

天津广宇发展股份有限公司

2020 年半年度报告

2020 年 08 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、高级管理人员保证半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议及会计机构负责人(会计主管人员)李军声明：保证本半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，敬请投资者注意投资风险。公司在本报告第四节经营情况讨论与分析中“公司面临的风险和应对措施”部分描述了公司经营中可能面临的风险及公司应对措施，敬请查阅。

公司遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	16
第五节 重要事项	43
第六节 股份变动及股东情况	79
第七节 优先股相关情况	84
第八节 可转换公司债券相关情况	85
第九节 董事、监事、高级管理人员情况	86
第十节 公司债相关情况	87
第十一节 财务报告	88
第十二节 备查文件目录	208

释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 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

释义项	指	释义内容
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、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	10,090,227,178.84	8,497,486,498.84	18.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24	-11.14%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,362,264,674.27	1,535,196,501.20	-11.26%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,170,950,309.50	-2,089,168,086.70	-43.95%
基本每股收益（元/股）	0.74	0.83	-10.84%
稀释每股收益（元/股）	0.74	0.83	-10.84%
加权平均净资产收益率	9.57%	13.58%	-4.01% ¹
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	67,605,362,463.55	69,914,862,743.20	-3.30%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,527,318,335.36	13,610,308,903.73	6.74%

五、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。

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。

六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	855,008.35	
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）	978,013.60	
受托经营取得的托管费收入	4,716,981.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,811,736.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	561,782.49	
减：所得税影响额	3,848,436.30	
合计	16,075,086.09	--

¹ 注：减少 4.01 个百分点

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、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：2020年上半年，新冠疫情对我国经济发展和世界政经格局造成重大冲击。一季度国内生产总值大幅下滑，消费、投资增速出现断崖式下跌。随着我国对疫情的有效防控，二季度实现大部分复工复产，消费、投资、工业企业利润等的降幅均出现不同程度收窄，经济呈修复企稳态势，但仍受国内部分地区疫情反复拖累。同时，受全球疫情蔓延及世界变局的影响，疫情不仅对中国对外贸易增速形成拖累，也导致全球产业链和供应链重新调整及贸易保护主义叠加，加上全球性、地域性政治经济摩擦和冲突导致的不确定性急剧上升，进一步加剧了经济下行压力。

面对此种经济形势，国家保持战略定力，做好疫情常态化防控，紧紧围绕“六稳”“六保”，全面落实助企纾困和激发市场活力规模性政策，更大力度推进改革开放，稳住经济基本盘，保住基本民生，有效防范风险，努力完成全年经济社会发展目标任务。

行业政策方面：2020年上半年，新冠疫情给我国经济发展带来较大冲击，中央多次强调要加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，“六稳”“六保”背景下，行业资金环境有

² 注：宏观经济、行业发展相关数据资料来源于国家统计局官网、CREIS 中指数据

所改善。与此同时，为了充分释放国内消费潜能，新型城镇化与区域发展战略推进力度加大，下放土地审批权、完善生产要素市场化配置以及加快老旧小区改造等，释放房地产行业中长期利好。房地产调控方面，中央仍坚持“房住不炒”定位，在流动性合理充裕的宏观背景下，房地产领域金融监管依然从严；地方政府因城施策更加灵活，多地从供需两端出台房地产扶持政策，调控政策虽然整体呈边际改善态势，但政府仍保持调控定力，坚守“限购”、“限贷”等主体调控底线，需求端更多的从放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大购房补贴等方面落实。

行业发展情况：

房地产开发投资额累计增速转正。2020年1-6月，全国房地产开发投资6.3万亿元，同比增长1.9%，较1-5月扩大2.2个百分点，6月房地产开发投资额同比增长8.5%，连续4个月增长。其中住宅开发投资额为4.6万亿元，同比增长2.6%，占房地产开发投资的比重为73.8%。

房地产开工面积单月同比增幅扩大。2020年上半年，全国房屋新开工面积为9.8亿平方米，同比下降7.6%，6月降幅较1-5月收窄5.2个百分点，其中，住宅新开工面积为7.2亿平方米，同比下降8.2%，6月降幅较1-5月收窄5.7个百分点。随着行业复工及市场情绪逐渐恢复，全国房屋新开工面积降幅继续收窄，6月单月同比增长8.9%。

商品房销售规模同比降幅继续收窄。2020年上半年，商品房销售面积6.9亿平方米，同比下降8.4%，6月降幅较1-5月收窄3.9个百分点。其中，住宅销售面积为6.1亿平方米，同比下降7.6%。办公楼销售面积下降26.5%，商业营业用房销售面积下降10.7%。商品房销售额6.7万亿元，同比下降5.4%，6月降幅较1-5月收窄5.2个百分点，6月销售额同比增长9%。其中，住宅销售额同比下降2.8%，办公楼销售额同比下降28%，商业营业用房销售额同比下降25.5%。

2020年伊始，在新冠疫情的冲击下，房地产市场量价短期均有所回落，特别是成交量，新房、二手房同比降幅均达近年来最大。3月以来，随着中央和地方政策的逐渐显效，如多次降息、供给两端的政策扶持、重大规划落地等，购房者置业情绪好转，前期积压的市场需求积极入市，与此同时，企业紧抓销售窗口期，加大推盘力度，创新营销模式，亦带动置业情绪提升，新房和二手房价格环比均小幅上涨，5-6月新房成交规模已接近过去三年同期的平均水平，但不同区域、不同城市甚至不同项目之间，市场表现更加分化。

同时在新冠疫情冲击下，不同城市房地产市场均出现调整，但受城市基本面和房地产市场发展阶段等因素影响，城市市场分化行情愈加明显，部分核心城市群内部热点城市需求回升动力较强，楼盘成交套总价水平小幅上涨。成交方面，改善型需求释放加速，同时，疫情影响下，人们对居住空间提出更高要求，也在一定程度上推动中高端项目成交热度上升。展望未来，伴随疫情影响进一步减弱，市场成交规模或将不断回补，但在严格的政策基调下，价格整体涨幅可控。

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

2020年上半年，重庆市调控政策不变，限购、限价、限外、限贷不放松。4月8日重庆实施户口迁移登记新规放宽务工经商落户条件(渝府办发〔2020〕35号)，规划方面，5月9日重庆主城都市区工作座谈会召开，主城区由原9区扩容为21区，分为“两江四岸”核心区，中心城区，重要战略支点城市，同城化发展先行区，桥头堡城市，进一步促进成渝都市圈发展。

2020年上半年，重庆市商品房供应825万平方米，同比减少31.6%，成交1,093万平方米，同比减少32.9%，成交建面均价10,510元/平方米，同比下跌0.1%。截至2020年6月末，重庆市商品房已取得预售证存量面积约1,381万平方米，去化周期约6.4个月。

2016-2020年6月30日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）
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
2020年6月30日	825	1,093	10,510

注：数据来源于重庆铭腾汇景市场信息咨询有限公司

（2）北京地区

2020年上半年，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，出台多项政策干预房地产市场。由于受到疫情影响，政策主要以抗击疫情，稳定经济发展，稳定就业为主，通过宽松的金融政策支持企业复工复产。2月5日下发《北京市人民政府办公厅关于应对新型冠状病毒感染的肺炎疫情促进中小微企业持续健康发展的若干措施》（京政办发〔2020〕7号）；2月28日下发《关于北京市加快优化金融信贷营商环境的意见》（京金融〔2020〕31号）；4月3日下发《国家税务总局北京市税务局关于进一步推进破产便利化优化营商环境的公告》（2020年第4号）。4月13日下发关于印发《北京市装配式建筑、绿色建筑、绿色生态示范区项目市级奖励资金管理暂行办法》的通知（京建法〔2020〕4号）。

2020年上半年，北京市商品房供应475.50万平方米，同比增加21%。成交360.4万平方米，同比减少37%。成交建面均价37,647元/平方米，同比上涨0.27%。截至2020年6月30日，北京市商品房已取得预售证存量面积约2,704.55万平方米，去化周期约43.6个月。

