，并于2018年4月11日取得《中标通知书》。2019年8月27日取得“嘉定云翔拓展大居24A-01A地块共有产权保障房项目”划拨土地使用权（宗地编号：201913490083465905），及上海市嘉定区规划和自然资源局下发的相关《国有建设用地划拨决定书》。具体请见公司于2019年8月29日发布的《关于上海嘉定共有产权保障房项目进展的公告》（公告编号：2019-053）

(二) 子公司诉讼仲裁情况

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
杨书均诉重庆鲁能、重庆市渝中区巴蜀幼儿园房屋租赁合同纠纷案(2018年11月5日):原告杨书均在联交所摘牌重庆公司已出租的鲁能星城一街区幼儿园,双方签订房屋买卖合同并办理了房屋产权证,但杨书均不承认2020年后的租赁合同补充协议,双方协商不成,杨书均向法院起诉要求确认重庆公司与幼儿园签订的租赁合同无效,后经法院一审、二审、再审判决驳回其诉请,现杨书均再次向法院起诉要求解除重庆公司与巴蜀幼儿园签订的2020年至2025年期间的租赁合同补充协议,并确认2025年至2035年期间补充协议无效。	0.00	否	2019年2月20日,重庆市渝北区人民法院作出裁定,准许原告撤诉。	已结案。 2019年2月20日,法院作出裁定,准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
田晓燕、毛思学诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案(2018年10月30日):原被告双方于2017年8月19日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议,约定重庆鲁能应于2018年5月30日前将涉案房屋交由原告使用,由于国家环保检查导致石材供应紧张,致使施工进度缓慢,9月13日方取得涉案房屋竣工备案证。原告9月17日函告重庆鲁能,要求解除合同,根据合同约定,逾期90天交付原告享有合同解除权,并在10日内行使。重庆鲁能认为原告解除合同已于消灭。2018年10月10日,故原告起诉至法院要求解除合同、返还购房款并承担违约责任。	99.66	否	2018年12月14日,法院作出一审判决,判决解除合同,重庆鲁能退还购房款、代收代缴费及利息、违约金等;2019年3月21日,双方达成调解,重庆鲁能退还田晓燕、毛思学购房款861979元、利息55451元、违约金21549元,并按调解协议履行完毕。	已结案。 2019年3月21日,双方达成调解,重庆鲁能退还田晓燕、毛思学购房款861979元、利息55451元、违约金21549元,并按调解协议履行完毕。	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
重庆成雅商业管理有限公司诉重庆鲁能商品房买卖合同纠纷案(2018年9月17日):原被告双方于2016年9月9日签订《鲁能星城商业房屋买卖合同》,约定原告购买鲁能星城13街区1-8号楼裙楼商业1-2层并允许其向任意第三人销售,合同签订后,原告支付了相应款项,我司将1-7号楼裙楼1-2层商业交由原告销售。原告认为,被告已于2017年9月8日取得8号楼的建设工程竣工验收备案登记证,却一直未按合同约定将8号楼商业交由其销售,故将被告起诉至法院,一审法院判决驳回诉请,成雅提起上诉,	0.00	否	2019年3月31日,法院作出一审判决,判决重庆鲁能在收到成雅公司购房款11700513元后5日内将8号楼1-12号商铺交付并协助成雅公司办理过户手续;2019年5月31日,双方达成调解,重庆鲁能同意按购买合	已结案。 2019年5月31日,双方达成调解,重庆鲁能同意按购买合同约定履行,将案涉8号楼1层12个商铺按建筑面积16500元/平方米价格出售予成雅公	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
后撤回上诉。2018年9月7日,成雅公司以要求购买商铺为由再次向渝北区法院起诉,要求将8号楼一层12个商铺交付给其并协助办理产权。			同约定履行,将案涉8号楼1层12个商铺按建筑面积16500/平方米价格出售予成雅公司,并按调解协议履行完毕。	司,并按调解协议履行完毕。			
重庆可够商贸有限公司(简称“可够公司”)诉重庆鲁能合同纠纷案(2018年8月29日):原告可够公司与重庆鲁能签订《鲁能中央公馆展示性营业商铺合同》,重庆鲁能按每月18000元标准对可够公司进行营业支持费用补贴,补贴期限为24个月。合同签订后原告交付了2万元保证金,后被告未按约定支付2017年8月至2018年1月的营业支持费用。2018年1月合同期限届满,原告撤场,起诉被告支付2017年8月至2018年1月期间6个月补贴费用,退还保证金2万元,并承担相应资金占用损失。	12.80	否	2018年9月26日,法院作出撤诉裁定,准许原告撤诉。	已结案。 2018年9月26日,法院作出撤诉裁定,准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
刘琴诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案(2018年8月1日):2017年6月29日,原告与被告签订《重庆市商品房买卖合同》,购买位于重庆市渝北区仙桃街道中央公园北路28号鲁能城中央公馆8幢商业1-商铺1,合同成交价2026448元,约定2018年5月30日前交付商铺。合同签订后,被告发现涉案商铺实际并未修建,而是在办理预售许可证时图纸出现问题,遂与原告多次协商,希望能够更换商铺,但最终未能达成一致意见。2018年7月18日,原告遂起诉至法院要求解除合同,退换房款并承担违约金等。	346.69	否	2018年11月26日,法院作出撤诉裁定,准许原告撤诉。	已结案。 2018年11月26日,法院作出撤诉裁定,准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
何艳诉重庆市渝中区巴蜀幼儿园、重庆鲁能、天津广宇发展股份有限公司房屋租赁合同纠纷案(2018年7月12日):原告何艳在购买鲁能星城八街区幼儿园后,认为重庆市渝中区巴蜀幼儿园与重庆鲁能签订的幼儿园租赁合同补充协议损害其利益,故请求依法撤销该补充协议,同时请求依法确认原租赁合同终止。此外,其认为重庆鲁能为广宇发展的全资子公司,广宇发展对此纠纷存在监管不力,要求广宇发展承担连带责任。	0.00	否	本案于2018年8月2日第一次开庭,因原告何艳对涉案房产租金标准申请评估鉴定,各方代理人以抽签形式确定鉴定机构为汇丰公司,已收到评估报告。2019年10月18日进行证据交换,原告又申请针对租赁合同	正在审理中	正在审理中	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
			补充协议的形时间进行鉴定,目前在鉴定中。截至本报告期末,该事项正在审理过程中。				
<p>重庆成雅商业管理有限公司(以下简称“成雅公司”)于2016年9月9日与重庆鲁能签订《鲁能星城商业房屋买卖合同》,合同约定:成雅公司购买鲁能星城13街区1-8号楼裙楼商业1-2层、6-7号楼负一层超市及星城六街区负一层人人乐超市,合同总价21,793.794万元(不含6-7号楼负一层超市及星城六街区负一层人人乐超市,其价格另行计算)。合同签署后1个工作日内成雅公司需向重庆鲁能支付购房预付款2,175万元,同时成雅公司可采用自己或其确认的任意第三方名义分户、按套与重庆开发公司签订《重庆市商品房买卖合同》,在成雅公司或其确认的任意第三方每网签一套,网签成交且按《重庆市商品房买卖合同》及附件付款后的15个工作日,重庆鲁能需按该套商铺成交总额10%退还预付款给成雅公司。合同签订后,成雅公司向重庆鲁能支付了购房预付款2,175万元,重庆鲁能按合同约定由成雅公司销售鲁能星城13街区相关商铺。1-7号楼商铺现已销售完毕。由于成雅公司在销售过程中违规收取购房者“团购费”“会员费”“信息咨询费”等相关费用,引发多起纠纷。考虑到该行为对重庆鲁能造成不良影响,故重庆鲁能决定不再将未销售的8号楼商铺让其销售。随后成雅公司向重庆市渝北区人民法院起诉要求重庆鲁能继续履行合同,让其销售8号楼商铺,法院一审驳回了成雅公司诉讼请求。2018年5月10日,成雅公司向重庆市第一中级人民法院起诉,要求重庆鲁能退还购房诚意金100万元及逾期利息暂计79,034.46元,退还购房预付款15,325,907元,支付违约金暂计438,636元,同时由重庆鲁能承担因房屋面积调整而产生的购房款差额19,752,768元及诉讼费、律师代理费、财产保全等费用。本案诉争标的额共计36,596,345.46元。</p>	3,659.63	否	<p>2019年9月19日,法院作出一审判决,判决重庆鲁能退还诚意金100万元及利息、预付款15325907元及违约金,重庆鲁能已提起上诉,定于2020年2月13日开庭审理。截至本报告期末,该事项正在审理过程中。</p>	正在审理中	正在审理中	2019年8月30日	<p>巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30</p>

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
鲁能·南域中央小区业委会诉德阳市住房和城乡建设局行政许可纠纷案(再审)(2018年6月7日):重庆鲁能德阳分公司2005年在四川省德阳市开发的鲁能·南域中央项目在建过程中对物业管理用房位置、自行车库位置和面积进行了规划变更申请,后通过德阳市住房和城乡建设局审批。但小区业委会认为规划变更侵犯了小区全体业主利益,2010年将德阳市住房和城乡建设局起诉至法院,要求撤销其已作出的同意规划变更的行政许可决定,因德阳分公司已于2008年注销,由重庆鲁能开发(集团)有限公司作为利害关系第三人参加诉讼。经一审、二审均驳回原告诉讼请求,原告提请检察院抗诉,2018年4月,四川省高院裁定指令德阳市中院再审,德阳市中院于2018年6月决定再审。	0.00	否	经法院一审审理,驳回了小区业委会起诉,后小区业委会上诉,法院二审维持原判。小区业委会不服二审终审判决,遂向德阳市人民检察院申请审判监督,后提请四川省人民检察院抗诉。四川省高级人民法院经审理后裁定,指令德阳市中级人民法院再审。2018年10月9日收到德阳市中院再审裁定书,裁定撤销原一、二审理裁定,发回一审法院德阳市旌阳区法院重审。2019年12月31日,法院作出一审判决,驳回原告诉讼请求,判决尚未生效。截至本报告期末,该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
任志勇诉重庆安邦房地产经纪有限公司、重庆鲁能、重庆尚锋房地产营销代理有限公司房屋买卖合同纠纷:原告认为在房屋交易过程中,安邦公司收取2万元咨询服务费,未享受购房总价5万元的优惠,遂起诉至法院要求判决返还咨询服务费2万元。	2.00	否	本案原告已撤诉,2019年7月10日收到法院撤诉裁定。	已结案。 法院2019年7月8日作出撤诉裁定,准许原告撤诉。	本案原告已撤诉,2019年7月10日收到法院撤诉裁定。	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
刘孟德诉刘国万、东莞市唯美陶瓷工业园有限公司、重庆鲁能提供劳务者受害责任纠纷:原告于2018年8月18日受被告刘国万雇佣搬运瓷砖。在	241.42	否	本案于开庭后追加公司为被告。因原告已去世,原告代理	已结案。 法院2019年12月19日作	本案于开庭后追加	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/di

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
鲁能北渝星城装卸搬运瓷砖的过程中, 头部意外受伤。现原告主要被告承担医疗费、康复费、住院伙食补助费等费用共计2414222.94元。			人向法院提交撤诉申请, 已收到法院撤诉裁定。	出撤诉裁定, 准许原告撤诉。	公司为被告。因原告已去世, 原告代理人向法院提交撤诉申请, 已收到法院撤诉裁定。		sclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
杨紫琳诉刘朝伟、重庆鲁能商品房买卖合同纠纷案: 杨紫琳系鲁能星城九街区13号楼2-3号商铺业主, 刘朝伟系2-3号商铺楼上业主。杨紫琳在购买该商铺时已知存在漏水问题。2016年6月10日, 漏水问题已影响到租户经营, 后商铺一直空置至今。后杨紫琳起诉至法院主张修复和损失。	95.54	否	本案已于2019年4月4日开庭, 庭审中原告提交鉴定申请, 待鉴定报告出具后再次开庭。2020年1月2日, 鉴定机构前往现场查看, 因屋顶露台尚未清理完毕, 待清理完毕后再次现场查看。截至本报告期末, 该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中		
魏飞、廖春诉重庆鲁能商品房销售合同纠纷案: 原告于2015年12月12日购买九龙坡区火炬大道9号鲁能九龙花园6栋29-2并签订商品房买卖合同, 合同约定重庆鲁能应当于2017年10月30日将已竣工验收备案登记的商品房交付原告使用。2017年10月29日, 原告验收接房, 认为房屋中的防火窗材质与合同约定不符, 故起诉至法院。	0.50	否	原告已撤诉, 已收到法院撤诉裁定。	已结案。 法院2019年2月27日作出撤诉裁定, 准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
原告袁祥鹏与陈俊舟、重庆鲁能、重庆鲁能物业有限公司侵权责任纠纷	1.00	否	2019年3月18日, 原告与被告陈	已结案。	无执行		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
案：原告袁祥鹏系重庆市巴南区箭河路600号鲁能南渝星城1栋7-7号房业主，第一被告系楼上10-7号房业主。原告入住该房后发现主卧屋顶、飘窗及飘窗上的柜子由于浸水发生墙面脱皮及柜子受损。经物管查看，浸水系1-10-7号房业主也即第一被告装修施工所致。由于原告认为物业服务公司及存在管理责任，重庆鲁能存在质量问题，于是2018年8月28日、9月5日、9月9日、10月23日原告多次要求物管及重庆鲁能解决问题，但经多次协调仍与物管、重庆鲁能及第一被告未就赔偿问题达成一致意见，现原告的损失仍未得到弥补。原告请求人民法院依法判令三被告向原告赔偿房屋损失人民币10000元(以鉴定为准)。			俊舟达成调解，重庆鲁能不承担责任，已结案。	2019年3月18日，原告与被告陈俊舟达成调解，重庆鲁能不承担责任。			
原告许峰与重庆鲁能、重庆惠誉商业管理合伙企业(有限合伙)商品房预售合同纠纷案：2017年，原告许峰与被告重庆惠誉商业管理合伙企业(有限合伙)签订《商铺转让认购书》，约定由许峰以830000元价格认购公司开发的重庆市北部新区昆仑大道100号3幢1-10号商铺。随后许峰向惠誉合伙企业支付456099元，惠誉合伙企业将原告带至重庆鲁能处签订《重庆市商品房买卖合同》，支付房款37万余元。后许峰与重庆鲁能协商解除了《重庆市商品房买卖合同》，重庆鲁能退还许峰支付的购房款。而后，许峰要求惠誉合伙企业退还其支付的456099元，惠誉合伙企业拒绝，故许峰诉至法院，要求重庆鲁能与惠誉合伙企业共同返还已支付的购房款，并承担资金占用损失。2019年2月，原告请求判令二被告向原告退还购房款456099元，并按同期贷款利率承担资金占用损失。	45.61	否	2019年6月13日，法院作出一审判决，驳回许峰全部诉讼请求；2019年11月4日，法院作出驳回上诉、维持原判的终审判决，重庆鲁能不承担责任。	已结案。 2019年11月4日，法院作出驳回上诉、维持原判的终审判决。即驳回许峰诉讼请求的终审判决。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
原告刘琴与重庆鲁能商品房预售合同纠纷案：2017年6月29日，原告刘琴与重庆鲁能签订《重庆市商品房买卖合同》，购买位于重庆市渝北区仙桃街道中央公园北路28号鲁能城中央公馆8幢商业1-商铺1，合同总成交价2026448元，约定重庆鲁能于2018年5月30日前交付商铺。合同签订后，重庆鲁能发现涉案商铺并未实际修建，而是在办理预售许可时图纸出现问题，遂与原告进行多轮协商，希望能够更换商铺，但最终未能达成一	211.79	否	2019年5月16日，法院作出一审判决，判决被告重庆鲁能退还购房款1026448元及利息，承担税费损失64979元；后原告刘琴对一审判决不服，提起上诉。2019年8月19日，法院作出驳回	已结案。 2019年8月19日，法院作出驳回上诉、维持原判的终审判决。重庆鲁能已按一审判决内容履行	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&annou

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
致。2018年7月,原告起诉至法院,要求解除合同,要求重庆鲁能退还房款并承担违约金等,后撤诉。2019年2月25日,原告再行起诉,请求依法判决解除原被告签订的《重庆市商品房买卖合同》;2、判令被告退还原告已付房款1026448元及资金利息;3.判令被告赔偿原告1倍房款损失,即1026448元;4.判令被告赔偿原告税费等损失64979元;5.判令被告承担本案诉讼费用。			上诉、维持原判的终审判决。重庆鲁能已按一审判决内容履行完毕。	完毕。			ncementTime=2019-08-30
原告陶树芳与陈俊舟、重庆鲁能、重庆鲁能物业有限公司侵权责任纠纷案:原告陶树芳系重庆市巴南区箭河路600号鲁能南渝星城1栋5-7号房业主,第一被告系楼上10-7号房业主。原告入住该房后发现主卧屋顶、飘窗及飘窗上的柜子由于浸水发生墙面脱皮及柜子受损。经物管查看,浸水系1-10-7号房业主也即第一被告装修施工所致。由于原告认为物业服务公司存在管理责任,重庆鲁能存在质量问题,于是2018年8月28日、9月5日、9月9日、10月23日原告多次要求物管及重庆鲁能解决问题,但经多次协调仍与物管、重庆鲁能及第一被告未就赔偿问题达成一致意见,现原告的损失仍未得到弥补。原告请求人民法院依法判令三被告向原告赔偿房屋损失人民币10000元(以鉴定为准)。	1.00	否	2019年3月18日,原告与被告陈俊舟达成调解,重庆鲁能不承担责任,已结案。	已结案。 2019年3月18日,原告与被告陈俊舟达成调解,重庆鲁能不承担责任。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&annou ncementTime=2019-08-30
申请人许卫东与重庆鲁能商品房预售合同纠纷案:2017年6月30日,申请人许卫东与被申请人重庆鲁能签订《重庆市商品房买卖合同》,约定申请人购买重庆市仙桃街道腾房大道778号鲁能泰山七号B3幢25-4号房屋一套,被申请人应当在2018年7月31日前交房,后申请人认为被申请人逾期交付房屋,且房屋质量存在问题,遂于2019年2月23日向重庆仲裁委员会申请仲裁。申请人请求:1.裁决被申请人立即向申请人支付逾期交房违约金9233元;2.裁决被申请人承担逾期交房期间的物业管理费691.54元;3.赠送20000元的车位抵扣券;4.裁决本案律师费3000元由被申请人承担;5.裁决本案受理费由被申请人承担。	3.29	否	2019年5月20日,重庆仲裁委作出裁决书,裁决重庆鲁能承担逾期交房违约金8573.58元、物业管理费615.73元、律师费1000元、仲裁费2000元。重庆鲁能已按裁决书履行完毕。	已结案。 2019年5月20日,重庆仲裁委作出裁决书,裁决重庆鲁能承担逾期交房违约金8573.58元、物业管理费615.73元、律师费1000元、仲裁费2000元。重庆鲁能已按裁决书履行完毕。	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&annou ncementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
76户业主与重庆鲁能商品房预售合同纠纷案：重庆鲁能与泰山七号十一街区项目业主签署《重庆市商品房买卖合同》，合同第七条约定重庆鲁能应于2018年7月30日前将已进行建设工程竣工验收备案登记的商品房交付业主使用，合同第十七条约定重庆鲁能应于2018年7月30日前通水、通电，在上述设施未达到使用条件前，重庆鲁能承担物业管理费。重庆鲁能于2018年7月30日取得《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，达到合同约定交房条件，但未通正式水电。2019年3月8日，76户业主起诉至渝北区法院，依据《重庆市城市房地产开发经营管理条例》规定主张重庆鲁能商品房未达到交房条件，要求支付自2018年7月30日至2018年10月18日期间的逾期交房违约金。	110.15	否	2019年5月27日，法院作出一审判决，判决重庆鲁能承担逾期交房违约金合计219146.75元。双方均未上诉，一审判决已生效，截至本报告期末，已办理赔付58户，合计金额178934.57元，剩余18户尚未前来办理。	已结案。 2019年5月27日，法院作出一审判决，判决重庆鲁能承担逾期交房违约金合计219146.75元。双方均未上诉，一审判决已生效。	正在执行 中	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
原告潘洪旗与重庆鲁能商品房预售合同纠纷案：2017年7月29日，原告潘洪旗与重庆鲁能签署《重庆市商品房买卖合同》，约定由原告购买位于重庆市北部新区昆仑大道100号6幢2-商业厅5的商品房。此前，原告与被告重庆惠誉商业管理合伙企业（有限合伙）签订《商铺转让认购书》，约定房屋总价389万元，而《重庆市商品房买卖合同》约定房屋总价323万元。同时，原告认为房屋实际套内面积远小于合同约定面积，故于2019年3月7日诉至法院索赔并要求惠誉合伙企业退还多收的款项，要求重庆鲁能承担连带责任。原告请求：1. 请求判决重庆鲁能立即向原告双倍返还合同约定套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值超出3%部分的房价款109494.94元；2. 请求判决重庆鲁能立即向原告支付合同约定套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值超出3%部分的房价款1493328.74元；3. 请求判决惠誉合伙企业就上述两项债务向原告承担连带清偿责任；4. 诉讼费用由二被告承担。	160.28	否	2020年1月8日，法院作出撤诉裁定，准许原告撤诉。	已结案。 2020年1月8日，法院作出撤诉裁定，准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
重庆鲁能与潘洪旗商品房预售合同纠纷案：2017年7月29日，重庆鲁能与被告潘洪旗签署《重庆市商品房买卖合同》，约定由被告购买位于重庆市	16.18	否	2019年11月7日，法院作出一审判决，驳回重庆鲁能诉讼请求，	已结案。 2019年11月7日，法院作	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/di

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
北部新区昆仑大道100号6幢2-商业厅5的商品房,原告未按揭办理按揭贷款手续,且经重庆鲁能多次催告仍拒绝办理,重庆鲁能遂于2019年6月10日起诉至法院要求解除合同,并要求被告承担违约责任。诉讼请求为:1.解除合同及补充协议;2.协助办理注销合同网签登记手续;3.支付违约金161762.05元;4.诉讼费由被告承担。			双方均未上诉,已结案。	出一审判决,驳回重庆鲁能诉讼请求,双方均未上诉。			sclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
原告姚永红与重庆鲁能、泊家房地产营销代理公司商品房预售合同纠纷案:2018年7月6日,原告姚永红与被告泊家房地产营销代理公司签署选房确认书,而后,重庆鲁能与原告签署正式商品房买卖合同,原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆鲁能,并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款,且高于正式商品房买卖合同约定价格,故于2019年3月6日起诉至法院要求重庆鲁能与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。	51.58	否	2019年5月5日,法院作出一审判决,判决驳回原告姚永红全部诉讼请求,姚永红未提起上诉。	已结案。 2019年5月5日,法院作出一审判决,判决驳回原告姚永红全部诉讼请求,双方均未提起上诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
李琳佩诉重庆鲁能房屋买卖合同纠纷案:2017年9月4日,重庆鲁能与李琳佩签订《重庆市商品房买卖合同》,约定于2018年10月31日前交房,后原告收到交房通知,在现场验房过程中发现房屋存在质量瑕疵,但签署了房屋交接验收单。原告认为房屋问题至2019年2月20日才整改完毕,遂于2019年4月2日起诉至法院要求重庆鲁能承担逾期交房违约金5281.16元,整改期间物业费704.5元,并承担本案诉讼费。	0.60	否	2019年7月16日,法院作出一审判决,驳回原告诉讼请求。因本案适用小额诉讼程序,一审判决即为终审判决,已结案。	已结案。 2019年7月16日,法院作出一审判决,驳回原告诉讼请求。因本案适用小额诉讼程序,一审判决即为终审判决。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
张明诉重庆鲁能房屋预售合同纠纷案:2016年4月16日,重庆鲁能与张明签订《重庆市商品房买卖合同》,约定于2017年5月30日前交房。原告在交房后发现厨房烟道旁边多出一根410mm*360mm的承重柱。原告认为该承重柱在《新建商品房使用说明书》的附图中没有标识,并且由于该水泥柱的存在导致厨房面积缩水并造成使用上的不便,故起诉至法院要求重庆鲁能支付经济补偿17155元。	1.72	否	2019年6月26日,法院作出准予原告撤诉的裁定,已结案。	已结案。 2019年6月26日,法院作出准予原告撤诉的裁定。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
徐付荣诉重庆鲁能房屋预售合同纠纷案:2016年12月4日,重庆鲁能与徐	18.29	否	本案已于2019年7月3日开庭审	正在审理中	正在审理	2019年8月	巨潮资讯网