2016-2020年6月30日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）
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
2020年6月30日	481.63	373.17	37,647

注：数据来源于克尔瑞系统

（3）天津地区

2020年上半年天津市发布《关于天津住房公积金缴存额比例降低至5%以下或缓缴住房公积金政策措施》（津公积金中心发〔2020〕47号），自2020年7月1日起生产经营困难单位申请降低住房公积金缴存比例或缓缴住房公积金，应经职工大会或职工代表大会（工会）讨论通过，并经市住房公积金管理中心审核后实施，可以申请将缴存比例降低至5%以下或缓缴住房公积金，待单位经济效益好转后，再提高缴存比例或恢复缴存并补缴其缓缴的住房公积金。

2020年上半年，天津市商品房供应722万平方米，同比下降19.5%，成交605万平方米，同比减少26.2%，成交建面均价15,339元/平方米，同比下降0.3%。截至2020年6月末，天津市商品房已取得预售证存量面积约1,961万平方米，去化周期约23个月。

2016-2020年6月30日天津市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2016年	1,438	2,413	13,583
2017年	1,390	1,256	15,666
2018年	1,818	1,208	15,643
2019年	1,792	1,393	15,387
2020年6月30日	722	605	15,339

注：数据来源于克尔瑞

（4）济南地区

2020年上半年,济南地区坚持“房住不炒”政策定位,受疫情影响,政府出台降低预售标准等复工复产政策,提升地产消费,降低落户门槛等措施,实现市场平稳过渡。同时相关部门继续强化资金监管措施,降低房贷额度,避免资金流入地产行业。上半年土地供应和需求萎缩,成交土地基本以底价或低溢价率成交,住宅用地中只有2宗溢价成交。复工后商品房成交量出现反弹,呈现稳定状态。

2020年上半年,济南市商品房供应259.65万平方米,同比减少35.7%,成交304.62万平方米,同比减少15.26%,成交建面均价15,487元/平方米,同比下跌4.09%。截至2020年6月末,济南市商品房已取得预售证存量面积约353.24万平方米,去化周期约7个月。

2016-2020年6月30日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）
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
2020年6月30日	259.65	304.62	15,487

注：数据来源于克尔瑞、济南市房地产协会

另,除上述主要项目所在城市外,公司项目还在宜宾、成都、福州、东莞、南京、苏州、张家口、湖州等城市有布局,且多处于开发建设过程中,该类城市房地产市场稳定发展。

截至2020年6月30日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	宜宾	7个月	宜宾市房地产管理局官网
2	成都	9个月	正合地产
3	南京	7个月	克而瑞南京
4	东莞	7.5个月（住宅）	合富研究院
5	苏州	12个月	克而瑞苏州
6	湖州	6.06个月	湖州透明售房网

序号	城市	去化周期（约）	数据来源
7	福州	15.8个月	克尔瑞
8	张家口	75个月	资讯网（张垣楼市）

综上，国家政策方面坚持“房住不炒”政策定位，受疫情影响，目前公司主要项目所在城市也相继出台政策，大力推动复工复产，提升地产消费，实现市场平稳过渡。

5. 公司主要业务城市的市场地位

（1）济南地区

截至2020年6月30日，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）销售备案面积14.66万平方米，销售备案金额19.29亿元，房地产成交金额排名第13位。

2020年6月30日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	45.15	63.54
2	中国海外	38.69	54.54
3	碧桂园	32.61	44.57
4	万科	27.05	39.36
5	龙湖	27.13	37.82
6	金茂	18.53	34.04
7	华润置地	20.50	31.57
8	旭辉银盛泰	23.50	30.44
9	绿地	26.23	27.73
10	恒大	25.89	27.24
11	正荣	16.79	21.75
12	上海中建东孚	15.13	20.29
13	济南公司	14.66	19.29

注：数据来源于克尔瑞

（2）宜宾地区

截至2020年6月30日，宜宾市房地产企业成交金额排名中，宜宾鲁能销售备案面积4.54万平方米，销售备案金额3.46亿元，宜宾鲁能房地产成交金额排名第7位。

2020年6月30日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	阳光置业	9.64	9.26
2	邦泰	9.14	7.63
3	绿地	7.71	6.56
4	丽雅置业	5.34	5.45

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
5	华润	6.20	5.25
6	远达	4.65	3.67
7	宜宾鲁能	4.54	3.46
8	碧桂园	3.01	2.65
9	华鸿置业	2.42	1.92
10	瑞锦盛置业	1.55	1.67

注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网

（3）重庆地区

截至2020年6月30日，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8.10万平方米，销售备案金额6.49亿元，房地产成交金额排名第44位。

2020年6月30日重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	融创	93.6	98.87
2	龙湖	70.36	89.71
3	万科	71.02	80.07
4	恒大	56.14	64.45
5	金科	52.75	57.57
6	旭辉	22.31	25.21
7	华侨城	18.68	24.4
9	协信	24.9	21.19
10	碧桂园	19.2	19.64
...
44	重庆鲁能	8.10	6.49
45	江苏新城	5.55	6.26

注：数据来源于重庆铭腾汇景市场信息咨询有限公司

（4）北京地区

截至2020年6月30日，北京市房地产企业成交金额排名中，顺义新城销售备案面积0.57万平方米，销售备案金额3.07亿元，2020年上半年未参与排名。

2020年6月30日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	首开	39.79	194
2	中海	24.71	121.7

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
3	金茂	22.66	105.1
4	万科	29.95	96.68
5	金地	15.67	86.76
6	石榴	17.15	67.07
7	城建	16.60	65.46
8	华润	14.00	64.63
9	远洋	16.23	63.87
10	首创	15.52	62.84

注：数据来源于克尔瑞系统

（5）成都地区

截至2020年6月30日，成都市房地产企业成交金额排名中，成都鲁能销售备案面积3.04万平方米，销售备案金额6.05亿元，2020年上半年未参与排名。

2020年6月30日成都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	恒大	97.24	97.48
2	中海	43.59	94.08
3	万科	43.36	67.62
4	龙湖	34.93	66.67
5	保利	35.58	58.47
6	兴城	23.12	56.71
7	德商	20.39	50.76
8	中铁	23.01	47.17
9	融创	31.91	39.75
10	花样年	33.29	39.66

注：数据来源于克而瑞

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

报告期公司主要资产无重大变化。

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

1. 外部宏观经济形势分析³

2020年新冠肺炎疫情的爆发对全球经济而言是一次巨大的挑战，经济企稳态势被疫情中断，全球经济或将出现“大萧条”以来最严重的衰退。采购经理人指数(PMI)和经合组织(OECD)领先指数均出现恶化，国际货币基金组织(IMF)大幅下调全球经济增速预期。美国金融市场受到疫情强烈冲击，实体经济开始走弱，美联储启动史无前例的宽松政策；欧洲经济景气严重下滑，英央行两次紧急降息，欧央行启动紧急抗疫购债；日本经济陷入衰退已成定局，政府推出史上最大规模经济刺激计划；新兴经济体整体走弱，政策进一步宽松。

随着新冠病毒疫情在国内外持续蔓延，全球经济和金融市场持续动荡。复杂的疫情走势对国内经济产生了巨大冲击，2020年一季度投资、消费、进出口增速大幅度下降，GDP出现负增长。随着国内疫情得到基本控制，二季度投资、消费、进出口增速降幅进一步收窄，GDP增速由负转正，增长3.2%。2020年上半年，国内生产总值456,614亿元，按可比价格计算，同比下降1.6%。其中固定资产累计投资（不含农户）281,603亿元，同比下降3.1%；社会消费品零售总额172,256.2亿元，同比下降11.4%；进出口、进口、出口累计总值142,379.1亿元、65,245.0亿元、77,134.1亿元，分别增长-3.2%、-3.3%、-3.0%。当前，我国在统筹疫情防控和复工复产方面取得重大阶段性成果，各类经济指标已经出现边际改善，虽然仍面临经济下行的较大压力，但形势正逐步向好的方向转变，一个以国内循环为主、国际国内互促的双循环发展的新格局正在形成。

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。

2. 公司上半年经营情况

2020年上半年，公司实现营业收入100.90亿元，较上年同期增加15.93亿元，同比增加18.74%；归属于上市公司股东的净利润13.78亿元，较上年同期减少1.73亿元，同比减少11.14%；基本每股收益0.74元/股，较上年同期0.83元/股，同比减少10.84%；资产总额676.05亿元，较年初减少24.34亿元，减少3.48%；加权平均净资产收益率9.57%，较上年同期减少4.01个百分点。

上半年，公司（含参股公司千岛湖公司）新开工面积36.56万平方米，在建面积517.71万平方米，竣工面积50.49万平方米；公司实现销售备案金额47.26亿元，销售备案面积34.77万平方米，结算面积76.99万平方米。截至2020年6月末，公司物业类全资子公司2家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。报告期内，实现物业服务签约面积1,013.57万平方米，同比增长2%；实现物业服务面积852.1万平方米，同比增长19.64%。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3项，其中“安全文明奖”1项，“三峡杯优质结构工程奖”2项。济南区域项目获省市级各类质量、安全文明奖共1项，即“山东省建筑工程优质结构奖”。张家口公司获省市级各类质量、安全文明奖共6项，其中“河北省安全文明工地”2项，“河北省结构优质工程”4项。

3. 公司规范运作情况

一是规范开展信息披露，高质量完成2019年年报及2020年一季报编报，审慎做好临时公

³ 注：宏观经济形势分析相关数据资料来源于国家统计局

告的编制和披露。二是加强投资者关系管理，通过热线电话、互动易、投资者网上集体接待日等渠道保持与中小股东密切沟通交流，累计答复投资者提问78份，有效答复率100%。三是规范三会运作，上半年累计召开股东大会2次、董事会4次、监事会2次，审议通过议案23项。四是全面梳理海南三亚湾新城开发有限公司等同业竞争资产，妥善做好同业竞争问题解决，确保重组承诺切实有效履行。五是加强内幕信息管理，组织开展上市公司内幕信息知情人管理相关培训，有效提升公司全员风险防控意识。六是高质量开展2019年公司及其所属子公司内控评价工作，完成2019年度内控审计，公司规范治理能力水平进一步提高。

4. 公司房地产开发销售情况

(1) 上半年房地产项目开发情况

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆鲁能英大新开工面积28.25万平方米，在建面积168.41万平方米，竣工面积49.81万平方米。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创及鲁能朱家峪在建面积130.04万平方米，无新开工、竣工面积。

北京地区，公司控股子公司顺义新城新开工面积1.2万平方米，在建面积7.44万平方米，竣工面积0.68万平方米。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能在建面积37.69万平方米，无新开工、竣工面积。

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、竣工面积。

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、竣工面积。

南京地区，公司控股子公司南京鲁能广宇及南京鲁能硅谷在建面积34.49万平方米，无新开工、竣工面积。

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、竣工面积。

湖州地区，公司控股子公司湖州公司在建面积12.41万平方米，无新开工、竣工面积。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能在建面积10.04万平方米，无新开工、竣工面积。

福州地区，公司控股子公司福州鲁能在建面积8.85万平方米，无新开工、竣工面积。

杭州地区，公司参股子公司千岛湖公司新开工面积7.11万平方米，在建面积9.53万平方米，竣工面积0万平方米。（未按49%折算）

上海地区，公司控股子公司上海鲁能亘富在建面积14.85万平方米，无新开工、竣工面积。

(2) 上半年房地产项目销售情况

2020年上半年，公司实现销售备案金额47.26亿元，销售备案面积34.77万平方米。报告期，公司控股子公司东莞、苏州、张家口在开发建设过程中，尚未开盘销售。

公司名称	销售备案金额（亿元）	销售备案面积（万平方米）
重庆鲁能	5.12	5.02
重庆鲁能英大	1.17	2.23
重庆江津鲁能	0.2	0.85
宜宾鲁能	3.46	4.54
成都鲁能	6.05	3.04
顺义新城	3.07	0.57
鲁能亘富	15.96	11.21
鲁能万创	0.32	0.44
鲁能朱家峪	3.01	3.01

公司名称	销售备案金额 (亿元)	销售备案面积 (万平方米)
湖州公司	0.43	0.38
天津鲁能	4.01	2.03
福州鲁能	0.57	0.25
南京公司	3.89	1.2
合计	47.26	34.77

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。

5. 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)
叙州区南部新区(北区)BQ31-01、BQ31-02 地块	叙州区南部新区(北区)	二类居住用地 (商业 40 年、居住 70 年)	47,889	建筑容积率大于 1.0 且不大于 3.0, 建筑密度不大于 20%	公开拍卖	100.00%	70,396.83	70,396.83

6. 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)
淳政储出【2018】10 号	3.50	1.05	1.05
淳政储出【2018】11 号	3.33	1.33	1.33
淳政储出【2018】12 号	1.94	0.78	0.78
淳政储出【2018】13 号	16.15	9.69	9.69
淳政储出【2018】14 号	5.55	3.88	3.88
淳政储出【2019】1 号	1.04	0.31	0.31
淳政储出【2019】2 号	0.76	0.30	0.30
淳政储出【2019】3 号	6.52	4.56	4.56
淳政储出【2019】5 号	0.43	0.17	0.17
淳政储出【2019】6 号	0.87	0.35	0.35
淳政储出【2019】8 号	3.28	1.97	1.97
淳政储出【2019】9 号	0.79	0.32	0.32
淳政储出【2019】10 号	0.84	0.34	0.34
淳政储出【2019】11 号	3.41	1.37	1.37
淳政储出【2019】13 号	2.09	1.05	1.05
淳政储出【2019】14 号	5.43	2.17	2.17
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

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 7 号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
重庆泰山 7 号	38.41	110.53	18.23
重庆鲁能城四期	5.53	24.63	8.47
重庆星城外滩	20.26	73.72	32.02
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
宜宾 BQ31-01、BQ31-02 地块	4.79	14.37	14.37
总计	164.67	358.75	174.67

注：1. 累计土地储备为截至 2020 年 6 月 30 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 136.13 万平方米，剩余可开发建筑面积 159.55 万平方米。

7. 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	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%	2015年7月4日	在建	97,227.00	374,659.26	488,005.14	29,389.44	483,221.65	278,731.11	275,609.66
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%	2016年6月30日	在建	384,060.00	1,105,274.59	1,544,527.20	94,486.40	691,338.12	1,148,645.50	864,703.33
重庆	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、公寓、酒店、车位	100%	2017年12月27日	在建	202,639.00	737,196.72	1,043,663.11	323,878.88	323,878.88	809,557.38	572,071.37
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、商业、车位	100%	2016年12月29日	在建	138,337.00	379,474.48	508,911.65	47,009.48	437,933.64	270,408.76	256,888.32
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	酒店、办公、商业、车位	100%	2020年3月27日	在建	55,387.00	246,290.40	435,544.15	0.00	0.00	369,347.54	99,325.88
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%	2016年4月29日	竣工	193,403.00	383,586.36	504,370.97	3,374.87	504,325.49	238,832.13	238,832.13
济南	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100%	2017年5月17日	在建	13,900.00	43,723.64	43,723.64	0.00	0.00	38,600.62	37,608.26
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	2016年9月7日	竣工	114,500.00	284,258.51	284,258.51	0.00	283,942.56	365,034.00	362,348.15