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
付荣签订《重庆市商品房买卖合同》。2018年4月-5月,原告在交房验收时发现案涉房屋存在露筋、锈筋等问题,要求进行质量检测、整改,并承担赔偿责任。2018年8月29日,重庆鲁能委托检测机构出具检测报告,结果显示上述问题不影响构件安全性,但需对裂缝及露筋现象进行及时修复。之后,由于原告不认可重庆鲁能提出的整改方案,不允许现场施工,到2018年11月17日施工才开始进行,并于2018年12月初施工完毕。现原告起诉至法院,要求公司承担赔偿责任。			理,原告申请对租金损失进行鉴定。截至本报告期末,该事项正在审理过程中。		中	月30日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
唐道义等7户业主诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案(2019年6月4日):唐道义等7户业主与重庆鲁能签订《重庆市商品房买卖合同》,购买鲁能城项目房屋,房屋交付后,唐道义等发现合同约定交付窗户为:非隔热铝合金玻璃门窗和断桥隔热铝合金中空玻璃门窗相结合,但交付的房屋中其中一扇窗户与合同约定不符,认为是铁质窗户,遂起诉至法院要求按合同约定更换窗户或承担更换窗户的费用及违约金。	4.81	否	2019年8月23日,收到法院作出的一审判决,判决驳回5户原告诉讼请求,双方均未上诉,已结案。另外2户,2019年11月11日,法院作出撤诉裁定,准许原告撤诉,已结案。	已结案。 2019年8月23日,收到法院作出的一审判决,判决驳回5户原告诉讼请求,双方均未上诉,已结案。另外2户,2019年11月11日,法院作出撤诉裁定,准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
王进诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案(2019年6月11日):王进与重庆鲁能签订《重庆市商品房买卖合同》,购买鲁能城项目房屋,房屋交付后,王进发现合同约定交付窗户为:非隔热铝合金玻璃门窗和断桥隔热铝合金中空玻璃门窗相结合,但交付的房屋中其中一扇窗户与合同约定不符,其要求更换未果后自行更换,遂起诉至法院要求赔偿更换窗户的费用。	0.43	否	2019年6月25日,法院作出裁定,准许原告撤诉。	已结案。 2019年6月25日,法院作出裁定,准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
重庆鲁能诉重庆成雅商业管理有限公司合同纠纷案:重庆鲁能于2019年9月5日对成雅提起另案起诉,要求成雅公司全面履行合同,支付房价款35955284元,并承担违约金。	3,595.53	否	2019年9月5日立案,2019年11月14日收到成雅反诉状,成雅公司要求解除合同,要求重庆	正在审理中	正在审理 中	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
			鲁能退还剩余诚意金, 并承担房屋价差损失。2020年1月14日, 法院组织双方进行证据交换。截至本报告期末, 该事项正在审理过程中。				d=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
重庆鲁能英大诉重庆国福医院管理有限公司、重庆南岸慈恩护理院房屋租赁合同纠纷案: 2016年3月被告一与重庆鲁能英大签订商铺租赁合同。2018年3月19日, 重庆鲁能英大与被告二签订商铺租赁合同补充协议, 将合同主体由被告一变为被告二, 原合同权利义务由变更后的主体承担。合同签订后, 被告二未按期支付租金及物业管理费等费用。自2018年5月15日至今, 被告二拖欠租金535861.17元, 根据合同第14.1条约定, 重庆鲁能英大享有单方解除权。故重庆鲁能英大起诉至法院, 要求解除合同及补充协议, 要求对方返还租赁房屋, 支付租金、违约金、房屋占用费、装修免租期租金暂共计1143513.84元。	114.35	否	本案一审判决驳回重庆鲁能英大的诉讼请求, 已向重庆市第五中级人民法院提交上诉状。截至本报告期末, 该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
赵娟诉重庆鲁能英大商品房预售合同纠纷案: 原被告双方于2017年6月3日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议, 2018年4月30日原告前往现场接房, 认为所购房屋面积既然包含了楼梯面积, 重庆鲁能英大应当修建室内楼梯, 遂起诉至法院要求安装室内楼梯并承担相应违约责任。	0.50	否	2019年7月2日第二次开庭, 原告未到庭, 法院按撤诉处理。	已结案。 法院2019年7月2日作出撤诉裁定, 因原告未到庭, 按撤诉处理。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
马群忠等11户重庆鲁能英大商品房买卖合同纠纷案: 原告以未按合同约定办理产权证为由起诉至法院, 要求重庆鲁能英大承担违约责任。	10.39	否	本案已按合同约定支付违约金, 原告已撤诉, 已收到法院撤诉裁定。	已结案。 法院2019年6月25日作出撤诉裁定, 准许原告撤诉。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
							ncementTime=2019-08-30
史仕军诉重庆鲁能英大商品房预售合同纠纷案(2018年12月17日): 原告双方于2017年6月3日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议, 后原告接房发现房屋竖向排气道屋顶风帽安装高度低于相邻建筑砌筑体, 认为不满足国家住宅设计规范要求, 遂起诉至法院要求整改并承担诉讼费。	0.00	否	2019年2月14日, 原告申请撤诉, 法院准许原告撤诉并记入笔录, 不再出具撤诉裁定, 已结案。	已结案。 2019年2月14日, 原告申请撤诉, 法院准许原告撤诉并记入笔录, 不再出具撤诉裁定。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
张凤、李在华、凡拥怀、朱玉水、孙玉兰起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案: 2017年6月27日, 重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书, 由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018年, 原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书, 确认购房价格标准, 该价格高于重庆英大公司定价。而后, 重庆英大公司与原告签署正式商品房买卖合同, 原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆英大公司, 并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款, 且高于正式商品房买卖合同约定价格, 故要求重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。	62.46	否	2019年2月25日, 法院作出一审判决, 驳回原告诉请。张凤、李在华、凡拥怀、朱玉水、孙玉兰提起上诉, 其中张凤、李在华、孙玉兰撤回上诉。2019年8月12日, 法院就凡拥怀、朱玉水上诉事项作出驳回上诉、维持原判的终审判决。	已结案。2019年2月25日, 法院作出一审判决, 驳回原告诉请。5户业主提起上诉, 其中3户业主撤回上诉。2019年8月12日, 法院作出驳回上诉、维持原判的终审判决。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
张秀英、张勇军等14户业主起诉重庆鲁能英大商品房预售合同纠纷案(2018年10月9日): 2017年6月27日, 重庆鲁能英大与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书, 由被告泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018年, 原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书, 确认购房价格标准, 该价格高于重庆鲁能英大定价。而后, 重庆鲁能英大与原告签署正式商品房买卖合同, 原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆鲁能英大, 并将超出合同金额部分款项支付给泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款, 且高于正式商品	178.09	否	2019年2月25日, 法院作出一审判决, 驳回原告诉请。5户业主提起上诉, 其中3户业主撤回上诉。2019年8月12日, 法院作出驳回上诉、维持原判的终审判决。	已结案。 2019年2月25日, 法院作出一审判决, 驳回原告诉请, 双方均未提起上诉。	无执行		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
房买卖合同约定价格,故要求重庆鲁能英大与泊家房地产营销代理公司 返还相应款项。							
郑学梅、娄勇志等3户业主起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案 (2018年10月9日):2017年6月27日,重庆鲁能英大与泊家房地产营销代 理公司签署团购协议书,由被告泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋 销售权利。2018年,原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书, 确认购房价格标准,该价格高于重庆鲁能英大定价。而后,重庆鲁能英 大与原告签署正式商品房买卖合同,原告将买卖合同约定的购房款支付 给重庆鲁能英大,并将超出合同金额部分款项支付给泊家房地产营销代 理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款,且高于正式商品 房买卖合同约定价格,故要求重庆鲁能英大与泊家房地产营销代理公司 返还相应款项。	19.55	否	2019年2月25日,法院作出一审 判决,驳回原告诉请。5户业主 提起上诉,其中3户业主撤回上 诉。2019年8月12日,法院作出 驳回上诉、维持原判的终审判 决。	已结案。 2019年2月25日,法院作 出一审判决,驳回原告 诉请,双方均未提起上 诉。	无执行		
杨丽娜等18户业主起诉重庆鲁能英大商品房预售合同纠纷案(2018年8月 22日):2017年6月27日,重庆鲁能英大与泊家房地产营销代理公司签署 团购协议书,由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018 年,原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书,确认购房价格标 准,该价格高于重庆鲁能英大定价。而后,重庆鲁能英大与原告签署正 式商品房买卖合同,原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆鲁能英大, 并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原 告认为其所支付的所有款项均是购房款,且高于正式商品房买卖合同约 定价格,故要求重庆鲁能英大与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。	181.48	否	2019年2月25日,法院作出一审 判决,驳回原告诉请。5户业主 提起上诉,其中3户业主撤回上 诉。2019年8月12日,法院作出 驳回上诉、维持原判的终审判 决。	已结案。 2019年2月25日,法院作 出一审判决,驳回原告 诉请,双方均未提起上 诉。	无执行		
张家华、孙琦等11户业主起诉重庆鲁能英大商品房预售合同纠纷案(2018 年8月15日):2017年6月27日,重庆鲁能英大与泊家房地产营销代理公司 签署团购协议书,由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。 2018年,原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书,确认购房价	110.55	否	2019年2月25日,法院作出一审 判决,驳回原告诉请。5户业主 提起上诉,其中3户业主撤回上 诉。2019年8月12日,法院作出 驳回上诉、维持原判的终审判 决。	已结案。 2019年2月25日,法院作 出一审判决,驳回原告 诉请,双方均未提起上 诉。	无执行		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负 债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
格标准, 该价格高于重庆鲁能英大定价。而后, 重庆鲁能英大与原告签署正式商品房买卖合同, 原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆鲁能英大, 并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款, 且高于正式商品房买卖合同约定价格, 故要求重庆鲁能英大与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。			驳回上诉、维持原判的终审判决。				
重庆鲁能英大诉何辉房屋租赁合同纠纷案(2018年7月16日): 被告何辉于2015年4月30日与原告重庆鲁能英大签订《商铺租赁合同》, 租赁鲁能领秀城3#地S5-2-2层附20号商铺。被告于2016年12月12日支付第一期租金人民币31351元(即自2016年5月1日至2016年7月31日租金)后, 至今未支付任何租金。经多次催缴无果后, 重庆鲁能英大于2018年7月起诉至法院请求解除合同, 要求对方支付拖欠租金、承担违约责任。	49.05	否	2019年2月28日, 法院作出一审判决, 解除租赁合同, 被告何辉腾房, 被告何辉按租赁合同约定支付租金及违约金。双方均未提起上诉, 一审判决已生效。重庆鲁能遂申请执行, 2019年12月11日, 重庆鲁能协调法院执行局办理腾房手续。因无法与何辉取得联系, 且无何辉可供执行的财产线索, 法院决定终止本案执行, 待发现新的财产线索再恢复执行。	已结案。 2019年2月28日, 法院作出一审判决, 解除租赁合同, 被告何辉腾房, 被告何辉按租赁合同约定支付租金及违约金。双方均未提起上诉。	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2010年6月, 重庆鲁能英大与中城建第六工程局集团有限公司(以下简称“中城建公司”)签订《鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段(C、D、E、F区)建安工程施工合同》, 约定中城建公司承包鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段(C、D、E、F区)工程, 后因合同履行双方发生纠纷。2013年9月, 中城建公司起诉重庆鲁能英大, 要求判令其变更和新增工程款3,242.40734万元, 延期利息997万元, 合计4,239.40734万元。2014年8月中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了变更诉讼请求申请书, 请求将起诉状中第1项诉讼请求变更为: 支付原告工程款10,713.2122万元及	11,526.29	否	2018年11月7日, 收到鉴定机构出具的正式鉴定报告, 涉案项目已完工工程造价71178609.4元。11月30再次开庭, 主要就鉴定报告发表质证意见。2019年11月19日, 法院组织双方再次开庭, 已走完庭审程序, 待法院判决。截至本报告期末,	正在审理中	正在审理中	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
延期支付工程款利息。2015年4月,中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了增加诉讼请求申请书,中城建公司增加水电安装工程款8,130,773.99元及按同期贷款利率四倍计算的利息请求。2014年7月17日,重庆鲁能英大向中城建公司提起了反诉,请求中城建公司向重庆鲁能英大支付违约金共计699.79万元,并判决中城建公司承担全部的诉讼费用。由于诉讼标的额较大,该案件直接移送至重庆市高级人民法院。2015年8月4日至5日,重庆高院开庭审理此案,法庭开展调查,双方进行了举证和质证,并发表了辩论意见。由于中城建公司提出鉴定申请,法庭已经抽签认定鉴定机构为重庆海特工程造价咨询有限公司,鉴定机构已开始鉴定,并提出补充资料清单。我方已经在承办律师的指导提交了补充证据,并且召开案件工作组会议讨论。鉴定机构于2018年3月5日出具鉴定报告初稿,我方在组织承办律师和造价咨询单位沟通讨论后,针对鉴定报告初稿形成书面意见反馈至重庆高院。			该事项正在审理过程中。				
卢洲洋诉中城建第六工程局公司、重庆鲁能英大建设工程施工合同纠纷案:原告卢洲洋认为,其为实际施工人,中城建公司欠付其工程款50253799元,重庆鲁能英大为涉案工程发包人,遂于2019年9月5日起诉至法院要求重庆鲁能英大在欠付中城建公司工程款范围内承担连带责任,要求重庆鲁能英大将欠付工程款及利息直接支付给原告。在重庆鲁能英大与中城建公司建设工程合同纠纷一案中,根据最新的鉴定报告减去重庆鲁能英大已付中城建公司的款项,预估重庆鲁能英大尚欠中城建公司1579.561785万元。	1,579.56	否	2019年12月30日,收到法院有关管辖权异议二审裁定,裁定驳回中城建公司管辖权异议上诉。2020年1月15日,收到法院传票,本案定于2020年2月10日进行证据交换。截至本报告期末,该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中		
袁祥朋诉陈俊舟、重庆鲁能、重庆鲁能物业侵权责任纠纷。原告的主卧飘窗处浸水导致墙面和柜体损坏房屋损失,遂将漏水业主及房开、物业起诉至法院要求赔偿其损失1万元。	1.00	否	本案经法院2019年3月18日下达民事调解书。	已结案。 调解结果为被告陈俊舟赔偿原告1000元,重庆鲁能物业、重庆鲁能均	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&annou