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	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 H1 地块	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	26,066.00	121,180.00	121,180.00	0.00	0.00	332,519.85	44,445.91
济南	领秀城 H2 地块	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	48,464.00	224,025.00	224,025.00	0.00	0.00		
济南	领秀城 G2 地块	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	38,724.00	180,179.00	180,179.00	0.00	0.00	349,596.40	40,964.42
济南	领秀城 G3 二期	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	37,500.00	135,100.00	135,100.00	0.00	0.00		
济南	领秀城 H3 地块	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	9,100.00	15,500.00	15,500.00	0.00	0.00	规划中	规划中
济南	领秀城 P-5 地块	济南市市中区	住宅	100%	2019年11月21日	在建	63,900.00	131,443.19	131,443.19	0.00	0.00	197,961.00	62,478.77
济南	柏石峪地块 A	济南市市中区	住宅	100%	2019年12月19日	在建	79,915.00	159,864.00	159,864.00	0.00	0.00	285,582.60	144,320.91
济南	花山峪地块 B	济南市市中区	住宅	100%	2019年12月19日	在建	60,059.00	120,092.00	120,092.00	0.00	0.00	224,665.62	121,567.97
济南	花山峪地块 C	济南市市中区	住宅	100%	2019年11月21日	在建	33,964.00	67,918.00	67,918.00	0.00	0.00	119,311.71	61,539.36

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	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	J1 医院	济南市市中区	社区医院	100%	2019 年 7 月 8 日	在建	16,100.00	26,537.81	26,537.81	0.00	0.00	20,000.00	3,670.00
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100%	2017 年 8 月 18 日	在建	139,400.00	333,898.27	333,898.27	0.00	0.00	315,149.57	157,989.65
济南	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	2016 年 11 月 1 日	竣工	99,132.30	301,298.70	301,298.70	0.00	300,464.52	202,058.00	119,124.19
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100%	2017 年 8 月 8 日	在建	31,535.00	97,732.36	97,732.36	0.00	0.00	75,676.71	30,211.44
济南	领秀公馆 A 地块	济南市市中区	商业、酒店	100%	2017 年 7 月 1 日	在建	55,700.00	213,789.15	213,789.15	0.00	0.00	207,418.47	124,952.99
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100%	2019 年 2 月 1 日	在建	30,000.00	105,121.32	105,121.32	0.00	0.00	83,948.76	51,335.78
济南	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100%	2017 年 4 月 26 日	竣工	110,800.00	255,004.40	255,004.40	0.00	0.00	169,121.30	147,696.70
北京	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业	100%	2014 年 12 月 1 日	在建	86,732.00	282,462.48	406,848.40	0.00	403,732.40	868,403.30	809,785.96
北京	21 街区优山美地 D 区	北京市顺义区	住宅	100%	2015 年 9 月 1 日	在建	103,673.91	100,123.62	187,044.27	6,778.39	112,692.60	573,090.14	490,497.37

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	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)
北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	规划中	拟建	47,093.00	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%	2017年12月30日	在建	70,700.00	164,800.00	248,132.00	0.00	0.00	144,690.53	109,454.00
宜宾	B-06	宜宾市叙州区	商业	100%	2017年12月19日	在建	16,185.00	40,514.00	61,455.00	0.00	0.00	34,418.00	19,522.23
宜宾	D-11	宜宾市叙州区	商业	100%	2017年12月19日	在建	20,971.00	42,073.00	56,542.00	0.00	0.00	26,814.00	16,523.72
宜宾	B-29	宜宾市叙州区	住宅、商业	100%	2018年1月18日	在建	57,787.00	172,969.00	252,680.00	0.00	0.00	126,524.00	55,134.09
宜宾	D-16	宜宾市叙州区	商业	100%	2018年8月24日	在建	4,594.00	3,676.00	6,242.00	0.00	0.00	4,170.00	1,913.19
东莞	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业	100%	2017年2月17日	在建	29,523.76	118,094.20	143,456.26	0.00	0.00	297,645.89	228,670.83
苏州	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100%	2017年6月1日	在建	63,022.00	125,996.15	181,476.45	0.00	0.00	537,541.58	447,156.63
苏州	泰山9号项目住宅部分	苏州市相城区	低层、多层	100%	2017年9月1日	在建	138,695.00	143,057.97	266,572.97	0.00	0.00	545,359.82	341,002.09

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	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)
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%	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%	2017 年 3 月 8 日	在建	31,652.77	82,266.50	110,142.39	0.00	110,142.39	276,140.16	236,741.29
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	2017 年 6 月 23 日	在建	87,935.07	173,526.40	234,733.60	0.00	0.00	382,174.90	306,553.10
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%	2019 年 5 月 31 日	在建	49,064.00	95,093.05	124,146.73	0.00	0.00	117,428.00	64,061.00
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%	2017 年 3 月 3 日	在建	116,079.60	162,511.44	246,487.00	0.00	146,127.42	304,771.00	302,209.24
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%	2017 年 3 月 13 日	在建	63,648.00	216,316.00	272,452.00	0.00	183,952.00	520,891.00	443,480.06
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%	2017 年 8 月 15 日	在建	14,548.00	34,896.00	46,797.00	0.00	46,797.00	84,093.00	74,578.89
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%	2019 年 4 月 4 日	在建	32,520.95	26,016.76	24,282.00	0.00	0.00	36,700.00	15,000.00
千岛湖	亚运度假村一期一标段	杭州市淳安县界首乡金山坪 2-3、2-6 号地块	住宅、公寓	49%	2020 年 5 月 9 日	在建	108,495.44	54,247.72	71,065.29	0.00	0.00	80,000.00	12,842.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	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%	2019 年 11 月 01 日	在建	42,869.60	107,174.00	148,453.03	0.00	0.00	106,800.00	39,881.59

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

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

8. 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额(万元)
重庆	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业、车库	100%	239,533.07	311,137.18	229,626.38	1,693.38	1,039.59	227,477.07	388.22	414.65
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业、车库	100%	374,659.26	413,907.72	323,714.95	3,329.33	1,079.65	301,421.85	1,213.28	381.39
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业、车库	100%	379,476.00	369,029.01	350,247.52	1,096.32	1,177.66	322,935.07	36,353.82	27,669.75
重庆	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、车库	100%	160,280.70	209,750.82	167,762.57	2,730.00	2,381.59	164,961.40	1,948.65	1,646.09
重庆	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	204,965.98	269,366.75	209,872.69	2,565.00	2,469.60	188,869.44	0.00	-7.06
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、商业	100%	922,940.59	755,880.43	660,634.54	9,776.20	11,701.97	447,055.42	102,698.21	112,096.68
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓、车库	100%	224,468.05	277,560.72	214,816.84	2,186.63	2,648.76	213,724.49	1,535.43	1,209.74
重庆	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业、车库	100%	152,825.43	190,774.19	152,740.10	6,197.53	2,148.51	147,099.76	7,031.26	2,691.77
重庆	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	737,130.00	705,188.24	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%	237,247.22	275,521.41	275,384.49	34.23	6.00	272,362.86	34.23	5.71

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	鲁能星城 6 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	430,202.55	498,266.58	496,500.63	61.34	12.00	496,391.87	122.68	26.67
重庆	鲁能星城 7 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	299,893.00	289,281.61	288,134.74	59.58	12.00	257,953.70	59.58	11.43
重庆	鲁能星城 8 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	184,843.56	210,598.59	210,517.68	0.00	0.00	210,001.63	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 9 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	299,170.71	363,829.52	361,578.92	68.20	12.00	361,456.46	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 10 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	133,620.13	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%	329,996.83	379,096.39	377,529.30	145.42	30.00	379,900.03	115.11	22.86
重庆	鲁能星城 12 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	267,622.62	310,348.72	309,502.95	0.00	0.00	307,842.05	0.00	0.00
重庆	鲁能星城外滩 1 号地	重庆市江北区	高层、商业、车库	100%	145,370.01	44,627.03	14,921.49	14,921.49	20,387.95	0.00	0.00	0.00
重庆	鲁能星城外滩 5 号地	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100%	264,438.68	246,290.90	209,440.73	5,348.15	6,142.05	190,750.62	190,750.62	237,875.54
重庆	领秀城 1 街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心、车库	100%	275,299.29	298,528.70	271,326.61	1,137.33	900.94	268,547.62	93,350.01	36,369.53
重庆	领秀城 2 街区	重庆市南岸区	洋房、小高层、商业、车库	100%	108,134.39	125,239.62	124,081.79	763.18	199.00	123,938.84	1,622.62	883.85

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	领秀城 3 街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100%	175,025.98	276,608.76	254,312.13	2,833.88	1,777.94	254,407.85	2,495.94	1,371.00
重庆	领秀城 4 街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业、车库	100%	383,566.09	414,542.15	371,940.03	9,649.78	5,465.77	366,326.27	11,393.01	5,397.76
重庆	领秀城 5 街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、车库	100%	386,126.38	495,348.81	386,401.89	7,961.27	3,329.44	374,581.76	4,141.80	937.39
重庆	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100%	278,799.52	355,001.00	273,134.00	8,486.00	1,963.66	266,013.70	6,446.05	3,236.42
济南	领秀城 A2 地块	济南市市中区	商业	100%	12,746.23	113,038.38	93,666.13	8,656.96	7,741.00	97,917.05	8,783.63	4,922.03
济南	领秀城 N1 地块	济南市市中区	住宅	100%	376,603.13	348,080.24	348,045.53	0.00	0.00	368,438.10	153.94	91.93
济南	领秀城 N2 地块	济南市市中区	洋房	100%	55,604.79	53,500.55	53,464.26	9.34	3.74	53,497.36	12.59	4.54
济南	领秀城 P-2 地块	济南市市中区	住宅	100%	188,522.14	174,053.82	172,855.86	846.90	238.81	178,953.36	-64.12	-17.38
济南	领秀城 Q1 地块	济南市市中区	洋房	100%	150,066.23	145,575.73	144,921.60	48.88	22.96	144,543.94	31.25	9.52
济南	领秀城 Q2Q3 地块	济南市市中区	洋房	100%	284,258.51	257,434.53	231,479.20	34,024.69	69,434.54	170,776.94	19,104.94	16,147.28
济南	领秀城 E2 地块	济南市市中区	办公	100%	43,723.64	39,004.15	27,741.70	3,919.01	5,151.18	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
济南	领秀城J地块	济南市市中区	住宅	100%	215,144.44	223,471.09	190,274.88	7.13	0.36	223,065.66	0.00	0.00
济南	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	282,496.08	263,104.21	257,780.41	385.51	187.47	263,795.14	1,755.47	1,395.01
济南	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	301,298.70	278,004.46	273,318.94	585.15	482.27	276,814.71	59,460.44	62,976.23
济南	唐冶三期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	333,898.27	245,260.99	124,953.20	63,659.79	76,321.15	0.00	0.00	0.00
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100%	97,732.36	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%	472,467.17	309,819.92	309,185.13	1,329.45	147.69	321,051.17	1,004.96	-146.04
济南	领秀公馆B地块二期	济南市市中区	住宅	100%		130,417.84	128,333.43	1,399.69	1,098.81	131,073.80	135.55	
济南	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业	100%	213,789.15	29,011.34	5,233.87	1,647.90	1,943.41	0.00	0.00	0.00
济南	领秀公馆A地块酒店	济南市市中区	酒店	100%		0.00	0.00	0.00	0.00	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%	255,004.40	202,268.83	193,988.73	2,576.17	3,752.76	216,695.80	40,342.19	40,125.18
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100%	105,121.32	89,066.32	35,910.32	27,527.29	26,352.26	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
北京	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业、办公楼、库房、车位	100%	282,462.48	228,007.79	150,638.34	620.81	2,083.77	139,595.54	25,611.84	128,359.79
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%	97,628.03	138,973.00	138,598.80	373.40	1,180.00	138,706.15	716.94	2,104.57
北京	顺义新城2号地项目B1地块	北京市顺义区	住宅	100%	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、底商、地下室、售楼处	100%	585,532.00	561,213.93	561,213.93	0.00	0.00	557,958.16	0.00	0.00
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%	131,058.80	131,951.22	131,951.22	0.00	0.00	131,894.21	0.00	0.00
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%	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%	100,123.62	94,758.27	73,038.61	4,545.09	27,394.30	56,579.17	827.90	5,386.59
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	车位	100%	0.00	19,180.70	16,330.76	144.52	40.00	15,897.20	0.00	0.00
北京	顺义新城7号地项目一	北京市顺义区	车位	100%	0.00	40,902.19	40,902.19	0.00	0.00	40,838.79	0.00	0.00

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益 比例	计容建筑面 积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)金额(万元)	累计结算面 积 (m ²)	本期结算面 积 (m ²)	本期结算金 额(万元)
	期花园洋房 +二期小高 层											
宜宾	鑫领寓	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	262,766.00	283,148.18	280,783.18	0.00	0.00	280,783.18	0.00	0.00
宜宾	鑫悦湾 (D-08)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	123,178.00	148,331.62	143,366.16	2,062.13	66.83	143,353.34	2,049.31	63.65
宜宾	鑫悦湾二期 (D-09)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	48,903.00	62,435.75	52,215.60	53.36	16.43	52,222.80	60.56	15.64
宜宾	鑫菁英 (C-03)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	112,097.00	130,999.50	124,737.29	212.14	54.26	124,732.98	207.83	51.67
宜宾	溢香谷 (B-05、 B-15)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	504,637.00	634,229.34	565,675.80	7,191.95	3,520.98	559,946.49	1,727.34	474.20
宜宾	缙香湾 (D-04)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	306,159.00	413,426.56	330,530.03	1,989.65	487.56	330,435.59	2,021.55	454.38
宜宾	原香岭 (D-51)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	342,630.00	432,846.02	362,980.64	4,204.11	1,260.74	362,581.67	4,773.14	2,146.23
宜宾	公馆叁号 (B06)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位	100%	40,514.00	51,876.55	25,189.76	327.79	323.87	0.00	0.00	0.00
宜宾	原著荟 (B29)	宜宾市叙 州区	住宅、商业、车位、公寓	100%	172,969.00	224,115.16	113,671.05	22,026.78	22,932.13	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
宜宾	公馆贰号(D07)	宜宾市叙州区	公寓、商业、车位	100%	40,260.00	53,776.52	38,205.16	1,026.21	1,209.29	30,542.63	30,542.63	27,480.96
宜宾	峯璟(D11)	宜宾市叙州区	住宅、车位	100%	42,073.00	50,091.37	30,508.84	2,487.24	2,316.59	0.00	0.00	0.00
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100%	3,676.00	6,236.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
宜宾	公馆壹号(D22)	宜宾市叙州区	商业、公寓	100%	14,902.00	14,683.48	14,683.48	0.00	0.00	14,688.09	576.74	679.23
宜宾	农贸市场(D02)	宜宾市叙州区	农贸市场	100%	8,734.00	3,816.20	3,816.20	3,816.20	2,406.11	3,816.20	3,816.20	2,291.54
成都	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100%	158,923.19	174,690.79	129,559.71	402.94	492.08	129,718.84	452.93	521.54
成都	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100%	117,661.97	153,889.61	106,342.13	28,709.56	57,470.67	89,237.69	12,379.36	22,382.94
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%	115,880.33	52,010.98	6,882.11	1,367.49	2,572.26	6,593.80	2,015.04	2,503.43
东莞	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、车库	100%	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%	94,793.05	95,519.88	83,903.09	590.35	701.08	84,918.85	1,723.22	564.82
湖州	鸿泊湾二期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100%	95,093.05	70,545.00	10,356.12	3,190.13	3,592.21	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
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%	160,800.00	159,394.78	146,270.02	6,044.06	13,120.00	145,361.81	10,277.40	4,959.17
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%	162,511.44	131,808.51	100,395.67	14,246.09	26,993.00	29,614.32	25,364.50	52,899.74
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、车位、商业	100%	216,316.00	208,677.23	172,478.12	697.12	1,970.00	109,735.00	26,477.68	73,717.05
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅、车位	100%	34,896.00	43,246.33	32,919.81	1,796.81	3,682.00	25,876.09	25,876.09	65,797.37
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100%	82,266.50	23,345.00	11,955.00	11,955.00	38,946.00	0.00	0.00	0.00
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	173,526.40	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%	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%	143,057.97	14,836.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：可售面积为取得预售证面积。