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
				不承担任何责任。			ncementTime=2019-08-30
原告陶树芳与陈俊舟、重庆鲁能开发(集团)有限公司、重庆鲁能物业有限公司侵权责任纠纷案:原告陶树芳系重庆市巴南区箭河路600号鲁能南渝星城1栋5-7号房业主,第一被告系楼上10-7号房业主。原告入住该房后发现主卧屋顶、飘窗及飘窗上的柜子由于浸水发生墙面脱皮及柜子受损。经物管查看,浸水系1-10-7号房业主也即第一被告装修施工所致。由于原告认为物业服务公司及存在管理责任,开发公司存在质量问题,于是2018年8月28日、9月5日、9月9日、10月23日原告多次要求物管及开发商解决问题,但经多次协调仍与物管、开发商及第一被告未就赔偿问题达成一致意见,现原告的损失仍未得到弥补。原告请求人民法院依法判令三被告向原告赔偿房屋损失人民币10000元(以鉴定为准)。	1.00	否	法院2019年3月18日下达民事调解书	已结案。 调解结果为被告陈俊舟赔偿原告1000元,重庆鲁能物业、重庆鲁能均不承担任何责任。	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
李其兵于2019年1月24日起诉刘可、重庆鲁能物业服务有限公司财产损害赔偿纠纷一案,案由:刘可门面处水管漏水造成原告商铺装修、货品及停业损失。	2.85	否	法院2019年6月20日下达民事调解书	已结案。 调解结果为被告刘可赔偿原告28477元,重庆鲁能物业不承担任何责任	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
刘静诉张守林、北京顺义新城建设开发有限公司财产损害赔偿纠纷:原告刘静与被告张守林为邻居关系,原告刘静及被告张守林均为被告顺义新城公司业主。因被告张守林房屋渗水,导致原告室内墙体漏水,地板遭到浸泡。被告张守林认为渗水原因为顺义新城公司开发房屋质量问题,拒绝赔偿原告损失,原告将两被告诉至法院要求赔偿。2019年5月,原告诉至法院要求赔偿。	1.79	否	北京市顺义区人民法院于2019年9月30日出具调解书,原告刘静与被告北京顺义新城建设开发有限公司达成调解。该案结案。	北京市顺义区人民法院于2019年9月30日出具调解书,调解结果为:被告北京顺义新城建设开发有限公司支付原告刘静房屋装修损失共计17422.4元。 案件调解结果无影响。	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
张守林诉北京顺义新城建设开发有限公司财产损害赔偿纠纷：原告张守林为被告顺义新城公司业主，因其房屋渗水导致财产损失，并造成邻居财产损失，因此诉至法院要求赔偿。2019年5月，原告诉至法院要求赔偿。	4.80	否	北京市顺义区人民法院于2019年9月30日出具调解书，原告张守林与被告北京顺义新城建设开发有限公司达成调解，该案结案。	北京市顺义区人民法院于2019年9月30日出具调解书，调解结果为：被告北京顺义新城建设开发有限公司支付原告张守林维修费及损失共计22577.6元。 案件调解结果无影响	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
郑金泉、唐常银诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告郑金泉、唐常银与被告北京顺义新城建设开发有限公司于2016年6月签署购房合同及补充协议，约定购买被告北京顺义新城建设开发有限公司开发的商办类产品。2019年3月，原告郑金泉、唐常银以被告北京顺义新城建设开发有限公司改变商办类产品用途为由起诉，要求解除购房合同及补充协议。	382.78	否	北京市第二中级人民法院于2019年10月30日出具二审判决，驳回原告郑金泉、唐常银诉讼请求，该案结案。	北京市第二中级人民法院于2019年10月30日出具二审判决，驳回原告郑金泉、唐常银诉讼请求。 案件结果无影响。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
北京顺义新城建设开发有限公司诉中国新兴建筑工程有限责任公司建设工程施工合同纠纷案：原告北京顺义新城建设开发有限公司与被告中国新兴建筑工程有限责任公司签订施工总承包合同，因被告中国新兴建筑工程有限责任公司所建房屋墙体、顶板的混凝土强度均不满足设计要求，导致原告北京顺义新城建设开发有限公司损失。原告北京顺义新城建设开发有限公司于2017年5月9日诉至法院要求被告赔偿。	80.00	否	北京市第三中级人民法院于2018年7月5日出具二审判决，该案结案。2019年7月2日原告北京顺义新城建设开发有限公司申请强制执行。	北京市第三中级人民法院于2018年7月5日出具二审判决，判决结果为：被告中国新兴建筑工程有限责任公司赔偿原告北京顺义新城建设开发有限公司损失80万元。 案件结果无影响。	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
刘荣诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告刘荣与被告北京顺义新城建设开发有限公司于2016年3月签署购房合同及补充协议。后原告刘荣以被告北京顺义新城建设开发有限公司交付的房	133.90	否	2019年7月原告刘荣撤诉。该案结案。	2019年7月原告提出撤诉，法院准许其撤诉，该案结案。案件结果无	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负 债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
装修标准与承诺不符等为由,于2019年4月诉至法院要求赔偿。				影响。			d=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
刘丽霞诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案:原告刘丽霞与被告北京顺义新城建设开发有限公司于2016年9月签署购房合同及补充协议。后原告刘丽霞以被告北京顺义新城建设开发有限公司交付的房屋装修标准与承诺不符等为由于2019年4月诉至法院要求赔偿。	1.00	否	该案审理过程中,2019年6月原告刘丽霞撤诉。该案结案。	2019年6月原告刘丽霞提出撤诉,法院准许其撤诉,该案结案。案件结果无影响。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
杨丽凤、张昊诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案:原告杨丽凤、张昊与被告北京顺义新城建设开发有限公司于2016年9月签署购房合同及补充协议。2017年原告杨丽凤患有重疾,因疾病无法继续购房合同及补充协议。原告杨丽凤、张昊于2019年4月诉至法院请求判令解除合同并返还购房款。	254.27	否	北京市丰台区人民法院于2019年5月20日出具调解书,原告杨丽凤、张昊与被告北京顺义新城建设开发有限公司达成调解,该案结案。	北京市丰台区人民法院于2019年5月20日出具调解书,调解结果为:双方同意解除已签署的两份购房合同,原告杨丽凤、张昊向被告北京顺义新城建设开发有限公司分别支付违约金304331.3元、304360.8元。案件结果无影响。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
许巢诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案:原告许巢与被告顺义新城公司于2016年9月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原告许巢无法履行购房合同。原告许巢于2019年3月诉至法院要求解除购房合同并返还购房款。	321.15	否	北京市丰台区人民法院于2019年4月12日出具调解书,原告许巢与被告北京顺义新城建设开发有限公司达成调解,该案结案。	北京市丰台区人民法院于2019年4月12日出具调解书,调解结果为:双方同意解除已签署的购房合同,原告许巢向被告北京顺义新城建设	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
				开发有限公司分别支付 违约金320000元。 案件结果无影响。			
李卫然诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告李卫然与被告北京顺义新城建设开发有限公司于2017年3月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原告李卫然无法履行购房合同，原告李卫然于2019年4月诉至法院要求解除购房合同并返还购房款。	39.96	否	北京市丰台区人民法院于2019年6月19日出具调解书，原告李卫然与被告北京顺义新城建设开发有限公司达成调解，该案结案。	北京市丰台区人民法院于2019年6月19日出具调解书，调解结果为：双方同意解除已签署的购房合同，原告李卫然向被告北京顺义新城建设开发有限公司支付违约金312766.48元。案件结果无影响。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
梁馨予诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告梁馨予与被告北京顺义新城建设开发有限公司于2016年9月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原告梁馨予无法履行购房合同，原告梁馨予于2019年2月诉至法院要求解除购房合同并返还购房款。	177.23	否	北京市丰台区人民法院于2019年3月28日出具一审判决，驳回原告梁馨予诉讼请求，该案结案。	北京市丰台区人民法院于2019年3月28日出具一审判决，驳回原告梁馨予诉讼请求。案件结果无影响。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
王金英诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告王金英与被告顺义新城公司于2017年1月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原告无法履行购房合同，诉至法院要求解除购房合同并返还购房款。	199.7	否	已结案	已结案	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
曹昕、杨玉玲诉北京顺义新城建设开发有限公司房屋买卖合同纠纷案：	24.41	否	已结案	已结案	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
原告曹昕、杨玉玲系被告顺义新城公司业主。交房后,原告房屋漏水,原告认为维修时间过长,影响原告装修房屋,特诉至法院请求赔偿。						月30日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
北京顺义新城建设开发有限公司诉徐嘉慧商品房预售合同纠纷案:被告徐嘉慧欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款214万元,原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告徐嘉慧支付购房款。	214.00	否	审理过程中,被告同意缴纳违约金,原告北京顺义新城建设开发有限公司同意解除购房合同。原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年9月27日撤诉结案。	原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年9月27日撤诉结案。案件结果无影响。	无执行		
北京顺义新城建设开发有限公司诉高珊珊商品房预售合同纠纷案:被告高珊珊欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款215万元,原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告高珊珊支付购房款。	215.00	否	审理过程中,被告同意缴纳违约金,原告北京顺义新城建设开发有限公司同意解除购房合同。原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年10月24日撤诉结案。	原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年10月24日撤诉结案。案件结果无影响。	无执行		
北京顺义新城建设开发有限公司诉辛千筠商品房预售合同纠纷案:被告辛千筠欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款185万元,原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告支付购房款。	185.00	否	审理过程中,被告补齐购房款,原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年9月18日撤诉结案。	原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年9月18日撤诉结案。案件结果无影响。	无执行		
北京顺义新城建设开发有限公司诉彭程商品房预售合同纠纷案:被告彭程欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款264万元,原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告彭程支付购房款。	264.00	否	北京市丰台区人民法院于2019年10月9日出具调解书,原告北京顺义新城建设开发有限公司与被告彭程达成调解,该案结	北京市丰台区人民法院于2019年10月9日出具调解书,调解结果为:双方同意解除已签署的	无执行		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
			案。	购房合同，原告北京顺义新城建设开发有限公司向被告彭程支付违约金1057271.8元。 案件结果无影响。			
北京顺义新城建设开发有限公司诉程海英商品房预售合同纠纷案：被告程海英欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款214万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告程海英支付购房款。	214.00	否	审理过程中，被告程海英补齐购房款，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年11月12日撤诉结案。	原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年11月12日撤诉结案。 案件结果无影响。	无执行		
北京顺义新城建设开发有限公司诉胡迪秋商品房预售合同纠纷案：被告胡迪秋欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款219万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告胡迪秋支付购房款。	219.00	否	北京市丰台区人民法院于2019年11月12日出具调解书，原告北京顺义新城建设开发有限公司与被告胡迪秋达成调解，该案结案。	北京市丰台区人民法院于2019年11月12日出具调解书，调解结果为：被告胡迪秋分别于2019年11月15日、2019年12月15日、2020年1月20前向原告北京顺义新城建设开发有限公司分期补齐购房款。 案件结果无影响。	已按照调解书内容执行。		
北京顺义新城建设开发有限公司诉李茵商品房预售合同纠纷案：被告李茵欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款183万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告李茵支付购房款。	183.00	否	审理过程中，被告同意缴纳违约金，原告北京顺义新城建设开发有限公司同意解除购房合同。原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年11月14日撤诉结案。	原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年11月14日撤诉结案。 案件结果无影响。	无执行		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
房景文诉北京顺义新城建设开发有限公司土地承包经营权纠纷：本案系原告房景文基于原有案件的事实及理由重复起诉，原告房景文因不满拆迁及相关拆迁补偿于2018年7月16日提起诉讼要求被告北京顺义新城建设开发有限公司赔偿因拆迁造成的损失。	1,281.70	否	2019年11月18日，北京市第三中级人民法院作出二审判决，驳回原告房景文诉讼请求。	2019年11月18日，北京市第三中级人民法院作出二审判决，驳回原告房景文诉讼请求。案件结果无影响。	无执行		
臧雪琴诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告臧雪琴购买被告北京顺义新城建设开发有限公司房屋后因无力支付购房款，因此于2019年4月12日诉至法院要求解除购房合同。	204.00	否	审理过程中，被告北京顺义新城建设开发有限公司同意缴纳违约金，原告臧雪琴同意解除购房合同。原告于2019年9月12日撤诉结案。	原告臧雪琴于2019年9月12日撤诉结案。案件结果无影响。	无执行		
北京顺义新城建设开发有限公司诉马桂娥商品房预售合同纠纷案：被告马桂娥欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款182万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告马桂娥支付购房款。	182.00	否	2019年12月3日，丰台区法院出具一审判决，要求被告马桂娥继续履行购房合同。	2019年12月3日，丰台区法院出具一审判决，要求被告马桂娥继续履行购房合同。案件结果无影响。	无执行		
北京顺义新城建设开发有限公司诉张红商品房预售合同纠纷案：被告张红欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款173万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求被告张红支付购房款及违约金等。	173.00	否	目前该案正在一审审理当中。	正在审理当中	正在审理		
北京顺义新城建设开发有限公司诉蔡培壺商品房预售合同纠纷案：被告蔡培壺欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款380万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求解除购房合，并要求被告蔡培壺按照购房款20%支付违约金。	380.00	否	2020年1月7日，北京市丰台区法院作出一审判决，解除购房合同，被告蔡培壺向原告北京顺义新城建设开发有限公司支付购房款价款10%的违约金。目	正在审理当中	正在审理		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
			前该案正在二审审理当中。				
北京顺义新城建设开发有限公司诉井阳商品房预售合同纠纷案：被告井阳欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款366万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年8月诉至法院要求解除购房合同，并要求被告井阳按照购房款20%支付违约金。	366.00	否	2020年1月7日，北京市丰台区法院作出一审判决，解除购房合同，被告井阳向原告北京顺义新城建设开发有限公司支付购房款价款10%的违约金。目前该案正在二审审理当中。	正在审理当中	正在审理		
李光秀诉李剑、杨臣阳，第三人北京顺义新城建设开发有限公司、北京银行股份有限公司沙滩支行委托合同纠纷案：原告李光秀与被告李剑、杨臣阳于2013年12月签署《委托购房协议》，约定原告出资以被告名义购买涉案房屋，并暂时登记在被告名下。2018年10月15日，原告李光秀诉至法院要求判令涉案房屋归其所有，并判令北京顺义新城建设开发有限公司协助办理过户手续。	0.00	否	目前该案已于2019年12月结案，生效裁判内容未涉及第三人北京顺义新城建设开发有限公司。	已结案，生效裁判内容未涉及第三人北京顺义新城建设开发有限公司。	无执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
何京丽诉北京顺义新城建设开发有限公司、天津广宇发展股份有限公司商品房预售合同纠纷案：原告何京丽购买北京顺义新城建设开发有限公司房屋，2019年11月，原告何京丽诉至法院要求解除购房合同并返还购房款及利息等。	528.30	否	目前该案正在一审审理当中。	正在审理当中	正在审理		
北京顺义新城建设开发有限公司诉张惠商品房预售合同纠纷案：被告张惠欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款305万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告张惠支付购房款及违约金等。	305.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉张益商品房预售合同纠纷案：被告张益欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款321万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告张益支付购房	321.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
款及违约金等。							
北京顺义新城建设开发有限公司诉孙丹及刘彦国商品房预售合同纠纷案：被告孙丹及刘彦国欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款272.69万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告孙丹及刘彦国支付购房款及违约金等。	272.69	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉程世英商品房预售合同纠纷案：被告程世英欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款401万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告程世英支付购房款及违约金等。	401.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉朱珏霓商品房预售合同纠纷案：被告朱珏霓欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款254.47万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告朱珏霓支付购房款及违约金等。	254.47	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉张宇商品房预售合同纠纷案：被告张宇欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款346万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告张宇支付购房款及违约金等。	346.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉张余瑜商品房预售合同纠纷案：被告张余瑜欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款365万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告张余瑜支付购房款及违约金等。	365.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉祖亚芬商品房预售合同纠纷案：被告祖亚芬欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款352万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告祖亚芬支	352.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
付购房款及违约金等。							
北京顺义新城建设开发有限公司诉陶怡宏商品房预售合同纠纷案：被告陶怡宏欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款308万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告陶怡宏支付购房款及违约金等。	308.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉胡力夫商品房预售合同纠纷案：被告胡力夫欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款351万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告胡力夫支付购房款及违约金等。	351.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉刘颖商品房预售合同纠纷案：被告刘颖欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款363万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告刘颖支付购房款及违约金等。	363.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉翟向峰商品房预售合同纠纷案：被告翟向峰欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款373万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告翟向峰支付购房款及违约金等。	373.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉王杨商品房预售合同纠纷案：被告王杨欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款360万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告王杨支付购房款及违约金等。	360.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
北京顺义新城建设开发有限公司诉刘军商品房预售合同纠纷案：被告刘军欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款350万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告刘军支付购房	350.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
款及违约金等。							
北京顺义新城建设开发有限公司诉于建国商品房预售合同纠纷案：被告于建国欠付原告北京顺义新城建设开发有限公司购房款362万元，原告北京顺义新城建设开发有限公司于2019年12月诉至法院要求被告于建国支付购房款及违约金等。	362.00	否	目前该案正在处于诉前调解阶段，尚未进入审判程序。	正在诉前调解当中	正在调解		
山东鲁能亘富开发有限公司诉张立良商品房买卖合同纠纷：被告逾期偿还银行贷款，公司承担连带保证责任，代偿银行贷款，公司起诉解除合同。	0.00	否	本案法院于2014年10月23日作出民事调解书，解除双方签订的商品房买卖合同，被告腾空房屋并交还鲁能亘富公司，协助办理撤销网签备案手续，被告支付鲁能亘富公司违约金及律师代理费，案件受理费由被告承担。审理法院于2015年9月21日裁定决定再审本案，并于2016年8月18日出具再审判决书，判决维持原民事调解书，鲁能亘富公司已提起强制执行申请。同时因涉案房屋被其他案件查封拍卖，鲁能亘富公司提出对该执行案件的异议，因执行异议被驳回，鲁能亘富公司已提起执行异议之诉，已判决停止执行，鲁能亘富公司异议成立。对方已提起上诉，已于2018年3月27日进行二审开庭。法院已出具二审判决书，	本案经过一审、二审、执行异议、执行异议再 审程序，法院支持鲁能 亘富公司解除合同腾还 房屋的诉讼请求。	恢复执行 程序	2019年8 月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负 债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
			判决驳回上述，维持原判，鲁能亘富公司异议成立，需重新启动执行程序。本案已向法院申请恢复执行。执行异议案件对方提起再审申请，法院已于2019年3月14日裁定驳回张立良再审申请。现鲁能亘富公司已向法院申请恢复执行。				
山东鲁能亘富开发有限公司诉张成刚、高守芹商品房买卖合同纠纷：被告逾期偿还银行贷款，公司承担连带保证责任，代偿银行贷款，公司起诉解除合同。	128.55	否	法院2015年12月9日已作出终审判决，解除双方签订的商品房买卖合同，被告腾空房屋并交还鲁能亘富，协助办理撤销网签备案手续，被告支付鲁能亘富公司违约金、代偿款项及利息损失，案件受理费及保全费由被告承担。本案已进入强制执行阶段。被执行人拒不配合，法院移交公安处理。目前，法院已勘查完毕现场，准备采取腾房措施。	法院判决支持公司的诉讼请求，解除合同，腾还房屋，被告支付代偿款及违约金，目前已申请恢复强制执行程序。	恢复执行程序	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
济南历城第一建筑安装有限公司诉中铁十局集团第一建筑安装有限公司、中铁十局集团有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司建设工程施工合同纠纷案：2006年2月20日，鲁能亘富与中铁十局集团有限公司签订《建设工程施工合同》，双方就鲁能领秀城项目D地块一标段建设工程施工事项达成协议。2006年2月5日，中铁十局济铁工程建筑安装分公司和济南市历城区第一建筑安装工程公司昌业分公司签订《建设工程施工合同	595.85	否	本案一审法院已裁定驳回原告起诉，现原告已提起上诉。二审法院指令市中区法院审理，法院经开庭审理判决驳回原告对鲁能亘富公司的诉讼请求，鲁能亘富公司不承担责任。原	一审法院驳回原告对鲁能亘富公司的诉讼请求，原告提起上诉，因原告未缴纳上诉费，二审法院于2020年2月10日裁定按自动撤回上诉	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&annou

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
书》，双方就鲁能领秀城项目D1地块6号楼及车库西区项目施工事项达成协议。2016年10月14日，济南市历城区第一建筑安装工程公司向山东省济南市市中区人民法院提起诉讼，请求中铁十局集团第一工程有限公司、中铁十局集团有限公司、鲁能亘富向原告支付工程款5,958,454.77元及逾期付款利息损失，并承担诉讼费用。			告历城一建提起上诉，因原告未缴纳上诉费，二审法院于2020年2月10日裁定按自动撤回上诉处理。	处理。根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十六条规定，实际施工人以发包人为被告主张权利的，人民法院可以追加转包人或者违法分包人为本案当事人。发包人只在欠付工程价款范围内对实际施工人承担责任。由于鲁能亘富公司已向中铁十局集团有限公司支付全部的工程价款，该诉讼对公司不构成重大影响。			ncementTime=2019-08-30
杜瑜诉山东鲁能亘富开发有限公司房屋买卖合同纠纷案：原告要求解除双方签订的商品房买卖合同，并返还房款、支付经济损失及律师费。	163.75	否	2018年3月13日法院立案，原告2019年8月30日撤回起诉，本案已结案。	已结案，原告撤诉对公司不构成影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
肖辉凡诉山东鲁能亘富开发有限公司房屋买卖合同纠纷案：原告要求解除双方签订的商品房买卖合同，并返还房款、支付经济损失及律师费。	161.00	否	2018年3月13日法院立案，原告2019年8月30日撤回起诉，本案已结案。	已结案，原告撤诉对公司不构成影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
							announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
上海宏翔房地产开发经营有限公司诉济南市国土资源局、济南市人民政府，第三人山东鲁能亘富开发有限公司行政违法案：原告因不服济南市国土资源局向第三人发放土地证行为诉至法院，要求确认部分无效并予以撤销登记。	0	否	本案已判决确认济南市人民政府将原告上海宏翔房地产开发经营有限公司《国有土地使用权证》登记在第三人山东鲁能亘富开发有限公司《国有土地使用权证》范围内的行政行为违法，济南市人民政府与济南市国土资源局提起上诉，二审法院2019年9月4日出具终审判决，驳回上诉，维持原判。	已结案，鲁能亘富公司为第三人，判决对公司不构成影响。	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
刘玉军诉被告历城区唐冶街道办事处及第三人山东鲁能亘富开发有限公司行政强制、行政赔偿纠纷：原告要求依法确认被告历城区唐冶街道办事处强制铲除原告果树的行政行为程序和实体违法；依法判决被告历城区唐冶街道办事处赔偿原告经济损失1915200元，诉讼费用由唐冶街道办事处承担。	191.52	否	本案已出具一审判决，认定被告铲除原告核桃林的行为违法，被告支付原告赔偿金133万元，鲁能亘富公司不承担任何责任。被告提起上诉，二审法院2019年10月15日出具终审判决，驳回上诉，维持原判。	已结案，鲁能亘富公司为第三人，判决对公司不构成影响。	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁能亘富开发有限公司诉孙顺利、魏霞商品房买卖合同纠纷案：被告孙顺利、魏霞逾期偿还银行贷款，导致公司承担担保责任，代偿贷款，起诉要求依法确认原告与两被告签订的《商品房买卖合同》解除，协助办理撤销网签备案手续，偿还欠款，支付违约金及律师费。	69.64	否	本案一审已作出判决且已生效，准备申请强制执行。	法院判决：一、《商品房买卖合同》解除并撤销备案等相关手续；二、被告支付原告违约金31452元、赔偿原告律师费经济损失27375元、偿	准备申请强制执行	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
				还原被告代偿款项 33644.74元;案件受理费1480元,财产保全费4520元,由被告承担。 目前判决书已生效,准备申请强制执行。			
山东鲁能亘富开发有限公司诉乔岳商品房买卖合同纠纷案:被告乔岳逾期偿还银行贷款,导致公司承担担保责任,起诉要求解除双方签订的商品房买卖合同,偿还欠款、支付违约金及律师费。	48.36	否	2019年2月2日起诉,本案一审法院已于2019年7月27日已作出判决且已生效。	法院判决:一、《商品房买卖合同》解除并撤销备案等相关手续;二、被告支付原告违约金473929元、赔偿原告经济损失97000元、偿还原告代偿款项2822773元;案件受理费33910,财产保全费5000元,由被告承担。目前判决书已生效,准备申请强制执行。	准备申请 强制执行	2019年8 月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
梅圣法诉被告济南市城乡建设委员会、济南市人民政府及第三人山东鲁能亘富开发有限公司行政处理案:原告不服济南市人民政府2019年3月11日作出的济政复决字【2018】484号行政复议决定书,请求撤销并判令济南市城乡建设委员会切实履行工作职责,解决房屋质量投诉问题。	0.00	否	济南市历下区人民法院立案受理该案件,并通知鲁能亘富公司作为第三人参加诉讼,已进行开庭审理,一审法院判决驳回原告的诉讼请求,目前原告已提起上诉。	一审法院判决驳回原告的诉讼请求,目前原告已提起上诉。鲁能亘富公司为第三人,判决对公司不构成影响。	进入二审 程序	2019年8 月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
史保营诉山东天安脚手架工程有限公司、北京建工集团有限责任公司、山东鲁能亘富开发有限公司劳务合同纠纷案:原告史保营诉山东天安脚	43.32	否	本案法院2019年11月17日已判决被告山东天安脚手架工程有	一审判决鲁能亘富公司不承担责任,对我公司	已结案	2019年8 月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/di

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负 债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
手架工程有限公司、北京建工集团有限公司、我公司及孙国勇要求支付N1地块外架施工劳务费433187.35元及利息。			限公司支付原告史保营劳务费433187.35元并支付利息，被告孙国勇对上述第一、二项所确定的债务承担连带清偿责任，驳回原告其他诉讼请求。鲁能亘富公司不承担责任。	不构成影响。			http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
秦昌春诉山东北华建筑工程有限公司、北京建工集团有限责任公司、山东鲁能亘富开发有限公司劳务合同纠纷案：原告秦昌春诉山东北华建筑工程有限公司、北京建工集团有限公司及我公司要求支付Q2地块防护施工劳务费267000元及利息。	26.70	否	本案法院2019年8月5日出具调解书被告山东北华建筑工程有限公司于8月15日前支付原告劳务费267000元，放弃其他诉讼请求，鲁能亘富公司不承担任何责任。	一审判决鲁能亘富公司不承担责任，对我公司不构成影响。	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
赵建诉山东北华建筑工程有限公司、北京建工集团有限责任公司、山东鲁能亘富开发有限公司、孙国勇劳务合同纠纷案：原告赵建诉山东北华建筑工程有限公司、北京建工集团有限公司、我公司及孙国勇要求支付Q2地块外架施工劳务费313900元及利息。	31.39	否	本案法院2019年12月20日已判决被告山东北华建筑工程有限公司支付原告赵建劳务费143974元，被告山东北华建筑工程有限公司支付原告赵建劳务费利息，驳回原告的其他诉讼请求。鲁能亘富公司不承担任何责任。	判决鲁能亘富公司不承担责任，对公司不构成影响。	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁润水务科技公司诉山东鲁能亘富开发有限建设工程施工合同纠纷案件：申请人要求我公司支付工程款18.6万元及利息3万元，我公司提起反请求要求，申请人支付施工质量问题的维修整改费40万元及损失10万元（以最终鉴定数为准），违约金10万元。	18.63	否	本案申请人鲁润水务2019年5月30日已撤回仲裁申请，本案已结案。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
							ncementTime=2019-08-30
申请人枣庄一建建设工程有限公司与被申请人山东鲁能亘富开发有限公司建设工程施工合同纠纷仲裁案：申请人要求支付工程款3433744.74元及利息，到实际支付日，按1万元到立案日。	343.37	否	本案仲裁庭2019年1月2日出具裁决书，裁定我公司支付枣建工程款及利息475736.92元。仲裁费29442元，枣建承担25025元，鲁能亘富公司承担4417元；鉴定费100000元，各自承担50000元。枣建向济南市中院提起申请撤销仲裁裁定，法院裁定驳回枣建撤裁申请。目前枣建已按我公司要求开具票据，已履行完成付款程序，本案已结案。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东世博园林工程有限公司诉山东鲁能亘富开发有限公司建设工程施工合同纠纷案：原告诉至法院要求我公司支付工程款利息717532.86元。	71.75	否	一审法院已判决驳回原告的诉讼请求。原告世博园林已提起上诉。二审已开庭审理，二审法院2018年11月16日判决支付利息及各项费用共计370900.32元，鲁能亘富公司已履行完毕支付义务，本案已结案。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁能亘富开发有限公司诉山东心血管医院合同纠纷案：被告不履行合同义务，我司起诉解除合同。	300.00	否	本案一审法院已出具判决，支持鲁能亘富公司全部诉讼请求，解除合同，我公司收取的医院履约保证金300万元不予	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负 债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
			退还。二审法院裁定发回重审。一审重审已开庭。目前被告已提出和解请求,并出具承诺书,为便于纠纷更好解决,2019年6月24日申请撤回起诉。本案现已审理终结。				announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁能亘富开发有限公司诉刘士奇商品房买卖合同纠纷案:被告逾期支付房款,我公司诉至法院要求解除《商品房买卖合同》及《车位使用权合同》,并判令被告协助原告办理上述合同网签备案撤销手续;支付违约金71833.4元;赔偿原告律师费 33732元;本案诉讼费、保全费等由被告承担。	10.56	否	本案法院2018年10月15日判决解除与被告刘士奇之间的商品房买卖合同、地下室买卖合同、地上车位买卖合同,同时支付鲁能亘富公司违约金71833.4元。通过强制执行,已解除合同撤销完毕网签备案手续,并完成违约金扣划,本案现已审理终结。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁能朱家峪开发有限公司诉王敬忠房屋买卖合同纠纷案:被告违约逾期支付购房首付款,我司起诉解除合同。	243.79	否	本案法院2019年5月30日出具判决,判定商品房买卖合同解除,被告支付原告违约金15万元,被告赔偿原告律师代理费66126元,案件受理费5526元由原告负担926元,被告负担4600元。本案现已审理终结。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东世博园林工程有限公司诉山东鲁能亘富开发有限公司建筑工程施工合同纠纷案	30.95	否	原告要求被告支付工程款。法院2019年3月21日驳回原告诉讼请求。本案现已审理终结。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
							announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
济南盛海装饰工程设计有限公司济南分公司诉山东鲁能朱家峪开发有限公司建设工程合同纠纷：原告要求依法确认第二被告我公司支付剩余工程款608630.24元及利息。	60.86	否	本案法院2019年5月9日出具判决，判令被告深圳南利支付原告济南盛海工程款608630.24元及利息，案件受理费4943元，保全费4020元由被告深圳南利承担，鲁能朱家峪公司不承担任何责任。本案已结案。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
武健诉山东鲁能亘富开发有限公司商品房买卖合同纠纷案：鲁能泰山7号二期A地块（鲁能泰山都会城二区）7-2-2304业主武健请求法院判令解除双方签订的两份商品房买卖合同，并协助办理网签备案撤销手续，返还原告已付购房款554880元。	55.49	否	本案法院2019年5月17日已出判决，解除商品房买卖合同，协助办理网签备案撤销手续，返还原告已付购房款554880元，诉讼费由武健负担。本案已结案。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
聂文昭诉山东鲁能亘富开发有限公司商品房买卖合同纠纷案：鲁能领秀城漫山香墅业主聂文昭请求法院判令解除双方签订的商品房买卖合同，并返还原告已付购房款及利息。	196.45	否	本案法院2019年6月14日已出判决，解除商品房买卖合同，返还原告已付购房款1964473元，诉讼费由聂文昭负担。本案已结案。	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁能亘富开发有限公司诉马迎胜房屋买卖合同纠纷案（2018年8月22日）：被告违约逾期支付购房款，原告起诉解除合同。	119.32	否	鉴于被告已支付房款，原告2018年12月28日撤回起诉，法院出具裁定书准予撤诉。本案已结案。	已结案	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
							announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁能亘富开发有限公司诉吴金明、刘秀芹房屋买卖合同纠纷案(2018年8月21日): 被告违约逾期支付购房款, 原告起诉解除合同。	97.15	否	本案法院2018年12月28日出具调解书, 被告支付房款及违约金, 合同继续履行。本案已结案。	已结案	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
山东鲁能亘富开发有限公司诉刘爱华地下室返还纠纷案(2018年10月17日): 被告占用地下室, 原告起诉排除妨碍。	0.00	否	本案经法院2019年1月15日调解, 被告腾还房屋。被告已履行完毕腾房义务。本案已结案。	已结案	执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2011年7月1日, 山东鲁能亘富开发有限公司与济南金芙蓉健身俱乐部有限公司(以下简称“金芙蓉”)签订《鲁能领秀城C2区活动中心租赁合同》, 约定金芙蓉承租山东鲁能亘富开发有限公司所有的鲁能领秀城C2商业中心的活动中心。2014年12月31日, 山东鲁能亘富开发有限公司向济南市市中区人民法院提起诉讼, 因金芙蓉严重违反合同义务, 请求解除双方签订的租赁协议并将房屋返还, 请求金芙蓉支付拖欠的水电费、物业服务费、保底租金及拖欠的违约金等共计9,629,875.92元。2015年7月7日, 济南市市中区人民法院作出(2014)市民初字第3915号《民事判决书》, 判决金芙蓉向山东鲁能亘富开发有限公司支付保底租金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。	938.20	否	目前判决已经生效, 由于金芙蓉暂无可供执行的财产, 案件暂不具备执行条件, 法院已裁定执行程序终结执行, 申请执行人可在被执行人具备执行条件时向法院申请恢复执行	目前判决已经生效, 由于金芙蓉暂无可供执行的财产, 案件暂不具备执行条件, 法院已裁定执行程序终结执行, 申请执行人可在被执行人具备执行条件时向法院申请恢复执行	目前判决已经生效, 由于金芙蓉暂无可供执行的财产, 案件暂不具备执行条件, 法院已裁定执	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
					行程序终 结执行， 申请执行 人可在被 执行人具 备执行条 件时向法 院申请恢 复执行		
冯成君等诉山东鲁能亘富开发有限公司房屋买卖合同纠纷案：公司开发的鲁能领秀城Q2Q3项目部分业主以项目景观及市政道路建设与销售及销售宣传承诺不符为由，起诉至济南市市中区人民法院，要求确认我方构成违约、继续履行合同义务建设相关景观园林、支付违约金并赔偿由此造成的损失。	480.99	否	目前案件已经开庭审理，2020年1月12日判决驳回原告的诉讼请求。	已结案	已结案		
刘真真诉山东鲁能亘富开发有限公司商品房买卖销售合同纠纷案：业主刘真真要求法院判令解除合同，返还已收取的购房款5619103元，贷款利息损失104152.09元，首付款利息340000元，公证费等500元。	606.38	否	本案法院已于2019年11月12日出具调解书，解除合同，返还购房款5619103元并赔偿损失150000元，协助撤销网签备案，本案纠纷一次性解决，双方互不追究。	已结案，本案已调解结案，对公司不构成影响。	已结案		
韩思木诉青岛鲁能广宇房地产开发有限公司、山东天齐置业集团有限公司青岛分公司、张泽华提供劳务者受害责任纠纷案件：原告韩思木在青岛鲁能广宇开发的鲁能公馆项目景观工程施工过程中受伤，2019年6月18日韩思木起诉青岛鲁能广宇房地产开发有限公司、山东天齐置业集团有限公司青岛分公司、张泽华，要求承担赔偿责任，2019年6月27日原告撤	3.00	否	原告已于2019年6月27日撤诉， 本案已结案	已结案	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&annou

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
诉。							ncementTime=2019-08-30
2019年1月11日收到华广婷诉天津鲁能泰山公司商品房销售合同纠纷(天津市津南区人民法院): 业主要求为1、业主认为入户门遮挡电梯。2、业主不想要地下室, 要求将房屋进行整改。3、要求整改落水管4、要求补偿因整改导致延期投入使用的费用	1.50	否	2019年5月23日一审法院判决天津鲁能泰山公司赔偿原告改造南向次卧裸露电管费用1590元。原告不服提起上诉。二审法院2020年1月9日判决驳回上诉, 维持原判结案。	2019年5月23日一审法院判决天津鲁能泰山公司赔偿原告改造南向次卧裸露电管费用1590元。原告不服提起上诉。二审法院2020年1月9日判决驳回上诉, 维持原判结案。 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年6月17日收到程雪影诉天津鲁能泰山公司商品房预售合同纠纷(天津市津南区人民法院), 业主认为交付的户型与销售时宣传的户型不符	22.34	否	2019年8月23日一审判决驳回原告全部诉讼请求结案	2019年8月23日一审判决驳回原告全部诉讼请求结案 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年5月13日收到王策诉天津鲁能泰山公司预售合同纠纷(天津市津南区人民法院), 业主要求我方支付延迟交付违约金及利息。	8.95	否	2019年7月29日原告撤诉结案	2019年7月29日原告撤诉结案 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年5月20日天津鲁能泰山公司起诉王瀚商品房预售合同纠纷(天津市津南区人民法院), 要求解除购房合同并支付违约金	20.36	否	2019年9月4日撤诉结案	2019年9月4日撤诉结案 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
							d=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年3月11日收到天津体适堡科技发展有限公司诉天津鲁能泰山公司联营合同纠纷(天津市津南区人民法院),要求解除合作协议,赔偿损失及泛返还私人教练用具	11.65	否	2019年9月3日一审法院判决天津鲁能泰山公司返还私人教练用具,驳回其它诉讼请求。原告不服提起上诉,2019年12月10日二审法院判决驳回山上,维持原判结案	2019年9月3日一审法院判决天津鲁能泰山公司返还私人教练用具,驳回其它诉讼请求。原告不服提起上诉,2019年12月10日二审法院判决驳回山上,维持原判结案 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年6月17日收到赵洪朝诉天津鲁能泰山公司商品房预售合同纠纷(天津市津南区人民法院),业主对房屋质量有异议,要求我方支付已付款利息及违约金,租房费损失。	7.94	否	2019年7月3日原告撤诉结案	2019年7月3日原告撤诉结案 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年6月17日收到赵洪朝诉天津鲁能泰山公司商品房预售合同纠纷(天津市津南区人民法院),业主要求更改入户门位置,并赔偿损失	7.00	否	2019年6月24日原告撤诉结案	2019年6月24日原告撤诉结案 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年4月17日收到赵洪朝诉天津鲁能泰山公司商品房预售合同纠纷(天	0.00	否	2019年5月17日原告撤诉结案	2019年5月17日原告撤	已结案	2019年8	巨潮资讯网

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
天津市津南区人民法院), 业主要求解除商品房买卖合同				诉结案 无影响		月30日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年5月27日收到曹学仲诉天津鲁能泰山公司预售合同纠纷(天津市津南区人民法院), 业主要求我方赔偿逾期交房违约金。	2.00	否	2019年6月24日原告撤诉结案	2019年6月24日原告撤诉结案 无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2018年11月26日原告卿云松、应元玲起诉被告宜宾天成房地产开发有限公司、被告宜宾鲁能开发(集团)有限公司商品房销售合同纠纷; 二原告系夫妻关系, 于2009年12月4日与被告天成公司签订了《商品房买卖合同》, 购买了被告开发的宜都天成19幢2楼4号房屋, 2017年4月7日与被告签订《补充协议》。原告认为补充协议修改了合同内容, 因此诉至法院要求被告撤销补充协议并办理房产证和土地证。	0	否	2019年1月2日上午开庭。原告当庭申请对我公司撤诉。2019年1月3日翠屏区人民法院出具民事裁定书, 同意原告对我公司撤诉。	无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年6月18日原告宜宾鲁能公司起诉被告邹雨志商品房销售合同纠纷, 被告于2017年12月11日与原告签订原香岭《商品房买卖合同》, 合同额1586343元, 已支付合同首付款397343元, 余款118.9万元一直未支付。	23.78	否	2019年9月16日与被告达成调解意见, 叙州区人民法院出具民事调解书, 收回房源, 并收取违约金13.78万元。	无影响	已结案	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年7月31日再审申请人四川省宜宾市世兴建设工程有限公司起诉被申请人陈长学和宜宾市力源建筑劳务有限公司、一审被告宜宾鲁能开发	207.01	否	2019年10月23日在四川省高院开庭, 待出具结果。	未出具结果	未结案		

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负 债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
(集团)有限公司, 建设工程分包合同纠纷案。							
原告张红梅起诉成都鲁能置业有限公司未向其交付所购买鲁能城一期房屋, 2018年10月23日成华区法院受理该案件。成都鲁能置业有限公司则认为未交房的原因是由于张红梅并未按照合同约定缴纳完毕违约金, 故我方不具备交房条件。	2.58	否	目前本案于2019年12月26日作出一审判决, 成都鲁能置业有限公司已于2020年1月8日提起上诉。	一审判决结果对我方不利, 下一步我方将积极准备二审上诉, 确保案件进展取得突破。	无	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
针对张红梅诉成都鲁能置业有限公司商品房预售纠纷一案, 成都鲁能置业有限公司为争取该案取得有利局面。主动起诉张红梅要求解决商品房买卖合同, 成华区法院于2019年1月30日受理该案件。并于2019年6月5日作出一审判决, 驳回成都鲁能置业有限公司诉讼请求。我方进而提起上诉。法院于2019年11月20日作出二审判决, 驳回我方上诉请求, 维持原判。	0.00	否	驳回成都鲁能置业有限公司诉讼请求。	无	无	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
原告刘雨谦认为其所购置的鲁能城一期商铺存在消防缺陷, 导致其在精装过程中产生了损失, 于2日起诉成都鲁能置业有限公司赔偿其装修损失。成华区法院于2018年10月24日受理该案件。一审判决我方赔偿其损失49039元。我方针对本案提起上诉, 并于2019年7月17日调解完毕。	0.00	否	目前本案以调解方式结案。	目前本案以调解方式结案。	鉴于原告仍为成都鲁能置业有限公司在租客, 双方经协商以调解方式结案。	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2019年5月23日山东鲁能物业有限公司诉济南至特工业设备有限责任公司的房屋租赁合同纠纷案	66.81	否	被告缴纳费用, 原告已撤诉。	2019年6月10日已结案	已缴费	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形 成预计 负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及 影响	诉讼(仲 裁)判决 执行情况	披露日 期	披露索引
							d=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
2018年6月25日,浙江大东吴集团建设有限公司起诉湖州东信实业投资有限公司要求:(1)原签订的《建设工程施工合同》(鸿泊湾II标段)解除。(2)要求我司赔偿损失费用1853.6万元及诉讼费用。	720	否	已结案	2019年1月8日,双方进行调解,法院出具调解书,支付原告各项费用720万元。扣除被告垫付水电费用及已付的文明施工措施费用后,现需支付原告746925.41元。被告在收到原告开具的相应增值税专用发票之日起五个工作日内一次性付清。	已执行完毕	2019年8月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30

注:以上未决诉讼仲裁不满足确认预计负债条件,均未确认预计负债。

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

股份变动的原因：不适用。

股份变动的批准情况：不适用。

股份变动的过户情况：不适用。

股份回购的实施进展情况：不适用。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况：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：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：不适用。

2、限售股份变动情况

不适用。

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

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

不适用。

3、现存的内部职工股情况

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	36,608	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	34,456	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的	0
-------------	--------	---------------------	--------	-------------------	---	--------------------	---

		数		(如有)(参见注 8)		优先股股东总数(如有)(参见注 8)		
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
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637		1,311,137,870	106,771,767		
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	0		
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	1.16%	21,561,713			21,561,713		
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	0.61%	11,438,876			11,438,876		
罗瑞云	境内自然人	0.46%	8,598,963			8,598,963		
汪向东	境内自然人	0.44%	8,215,318			8,215,318		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.44%	8,152,440			8,152,440		
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	0.44%	8,130,415			8,130,415		
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.29%	5,373,205			5,373,205		
华润深国投信托有限公司—华润信托·捷昉 25 号集合资金信托计划	其他	0.19%	3,533,903			3,533,903		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如		无						

有) (参见注 3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系, 也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名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	106,771,767	人民币普通股	106,771,767
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	21,561,713	人民币普通股	21,561,713
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	11,438,876	人民币普通股	11,438,876
罗瑞云	8,598,963	人民币普通股	8,598,963
汪向东	8,215,318	人民币普通股	8,215,318
香港中央结算有限公司	8,152,440	人民币普通股	8,152,440
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	8,130,415	人民币普通股	8,130,415
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	5,373,205	人民币普通股	5,373,205
华润深国投信托有限公司—华润信托·捷昀 25 号集合资金信托计划	3,533,903	人民币普通股	3,533,903
刘少明	3,006,958	人民币普通股	3,006,958
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《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明 (如有) (参见注 4)	罗瑞云普通账户持有本公司股票 5,900 股, 信用账户持有本公司股票 8,593,063 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 8,215,318 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

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	鲁能集团有限公司目前持有交通银行 A 股股份 44,600 万股，持有建设银行 H 股股份 23,000 万股。			

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			

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



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司：不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

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

不适用。

第七节 优先股相关情况

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

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)
周悦刚	董事长	现任	男	46	2017年02月08日	至今	0	0	0	0	0
李景海	董事	现任	男	54	2015年07月30日	至今	0	0	0	0	0
王科	董事	现任	男	55	2018年10月31日	至今	0	0	0	0	0
来维涛	董事	现任	男	47	2016年02月02日	至今	0	0	0	0	0
王晓成	董事、总经理	现任	男	51	2016年01月15日	至今	0	0	0	0	0
张建业	董事、财务总监	现任	男	37	2018年02月02日	至今	0	0	0	0	0
赵廷凯	独立董事	现任	男	48	2013年09月06日	至今	0	0	0	0	0
乐超军	独立董事	现任	男	56	2014年09月12日	至今	0	0	0	0	0
冯科	独立董事	现任	男	48	2018年06月25日	至今	0	0	0	0	0
刘明星	监事	现任	男	60	2015年10月13日	至今	0	0	0	0	0
徐迪伟	监事	现任	男	46	2015年07月30日	至今	0	0	0	0	0
赵欣福	监事	现任	男	52	2013年09月06日	至今	0	0	0	0	0
张坤杰	董事会秘书	现任	男	41	2018年10月15日	至今	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

不适用。

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

周悦刚先生，研究生学历，高级会计师。曾任鲁能集团有限公司审计部副主任；鲁能集团有限公司财务资产部副主任；鲁能集团有限公司发展策划部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司对外联络与客服管理部主任；大连鲁能置业有限公司董事长、总经理、党委书记，董事长、党委书记。现任鲁能集团（都城伟业集团）有限公司副总经济师、财务资产部主任兼天津广宇公司董事长、党总支书记；鲁能新能源（集团）有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司监事会主席，山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司、山东鲁能乒乓球俱乐部

股份有限公司监事。

李景海先生，研究生学历，高级工程师。曾任大连鲁能置业有限公司(大连神农科技公司)总经理、党委委员；鲁能集团有限公司发展策划部主任、副总经济师兼发策部主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司副总经济师兼鲁能集团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北京商业旅游管理分公司总经理、党委书记等职，现任天津广宇发展股份有限公司董事、鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼鲁能集团北京商业旅游管理分公司总经理、党委副书记；兼任杭州千岛湖全域旅游公司董事长，鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司执行董事，香港英大投资有限公司、厦门闽电投资开发有限公司、四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司董事等职。

王科先生，研究生学历，高级工程师。曾任山东鲁能集团有限公司工程建设部(工程成本中心)主任；鲁能集团(都城伟业集团)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(都城伟业集团)有限公司副总经济师兼发展策划部主任等职。现任天津广宇发展股份有限公司董事；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；北京鼎荣华茂房地产开发有限公司董事。

来维涛先生，大学本科学历。曾任国核电力规划设计研究院项目发展部副部长；国核电力规划设计研究院国际部副部长；国核电力规划设计研究院国际部副主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司商业旅游部副主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司北京商业旅游管理分公司党委书记、副总经理兼文化旅游中心总经理；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司营销部主任等职。现任天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司办公室(党委办公室、董事会办公室)主任兼董事会秘书；山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司董事；山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司董事。

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、党总支副书记。

张建义先生，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。现任天津广宇发展股份有限公司董事、财务总监。

赵廷凯先生，工商管理硕士研究生，律师。曾任北京市盈科律师事务所合伙人、律师；北京市天银律师事务所律师；北京奥必通石油技术股份有限公司董事。现任天津广宇发展股份有限公司独立董事；北京市海润天睿律师事务所合伙人、律师。

乐超军先生，大学本科学历，中国注册会计师。曾任天健正信会计师事务所有限公司副主任会计师；大华会计师事务所有限公司副主任会计师；大华会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人。现任天津广宇发展股份有限公司独立董事；立信会计师事务所(特殊普通合伙)合伙人；中材科技股份有限公司独立董事。

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。曾任四川广安爱众股份有限公司独立董事；天地源股份有限公司独立董事；北京赛迪传媒投资股份有限公司独立董事；广发证券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；深圳市宇顺电子股份有限公司独立董事。

刘明星先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能集团有限公司审计部主任；鲁能集团有限公司财务资产部主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司财务资产部主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司副总会计师兼财务资产部主任；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼重点项目办公室主任、法律合同部主任；鲁能集团有限公司总经理助理兼重点项目办公室主任；天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团(都城伟业集团)有限公司第一巡查组组长。现任天津广宇发展股份有限公司监事会主席。

徐迪伟先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能亘富开发有限公司总会计师、党委委员；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）有限公司财务资产部副主任；审计部副主任（主持工作）、审计部主任。现任天津广宇发展股份有限公司监事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司纪委副书记兼纪委办公室（巡察办）主任；北京海港房地产开发有限公司、天津鲁能置业有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司监事。

赵欣福先生，大学本科学历，政工师。曾任山东电建三公司政工科、工会，教师、干事、工会副主席；鲁能置业抚仙湖项目公司综合部副经理；昆明新城投资开发有限公司综合部经理；鲁能置业南昌项目部综合部经理；北京华金泰房地产开发公司综合部副经理；北京海港房地产开发有限公司综合部副经理；重庆鲁能英大置业有限公司副总政工师兼综合部经理；重庆鲁能开发（集团）有限公司副总政工师、综合部经理、项目总助；青岛鲁能广宇房地产开发有限公司副总政工师兼综合部经理；青岛鲁能广宇房地产开发有限公司副总政工师兼综合部经理兼人资部经理。现任天津广宇发展股份有限公司监事；青岛鲁能广宇房地产开发有限公司副总政工师兼综合部经理。

张坤杰先生，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董事会秘书。

在股东单位任职情况

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
周悦刚	鲁能集团有限公司	副总经济师、财务资产部主任			是
李景海	鲁能集团有限公司	总经理助理			是
王科	鲁能集团有限公司	总经理助理兼发展策划部主任			是
来维涛	鲁能集团有限公司	办公室（党委办公室、董事会办公室）主任兼董事会秘书			是
刘明星	鲁能集团有限公司	第一巡查组组长			是
徐迪伟	鲁能集团有限公司	纪委副书记兼纪委办公室（巡察办）主任			是

在其他单位任职情况

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
赵廷凯	北京海润天睿律师事务所	合伙人、律师			是
乐超军	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人			是
乐超军	中材科技股份有限公司	独立董事			是
冯科	北大资产经营有限公司	董事			是
冯科	深圳市宇顺电子股份有限公司	独立董事			是
冯科	北京大学经济学院	博士后、副教授、博士生导师			是
周悦刚	鲁能新能源（集团）有限公司	监事会主席			否
周悦刚	重庆鲁能英大置业有限公司	监事会主席			否

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
周悦刚	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	监事			否
周悦刚	山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	监事			否
李景海	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			是
李景海	杭州千岛湖全域旅游有限公司	董事长			否
李景海	鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	执行董事			否
李景海	香港英大投资有限公司	董事			否
李景海	厦门闽电投资开发有限公司	董事			否
李景海	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	董事			否
王科	北京鼎荣茂华房地产开发有限公司	董事			否
来维涛	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	董事			否
来维涛	山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	董事			否
徐迪伟	北京海港房地产开发有限公司	监事			否
徐迪伟	天津鲁能置业有限公司	监事			否
徐迪伟	山东鲁能亘富开发有限公司	监事			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：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
周悦刚	董事长	男	46	现任		是
李景海	董事	男	54	现任		是
王科	董事	男	55	现任		是
来维涛	董事	男	47	现任		是

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
王晓成	职工董事、总经理	男	51	现任	64.62	否
韩玉卫	副总经理、董事会秘书	男	56	离任	10.35	否
张建义	职工董事、财务总监	男	37	现任	54.57	否
张坤杰	董事会秘书	男	41	现任	54.85	否
赵廷凯	独立董事	男	48	现任	12	否
乐超军	独立董事	男	56	现任	12	否
冯科	独立董事	男	48	现任	12	否
刘明星	监事会主席	男	60	现任		是
徐迪伟	监事	男	46	现任		是
赵欣福	职工监事	男	52	现任	45.48	否
杨敏	财务总监	女	44	离任	1.36	是
合计	--	--	--	--	267.23	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况：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）	29
主要子公司在职员工的数量（人）	2,222
在职员工的数量合计（人）	2,251
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,251
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	5
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	811
销售人员	462
技术人员	420
财务人员	219
行政人员	339
合计	2,251
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	285

大学本科	1,020
大专及以下	946
合计	2,251

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

2020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779万元。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	3,508,402
劳务外包支付的报酬总额（元）	109,694,534.59

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

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	公司分别于 2019 年 4 月 8 日、9 月 27 日召开董事会，对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、天津鲁能置业有限公司、海南亿兴置业有限公司、鲁能英大集团有限公司共 6 家同业竞争单位进行托管。后续，公司将根据避免同业竞争承诺安排，通过收购、转让、托管、注销等方式继续解决相关同业竞争问题。

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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.54%	2019 年 02 月 18 日	2019 年 02 月 19 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1205840037&announcementTime=2019-02-19
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	2.25% ⁴	2019 年 04 月 24 日	2019 年 04 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206087065&announcementTime=2019-04-25
2018 年度股东大会	年度股东大会	78.37%	2019 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206276666&announcementTime=2019-05-17
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	78.40%	2019 年 08 月 07 日	2019 年 08 月 08 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206504135&announcementTime=2019-08-08
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	78.32%	2019 年 09 月 23 日	2019 年 09 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206943377&announcementTime=2019-09-24
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	78.56%	2019 年 12 月 18 日	2019 年 12 月 19 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207175643&announcementTime=2019-12-19

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用。

⁴ 注：2.25%为参与投票表决投资者参与比例，鲁能集团参加会议，但因两项议案均回避表决，鲁能集团未计入上述比例中。

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	10	1	9	0	0	否	5
乐超军	10	1	9	0	0	否	3
冯科	10	1	9	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明：不适用。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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被采纳的说明：建议公司积极调研土地市场，加强投资可研分析，加大优质土地资源拓展力度，增强公司可持续发展能力，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6次，战略委员会1次，薪酬与考核委员会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”）6次，累计审议议案11项，重点工作如下：