9. 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%	18,337.63	18,000.63	98.00%
重庆鲁能星城	重庆市渝北区	商业	100.00%	6,882.43	6,882.43	100.00%
重庆南渝秀街	重庆市巴南区	商业	100.00%	21,679.40	21,013.90	97.00%
重庆南渝星城	重庆市巴南区	商业	100.00%	1,733.21	1,733.21	100.00%
重庆鲁能城中央公馆	重庆市渝北区	商业	100.00%	4,802.86	4,802.86	100.00%
重庆九龙花园	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	6,568.74	6,568.74	100.00%
重庆领秀城	重庆市南岸区	商业	100.00%	5,083.76	5,083.76	100.00%
重庆江津领秀城	重庆市江津区	商业	100.00%	134.92	134.92	100.00%
济南 B 地块幼儿园	济南市市中区领秀城 B 区	幼儿园	100.00%	4,728.00	4,728.00	100.00%
济南 1 号地菜市场	领秀公馆菜市场南侧区域房屋	社区生活餐饮超市、菜市场	100.00%	1,200.00	1,200.00	100.00%
济南 A3 商业综合体	济南市市中区领秀城 A 区	商业综合体	100.00%	84,699.00	84,699.00	100.00%
宜宾鑫悦湾二期	宜宾市叙州区	商业	100.00%	1,344.84	1,344.84	100.00%

10. 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)
顺义新城一级开发	顺义区马坡镇	100.00%	279,200	277,500	5,098,057.17	2,888,666.00	0.00	2,056,275.00	0.00	2,056,275.00	0.00	16,049.05	0	230,906.38

11. 融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构 (万元)			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	722,365.25	4.08%-4.9875%	30,000.00	23,000.00	263,243.01	406,122.24
债券	446,067.76 ⁴	4.09%-4.1%		0.00	50,000.00	396,067.76
非银行类贷款	1,505,930.00	4.35%-5.5%	745,600.00	702,930.00	57,400.00	
合计	2,674,363.01		775,600.00	725,930.00	370,643.01	802,190.00

12. 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

⁴ 该项金额为公司发行中期票据及 CMBS 融资余额

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。

13. 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1,385,643.33万元，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。

14. 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

概述

截至2020年6月30日，公司总资产676.05亿元，较年初减少24.34亿元，减少3.48%，其中：流动资产594.09亿元，非流动资产81.96亿元；总负债530.78亿元，其中：流动负债410.14亿元，非流动负债120.64亿元；归属于上市公司股东的净资产145.27亿元，较年初增加8.20亿元，增长5.98%。

基本每股收益0.74元/股，较上年同期减少0.09元/股，同比减少10.84%；加权平均净资产收益率9.57%，较上年同期减少4.01个百分点。

2020年上半年，公司各项经营活动有序开展，2020年1-6月公司实现营业收入100.90亿元，较上年同期增加18.74%；归属于上市公司股东净利润13.78亿元，较上年同期减少11.14%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	10,090,227,178.84	8,497,486,498.84	18.74%	
营业成本	7,246,672,838.13	5,216,091,869.24	38.93%	本期售房收入增加，相应增加成本结转
销售费用	155,848,424.46	167,456,205.47	-6.93%	
管理费用	163,764,268.95	145,225,258.41	12.77%	
财务费用	213,314,131.14	121,041,432.79	76.23%	本期新增贷款产生的费用化借款利息增加
所得税费用	513,391,640.86	617,931,834.07	-16.92%	
经营活动产生的现金流量净额	-1,170,950,309.50	-2,089,168,086.70	-43.95%	本期实际收到的售房回款减少及支付的预收监管保证金和维修基金增加
投资活动产生的现金流量净额	-27,894,155.79	-132,987,481.33	-79.02%	上年同期鲁能巨富落实千岛湖公司资本金，本年无投资支付事项
筹资活动产生的现金流量净额	3,177,174,221.11	1,858,421,695.21	70.96%	本期取得借款增加
现金及现金等价物净增加额	1,978,329,755.82	-363,733,872.82	643.89%	本期取得借款增加、投资支出减少

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	10,090,227,178.84	100%	8,497,486,498.84	100%	18.74%
分行业					
房地产开发	9,870,630,271.15	97.82%	8,266,530,680.31	97.28%	0.54%
物业服务	83,154,110.84	0.82%	53,474,916.77	0.63%	0.07%
宾馆酒店服务	40,655,488.48	0.40%	78,182,341.92	0.92%	-0.52%
经营租赁	86,819,510.88	0.86%	64,578,861.25	0.76%	0.10%
其他	8,967,797.49	0.09%	34,719,698.59	0.41%	-0.19%
分产品					

商品房	9,870,630,271.15	97.82%	8,266,530,680.31	97.28%	0.54%
物业费	83,154,110.84	0.82%	53,474,916.77	0.63%	0.07%
酒店	40,655,488.48	0.40%	78,182,341.92	0.92%	-0.52%
不动产出租	86,819,510.88	0.86%	64,578,861.25	0.76%	0.10%
其他	8,967,797.49	0.09%	34,719,698.59	0.41%	-0.19%
分地区					
重庆市	4,468,900,654.66	44.29%	3,979,082,591.20	46.83%	-2.54%
山东济南	1,670,073,582.53	16.55%	1,288,022,603.49	15.16%	1.39%
北京市	1,370,201,756.57	13.58%	487,836,331.78	5.74%	7.84%
福建福州	1,279,948,857.85	12.69%		0.00%	12.69%
其他城市	1,301,102,327.23	12.89%	2,742,544,972.37	32.28%	-19.39%

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	9,870,630,271.15	6,949,352,436.05	29.60%	19.40%	40.87%	-10.73%
分产品						
商品房	9,870,630,271.15	6,949,352,436.05	29.60%	19.40%	40.87%	-10.73%
分地区						
重庆市	4,410,384,828.51	3,113,843,210.11	29.40%	11.69%	29.82%	-9.86%
山东济南	1,547,619,556.62	803,131,937.44	48.11%	35.82%	35.43%	0.16%
北京市	1,358,509,521.61	1,053,410,338.24	22.46%	188.02%	258.54%	-15.25%
福建福州	1,279,948,857.85	1,094,996,235.59	14.45%			

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期按报告期末口径调整后的主营业务数据：不适用。

相关数据同比发生变动30%以上的原因说明：不适用。

三、非主营业务分析

不适用。

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	6,458,580,425.89	9.55%	4,278,140,219.65	5.74%	3.81%	
应收账款	32,269,698.82	0.05%	8,095,515.07	0.01%	0.04%	
存货	49,486,731,456.89	73.20%	58,874,133,278.24	79.04%	-5.84%	
投资性房地产	2,927,388,429.80	4.33%	2,429,412,541.82	3.26%	1.07%	
长期股权投资	307,590,534.44	0.45%	247,372,745.57	0.33%	0.12%	
固定资产	1,511,380,349.81	2.24%	1,717,202,580.03	2.31%	-0.07%	
在建工程	167,661,601.86	0.25%	237,032,960.44	0.32%	-0.07%	
短期借款	7,696,000,000.00	11.38%	3,641,000,000.00	4.89%	6.49%	
长期借款	7,878,147,888.78	11.65%	14,048,780,646.89	18.86%	-7.21%	

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	56,799,067.04	-63,267.04						56,735,800.00
上述合计	56,799,067.04	-63,267.04						56,735,800.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容：无。

报告期内公司主要资产计量属性未发生重大变化。

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1,626,581.73万元，其中货币资金145,783.93万元系按揭保证金及商品房预售资金监管，存货1,266,612.11万元系以土地使用权作借款抵押，投资性房地产144,149.93万元系以房屋和土地使用权作借款抵押，固定资产60,140.58万元系以房屋作借款抵押，无形资产9,895.19万元系以土地使用权作借款抵押。