（1）董事会审计委员会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2018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二十九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2018年年度财务报表及内部控制审计工作。

（2）董事会审计委员会与年审会计师的督促和沟通情况

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2018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2018年年度报告审计工作制定了审计计划，并经公司第九届董事会第二十七次审委会审议通过。年审会计师进场后，不断加强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现场沟通，汇报了审计工作进展情况，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，认为公司财务报表真实、准确、完整地反映了公司整体财务状况，并形成决议，同意将公司2018年财务报告提交公司董事会审核。

(3) 董事会审计委员会关于公司聘请2019年度财务审计机构和内部控制审计机构的意见

经公司第九届董事会第三十二次审委会审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度财务审计机构和内部控制审计机构，其中年度财务审计费用为53万元，年度内部控制审计费用为52万元。

(4) 董事会审计委员会关于公司关联交易的相关意见

报告期内，审委会审议公司关联交易4项，并均发表“同意”意见，并同意将其提交相关董事会审议。具体如下：

序号	关联事项	审委会意见
1	关于预计2019年度关联方向公司及公司控股子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
4	关于控股股东新增2019年度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

(5) 董事会关于公司其他重大事项的相关审议意见

对年度利润分配事宜发表了意见。经公司第九届董事会第二十九次审委会审议，同意公司《2018年度利润分配预案》，并同意将该议案提交公司董事会审议。

对关联担保事宜发表了意见。经公司第九届董事会第二十七次、第三十次审委会审议，同意《关于为控股股东向公司所属公司融资担保提供反担保的议案》《关于向控股股东为公司CMBS专项计划承担·{息差额补足义务提供补偿的议案》，并同意将上述两项议案提交相关董事会审议。

2. 董事会战略委员会履职情况

2019年4月24日，公司组织召开了第九届董事会第四次战略委员会，审议通过了《关于2019年综合计划编制的议案》。

3. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

2019年4月24日，公司组织召开了第九届董事会第三次薪酬与考核委员会，审议通过了公司《2018年度董事及高管人员报酬情况》，并发表了专业核查意见，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2018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。

七、监事会工作情况

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，每年年初由董事长与总经理签订年度绩效目标责任书，公司总经理与各部门签订绩效目标责任书，通过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

否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 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	100.00%	
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	<p>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，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>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</p>

		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。
定量标准	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%。	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%。
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

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 2019 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	2020 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
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

会计师事务所未出具非标准意见的内部控制审计报告。

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一致。

第十一节公司债券相关情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券。

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 4 月 28 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2020]01420030 号
注册会计师姓名	杨殿峰、张旭东

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2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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2019年12月31日合并及公司的财务状况以及2019年度合并及公司的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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）营业收入确认

1、事项描述

关于收入确认的会计政策详见本节五、26“收入”；关于收入分类及金额的披露详见本节七、31“营业收入和营业成本”。

广宇发展（含所属子公司，下同）主要从事房地产开发、销售业务。2019年度，公司实现营业收入2,298,676.52万元（合并报表口径，下同），其中主营业务收入2,287,448.65万元，其他业务收入11,227.87万元。

由于收入是公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目的或期望而操纵收入确认时点的固有风险，我们将广宇发展营业收入确认事项识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对营业收入确认，我们实施的主要审计程序包括：

- （1）评价、测试管理层与收入确认相关的内部控制的设计和运行的有效性；
- （2）选取样本检查销售合同，识别与商品所有权上的风险和报酬转移相关的合同条款与条件，评价公司的收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；
- （3）对本年记录的收入交易选取样本，核对发票、收款记录、销售合同及出库单（交房确认单）等相关凭证，评价收入确认依据及金额是否符合公司会计政策规定；
- （4）对收入和相关成本费用执行分析性复核程序，以评价销售业务结构和变动趋势是否合理；
- （5）就资产负债表日前后记录的收入交易，选取样本，检查与资产负债表日收入截止确认相关的支持性文件，以评价收入是否被记录于恰当的会计期间。

（二）存货跌价准备

1、事项描述

关于存货跌价准备的会计政策详见本节五、14“存货”和本节五、30“重大会计判断和估计”；关于存货跌价准备的披露详见本节七、5“存货”。

广宇发展存货期末余额5,725,761.40万元，存货跌价准备余额334,800.86万元，存货账面价值5,390,960.54万元，存货账面价值占资产总计77.11%。广宇发展存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定资产负债表日存货项目的可变现净值过程中，管理层需要对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和未来销售费用以及相关销售税金等。

由于存货金额重大，存货跌价准备的计提可能对本期经营成果和期末财务状况产生重大影响，管理层在确定存货跌价准备时需要做出重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货跌价准备，我们实施的主要审计程序包括：

- （1）评价、测试管理层与存货跌价准备相关内部控制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）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；
- （4）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（包括预计销售价格、平均销售价格、开发进度等）与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售楼项目的预计销售情况进行分析；
- （5）复核存货跌价准备计算结果和会计处理过程，检查其是否存在重大差异。

其他信息

广宇发展管理层对其他信息负责。其他信息包括2019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

广宇发展管理层（以下简称管理层）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，就可能导致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，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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（如适用）。

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

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,806,104,979.95	4,861,112,161.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	12,939,083.55	11,667,602.01
应收款项融资		
预付款项	279,751,593.26	314,185,436.40
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	252,723,016.32
其中：应收利息	17,391.33	13,308.52
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	53,909,605,393.93	60,077,706,380.58
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	2,161,712,926.78
流动资产合计	61,350,485,439.60	67,679,107,523.87

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		17,297,480.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	311,192,190.41	171,500,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	56,799,067.04	
投资性房地产	2,935,533,322.52	2,455,853,436.84
固定资产	1,617,448,635.31	1,823,085,816.44
在建工程	145,238,224.41	139,140,461.81
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	271,329,875.94	846,448,590.45
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	9,054,747.49	11,725,425.82
递延所得税资产	3,217,781,240.48	2,810,229,460.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,564,377,303.60	8,275,280,671.98
资产总计	69,914,862,743.20	75,954,388,195.85
流动负债：		
短期借款	3,241,000,000.00	3,818,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	19,000,000.00	
应付账款	7,453,623,446.40	9,237,797,012.98

预收款项	20,814,200,822.26	33,008,945,001.08
合同负债		
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	20,731,286.06
应交税费	3,263,147,921.72	1,864,595,325.70
其他应付款	1,881,927,603.43	2,010,662,109.70
其中：应付利息	75,987,741.39	31,601,103.71
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	883,750,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	44,762,337,452.83	50,844,480,735.52
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,337,542,405.59	14,424,567,851.21
应付债券	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	1,200,000.00
递延所得税负债	3,148,316.76	
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,542,216,386.64	14,425,767,851.21
负债合计	56,304,553,839.47	65,270,248,586.73
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	265,141,255.33
一般风险准备		
未分配利润	9,553,160,194.55	6,835,970,392.95
归属于母公司所有者权益合计	13,610,308,903.73	10,684,139,609.12
少数股东权益		
所有者权益合计	13,610,308,903.73	10,684,139,609.12
负债和所有者权益总计	69,914,862,743.20	75,954,388,195.85

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张建义

会计机构负责人：李军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,455,855,592.95	1,010,605,885.14
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
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	456,433.19
其他应收款	3,416,427,873.85	2,384,771,342.42
其中：应收利息	6,365,888.85	9,703,958.33
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	9,841,821.27
流动资产合计	4,908,553,974.83	3,405,675,482.02
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	960,000,000.00	440,000,000.00
长期股权投资	13,800,245,493.67	13,676,055,493.67
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	393,703.76
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	14,116,449,197.43
资产总计	19,669,194,329.67	17,522,124,679.45
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	5,246,165.50	5,766,153.53
预收款项	1,547,945.20	
合同负债		
应付职工薪酬	866,686.96	867,970.01
应交税费	1,484,632.13	1,091,475.55
其他应付款	7,679,844,073.88	6,337,107,302.09
其中：应付利息	10,631,256.17	5,597,486.15
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	50,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,788,989,503.67	6,394,832,901.18
非流动负债：		
长期借款	1,960,177,393.95	3,554,931,582.74
应付债券	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	3,554,931,582.74
负债合计	10,249,166,897.62	9,949,764,483.92
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	265,141,255.33
未分配利润	3,173,894,806.47	1,535,207,062.96
所有者权益合计	9,420,027,432.05	7,572,360,195.53
负债和所有者权益总计	19,669,194,329.67	17,522,124,679.45

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	22,986,765,175.17	27,056,984,571.34
其中：营业收入	22,986,765,175.17	27,056,984,571.34
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,503,773,954.42	21,752,114,420.98
其中：营业成本	14,181,400,497.37	18,179,214,915.41
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	2,124,834,329.80	2,221,129,712.05
销售费用	534,713,497.19	873,771,298.10
管理费用	383,607,492.17	316,586,438.13
研发费用	466,981.13	655,660.38
财务费用	278,751,156.76	160,756,396.91
其中：利息费用	317,431,191.95	224,544,803.09
利息收入	45,852,314.83	69,877,058.09
加：其他收益	4,121,675.03	913,893.95
投资收益（损失以“-”号填列）	-6,016,502.28	1,291,307.31

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-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）	4,600,992.59	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,591,186.90	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,361,792,581.71	-1,915,022,285.31
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-42,379.10	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,112,271,238.38	3,392,053,066.31
加：营业外收入	40,570,147.21	41,689,966.77
减：营业外支出	8,872,504.38	4,494,352.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,143,968,881.21	3,429,248,680.89
减：所得税费用	1,001,847,338.84	926,872,815.11
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78
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.归属于母公司所有者的净利润	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78
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	1.69	1.34
(二) 稀释每股收益	1.69	1.34

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张建义

会计机构负责人：李军

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	7,030,240.18	4,363,207.43
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,551,141.45	2,345,122.08
销售费用		
管理费用	19,009,909.54	16,768,487.73
研发费用		
财务费用	209,417,960.22	88,238,421.14
其中：利息费用	204,342,664.58	97,640,227.93
利息收入	-991,603.62	11,149,289.32
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,311,245,034.00	1,789,976,192.36
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）	-3,380.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		2,765.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,088,292,882.97	1,686,990,133.84
加：营业外收入	1,503,345.01	
减：营业外支出	1,297.86	1,774.70
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,089,794,930.12	1,686,988,359.14

减：所得税费用		22,484,370.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,089,794,930.12	1,664,503,988.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,089,794,930.12	1,664,503,988.22
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	2,089,794,930.12	1,664,503,988.22

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	2019 年度	2018 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	14,132,104,516.52	25,415,112,172.66
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	28,120,270.91	
收到其他与经营活动有关的现金	756,991,464.92	1,084,704,508.74
经营活动现金流入小计	14,917,216,252.35	26,499,816,681.40
购买商品、接受劳务支付的现金	11,913,502,952.06	12,474,639,936.23
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	557,429,433.48	518,874,220.77
支付的各项税费	3,083,646,234.73	4,076,619,517.79
支付其他与经营活动有关的现金	1,150,770,814.88	3,465,127,094.00
经营活动现金流出小计	16,705,349,435.15	20,535,260,768.79
经营活动产生的现金流量净额	-1,788,133,182.80	5,964,555,912.61
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	1,291,307.31	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	419,460.00	21,760.00
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	1,710,767.31	1,313,067.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	159,101,165.13	288,469,127.64
投资支付的现金	147,000,000.00	171,500,000.00
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		162,046,370.45
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	306,101,165.13	622,015,498.09
投资活动产生的现金流量净额	-304,390,397.82	-620,702,430.78
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	14,074,300,491.44	9,284,462,837.24
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	14,074,300,491.44	9,284,462,837.24
偿还债务支付的现金	10,357,700,000.00	13,636,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,358,231,017.64	1,399,370,318.78
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	2,715,500.00	3,588,838,535.51
筹资活动现金流出小计	11,718,646,517.64	18,625,158,854.29
筹资活动产生的现金流量净额	2,355,653,973.80	-9,340,696,017.05
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	263,130,393.18	-3,996,842,535.22
加：期初现金及现金等价物余额	2,759,281,023.83	6,756,123,559.05
六、期末现金及现金等价物余额	3,022,411,417.01	2,759,281,023.83

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	9,000,000.00	4,625,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,357,738,909.05	18,225,518,388.09
经营活动现金流入小计	15,366,738,909.05	18,230,143,388.09
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	12,053,105.57	10,864,987.70
支付的各项税费	12,236,993.35	12,409,238.47
支付其他与经营活动有关的现金	14,026,737,896.72	21,477,530,463.93
经营活动现金流出小计	14,051,027,995.64	21,500,804,690.10
经营活动产生的现金流量净额	1,315,710,913.41	-3,270,661,302.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,160,000,000.00	200,000,000.00

取得投资收益收到的现金	2,205,607,805.53	2,136,442,361.11
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	6,365,609,165.53	2,336,442,361.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	111,594.18	196,325.98
投资支付的现金	5,749,190,000.00	3,732,517,390.27
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		1,370,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,749,301,594.18	5,102,713,716.25
投资活动产生的现金流量净额	616,307,571.35	-2,766,271,355.14
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	4,500,000,000.00	3,630,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	4,500,000,000.00	3,630,000,000.00
偿还债务支付的现金	5,550,000,000.00	130,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	436,190,776.95	327,238,290.76
支付其他与筹资活动有关的现金	578,000.00	32,186,645.24
筹资活动现金流出小计	5,986,768,776.95	489,424,936.00
筹资活动产生的现金流量净额	-1,486,768,776.95	3,140,575,064.00
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	445,249,707.81	-2,896,357,593.15
加：期初现金及现金等价物余额	1,010,605,885.14	3,906,963,478.29
六、期末现金及现金等价物余额	1,455,855,592.95	1,010,605,885.14

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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		
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,862,520.72 0.00				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	1,862,520.72 0.00				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	1,862,520.72				1,720,507,240.84				474,120,748.34		9,553,160,194.55		13,610,308,903.73		13,610,308,903.73

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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	1,862,520.72				5,277,159,131.11				98,690,856.51		4,742,172,619.59		11,980,543,327.21		11,980,543,327.21	
加：会计政策变更																

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			5,277,159,131.11				98,690,856.51		4,742,172,619.59		11,980,543,327.21		11,980,543,327.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-3,556,651,890.27				166,450,398.82		2,093,797,773.36		-1,296,403,718.09		-1,296,403,718.09
（一）综合收益总额										2,502,375,865.78		2,502,375,865.78		2,502,375,865.78
（二）所有者投入和减少资本				-3,556,651,890.27								-3,556,651,890.27		-3,556,651,890.27
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				-3,556,651,890.27								-3,556,651,890.27		-3,556,651,890.27
（三）利润分配								166,450,398.82		-408,578,092.42		-242,127,693.60		-242,127,693.60
1. 提取盈余公积								166,450,398.82		-166,450,398.82				

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				265,141,255.33		6,835,970,392.95		10,684,139,609.12		10,684,139,609.12

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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

上期金额

单位：元

项目	2018 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				5,177,631,609.80				98,690,856.51	279,281,167.16		7,418,124,353.47
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				5,177,631,609.80				98,690,856.51	279,281,167.16		7,418,124,353.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-1,268,140,452.56				166,450,398.82	1,255,925,895.80		154,235,842.06
（一）综合收益总额										1,664,503,988.22		1,664,503,988.22
（二）所有者投入和减少资本					-1,268,140,452.56							-1,268,140,452.56
1. 所有者投入的普												

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					-1,268,140							-1,268,140,452.56
(三) 利润分配									166,450,398.82	-408,578,092.42		-242,127,693.60
1. 提取盈余公积									166,450,398.82	-166,450,398.82		
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				265,141,255.33	1,535,207,062.96		7,572,360,195.53

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；法定代表人周悦刚。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2019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2020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20户，三级公司1户，结构化主体1户，详见本节九“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年增加2户，减少0户，详见本节

八、1 “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

公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。

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：

本公司及各子公司从事房地产开发销售物业经营。本公司及各子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，对收入确认研究开发支出等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本节五、26“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本节五、30“重大会计判断和估计”。

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2019年12月31日的财务状况及2019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

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见节五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本节五、16“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计

处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在

该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益)。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见节五、16“长期股权投资”或本节五、10“金融工具”。

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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本节五、16、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本节五、16（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

10、金融工具

在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) 金融资产的分类、确认和计量

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量特征，将金融资产划分为：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该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将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和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，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

外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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（含属于金融负债的衍生工具）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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）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。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

（8）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

①减值准备的确认方法

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。

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。

④金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

11、应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

12、应收账款

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定依据

项 目	确定组合的依据
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	关联方的应收账款
其他信用风险较低的组合	预计信用损失风险较低的应收政府单位、备用金、保证金等款项

应收账款均基于其入账日期来确定账龄。

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。

不同组合计量损失准备的计提方法：

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
其他信用风险较低的组合	其他方法

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

账 龄	应收账款预期信用损失率 (%)
1年以内 (含1年, 下同)	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、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定依据

项 目	确定组合的依据
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	关联方的其他应收款
其他信用风险较低的组合	预计信用损失风险较低的应收政府单位、备用金、保证金等款项

其他应收款均基于其入账日期来确定账龄。

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。

不同组合计量损失准备的计提方法：

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
其他信用风险较低的组合	其他方法

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

账 龄	其他应收款预期信用损失率（%）
1年以内（含1年，下同）	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。

14、存货

（1）存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、库存商品、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）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

15、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。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持有待售准则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，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的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；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并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。

16、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见本节五、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在

合并日按照被合并方股东权益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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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，在合并日按照应享有被合并方股东权益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，长期股权投资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，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股

权投资的账面价值并计入资本公积。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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本节五、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，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，

其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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核算，其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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次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，先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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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本节五、22“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

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可

靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-30	5.00%	3.17%-19.00%
机器设备	年限平均法	18-20	5.00%	4.75%-5.28%
运输设备	年限平均法	6	5.00%	15.83%
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%
酒店家具	年限平均法	7	5.00%	13.57%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

19、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本节五、22“长期资产减值”。

20、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，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。

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括租入固定资产装修费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

24、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

(3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务

日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

25、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

26、收入

是否已执行新收入准则：否

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

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。

27、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和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于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预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，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。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主

体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

29、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。

30、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
新金融工具准则：财政部于 2017 年 3 月 31 日修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）和《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）等三项金融工具会计准则；2017 年 5 月 2 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 37	经第九届董事会第四十次会议审议通过	

号——金融工具列报》(财会[2017]14 号)(以上四项合称“新金融工具准则”),并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。		
新财务报表格式:财政部于 2019 年度颁布的《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)的规定修订公司的财务报表格式,适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。	经第九届董事会第四十次会议审议通过	

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产,其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日,以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中,对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资,当该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将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

在新金融工具准则下,本公司以预期信用损失为基础,对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债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本公司选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额,2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下:

——本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分权益投资,于2019年1月1日重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,在其他非流动金融资产项目下列报。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

单位:元

2018年12月31日(变更前)			2019年1月1日(变更后)		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	4,861,112,161.78	货币资金	摊余成本	4,861,112,161.78
应收账款	摊余成本	11,667,602.01	应收账款	摊余成本	11,667,602.01
其他应收款	摊余成本	252,723,016.32	其他应收款	摊余成本	252,723,016.32
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)	17,297,480.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	52,198,074.45

b、对公司财务报表的影响

单位:元

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,010,605,885.14	货币资金	摊余成本	1,010,605,885.14
应收账款	摊余成本		应收账款	摊余成本	
其他应收款	摊余成本	2,384,771,342.42	其他应收款	摊余成本	2,384,771,342.42
长期应收款	摊余成本	440,000,000.00	长期应收款	摊余成本	440,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）		其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

单位：元

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	11,667,602.01			11,667,602.01
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				11,667,602.01
其他应收款	252,723,016.32			252,723,016.32
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				252,723,016.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
可供出售金融资产（原准则）	17,297,480.00			——
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产		17,297,480.00		
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				——
其他非流动金融资产	——	17,297,480.00	34,900,594.45	52,198,074.45
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		17,297,480.00		
按新金融工具准则列示的余额			34,900,594.45	52,198,074.45

b、对公司财务报表的影响

单位：元

项目	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款				
加: 执行新收入准则的调整				
减: 转出至应收款项融资				
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				
其他应收款	2,384,771,342.42			2,384,771,342.42
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				2,384,771,342.42
长期应收款	440,000,000.00			440,000,000.00
重新计量: 预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				440,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益:				
可供出售金融资产(原准则)				---
减: 转出至其他债权投资				
减: 转出至其他非流动金融资产				
减: 转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				---
其他非流动金融资产	---			
加: 自可供出售金融资产(原准则)转入				
按新金融工具准则列示的余额				

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

单位：元

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本:				
应收账款减值准备	11,973,682.73			11,973,682.73
应收股利减值准备	3,856,713.94			3,856,713.94
其他应收款减值准备	238,759,841.68			238,759,841.68

以成本计量（权益工具）：				
可供出售金融资产减值	159,187,883.05	-159,187,883.05		

b、对公司财务报表的影响

单位：元

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	11,713,792.73			11,713,792.73
应收股利减值准备	3,856,713.94			3,856,713.94
其他应收款减值准备	216,054,600.74			216,054,600.74
以成本计量（权益工具）：				
可供出售金融资产减值	132,279,563.05	-132,279,563.05		

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

单位：元

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	6,835,970,392.95	265,141,255.33	
将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	26,175,445.84		
2019年1月1日	6,862,145,838.79	265,141,255.33	

②修订一般企业财务报表格式导致的会计政策变更

2019年4月30日，财政部下发了《关于修订印发〈2019年度一般企业财务报表格式〉的通知》（财会〔2019〕6号）。通知指出，为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对2019年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号，以下称新租赁准则），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订。通知适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。按以上规定，执行企业会计准则的非金融企业中，未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应当按照企业会计准则和通知附件1“一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”的要求编制财务报表；已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件1“一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”和附件2“一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”的要求对财务报表项目进行相应调整。

2019年度，本公司就涉及的相关经济事项按以上规定作为当年会计政策变更事项进行财务处理，并据以编制年度财务报表。

以上会计政策变更事项对公司2019年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。对有关报表项目年初数的影响情况如下：

单位：元

上年年末	本年年初
应收票据及应收账款	11,667,602.01
	应收票据

		应收账款	11,667,602.01
应付票据及应付账款	9,237,797,012.98	应付票据	
		应付账款	9,237,797,012.98

(2) 重要会计估计变更

不适用

(3) 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,861,112,161.78	4,861,112,161.78	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	11,667,602.01	11,667,602.01	
应收款项融资			
预付款项	314,185,436.40	314,185,436.40	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	252,723,016.32	252,723,016.32	
其中：应收利息	13,308.52	13,308.52	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	60,077,706,380.58	60,077,706,380.58	
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	2,161,712,926.78	2,161,712,926.78	
流动资产合计	67,679,107,523.87	67,679,107,523.87	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	17,297,480.00		-17,297,480.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	171,500,000.00	171,500,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		52,198,074.45	52,198,074.45
投资性房地产	2,455,853,436.84	2,455,853,436.84	
固定资产	1,823,085,816.44	1,823,085,816.44	
在建工程	139,140,461.81	139,140,461.81	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	846,448,590.45		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11,725,425.82	11,725,425.82	
递延所得税资产	2,810,229,460.62	2,803,502,380.62	-6,727,080.00
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,275,280,671.98	8,303,454,186.43	28,173,514.45
资产总计	75,954,388,195.85	75,982,561,710.30	28,173,514.45
流动负债：			
短期借款	3,818,000,000.00	3,818,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融			

负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9,237,797,012.98	9,237,797,012.98	
预收款项	33,008,945,001.08	33,008,945,001.08	
合同负债			
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	20,731,286.06	20,731,286.06	
应交税费	1,864,595,325.70	1,864,595,325.70	
其他应付款	2,010,662,109.70	2,010,662,109.70	
其中：应付利息	31,601,103.71	31,601,103.71	
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	883,750,000.00	883,750,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	50,844,480,735.52	50,844,480,735.52	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	14,424,567,851.21	14,424,567,851.21	
应付债券			
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	1,200,000.00	1,200,000.00	
递延所得税负债		1,998,068.61	1,998,068.61
其他非流动负债			

非流动负债合计	14,425,767,851.21	14,427,765,919.82	1,998,068.61
负债合计	65,270,248,586.73	65,272,246,655.34	1,998,068.61
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	265,141,255.33	265,141,255.33	
一般风险准备			
未分配利润	6,835,970,392.95	6,862,145,838.79	26,175,445.84
归属于母公司所有者权益合计	10,684,139,609.12	10,710,315,054.96	26,175,445.84
少数股东权益			
所有者权益合计	10,684,139,609.12	10,710,315,054.96	26,175,445.84
负债和所有者权益总计	75,954,388,195.85	75,982,561,710.30	28,173,514.45

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,010,605,885.14	1,010,605,885.14	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	456,433.19	456,433.19	
其他应收款	2,384,771,342.42	2,384,771,342.42	
其中：应收利息	9,703,958.33	9,703,958.33	

应收股利			
存货			
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	9,841,821.27	9,841,821.27	
流动资产合计	3,405,675,482.02	3,405,675,482.02	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	440,000,000.00	440,000,000.00	
长期股权投资	13,676,055,493.67	13,676,055,493.67	
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	393,703.76	393,703.76	
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	14,116,449,197.43	14,116,449,197.43	
资产总计	17,522,124,679.45	17,522,124,679.45	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,766,153.53	5,766,153.53	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	867,970.01	867,970.01	
应交税费	1,091,475.55	1,091,475.55	
其他应付款	6,337,107,302.09	6,337,107,302.09	
其中：应付利息	5,597,486.15	5,597,486.15	
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	50,000,000.00	50,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	6,394,832,901.18	6,394,832,901.18	
非流动负债：			
长期借款	3,554,931,582.74	3,554,931,582.74	
应付债券			
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	3,554,931,582.74	3,554,931,582.74	
负债合计	9,949,764,483.92	9,949,764,483.92	
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	265,141,255.33	265,141,255.33	
未分配利润	1,535,207,062.96	1,535,207,062.96	
所有者权益合计	7,572,360,195.53	7,572,360,195.53	
负债和所有者权益总计	17,522,124,679.45	17,522,124,679.45	

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

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	自 2016 年 5 月 1 日起，公司所经营的房地产开发、销售业务按 10% 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。其他货物销售的应税收入按 16% 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。本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，于 2019 年 1~3 月期间的适用税率为 16%/10%，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 日起，适用税率调整为 13%/9%。	13%/9%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
土地增值税	按房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率计缴。	

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
重庆鲁能物业服务有限公司	15%

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	102,291.82	138,454.19
银行存款	4,452,901,539.60	4,202,342,872.44
其他货币资金	353,101,148.53	658,630,835.15
合计	4,806,104,979.95	4,861,112,161.78
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,783,693,562.94	2,101,831,137.95

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	24,652,766.28	100.00%	11,713,682.73	47.51%	12,939,083.55	23,641,284.74	100.00%	11,973,682.73	50.65%	11,667,602.01
其中：										
账龄组合	11,713,682.73	47.51%	11,713,682.73	100.00%		11,973,682.73	50.65%	11,973,682.73	100.00%	
其他信用风险较低的组合	12,939,083.55	52.49%			12,939,083.55	11,667,602.01	49.35%			11,667,602.01
合计	24,652,766.28	100.00%	11,713,682.73	47.51%	12,939,083.55	23,641,284.74	100.00%	11,973,682.73	50.65%	11,667,602.01

	766.28	%	682.73	%	083.55	284.74	%	682.73		2.01
--	--------	---	--------	---	--------	--------	---	--------	--	------

按组合计提坏账准备：按账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	11,713,682.73	11,713,682.73	100.00%
合计	11,713,682.73	11,713,682.73	--

确定该组合依据的说明：

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。

按组合计提坏账准备：按其他信用风险较低的组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他信用风险较低的组合	12,939,083.55		
合计	12,939,083.55		--

确定该组合依据的说明：

预计信用损失风险较低的应收政府单位、备用金、保证金等款项

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：不适用
按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	12,939,083.55
其中：6 个月以内	7,985,657.29
7-12 个月	4,953,426.26
3 年以上	11,713,682.73
5 年以上	11,713,682.73
合计	24,652,766.28

（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	11,973,682.73		150,000.00	110,000.00		11,713,682.73

用风险特征的 应收账款组合					
合计	11,973,682.73		150,000.00	110,000.00	11,713,682.73

(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	110,000.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联 交易产生
江西九江市东方 贸易有限公司	货款	110,000.00	对方单位吊销	管理层审批	否
合计	--	110,000.00	--	--	--

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	12.98%	3,200,000.00
单位 2	1,174,999.74	4.77%	1,174,999.74
单位 3	1,093,380.03	4.44%	0.00
单位 4	1,317,900.00	5.35%	1,317,900.00
单位 5	972,000.00	3.94%	972,000.00
合计	7,758,279.77	31.48%	

注：以上单位非公司关联方。

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	194,180,514.42	69.41%	225,230,022.60	71.69%

1 至 2 年	72,284,006.31	25.84%	84,317,193.50	26.84%
2 至 3 年	11,174,582.53	3.99%	3,938,220.30	1.25%
3 年以上	2,112,490.00	0.76%	700,000.00	0.22%
合计	279,751,593.26	--	314,185,436.40	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为115,604,054.27元，占预付账款年末余额合计数的比例为41.32%。

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	17,391.33	13,308.52
其他应收款	231,585,878.86	252,709,707.80
合计	231,603,270.19	252,723,016.32

(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	17,391.33	13,308.52
合计	17,391.33	13,308.52

2) 重要逾期利息

不适用

3) 坏账准备计提情况

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
------------	------	------

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	投资已转让	是/预计无法收回
合计	3,856,713.94	--	--	--

3) 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)	
2019 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2019 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
2019 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：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	208,278,129.39	173,723,845.62
往来款	243,209,670.42	304,079,377.44
垫付款项	30,818,328.16	13,666,326.42
减：坏账准备	-250,720,249.11	-238,759,841.68
合计	231,585,878.86	252,709,707.80

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)	
2019 年 1 月 1 日余额		22,707,475.94	216,052,365.74	238,759,841.68
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	---	---	---	---
本期计提		12,267,417.37		12,267,417.37
本期转回		307,009.94		307,009.94
2019 年 12 月 31 日余额		34,667,883.37	216,052,365.74	250,720,249.11

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况：不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	63,783,443.37
其中：6 个月以内	42,380,983.16
7-12 个月	21,402,460.21
1 至 2 年	44,272,048.24
2 至 3 年	50,843,063.26
3 年以上	323,407,573.10
3 至 4 年	87,081,651.21
4 至 5 年	8,889,761.68
5 年以上	227,436,160.21
合计	482,306,127.97

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	
按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合	238,759,841.68	12,267,417.37	307,009.94			250,720,249.11
合计	238,759,841.68	12,267,417.37	307,009.94			250,720,249.11

4) 本期实际核销的其他应收款情况

5) 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
单位 1	贷款保证金	60,634,914.14	1 年以内&1-2 年&2-3 年 &3-4 年&4-5 年&5 年以上	12.57%	
单位 2	竞拍土地保证金	45,000,000.00	3-4 年	9.33%	
单位 3	押金、保证金	22,719,797.00	1 年以内&1-2 年&5 年以上	4.71%	1,868,221.00
单位 4	押金、保证金	18,618,000.00	2-3 年&3-4 年&4-5 年	3.86%	11,493,143.18
单位 5	押金、保证金	12,198,600.00	2-3 年	2.53%	
合计	--	159,171,311.14	--	33.00%	13,361,364.18

注：以上单位非公司关联方。

5、存货

是否已执行新收入准则：否

(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
库存设备						
开发成本	44,188,553,777.79	2,769,107,731.65	41,419,446,046.14	52,396,517,653.37	1,736,354,780.30	50,660,162,873.07
开发产品	13,063,763,331.26	575,902,695.48	12,487,860,635.78	9,714,760,403.95	297,571,845.75	9,417,188,558.20
分期收款开发产品						
出租开发产品						
周转房						
合同履约成本						
原材料	1,951,205.76		1,951,205.76			
低值易耗品	1,561.06		1,561.06			
库存商品	3,344,129.71	2,998,184.52	345,945.19	3,353,133.83	2,998,184.52	354,949.31
合计	57,257,614,005.58	3,348,008,611.65	53,909,605,393.93	62,114,631,191.15	2,036,924,810.57	60,077,706,380.58

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
重庆英大：领秀城项目	2017年06月23日	2019年01月16日	2,507,027,800.00	786,256,397.45	1,281,028,655.90	257,178,608.78	794,774,806.92	42,823,939.69	28,346,890.00		其他
重庆鲁能：泰山7号	2016年09月09日	2024年04月30日	11,486,455,000.00	3,733,171,159.26	857,541,107.92		1,025,674,577.51	3,901,304,628.85	197,546,547.59	49,901,435.48	银行贷款;其他
重庆鲁能：北渝星城	2016年12月29日	2020年08月31日	2,378,983,800.00	712,528,558.56	899,309,175.72		300,954,030.01	114,173,412.85			其他
重庆鲁能：星城外滩	2017年12月29日	2025年11月30日	8,930,700,300.00	4,058,659,961.50			564,440,058.72	4,623,100,020.22	136,118,086.82	31,381,010.69	银行贷款;其他
重庆鲁能：鲁能城中央公馆	2015年08月31日	2022年12月10日	3,947,845,000.00	792,778,672.41			38,858,189.03	831,636,861.44			其他
重庆鲁能：南渝星城	2015年07月04日	2020年04月30日	2,787,310,000.00	127,790,631.33			39,251,308.02	167,041,939.35	7,931,372.40		其他
重庆鲁能：九龙花园	2015年11月26日	2019年12月31日	1,927,189,600.00	34,821,833.71			180,956.98	35,002,790.69	86,298.82		其他
张家口市杨树沟棚改安置房项目	2018年04月12日	2020年08月30日	1,446,905,300.00	292,495,664.91			173,488,421.78	465,984,086.69	17,259,276.73	11,204,664.58	其他
宜宾鲁能：宜宾项目	2016年08月17日	2020年10月30日	4,501,330,700.04	1,646,695,373.33	1,588,023,533.58		844,143,410.68	902,815,250.43	4,527,495.35		其他

天津鲁能泰山：泰山7号	2016年08月10日	2020年06月30日	6,166,160,000.00	2,449,642,600.01	1,232,929,601.48	173,042,160.02	631,234,043.13	1,674,904,881.64	23,767,327.06	99,243.82	其他
苏州广宇：苏州项目	2017年04月07日	2021年07月30日	12,153,795,201.78	6,434,331,673.55			1,203,035,615.03	7,637,367,288.58	830,976,579.63	361,786,652.75	银行贷款；其他
朱家峪：章丘鲁能公馆	2017年04月26日	2021年06月30日	2,530,700,600.00	1,036,696,485.62	1,471,153,497.33		693,227,682.28	258,770,670.57	2,387,960.68	2,387,960.68	银行贷款
鲁能亘富：领秀城项目	2016年05月20日	2021年01月01日	19,132,718,000.00	6,474,754,936.11	1,990,938,368.63	1,482,843,103.24	1,132,062,512.45	4,133,035,976.69	111,921,404.66	801,057.34	其他
亘富唐冶：泰山7号	2017年04月26日	2021年06月30日	5,928,842,800.00	1,847,945,386.93	1,470,260,266.92		750,832,048.44	1,128,517,168.45	27,363,991.50	12,469,890.38	其他
上海亘富：上海嘉定保障房项目	2019年12月01日	2022年05月31日	1,068,240,900.00				342,409,511.97	342,409,511.97	24,632.75	24,632.75	其他
南京硅谷：鲁能公馆	2017年06月23日	2020年08月31日	3,821,749,002.30	2,505,345,021.99			352,663,485.51	2,858,008,507.50	172,135,333.20	107,774,540.62	银行贷款；信托融资
南京广宇：鲁能公馆	2017年03月08日	2020年06月10日	2,761,401,559.00	2,079,494,180.85			139,007,099.26	2,218,501,280.11	197,367,236.06	78,167,368.96	银行贷款；信托融资
湖州东信：鲁能公馆（鸿泊湾二期）	2017年10月01日	2021年12月31日	1,174,280,000.00	501,975,417.81			76,894,781.57	578,870,199.38	127,338,722.93	4,570,559.90	银行贷款

东莞鲁能： 茶山鲁能项目	2017年02月07日	2020年12月31日	2,976,458,900.00	1,947,720,963.80			133,543,630.37	2,081,264,594.17	222,008,920.48	86,379,973.49	银行贷款；其他
青岛广宇： 即墨鲁能公馆项目	2017年09月11日	2019年09月30日	837,025,848.90	567,218,925.54	687,373,262.77		120,154,337.23				其他
成都鲁能： 鲁能城	2015年09月30日	2020年06月30日	6,673,917,663.64	1,099,720,991.33	800,299,711.98		295,717,243.97	595,138,523.32	70,635,000.41	24,307,035.77	银行贷款
福州鲁能： 福州项目	2017年03月13日	2020年11月30日	6,049,837,226.00	4,730,119,337.06	1,937,500,163.30		368,766,655.95	3,161,385,829.71	125,587,394.80		其他
顺义新城： 顺义项目	2014年09月01日	2022年12月01日	16,902,984,200.00	7,152,973,730.37	2,491,498,999.84	148,814,821.84	1,170,331,075.74	5,682,990,984.43	979,177,540.05	142,633,129.30	其他
重庆江津： 江津鲁能领秀城	2017年02月25日	2019年05月29日	1,478,635,000.00	896,700,280.80	1,313,612,976.51	278,596,100.83	696,751,297.15	1,242,500.61			其他
鲁能万创： 领秀公馆	2017年07月28日	2021年07月30日	2,074,184,700.00	486,679,469.14		80,105,178.55	345,688,639.86	752,262,930.45	38,656,855.42		银行贷款
合计	--	--	131,644,679,101.66	52,396,517,653.37	18,021,469,321.88	2,420,579,973.26	12,234,085,419.56	44,188,553,777.79	3,321,164,867.34	913,889,156.51	--

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
------	------	------	------	------	------	-----------	--------------

鲁能万创：领秀公馆	2018年03月20日	50,110,077.49	1,656,705.37	26,640,383.96	25,126,398.90	1,548,040.25	
福州鲁能：福州项目	2020年11月30日		1,937,500,163.30	1,784,916,156.69	152,584,006.61	12,514,542.98	12,514,542.98
亘富唐冶：泰山7号	2019年11月30日	144,833,407.17	1,470,260,266.92	1,199,375,159.81	415,718,514.28	4,731,008.52	2,976,862.94
鲁能亘富：领秀城项目	2019年04月30日	236,635,158.10	1,990,938,368.63	1,347,908,788.80	879,664,737.93	21,201,602.19	13,533,604.82
宜宾鲁能：宜宾项目	2019年08月26日	499,507,822.02	1,478,345,084.21	1,344,210,238.50	633,642,667.73	7,343,520.59	24,252.15
天津鲁能泰山：泰山7号	2019年12月28日	118,654,362.21	1,232,929,601.48	374,800,719.71	976,783,243.98	18,270,125.99	16,080,208.49
顺义新城：顺义项目	2018年06月01日	1,105,304,423.33	2,491,498,999.84	1,378,605,935.34	2,218,197,487.83	236,088,980.80	123,994,024.20
重庆鲁能：鲁能城中央公馆	2017年09月01日	1,404,263,281.43		440,302,576.37	963,960,705.06		
重庆鲁能：泰山7号	2019年09月27日	389,909,273.69	857,541,107.92	688,083,969.99	559,366,411.62	26,718,498.81	17,666,256.57
重庆鲁能：南渝星城	2017年11月01日	595,323,138.40		110,248,867.35	485,074,271.05		
重庆鲁能：九龙花园	2018年10月01日	510,770,346.11		161,651,597.03	349,118,749.08		
重庆鲁能：北渝星城	2019年12月05日	189,068,088.97	899,309,175.72	850,223,765.58	238,153,499.11	8,696,483.35	7,775,863.74
重庆鲁能：鲁能星城	2017年09月01日	363,071,530.90	3,932,360.54	124,657,350.95	242,346,540.49		
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2017年12月01日	310,890,217.98		39,429,988.22	271,460,229.76		
青岛广宇：即墨鲁能公馆项目	2019年09月30日		687,373,262.77	500,723,522.59	186,649,740.18	2,679,526.09	2,679,526.09
湖州东信：鲁能公馆（鸿泊湾二期）	2017年09月30日	116,557,673.78		3,293,028.65	113,264,645.13	15,487,096.04	
重庆江津：江津鲁能领秀城	2019年05月29日		1,313,612,976.51	1,009,927,988.26	303,684,988.25	841,850.01	841,850.01
朱家峪：章丘鲁能公馆	2019年11月30日		1,471,153,497.33	1,093,393,163.38	377,760,333.95	8,209,071.03	8,209,071.03
重庆英大：领秀城项目	2018年12月01日	1,440,384,479.35	1,289,333,284.13	1,271,623,711.76	1,458,094,051.72	22,000,485.22	5,737,541.01
成都鲁能：鲁能城	2020年06月30日	2,239,477,123.02	850,020,880.52	876,385,894.94	2,213,112,108.60	162,241,687.67	13,536,271.02
合计	--	9,714,760,403.95	17,975,405,735.19	14,626,402,807.88	13,063,763,331.26	548,572,519.54	225,569,875.05

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：不适用。

(2) 存货跌价准备

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		
库存设备							
开发成本	1,736,354,780.30	1,039,551,351.35		6,798,400.00		2,769,107,731.65	
开发产品	297,571,845.75	329,133,798.85		50,802,949.12		575,902,695.48	
分期收款开发产品							
出租开发产品							
周转房							
合同履约成本							
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	2,036,924,810.57	1,368,685,150.20		57,601,349.12		3,348,008,611.65	--

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		
成都鲁能城	111,878,201.17			19,799,038.97		92,079,162.20	
重庆中央公馆一期	35,303,316.86			16,660,437.89		18,642,878.97	
重庆中央公馆二期	100,079,980.75			6,421,352.72		93,658,628.03	
重庆九龙东郡一街区	48,472,331.01	98,265,583.30		6,084,103.58		140,653,810.73	
重庆九龙花园		99,935,923.43				99,935,923.43	
重庆南渝星城		130,932,292.12				130,932,292.12	
南京栖霞鲁能公馆	323,008,216.50			3,734,700.00		319,273,516.50	
南京鲁能硅谷公馆	570,443,599.10			3,063,700.00		567,379,899.10	
苏州泰山 7 号	842,902,964.70	170,687.61				843,073,652.31	
苏州泰山 9 号		309,147,585.90				309,147,585.90	
济南亘富领秀城 A2 贵和金街	300,742.86			300,742.86			
济南亘富领秀城漫山香墅二期	201,788.91			201,788.91			
济南亘富领秀城地下室	1,335,484.19			1,335,484.19			
北京顺义石榴庄项目		430,187,269.91				430,187,269.91	

东莞鲁能公馆		300,045,807.93				300,045,807.93	
商业库存	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	2,036,924,810.57	1,368,685,150.20	0.00	57,601,349.12	0.00	3,348,008,611.65	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	本期发生额	累计金额	资本化率 (%)
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城		28,346,890.00	3.75
重庆鲁能：九龙花园		86,298.82	5.23
重庆鲁能：南渝星城		7,931,372.40	5.40
重庆鲁能：泰山7号	49,901,435.48	197,546,547.59	5.15
重庆鲁能：星城外滩	31,381,010.69	136,118,086.82	4.91
东莞广宇：鲁能公馆	86,379,973.49	222,008,920.48	5.50
鲁能亘富：领秀城项目	801,057.34	111,921,404.66	4.78
鲁能亘富：唐冶项目	12,469,890.38	27,363,991.50	4.83
鲁能亘富：上海项目	24,632.75	24,632.75	4.90
鲁能万创：领秀公馆		38,656,855.42	5.74
鲁能朱家峪：鲁能公馆	2,387,960.68	2,387,960.68	4.63
南京广宇：鲁能公馆	78,167,368.96	197,367,236.06	4.95
南京硅谷：鲁能公馆	107,774,540.62	172,135,333.20	5.05
宜宾鲁能：宜宾项目		4,527,495.35	4.82
成都鲁能：鲁能城	24,307,035.77	70,635,000.41	4.33
顺义新城：顺义项目	142,633,129.30	979,177,540.05	5.30
苏州广宇：苏州项目	361,786,652.75	830,976,579.63	5.46
张家口鲁能：张家口项目	11,204,664.58	17,259,276.73	5.50
湖州东信：湖州项目	4,570,559.90	127,338,722.93	5.50
福州鲁能：福州项目		125,587,394.80	5.20
天津鲁能泰山：泰山7号	99,243.82	23,767,327.06	5.50
合计	913,889,156.51	3,321,164,867.34	

注：上述项目仅指开发成本中期末余额包含的借款费用资本化情况。

(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	借款抵押
宜宾山水原著	385,000,000.00	95,315,659.36	借款抵押

苏州泰山 7 号		3,283,606,575.00	借款抵押
苏州泰山 9 号		2,521,191,108.00	借款抵押
济南章丘鲁能公馆	257,630,000.00	294,320,000.00	借款抵押
济南唐冶泰山 7 号	406,971,483.78	345,051,767.98	借款抵押
济南领秀城 Q2Q3 地块	509,026,092.38		借款抵押
南京硅谷鲁能公馆	1,880,000,000.00	1,880,000,000.00	借款抵押
南京栖霞鲁能公馆	600,000,000.00	1,660,000,000.00	借款抵押
湖州鲁能公馆		262,573,341.25	借款抵押
成都鲁能城	1,729,206,420.39	591,668,503.00	借款抵押
北京顺义优山美地 D 区	1,989,130,885.63	2,363,486,713.53	借款抵押
青岛即墨鲁能公馆	174,884,309.60		借款抵押
合计	7,931,849,191.78	13,845,337,178.40	--

6、其他流动资产

是否已执行新收入准则：否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,729,418,522.89	1,748,401,568.80
营业税	19,074,315.09	18,378,788.05
企业所得税	41,581,951.72	27,375,138.70
土地增值税	207,382,547.44	245,415,373.81
城市维护建设税	60,365,560.52	65,751,515.21
教育费附加	26,174,878.30	28,285,699.92
地方教育费附加	16,830,464.38	19,043,603.17
其他	9,652,878.38	9,061,239.12
合计	2,110,481,118.72	2,161,712,926.78

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	171,500,000.00	147,000,000.00	-7,307,809.59							311,192,190.41
小计	171,500,000.00	147,000,000.00	-7,307,809.59							311,192,190.41
二、联营企业										
合计	171,500,000.00	147,000,000.00	-7,307,809.59							311,192,190.41