五、投资状况分析

1、总体情况

不适用。

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、以公允价值计量的金融资产

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
其他	44,205,800.00	-63,267.04				12,127,532.67	56,735,800.00	自有资金
合计	44,205,800.00	-63,267.04	0.00	0.00	0.00	12,127,532.67	56,735,800.00	--

5、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。

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
宜宾鲁能拟 通过西南联 合产权交易 所公开挂牌 方式转让, 尚无确定交 易对象	宜宾鲁能 D-06 地块 土地使用 权及其上 的在建工 程	以挂牌转 让后,挂 牌转让摘 牌方签订 的交易协 议或合同 日期为准	5,890.67 ⁵		经公司初步 核算,如按照 项目评估价 格 5,890.67 万元成交,预 计可实现税 前收益 1,400 万元		以截至评估 基准日 2019 年 11 月 30 日,具有从 事证券、期 货业务资质 的中联资产 评估集团有 限公司出具 的评估价值 为基础确定	否	截至报告期末 尚未履行挂牌 程序,本次转让 尚无确定交易 对象,暂不构成 关联交易	否	否	尚未挂牌	2020 年 04 月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681926&announcementTime=2020-04-30

⁵ 注:挂牌底价不低于评估值 5,890.67 万元,最终交易价格以最后摘牌价格为准。

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
重庆鲁能开发（集团）有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	12,825,116,528.76	3,348,125,567.31	3,843,418,341.33	1,036,637,398.20	778,793,645.21
北京顺义新城建设开发有限公司	子公司	房地产开发	700,000,000.00	7,965,635,480.37	2,649,613,334.31	1,370,201,756.57	173,745,427.85	158,280,414.20
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,250,000,000.00	3,600,428,179.23	1,611,625,253.83	579,026,325.70	198,301,575.25	148,726,174.94
山东鲁能亘富开发有限公司	子公司	房地产开发	1,550,000,000.00	15,202,999,297.97	3,998,692,868.33	1,242,415,172.72	184,744,552.71	146,329,467.27

报告期内取得和处置子公司的情况：不适用。

主要控股参股公司情况说明：无。

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。公司控股股东鲁能集团（增信机构）为公司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。

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、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

不适用。

十、公司面临的风险和应对措施

1. 面临的风险

(1) 宏观经济环境风险：当前，全球疫情持续蔓延，经济发展面临的挑战前所未有，国内经济呈现下行态势。短期看，房地产市场受疫情冲击缩量明显，购房置业需求延后，市场观望情绪严重，政府供地规模及价格较同期有所回落，行业投资及销售整体规模低位运行或将持续到年底。但长期看，国内疫情防控已取得阶段性成效，经济稳中向好、长期向好的基本趋势没有改变，房地产宏观调控政策将保持长期稳定。随着“城市更新、老旧小区改造、棚户区改造、城市群和都市圈发展、人才引进、大城市放开落户、租赁房建设”等政策利好的不断释放，房地产市场基本盘将持续向好发展。

(2) 行业政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，受疫情及调控政策影响，区域行业发展不确定性较大。预计未来继续保持限购限贷等调控政策，复工、落户政策对整体市场起到稳定作用，但整体不会明显放松。下半年预计供应量加大，成交量维持当前状态，价格上涨压力较大。

(3) 经营风险：近几年，商品房市场进入调整期，房价上涨幅度收窄，在销售价格增长受限的情况下，核心区住宅地块仍将成为房企竞逐重点。随着住宅总价不断拉升，客户对住宅的居住品质提出了更多的要求，客户的产品意识提高、改善需求不断加大，品质维权成为常态，这对产品设计、项目品质打造与价格匹配提出更高挑战。受疫情影响，销售承压，开发商普遍采取以价换量策略，压缩销售利润。

(4) 融资风险：房地产行业是资金密集型企业，对资金需求量大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式获取资金，但目前房地产融资呈收紧趋势。去年9月以来，各地房地产调控政策密如雨下，与之同时资金面也在收紧。一方面，整体信贷环境保持稳健且实质性偏紧，另一方面对资金流向房企的通道监管越来越严格。2020年一些资金进入房地产的通道再被堵死，例如中国证券投资基金业协会发文，重点规范私募资管计划向热点城市普通住宅项目输血、支持房地产开发商买地或补充流动资金等行为。预计未来政策走向，抑制房地产泡沫、控制房贷仍是政策重点，重点城市房地产调控还将继续。

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。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.56%	2020 年 02 月 11 日	2020 年 02 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207301739&announcementTime=2020-02-12
2019 年度股东大会	年度股东大会	78.64%	2020 年 06 月 24 日	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960679&announcementTime=2020-06-29

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。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期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	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：海南三亚湾新城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。	2017年09月29日	长期有效	1. 2020年6月2日，公司第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》（公司第九届监事会第十六次会议对前两项议案进行了审议监督，并作出了同意意见）。2. 2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并要求鲁能集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》；同时，公司与鲁能集团就三亚湾新城经营管理事宜签署了委托管理合同，并发布了相关进展公告。变更后的承诺（履行期限自2020年6月24日至2023年6月23日）如下：“本集团承诺，三亚湾新城不再获取新的项目，在本承诺生效之日起三年内将三亚湾新城注入上市公司，前提条件为完成退潮位线历史遗留问题解决，并在连续两年实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正；或三年内在项目开发完毕后注销其房地产开发业务范围或房地产开发资质或三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。在上述期间内，由广宇发展对三亚湾新城进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。”
	鲁能集团有限公司	业绩承诺及补偿安排	鲁能集团对上市公司的利润补偿期间为2017年、2018年、2019年。鲁能集团承诺重庆鲁能34.5%股权、宜宾鲁能65%股权、鲁能亘富100%股权、顺义新城100%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的	2016年10月20日	2019年12月31日	已履行完毕。公司重组三年盈利承诺全面完成，公司于2020年4月30日发布公告：“根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的关于本次重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告，自2017年1月1日起至2019年12

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
			净利润总额分别不低于 44,369.48 万元、43,741.38 万元、152,064.20 万元和 125,218.76 万元。在利润补偿期届满后,如果各标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额,则鲁能集团应按照盈利预测补偿协议及其补充协议约定的方式向广宇发展补偿标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产实际净利润数总额与承诺净利润数总额的差额。若标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期届满后的实际净利润数总额大于或等于承诺的净利润数总额,则鲁能集团无需向广宇发展进行补偿。			月 31 日止期间,本次重大资产重组标的资产全部完成盈利承诺业绩指标。公司委托北京中企华资产评估有限责任公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日,对重大资产重组所涉及的标的资产进行了资产评估,并以此为基础按重组基准日股权结构模拟合并,扣除补偿期内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配后,与重大资产重组基准日(2016 年 4 月 30 日)标的资产的估值进行比较,均未发生减值。同时,公司年审会计机构瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对减值测试情况出具了专项审核报告。”
	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	业绩承诺及补偿安排	世纪恒美对上市公司的利润补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年。世纪恒美承诺重庆鲁能英大 30%股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额不低于 12,779.72 万元。在利润补偿期届满后,如果各标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额,则世纪恒美应按照盈利预测补偿协议及其补充协议约定的方式向广宇发展补偿标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产实际净利润数总额与承诺净利润数总额的差额。若标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期届满后的实际净利润数总额大于或等于承诺的净利润数总额,则世纪恒美无需向广宇发展进行补偿。	2016 年 10 月 20 日	2019 年 12 月 31 日	已履行完毕。公司重组三年盈利承诺全面完成,公司于 2020 年 4 月 30 日发布公告:“根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的关于本次重大资产重组标的资产盈利预测实现情况的专项审核报告,自 2017 年 1 月 1 日起至 2019 年 12 月 31 日止期间,本次重大资产重组标的资产全部完成盈利承诺业绩指标。公司委托北京中企华资产评估有限责任公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日,对重大资产重组所涉及的标的资产进行了资产评估,并以此为基础按重组基准日股权结构模拟合并,扣除补偿期内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配后,与重大资产重组基准日(2016 年 4 月 30 日)标的资产的估值进行比较,均未发生减值。同时,公司年审会计机构瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对减值测试情况出具了专项审核报告。”
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					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