其他说明

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	56,799,067.04	52,198,074.45
合计	56,799,067.04	52,198,074.45

其他说明：

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

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	2,451,512,771.14	250,535,528.77		2,702,048,299.91
2.本期增加金额	614,191,622.13			614,191,622.13
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	614,191,622.13			614,191,622.13
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	47,209,523.20			47,209,523.20
(1) 处置				

(2) 其他转出	47,209,523.20			47,209,523.20
4.期末余额	3,018,494,870.07	250,535,528.77		3,269,030,398.84
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	214,866,511.02	31,328,352.05		246,194,863.07
2.本期增加金额	82,414,337.48	6,131,669.28		88,546,006.76
(1) 计提或摊销	82,414,337.48	6,131,669.28		88,546,006.76
3.本期减少金额	1,243,793.51			1,243,793.51
(1) 处置				
(2) 其他转出	1,243,793.51			1,243,793.51
4.期末余额	296,037,054.99	37,460,021.33		333,497,076.32
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	2,722,457,815.08	213,075,507.44		2,935,533,322.52
2.期初账面价值	2,236,646,260.12	219,207,176.72		2,455,853,436.84

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,617,394,635.89	1,823,085,816.44
固定资产清理	53,999.42	
合计	1,617,448,635.31	1,823,085,816.44

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	1,006,312.27 4.96	877,732,833. 76	12,217,430.9 8	288,643,250. 62	24,466,436.4 1	2,085,723.33	2,211,457.95 0.06
2.本期增加金额	516,358.92	1,680,222.35	921,178.09	3,618,914.84	3,090,187.92	68,585.22	9,895,447.34
(1) 购置	516,358.92	1,680,222.35	921,178.09	3,618,914.84	3,090,187.92	68,585.22	9,895,447.34
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额		75,135.39	704,446.06	242,522.06	1,308,837.00	21,589.60	2,352,530.11
(1) 处置或报废		75,135.39	669,977.09	242,522.06	1,308,837.00	21,589.60	2,318,061.14
(2) 其他减少			34,468.97				34,468.97
4.期末余额	1,006,828.63 3.88	879,337,920. 72	12,434,163.0 1	292,019,643. 40	26,247,787.3 3	2,132,718.95	2,219,000.86 7.29
二、累计折旧							
1.期初余额	107,747,041. 40	182,642,385. 47	4,250,391.50	83,392,717.2 9	9,490,763.66	848,834.30	388,372,133. 62
2.本期增加金额	30,862,939.0 5	135,818,424. 46	1,906,532.63	42,015,585.4 2	4,050,074.86	288,287.34	214,941,843. 76
(1) 计提	30,862,939.0 5	135,818,424. 46	1,906,532.63	42,015,585.4 2	4,050,074.86	288,287.34	214,941,843. 76
3.本期减少金额		43,140.04	264,063.17	145,557.85	1,243,265.48	11,719.44	1,707,745.98
(1) 处置或报废		43,140.04	264,063.17	145,557.85	1,243,265.48	11,719.44	1,707,745.98

4.期末余额	138,609,980.45	318,417,669.89	5,892,860.96	125,262,744.86	12,297,573.04	1,125,402.20	601,606,231.40
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	868,218,653.43	560,920,250.83	6,541,302.05	166,756,898.54	13,950,214.29	1,007,316.75	1,617,394,635.89
2.期初账面价值	898,565,233.56	695,090,448.29	7,967,039.48	205,250,533.33	14,975,672.75	1,236,889.03	1,823,085,816.44

(2) 固定资产清理

单位：元

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

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	145,238,224.41	139,140,461.81

合计	145,238,224.41	139,140,461.81
----	----------------	----------------

(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号酒店项目	25,028,248.77		25,028,248.77	109,570,603.17		109,570,603.17
重庆鲁能城后期商业项目	120,209,975.64		120,209,975.64	29,569,858.64		29,569,858.64
合计	145,238,224.41		145,238,224.41	139,140,461.81		139,140,461.81

(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号酒店项目	708,785,271.15	109,570,603.17	9,002,311.63		93,544,666.03	25,028,248.77	3.53%	可研调整阶段，项目未开工				其他
重庆鲁能城后期商业项目	1,820,494,145.50	29,569,858.64	90,640,117.00			120,209,975.64	6.60%	前期土石方工程完成60%，房屋建筑工程未开工				其他
合计	2,529,279,416.65	139,140,461.81	99,642,428.63		93,544,666.03	145,238,224.41	--	--				--

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	897,865,449.49			5,694,262.63	903,559,712.12
2.本期增加金额				763,180.84	763,180.84
(1) 购置				763,180.84	763,180.84
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	597,110,000.34				597,110,000.34
(1) 处置					
(2) 其他转出	597,110,000.34				597,110,000.34
4.期末余额	300,755,449.15			6,457,443.47	307,212,892.62
二、累计摊销					
1.期初余额	52,936,224.22			4,174,897.45	57,111,121.67
2.本期增加金额	22,475,246.91			1,079,898.13	23,555,145.04
(1) 计提	22,475,246.91			1,079,898.13	23,555,145.04
3.本期减少金额	44,783,250.03				44,783,250.03
(1) 处置					
(2) 其他转出	44,783,250.03				44,783,250.03
4.期末余额	30,628,221.10			5,254,795.58	35,883,016.68
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	270,127,228.05			1,202,647.89	271,329,875.94
2.期初账面 价值	844,929,225.27			1,519,365.18	846,448,590.45

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

13、开发支出

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
		内部开发 支出	其他		确认为无 形资产	转入当期 损益		
海绵城市 项目			466,981.13			466,981.13		
合计			466,981.13			466,981.13		

14、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	4,718,080.58	434,704.33	2,311,512.32		2,841,272.59
房屋装修费	7,007,345.24	835,148.64	2,128,524.96		5,713,968.92
信息服务费		67,300.00	11,216.64		56,083.36
软件使用费		818,626.41	375,203.79		443,422.62
合计	11,725,425.82	2,155,779.38	4,826,457.71		9,054,747.49

15、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	3,379,782,585.50	844,945,646.40	2,057,110,977.52	514,277,744.40
可抵扣亏损	190,456,302.64	47,614,075.66	33,970,291.64	8,492,572.91
预收售房款预计利润	7,137,319,600.62	1,784,329,900.15	7,714,289,943.58	1,928,572,485.89
预提税费	957,594,830.30	239,398,707.58	634,744,259.57	158,686,064.89
预提成本费用	778,615,348.20	194,653,837.05	435,387,527.47	108,846,881.87
其他	427,356,294.56	106,839,073.64	338,506,522.64	84,626,630.66
合计	12,871,124,961.82	3,217,781,240.48	11,214,009,522.42	2,803,502,380.62

(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	12,593,267.04	3,148,316.76	7,992,274.45	1,998,068.61
合计	12,593,267.04	3,148,316.76	7,992,274.45	1,998,068.61

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		3,217,781,240.48		2,803,502,380.62
递延所得税负债		3,148,316.76		1,998,068.61

(4) 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	366,796,234.98	366,902,854.98
可抵扣亏损	166,970,790.66	130,374,810.39

合计	533,767,025.64	497,277,665.37
----	----------------	----------------

(5) 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
2019 年度		6,695,767.22	
2020 年度	11,288,839.60	11,288,839.60	
2021 年度			
2022 年度	67,208,382.36	67,208,382.36	
2023 年度	45,181,821.21	45,181,821.21	
2024 年度	43,291,747.49		
合计	166,970,790.66	130,374,810.39	--

16、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	3,241,000,000.00	3,818,000,000.00
合计	3,241,000,000.00	3,818,000,000.00

17、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	

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	7,052,301,481.43	7,551,512,917.05
应付质保金	1,729,160.27	2,229,036.71

应付土地款	108,820,228.18	1,473,183,608.18
应付服务款等	90,610,435.07	53,523,165.76
应付物资款	184,093,767.25	140,447,380.24
应付劳务款	4,947,507.77	3,919,912.37
应付商品款	11,120,866.43	12,980,992.67
合计	7,453,623,446.40	9,237,797,012.98

(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
应付土地款：宜宾市国土资源局	104,995,921.48	未到付款期或未达到结转条件
应付工程款：中国建筑一局(集团)有限公司	53,065,809.46	未到付款期或未达到结转条件
应付工程款：中建三局集团有限公司	32,146,652.62	暂时未结算
应付工程款：四川纳建建设工程有限公司	24,952,484.60	未到付款期或未达到结转条件
应付工程款：中国五冶集团有限公司	21,545,157.15	未到付款期或未达到结转条件
应付工程款：中建三局第二建设工程有限责任公司	19,624,283.12	暂时未结算
应付工程款：中国建筑第八工程局有限公司	15,902,544.09	未到付款期或未达到结转条件
应付工程款：北京建工集团有限责任公司	15,369,455.92	暂时未结算
应付土地款：重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	暂时未结算
应付工程款：中建八局第一建设有限公司	10,784,929.77	未到付款期或未达到结转条件
合计	312,543,858.21	--

19、预收款项

是否已执行新收入准则：否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	20,716,000,845.16	32,959,490,701.80
预收宾馆房费	1,848,079.96	2,911,144.14
预收租金物业费	91,451,499.05	43,824,756.20
预收商品收入款	2,605,597.54	2,718,398.94
预收管理费	2,294,800.55	
合计	20,814,200,822.26	33,008,945,001.08

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	重庆鲁能：泰山 7 号	3,547,332,558.00	3,732,391,671.00	2021 年 04 月 30 日	84.17%
2	重庆鲁能：星城外滩	2,278,775,080.00	2,614,826,956.00	2022 年 08 月 31 日	87.41%
3	天津鲁能：泰山 7 号	1,600,677,946.00	1,750,507,336.00	2020 年 06 月 30 日	83.30%
4	北京顺义：石榴庄	1,421,654,932.00	1,742,231,142.00	2020 年 12 月 01 日	71.37%
5	鲁能亘富：泰山 7 号	3,147,163,040.00	1,688,484,149.00	2021 年 06 月 01 日	85.96%

注：预售金额前五的项目表格中涉及的预计竣工时间为该项目在开发地块最近一期竣工时间，预售比例为该项目取得预售许可证的地块累计预售面积占总可售面积的比率。

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	20,867,754.79	517,396,119.33	517,531,085.91	20,732,788.21
二、离职后福利-设定提存计划	-136,468.73	53,844,524.47	53,624,933.20	83,122.54
三、辞退福利		263,028.93	263,028.93	
合计	20,731,286.06	571,503,672.73	571,419,048.04	20,815,910.75

(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		401,129,309.72	401,129,309.72	
2、职工福利费		31,257,087.87	31,257,087.87	
3、社会保险费	36,868.93	30,700,685.15	30,681,898.01	55,656.07
其中：医疗保险费	35,588.13	27,152,877.84	27,142,103.78	46,362.19
工伤保险费	-2,490.25	1,317,746.45	1,308,452.84	6,803.36
生育保险费	3,771.05	2,230,060.86	2,231,341.39	2,490.52
4、住房公积金	91,890.89	30,237,797.18	30,236,903.47	92,784.60
5、工会经费和职工教育经费	20,738,994.97	12,688,933.33	12,843,580.76	20,584,347.54
8、其他短期薪酬		11,382,306.08	11,382,306.08	
合计	20,867,754.79	517,396,119.33	517,531,085.91	20,732,788.21

(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	-172,511.05	48,024,040.68	47,787,869.05	63,660.58
2、失业保险费	8,997.07	1,812,302.97	1,817,353.93	3,946.11
3、企业年金缴费	27,045.25	4,008,180.82	4,019,710.22	15,515.85
合计	-136,468.73	53,844,524.47	53,624,933.20	83,122.54

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	260,035,842.84	223,788,220.48
企业所得税	879,126,385.73	863,539,342.24
个人所得税	9,173,606.39	9,974,383.77
城市维护建设税	2,049,331.77	5,360,057.52
营业税	771,599.45	771,599.45
资源税	179,890.50	179,166.75
房产税	3,533,046.35	3,075,085.95
土地使用税	5,634,096.03	7,189,034.34
教育费附加	2,885,048.68	6,004,761.08
土增税	2,097,588,410.57	725,408,264.07
契税		17,978,872.00
印花税	1,017,194.03	520,819.46
地方水利建设基金	15,192.92	437,429.25
其他税费	1,138,276.46	368,289.34
合计	3,263,147,921.72	1,864,595,325.70

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	75,987,741.39	31,601,103.71
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	1,803,266,216.72	1,976,387,360.67

合计	1,881,927,603.43	2,010,662,109.70
----	------------------	------------------

(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	63,319,763.09	24,390,298.23
企业债券利息	7,505,464.49	
短期借款应付利息	5,162,513.81	7,210,805.48
合计	75,987,741.39	31,601,103.71

(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为 5 年以上，未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	129,529,354.64	152,293,150.33
售房定金	178,352,452.97	165,769,400.00
代收税费	102,676,290.30	187,040,241.06
保证金	153,954,028.83	219,009,987.89
诚意金	120,000,000.00	136,729,255.78
押金	31,473,962.29	28,265,197.92
土增税清算准备金	1,087,280,127.69	1,087,280,127.69
合计	1,803,266,216.72	1,976,387,360.67

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
诚意金	78,141,262.00	暂时未结算
售房定金	52,148,545.00	暂时未结算
重庆成雅商业管理有限公司	18,272,707.50	履约保证金暂时未结算
山东心血管医院	13,648,549.17	暂时未结算
中建三局集团有限公司	10,016,705.41	工程款暂时未结算
天元建设集团有限公司	9,767,366.00	工程款暂时未结算
宜宾口腔医院	9,440,000.00	暂时未结算
天元建设集团有限公司	7,906,083.90	履约保证金暂时未结算
中建八局第一建设有限公司	5,869,639.00	履约保证金暂时未结算
中建三局集团有限公司	5,734,229.81	履约保证金暂时未结算
诚意金	5,670,000.00	暂时未结算
合计	216,615,087.79	--

其他说明

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	7,988,621,748.27	883,750,000.00
一年内到期的应付债券	80,000,000.00	
合计	8,068,621,748.27	883,750,000.00

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	3,125,981,611.64	1,142,931,120.20
保证借款	3,506,882,542.22	2,963,086,731.01
信用借款	8,693,300,000.00	11,202,300,000.00
减：一年内到期的长期借款	-7,988,621,748.27	-883,750,000.00
合计	7,337,542,405.59	14,424,567,851.21

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

长期借款的年利率区间为 4.275%-5.50%

25、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）	3,701,000,000.00	
2019 年度第一期中期票据	500,000,000.00	
合计	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 年 10 月 31 日	12 年	4,000,000,000.00		3,781,000,000.00				3,781,000,000.00
2019 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2019 年 8 月 16 日	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00				500,000,000.00
小 计	4,500,000,000.00			4,500,000,000.00		4,281,000,000.00				4,281,000,000.00
减：一年内到期部分年末余额（七、合并财务报表项目注释 43。）										-80,000,000.00
合计	--	--	--	4,500,000,000.00		4,281,000,000.00				4,201,000,000.00

(3) 划分为金融负债的其他金融工具说明

商业地产抵押资产证券（CMBS）本年平价发行 40 亿元，次级资产支持证券 2.19 亿元由公司全资子公司山东鲁能巨富开发有限公司自持，在合并报表体现为本期发行 37.81 亿元。

26、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	1,200,000.00		674,335.71	525,664.29	济南市住建委绿色建筑发展专项资金
合计	1,200,000.00		674,335.71	525,664.29	--

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	1,200,000.00			674,335.71			525,664.29	与资产相关

27、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

28、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

29、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	265,141,255.33	208,979,493.01		474,120,748.34
合计	265,141,255.33	208,979,493.01		474,120,748.34

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。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

30、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	6,835,970,392.95	4,742,172,619.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	26,175,445.84	
调整后期初未分配利润	6,862,145,838.79	4,742,172,619.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78
减：提取法定盈余公积	208,979,493.01	166,450,398.82
应付普通股股利	242,127,693.60	242,127,693.60
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 26,175,445.84 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。

31、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	22,874,486,521.01	13,842,716,136.66	26,937,738,338.61	17,897,627,159.50
其他业务	112,278,654.16	338,684,360.71	119,246,232.73	281,587,755.91

合计	22,986,765,175.17	14,181,400,497.37	27,056,984,571.34	18,179,214,915.41
----	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

是否已执行新收入准则：否

其他说明

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	济南领秀城 Q2Q3 地块	3,110,804,522.20
2	重庆英大领秀城	2,500,956,132.32
3	宜宾山水原著原香岭	2,272,390,925.91
4	济南泰山 7 号	2,227,087,458.44
5	福州鲁能花园	2,040,159,253.35

32、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	55,698,931.82	52,601,060.52
教育费附加	24,850,985.39	24,249,989.68
资源税		18,970.70
房产税	24,451,841.01	21,458,598.55
土地使用税	25,522,413.84	30,132,694.30
车船使用税	18,032.30	24,755.04
印花税	10,369,021.12	19,214,121.28
地方教育费附加	16,566,735.45	16,166,659.50
土地增值税	1,959,979,373.39	2,025,050,743.65
其他税	7,376,995.48	32,212,118.83
合计	2,124,834,329.80	2,221,129,712.05

33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	202,053,553.97	294,265,997.83
销售佣金	127,679,351.32	281,959,357.69
工资	50,571,910.03	50,791,181.93

物业管理费	43,376,846.31	75,200,964.83
房地产客服费用	18,536,771.58	12,866,014.20
水电费	17,414,412.19	37,272,501.45
社会保险费	10,695,680.31	11,293,527.25
广告宣传费	10,114,488.75	18,970,026.81
中介费	7,074,447.30	15,152,379.86
空置房管理及物业补偿费	6,844,714.53	10,551,984.64
取暖费	5,218,572.06	5,054,486.32
住房公积金	4,233,108.47	3,923,793.32
售后服务费	3,815,864.36	4,337,459.48
职工福利费	2,871,156.35	2,758,447.77
修理费	2,200,039.04	7,247,424.02
酒店专用费用	1,870,174.66	1,966,945.75
租赁费	1,858,379.85	5,293,786.59
工资附加	1,541,605.27	2,241,066.31
差旅费	755,962.84	1,049,622.53
手续费	725,617.37	2,397,554.78
办公费	693,766.66	490,511.17
其他销售费用	14,567,073.97	28,686,263.57
合计	534,713,497.19	873,771,298.10

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	168,306,943.12	142,143,352.43
中介费	37,198,856.89	21,014,367.77
社会保险费	33,836,358.17	32,100,389.76
折旧费	31,137,378.42	29,748,703.44
职工福利费	14,724,380.99	13,615,869.42
住房公积金	11,679,781.35	8,809,009.88
劳务派遣费	11,175,246.66	10,343,605.78
酒店管理费	10,176,784.96	8,680,047.44
租赁费	8,865,010.33	4,040,903.46
修理费	8,246,492.77	5,404,114.28

工资附加	5,524,343.87	6,312,881.17
差旅费	5,509,361.39	6,012,465.28
办公费	4,572,419.70	2,751,029.29
管理信息系统运维费	4,080,395.56	3,770,714.73
党建工作经费	3,904,240.20	3,750,918.20
物业管理费	3,504,267.17	2,001,525.28
管理咨询	3,438,936.60	1,300,105.46
地方政府收费	2,167,487.45	2,785,862.55
财产保险费	1,821,415.77	1,662,151.15
无形资产摊销	1,747,203.10	1,649,928.87
其他	11,990,187.70	8,688,492.49
合计	383,607,492.17	316,586,438.13

35、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	655,660.38
合计	466,981.13	655,660.38

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,180,207,921.43	1,346,354,294.49
减：利息收入	45,852,314.83	69,877,058.09
减：利息资本化金额	862,776,729.48	1,121,809,491.40
汇兑损益		-223.83
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	7,172,279.64	6,088,875.74
合计	278,751,156.76	160,756,396.91

37、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	724,067.31	636,630.84

经营补助	1,948,769.67	21,624.99
个税返还	107,165.37	255,638.12
进项税加计抵减	1,341,672.68	
合 计	4,121,675.03	913,893.95

38、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	-7,307,809.59	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,291,307.31
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	1,291,307.31	
合计	-6,016,502.28	1,291,307.31

39、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	4,600,992.59	
合计	4,600,992.59	

40、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	-11,960,407.43	
应收账款坏账损失	150,000.00	
预付账款坏账损失	219,220.53	
合计	-11,591,186.90	

41、资产减值损失

是否已执行新收入准则：否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		5,130,510.29
二、存货跌价损失	-1,361,792,581.71	-1,920,152,795.60

合计	-1,361,792,581.71	-1,915,022,285.31
----	-------------------	-------------------

42、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
固定资产处置	-42,379.10	

43、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	28,562,500.00	233,294.00
违约金、罚金收入	15,694,280.24	12,872,168.74	15,694,280.24
其他	24,633,160.23	255,298.03	24,633,160.23
非流动资产毁损报废利得	9,412.74		9,412.74
合计	40,570,147.21	41,689,966.77	40,570,147.21

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	福州市晋安区人民政府	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	100,000.00	100,000.00	与收益相关
产业发展资金	济南市商务局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助（按国家级政策规定依法取得）	是	否	10,000.00		与收益相关
济南市财政局新型墙材专项基金	济南市财政局	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	是	否		2,500.00	与收益相关
产业发展资金	重庆市江津区滨江新城管理委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		25,600.00	与收益相关
高增长企业奖励	福州市晋安区新店镇财政所	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		325,000.00	与收益相关
社会消费品零售总额（消	济南市市中区十六里河	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		37,500.00	与收益相关

费)提升扩规项目补贴	街道办事处							
人才引进奖励	重庆市渝北区就业和人才服务局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	123,294.00		与收益相关

44、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
债务重组损失	20,000.00		20,000.00
赔偿金、滞纳金、罚款等支出	7,105,622.51	4,429,470.30	7,105,622.51
其他	1,606,978.21	36,499.70	1,606,978.21
非流动资产毁损报废损失	139,903.66	28,382.19	139,903.66
合计	8,872,504.38	4,494,352.19	8,872,504.38

45、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	1,414,975,950.55	1,727,863,476.46
递延所得税费用	-413,128,611.71	-800,990,661.35
合计	1,001,847,338.84	926,872,815.11

(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	4,143,968,881.21
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,035,992,220.30
子公司适用不同税率的影响	-2,695,781.40
调整以前期间所得税的影响	-43,951,207.09
非应税收入的影响	1,504,125.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,875,641.54

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	9,122,340.07
所得税费用	1,001,847,338.84

46、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	34,065,779.21	35,750,275.52
利息收入	45,852,314.83	69,877,058.09
收到赔偿款、租金、面积差等	50,023,077.63	11,922,966.69
代垫费用	83,360,098.76	100,027,083.81
备用金、押金、保证金	450,727,877.88	519,662,039.57
往来款等	92,962,316.61	347,465,085.06
合计	756,991,464.92	1,084,704,508.74

(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	2,331,835.75	5,525,661.97
诉讼费、赔偿款、违约金等	4,709,616.16	2,362,398.20
代收款项	149,828,237.59	400,001,735.24
备用金、押金、保证金	72,445,239.49	1,620,615,792.14
支付的营业费用、管理费用等	676,329,341.07	803,102,890.62
往来款等	245,126,544.82	633,518,615.83
合计	1,150,770,814.88	3,465,127,094.00

(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	2,137,500.00	26,000,000.00
中期票据承销费、登记费等	578,000.00	
收购福州鲁能及天津泰山公司价款		3,556,651,890.27

收购福州鲁能及天津泰山公司利息		6,186,645.24
合计	2,715,500.00	3,588,838,535.51

47、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	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78
加：资产减值准备	1,373,383,768.61	1,915,022,285.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	302,883,550.52	258,454,074.86
无形资产摊销	4,347,242.39	3,468,071.64
长期待摊费用摊销	4,440,418.39	3,598,623.02
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）	42,379.10	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	130,490.92	28,382.19
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-4,600,992.59	
财务费用（收益以“-”号填列）	318,707,328.30	224,544,803.09
投资损失（收益以“-”号填列）	6,016,502.28	-1,291,307.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-414,278,859.86	-800,990,661.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,150,248.15	
存货的减少（增加以“-”号填列）	5,217,080,634.35	2,642,122,048.97
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	42,805,003.64	13,934,393.82
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-11,782,362,439.37	-796,710,667.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,788,133,182.80	5,964,555,912.61
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	3,022,411,417.01	2,759,281,023.83

减：现金的期初余额	2,759,281,023.83	6,756,123,559.05
现金及现金等价物净增加额	263,130,393.18	-3,996,842,535.22

(2) 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	3,022,411,417.01	2,759,281,023.83
其中：库存现金	102,291.82	138,454.19
可随时用于支付的银行存款	3,022,309,125.19	2,759,142,569.64
三、期末现金及现金等价物余额	3,022,411,417.01	2,759,281,023.83

48、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	1,783,693,562.94	按揭保证金及商品房预售资金监管等
存货	13,845,337,178.40	借款抵押
固定资产	612,196,063.66	借款抵押
无形资产	98,951,921.58	借款抵押
投资性房地产	1,462,271,424.73	借款抵押
合计	17,802,450,151.31	--

49、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	724,067.31	其他收益	724,067.31
经营补助	1,274,433.96	其他收益	1,274,433.96
绿色建筑发展专项资金	674,335.71	其他收益	674,335.71
小计	2,672,836.98		2,672,836.98
纳税大户奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
产业发展资金	10,000.00	营业外收入	10,000.00
人才引进奖励	123,294.00	营业外收入	123,294.00
小计	233,294.00		233,294.00

合 计	2,906,130.98		2,906,130.98
-----	--------------	--	--------------

(2) 政府补助退回情况

不适用

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

(1) 新设子公司

本公司本年度新设三级公司上海鲁能亘富置业有限公司纳入上市公司合并报表范围。上海鲁能亘富置业有限公司为本公司二级公司山东鲁能亘富开发有限公司的全资子公司，注册地址上海市嘉定区真南路4268号2幢JT4853室，法定代表人王荻菲，企业法人统一社会信用代码为91310114MA1GUTLQ2A。截至2019年12月31日，注册资本为30,000.00万元。

(2) 商业地产抵押资产支持证券产品（结构化主体）

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亘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实际情况，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。

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
重庆鲁能物业服务有限责任公司	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	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

公司						
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、酒店管理等	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%		同一控制下企业合并
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、物业管理等	100.00%		同一控制下企业合并
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、物业管理等	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、物业管理等	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、物业管理等	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、物业管理等	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	天津海河教育园区	房地产开发经营、物业管理等	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、物业管理等	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、物业管理等		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						公开发行

(结构化主体)						
---------	--	--	--	--	--	--

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

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：不涉及。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

依据证券发行类型及与之相关的担保及反担保安排等实际情况，与该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，故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。

确定公司是代理人还是委托人的依据：不涉及。

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：不涉及。

(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
流动资产	639,052,116.36	348,991,698.68
其中：现金和现金等价物	69,608,965.10	70,840,664.98
非流动资产	10,078,539.51	1,008,301.32
资产合计	649,130,655.87	350,000,000.00
流动负债	26,044,552.99	
非流动负债	39,000,000.00	
负债合计	65,044,552.99	
归属于母公司股东权益	584,086,102.88	350,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	311,192,190.41	171,500,000.00
对合营企业权益投资的账面价值	311,192,190.41	171,500,000.00
营业收入	173,854.32	
财务费用	-1,833,047.19	
所得税费用	-4,970,081.94	

净利润	-14,913,897.12	
综合收益总额	-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银行存款、股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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。

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，本公司管理层认为保持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。

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	--	--	--	--
（六）其他非流动金融资产			56,799,067.04	56,799,067.04
持续以公允价值计量的资产总额			56,799,067.04	56,799,067.04
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产主要为本公司持有的未上市企业股权投资。本公司采用上市公司比较法估值技术进行了公允价值计量，即获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

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 万元	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国家电网有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本节九、1“在子公司中的权益”。

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本节九、2、“在合营安排或联营企业中的权益”。

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	同受鲁能集团有限公司控制
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受鲁能集团有限公司控制
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
重庆鲁能生态旅游开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
大连鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
海南三亚湾新城开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
海南英大房地产开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
南京鲁能地产有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能贵和商贸有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能三公招标有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能商业管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
上海鲁能酒店管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
上海鲁能物业服务有限责任公司	同受鲁能集团有限公司控制
苏州鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
张家界国宾酒店有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京国电通网络技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京海港房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京礼士宾馆有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
重庆渝电工程监理咨询有限公司	同受国家电网有限公司控制
都城伟业集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
甘肃新泉风力发电有限公司	同受国家电网有限公司控制
国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司	同受国家电网有限公司控制
国家电网公司高级培训中心	同受国家电网有限公司控制
国家电网有限公司技术学院分公司	同受国家电网有限公司控制
国能生物发电集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网北京市电力公司	同受国家电网有限公司控制

国网福建省电力有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网江苏省电力有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网山东省电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网四川省电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网天津市电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网重庆市电力公司	同受国家电网有限公司控制
海阳富阳置业有限公司	同受国家电网有限公司控制
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东电力高等专科学校	同受国家电网有限公司控制
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	同受国家电网有限公司控制
深圳国能国际商贸有限公司	同受国家电网有限公司控制
四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
泰安鲁能投资开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
天津鲁能置业有限公司	同受国家电网有限公司控制
天津市普迅电力信息技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
天津英大金财旅行社有限公司	同受国家电网有限公司控制
英大国际信托有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
英大泰和财产保险股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
英大泰和人寿保险股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
英大证券有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
张家口先行电力设计有限公司	同受国家电网有限公司控制
中国电力出版社有限公司	同受国家电网有限公司控制
远光软件股份有限公司	同受国家电网有限公司控制或重大影响

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优山美地商务酒店	物业服务费、营销推广费等	13,881,277.53			16,483,136.15
北京国电通网络技术有限公司	信息技术服务	4,610,346.85			2,346,698.15

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
北京海港房地产开发有限公司商旅分公司	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			171,314.00
北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	接受劳务	1,930,328.05			
北京鲁能物业服务有限责任公司	物业服务费	40,232,412.23			69,899,808.36
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	采购商品、营销推广服务等	7,681,629.07			2,079,960.02
重庆鲁能生态旅游开发有限公司	营销推广费	861,691.00			372,951.88
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			54,000.00
大连鲁能置业有限公司希尔顿酒店分公司	接受劳务				6,000.00
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			23,550.00
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天金威万豪酒店	营销推广服务				90,565.45
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	营销推广服务	19,000.00			260,650.00
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	18,000.00			66,637.73
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	营销推广服务				749,004.81
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司千岛湖阳光大酒店	接受劳务				48,000.00
三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	接受劳务	202,000.00			
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			3,599,785.66
山东鲁能三公招标有限公司	招标代理服务	240,962.50			
山东鲁能商业管理有限公司	营销推广服务等	5,891,557.57			
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			13,498,113.20
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	采购商品、营销	420,428.40			

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
店分公司	推广服务				
上海鲁能物业服务服务有限公司	物业服务费	6,214,437.94			3,598,475.78
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北京红酒销售分公司	采购商品、营销推广服务	133,053.84			237,515.74
深圳国能国际商贸有限公司珠海酒店分公司	接受劳务	143,000.00			67,960.00
泰安鲁能投资开发有限公司东尊华美达大酒店	营销推广服务	92,175.26			3,076,704.46
天津鲁能置业有限公司商业管理分公司	物业费、水电费	646,118.20			280,596.95
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	652,300.17			
天津市普迅电力信息技术有限公司	采购商品	47,267.43			
天津英大金财旅行社有限公司	差旅费	160,888.17			
英大泰和财产保险股份有限公司北京分公司	财产保险费	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	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			5,084,905.66
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			

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
北京鲁能物业服务有限责任公司	房屋维修费、代收代付水费		24,329.49
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	
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	
海阳富阳置业有限公司	提供物业管理服务	1,385,718.92	
山东鲁能贵和商贸有限公司	物业费	10,188.68	43,200.00
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	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	197,888.41

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	技术服务	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	439,081.08	
英大证券有限责任公司山东分公司	提供物业管理服务	137,660.40	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

以上关联交易发生额含以前年度（包括重组前）签订合同延续到报告期的发生额，公司2019年发生的日常关联交易合同金额已在巨潮资讯网上《关于预计2020年度日常关联交易额度的公告》中进行了披露。

（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
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	1,302,662.15
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，参考市场案例	2,830,188.60
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	1,953,993.23
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	943,396.20
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年10月14日	2020年09月30日	结合公司实际，参考市场案例	196,540.88

（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	37,812.79	36,129.52
国能生物发电集团有限公司华东分公司	投资性房地产	350,275.80	
山东鲁能贵和商贸有限公司	投资性房地产	24,273.82	94,449.54
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	投资性房地产	73,489.54	
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	投资性房地产	1,393,761.48	1,376,943.49
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	1,400,182.62	

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
英大证券有限责任公司山东分公司	投资性房地产	624,670.56	

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	
都城伟业集团有限公司	房屋	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	
苏州鲁能置业有限公司	房屋		21,066.67
天津鲁能置业有限公司	房屋	3,307,428.72	1,378,095.30

关联租赁情况说明

（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	2,080,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	782,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12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	82,800,000.00	2019年06月01日	2021年05月30日	是
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2015年10月30日	2020年10月30日	是
鲁能集团有限公司	2,080,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	782,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否

关联担保情况说明

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司作为担保方为控股股东鲁能集团提供担保（借款反担保），主要内容为：就本公司及所属子公司取得银团借款的保证借款提供反担保 313,300.00 万元。该项借款的期末余额为 286,200.00 万元，鲁能集团为借款人（本公司）提供全程连带责任保证担保，本公司为鲁能集团提供全额反担保。

（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	200,000,000.00	2018年09月17日	2019年04月02日	短期借款
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
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2019年12月18日	2020年12月18日	短期借款
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
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
鲁能集团有限公司	1,288,000,000.00	2019年06月28日	2020年06月28日	短期借款
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
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2019年06月13日	2020年06月13日	短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2018年08月20日	2019年08月20日	短期借款
鲁能集团有限公司	310,000,000.00	2019年12月27日	2020年12月27日	短期借款
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,
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,
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2019年12月31日	2020年06月30日	短期借款
鲁能集团有限公司	4,000,000,000.00	2019年09月11日	2019年10月31日	短期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2019年07月05日	2019年11月14日	短期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2019年08月02日	2019年11月20日	短期借款
小计	7,621,000,000.00			
鲁能集团有限公司	400,000,000.00	2019年03月27日	2019年10月09日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2018年04月02日	2019年12月27日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2018年04月13日	2019年12月27日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2017年11月14日	2020年11月14日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年10月20日	2020年10月20日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2018年05月14日	2020年05月14日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	2,020,000,000.00	2016年11月01日	2020年11月01日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	1,435,000,000.00	2016年11月21日	2020年11月21日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	1,142,300,000.00	2016年12月23日	2020年12月23日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	60,000,000.00	2018年12月18日	2020年12月18日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2016年10月24日	2020年04月24日	一年内到期的非流动负债
北京礼士宾馆有限责任公司	43,000,000.00	2017年07月03日	2019年06月19日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2017年11月24日	2020年11月24日	一年内到期的非流动负债
南京鲁能地产有限公司	100,000,000.00	2017年06月13日	2019年06月13日	一年内到期的非流动负债
小计	8,232,300,000.00			

鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2018年05月29日	2019年09月12日	长期借款，提前归还
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2018年06月22日	2019年09月12日	长期借款，提前归还
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	800,000,000.00	2019年01月28日	2019年09月11日	长期借款，提前归还
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2019年08月28日	2019年09月11日	长期借款，提前归还
北京海港房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019年05月16日	2021年05月16日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	300,000,000.00	2019年06月28日	2021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	2019年08月18日	2021年08月18日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	200,000,000.00	2019年08月28日	2021年08月28日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2019年06月16日	2021年06月16日	长期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2018年02月12日	2021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	150,000,000.00	2018年01月23日	2019年05月30日	长期借款，提前归还
小计	4,554,000,000.00			
合计	20,407,300,000.00			
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	2,245,484.14	2,362,977.67

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			

	海阳富阳置业有限公司	226,060.19			
	合计	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	1,489,160.08			
	国网福建省电力有限公司福州供电公司			1,646,454.94	
	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	1,759,302.26		2,071,908.53	
	国网山东省电力公司海阳市供电公司	12,495.18			
	国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	11,480,000.00			
	国网山东省电力公司青岛市即墨区供电公司	20,000.00			
	国网四川省电力公司宜宾供电公司	700,000.00		700,000.00	
	国网天津市电力公司	1,908,500.00			
	山东鲁能三公招标有限公司			300.00	
	合计	17,369,457.52		4,418,663.47	
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			
	国网北京市电力公司	100,000.00		100,000.00	
	国网四川省电力公司成都供电公司			237,343.36	
	国网四川省电力公司宜宾供电公司	856,400.00			
	国网重庆市电力公司	1,573,952.31	11,828.94	1,758,889.40	32,278.94
	国网重庆市电力公司江北供电分公司	453,453.84		397,353.84	
	山东鲁能三公招标有限公司	25,000.00		390,000.00	
	天津鲁能置业有限公司	1,019,312.79		1,019,312.79	
	合计	4,095,895.77	11,828.94	3,902,899.39	32,278.94

(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
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	840,833.63	1,259,993.96
	北京国电通网络技术有限公司	1,268,201.92	843,040.00
	北京海港房地产开发有限公司商旅分公司	482,764.16	
	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	439,149.38	

	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司	100,000.00	
	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	89,456.72	2,046,787.19
	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	2,812,831.31	1,775,719.48
	国网四川省电力公司成都供电公司	195,722.75	
	国网重庆市电力公司	177,310.52	
	鲁能集团有限公司		151,000.00
	三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	36,000.00	
	山东鲁能贵和商贸有限公司	18,208.25	
	山东鲁能商业管理有限公司	1,066,111.24	
	上海鲁能物业服务有限责任公司湖州分公司	678,516.36	
	上海鲁能物业服务有限责任公司苏州分公司	996,373.60	300,180.00
	深圳国能国际商贸有限公司	2,517,783.41	142,464.00
	深圳国能国际商贸有限公司珠海酒店分公司	54,000.00	
	天津市普迅电力信息技术有限公司	1,948.28	
	远光软件股份有限公司	41,994.00	
	张家界国宾酒店有限公司	78,000.00	220,000.00
	中国电力出版社有限公司	200,000.00	
	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司		160,917.00
	合计	12,095,205.53	6,900,101.63
预收款项:			
	都城伟业集团有限公司	1,675,622.47	
	国能生物发电集团有限公司华东分公司	761,000.00	639,240.00
	鲁能集团有限公司	619,178.08	
	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	37,501.20	
	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	1,665,495.00	1,277,640.00
	英大证券有限责任公司山东分公司	829,920.00	684,000.00
	合计	5,588,716.75	2,600,880.00
应付利息:			
	北京海港房地产开发有限公司	2,016,666.87	1,856,250.14
	北京礼士宾馆有限责任公司		72,263.89
	鲁能集团有限公司	24,376,809.46	23,606,269.33
	南京鲁能地产有限公司		145,138.90
	合计	26,393,476.33	25,679,922.26
其他应付款:			

	北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店		53,240.00
	北京海港房地产开发有限公司	753,198.27	753,198.27
	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司		100,269.45
	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	
	都城伟业集团有限公司	513,078.43	2,762,818.91
	甘肃新泉风力发电有限公司	14,948.45	
	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司		190,569.99
	国网重庆市电力公司	139,960.00	
	鲁能集团有限公司	476,190.19	11,321,346.71
	鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司		198,634.25
	山东鲁能贵和商贸有限公司重庆南渝星城分公司		50,000.00
	上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	147,552.57	503,518.34
	深圳国能国际商贸有限公司	4,194,360.65	35,845.00
	英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	367,088.94	
	英大泰和人寿保险股份有限公司	499,648.50	499,648.50
	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	304,604.99	
	合计	7,522,601.35	16,469,089.42

十三、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) 中城建公司合同纠纷案

2013年7月，中城建第六工程局集团有限公司（原告）与本公司的子公司重庆鲁能英大置业有限公司（被告）发生建设工程施工合同纠纷。2013年9月5日，原告就以上事宜向重庆市第五中级人民法院提起法律诉讼。主要诉讼事项为：2010年6月8日，原告与被告签订《鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）建安工程施工合同》。合同约定，原告作为施工承包商负责鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段部分的建安施工任务。在施工过程中，被告对该工程进行了变更，原告也按变更要求完成了施工义务。主要诉讼请求内容为：判决被告立即向原告支付合同变更和新增工程款（含延期利息）；判决被告承担本案的全部诉讼费用。

2014年8月5日，原告向重庆市第五中级人民法院提出《变更诉讼请求申请书》，对其2013年9月5日所提诉讼请求内容进行了变更。变更后的主要请求内容为：请求判决被告立即向原告支付与整体承包工程（含主体工程及变更部分）相关的未结算工程款（含延期利息）。2015年4月16日，重庆市高级人民法院受理了上述建设工程施工合同纠纷一案。该案件需要鉴定机构出具鉴证报告来认定支付金额。

截至2019年12月31日，该项诉讼尚未结案。

2) 金芙蓉公司合同纠纷案

2011年7月，本公司的子公司山东鲁能亘富公司开发有限公司（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，亘富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》，判决被告向亘富公司支付保底租金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。亘富公司于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，亘富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）之前的权益归属于亘富公司，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。

3) 按揭担保事项

部分子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（担保权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，担保人无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十四、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	558,756,216.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	558,756,216.00

2、其他资产负债表日后事项说明

2020年1月下旬，爆发了以湖北为重点地区的新冠肺炎（COVID-19）疫情，截至2020年3月初，病毒在国内的传播势头得到了有效控制。但自2020年3月中旬开始，新冠肺炎疫情开始在部分欧洲国家大面积传播并迅速扩散到全球其他地区。

本次疫情传播范围广、持续时间长，预计将对当年全国经济运行产生一定负面影响，其中也包括作为国民经济重要组成部分的房地产行业。本公司密切关注此次疫情情况，并就其对本公司未来财务状况、经营成果等方面的影响展开持续评估。

十五、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	11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	
其中：										
账龄组合	11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	
其他信用风险较低的组合										
合计	11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	

按组合计提坏账准备：按账龄组合计提坏账准备的应收账款

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	11,603,792.73	11,603,792.73	100.00%
合计	11,603,792.73	11,603,792.73	--

确定该组合依据的说明：

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。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
3 年以上	11,603,792.73
5 年以上	11,603,792.73
合计	11,603,792.73

(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	11,713,792.73			110,000.00		11,603,792.73
合计	11,713,792.73			110,000.00		11,603,792.73

(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	110,000.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
江西九江市东方贸易有限公司	货款	110,000.00	对方单位吊销	管理层审批	否
合计	--	110,000.00	--	--	--

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	27.58%	3,200,000.00
单位 2	1,317,900.00	11.36%	1,317,900.00
单位 3	1,174,999.74	10.13%	1,174,999.74
单位 4	972,000.00	8.38%	972,000.00
单位 5	915,270.00	7.89%	915,270.00
合计	7,580,169.74	65.34%	

注：以上单位非公司关联方。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,365,888.85	9,703,958.33
应收股利	120,000,000.00	
其他应收款	3,290,061,985.00	2,375,067,384.09
合计	3,416,427,873.85	2,384,771,342.42

(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	6,365,888.85	9,703,958.33
合计	6,365,888.85	9,703,958.33

(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	
渤海证券股份有限公司	3,856,713.94	3,856,713.94
减：坏账准备	-3,856,713.94	-3,856,713.94
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
渤海证券股份有限公司	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

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)	
2019 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2019 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
2019 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：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	15,067,600.00	15,044,700.00
往来款	216,052,365.74	216,077,284.83
委托贷款	3,275,000,000.00	2,360,000,000.00
减：坏账准备	-216,057,980.74	-216,054,600.74
合计	3,290,061,985.00	2,375,067,384.09

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)	
2019 年 1 月 1 日余额		2,235.00	216,052,365.74	216,054,600.74
2019 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
本期计提		3,380.00		3,380.00
2019 年 12 月 31 日余额		5,615.00	216,052,365.74	216,057,980.74

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况:不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,275,022,900.00

其中：6 个月以内	2,975,010,800.00
7-12 个月	300,012,100.00
1 至 2 年	44,700.00
2 至 3 年	15,000,000.00
3 年以上	216,052,365.74
5 年以上	216,052,365.74
合计	3,506,119,965.74

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	
按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合	216,054,600.74	3,380.00				216,057,980.74
合计	216,054,600.74	3,380.00				216,057,980.74

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
成都鲁能置业有限公司	委托贷款	1,640,000,000.00	1 年以内	46.78%	
重庆鲁能开发（集团）有限公司	委托贷款	800,000,000.00	1 年以内	22.82%	
南京鲁能广宇置地有限公司	委托贷款	395,000,000.00	1 年以内	11.27%	
南京硅谷房地产开发有限公司	委托贷款	375,000,000.00	1 年以内	10.70%	
张家口鲁能置业有限公司	委托贷款	50,000,000.00	1 年以内	1.43%	
合计	--	3,260,000,000.00	--	92.98%	

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	13,800,245,493.67		13,800,245,493.67	13,676,055,493.67		13,676,055,493.67
合计	13,800,245,493.67		13,800,245,493.67	13,676,055,493.67		13,676,055,493.67

(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	
重庆鲁能物业服务集团有限公司	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	
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
北京顺义新城建设开发有限公司	1,593,562,906.69					1,593,562,906.69	
山东鲁能亘富开发有限公司	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	
重庆鲁能英大置业有限公司	330,990,568.14					330,990,568.14	
山东鲁能万创置业有限公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
成都鲁能置业有限公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
苏州鲁能广宇置地有限公司	2,000,000,000.00	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	
张家口鲁能置业有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	700,000,000.00					700,000,000.00	

山东鲁能朱家峪开发有限公司	435,203,077.94					435,203,077.94	
福州鲁能地产有限公司	1,116,440,793.19					1,116,440,793.19	
湖州东信实业投资有限公司	170,865,500.00					170,865,500.00	
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	
山东鲁能物业有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
合计	13,676,055,493.67	124,190,000.00				13,800,245,493.67	

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	7,030,240.18		4,363,207.43	
合计	7,030,240.18		4,363,207.43	

是否已执行新收入准则：否

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	2,127,500,000.00	1,712,500,000.00
委托贷款利息收益	183,745,034.00	77,476,192.36
合计	2,311,245,034.00	1,789,976,192.36

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-42,379.10	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	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	2,906,130.98	

照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)		
债务重组损益	-20,000.00	
受托经营取得的托管费收入	7,226,781.06	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,484,348.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	107,165.37	
减：所得税影响额	8,617,058.09	
合计	34,386,661.73	--

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：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	25.88%	1.69	1.69
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	25.60%	1.67	1.67

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

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

不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

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。