七、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。

八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项：

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
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《鲁能星城商业房屋购买合同》,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》,在成都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。	3,659.63	否	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。因疫情影响,法院决定本案延期开庭。本案二审已于2020年5月21日开庭审理,待法院判决。	正在审理中	正在审理中	2019年08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
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(2018/6/7):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	0	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	正在审理中	正在审理中	2019年08月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new

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
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。			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。业委会随后提起上诉。本案二审已于2020年5月8日在德阳市中院开庭审理。				/disclosure/detail?plate=szs&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
何艳诉重庆市渝中区巴蜀幼儿园、重庆鲁能开发(集团)有限公司、天津广宇发展股份有限公司房屋租赁合同纠纷案(2018/7/12):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我司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	否	原告于2020年6月18日与巴蜀幼儿园达成调解。	已调解	无执行	2019年08月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&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	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,漏水原因将是本案的关键因素。本案鉴定机构于2020年6月4日现场鉴定。	正在审理中	正在审理中	2020年04月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs

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
失。							e&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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。	18.29	否	本案已于2019年7月3日开庭审理，原告申请对租金损失进行鉴定。本案于2020年6月9日再次开庭，庭审中双方就租金评估报告和本案发生前的质量检测报告发表了意见。	正在审理中	正在审理中	2019年08月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&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，要求判付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	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日再次开庭，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。	正在审理中	正在审理中	2019年08月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&orgId=gssz0000537&stockCod

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
<p>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下提交了补充证据,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。</p>							e=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
<p>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。</p>	0	否	<p>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我公司,协助办理撤销网签备案手续,被告支付我公司违约金10000及律师代理费25000元,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2016年8月18日出具再审判判决书,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</p>	已胜诉,重新启动执行程序	重新启动执行程序	2019年08月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz000537&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
			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, 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。本案已重新恢复执行, 2019 年 12 月 12 日再次张贴腾房公告, 准备采取腾房措施。	已胜诉, 现进入强制执行阶段	强制执行阶段	2019 年 08 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	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	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	2019 年 8 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz00

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
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。				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	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		00537&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	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、偿还原告代偿款项 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,已提起强制执行申请,法院已立案。	已胜诉,提起强制执行程序	强制执行阶段	2019 年 08 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&orgId=gssz000537&stockCode=000537&announcementId=1206728370&announcementTime=2019-08-30
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	准备申请强制执行	2019 年 08 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/de

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
				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, 已 提起强制执 行申请, 法 院已强制执 行款项扣划 及强制撤销 房屋网签备 案手续。鲁			tail?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
				能巨富履行 款项扣划程 序。			
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巨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	否	济南市历下区人民法院立案受理该案件，并通知鲁能巨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，原告提起上诉。2020 年 6 月 29 日法院二审驳回上诉，维持原判。	法院二审驳 回上诉，维 持原判，鲁 能巨富公司 为第三人， 判决对公司 不构成影 响。	无执行	2019 年 08 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	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。等待二审开庭。	待二审开庭	待二审开庭	2019 年 08 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
							-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(集团)有限公司,建设工程分包合同纠纷案。	207.01	否	2020年3月3日四川省高院出具民事判决书,宜宾鲁能公司不承担法律责任。	宜宾鲁能公司不承担法律责任	无执行	2020年04月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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。本案现已审理终结。本案现已审理终结,待法院判决。	正在审理中	正在审理中	2019年08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
官正平、刘晓彬、刘俊伶诉刘国万、东莞市唯美陶瓷工业园有限公司、重庆鲁能开发(集团)有限公司提供劳务者受害责任纠纷(2020年1月23日):原告系刘孟德家属,刘孟德于2018年8月18日受被告刘国万雇佣搬运瓷砖,在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1217253.94元。	121.73	否	法院已将中建八局追加为被告,正在协商和解。已于2020年5月6日协商和解,公司不承担责任。已收到撤诉裁定。	协商和解	无执行		
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由被告二,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	本案判决驳回重庆鲁能英大的诉讼请求,已向法院寄送上上诉状,已缴纳上诉费,等待二审法院开庭通知。本案于2020年5月19日网上开庭。根据法院和律师意见,重庆鲁能英大已向法院提交撤诉申请。	正在审理中	正在审理中	2019年08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
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	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。2020年6月22日,收到中止审理裁定,五中院认为本案须以中城建案审理结果为依据,故中止诉讼。	正在审理中	正在审理中	2020年04月30日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCod

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
公司 1579.561785 万元。							e=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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。	528.3	否	该案发生后，顺义新城公司提起管辖权异议。目前该案仍在一审审理当中。	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	2020 年 5 月 14 日二审开庭，原被告达成调解，双方解除购房合同，被告支付顺义新城公司购房价款 10%的违约金，该案结案。	无影响	已按照判决结果履行	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207

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
							681927&announcementTime=2020-04-30
北京顺义新城建设开发有限公司诉蔡培垚商品房预售合同纠纷案：被告蔡培垚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同，并要求被告蔡培垚按照购房款 20% 支付违约金。	380	否	2020 年 5 月 14 日二审开庭，原告、被告达成调解，双方解除购房合同，被告支付顺义新城公司购房价款 10% 的违约金，该案结案。	无影响	已按照判决结果履行	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	该案一审判决被告张红支付剩余购房款 1730000 元，目前张红已上诉，但尚未开庭。	待开庭	待开庭	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30

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
							-04-30
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	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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款及违约金等。	321	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30

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
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	目前该案尚未开庭审理，仍在一审当中。	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	被告已补齐购房款，顺义新城于 2020 年 6 月 29 日撤回起诉，该案结案。	公司撤回起诉	无执行	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	254.47	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04	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
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。						月 30 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	目前该案尚未开庭审理, 仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	365	否	目前该案尚未开庭审理, 仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30

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
瑜支付购房款及违约金等。							/disclosure/de tail?plate=szs &orgId=gssz00 00537&stockCod e=000537&annou ncementId=1207 681927&announc ementTime=2020 -04-30
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付购房款及违约金等。	352	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cn info.com.cn/new /disclosure/de tail?plate=szs &orgId=gssz00 00537&stockCod e=000537&annou ncementId=1207 681927&announc ementTime=2020 -04-30
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	否	被告已补齐购房款，顺义新城于 2020 年 6 月 15 日撤回起诉，该案结案。	撤回起诉	无执行	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cn info.com.cn/new /disclosure/de tail?plate=szs

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
							e&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	被告与顺义新城达成和解，解除购房合同，被告向顺义新城公司支付购房款 6%的违约金。顺义新城于 2020 年 6 月 29 日撤回起诉，该案结案。	撤回起诉	无执行	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	目前该案尚未开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szs&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30

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
							e=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30

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
							681927&announcementTime=2020-04-30
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款及违约金等。	350	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30
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	否	目前该案已开庭审理，仍在一审当中	正在审理中	正在审理中	2020 年 04 月 30 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207681927&announcementTime=2020-04-30

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
							-04-30
北京顺义新城建设开发有限公司诉鲜启荣(1720)商品房预售合同纠纷案(2020年1月6日):被告拖欠顺义新城公司购房款3750000元,顺义新城起诉要求支付购房款。	375	否	目前该案已开庭审理,正在审理中	正在审理中	正在审理中		
北京顺义新城建设开发有限公司诉鲜启荣商品房(1720)预售合同纠纷案(2020年1月6日):被告拖欠顺义新城公司购房款3510000元,顺义新城起诉要求支付购房款。	351	否	目前该案已开庭审理,正在一审当中审理中	正在审理中	正在审理中		
胡勇诉北京顺义新城建设开发有限公司财产损害赔偿纠纷案(2020年3月20日):原告胡勇以购买被告顺义新城公司的房屋漏水为并给其造成财产损失为由,诉至法院要求被告顺义新城公司赔偿其财产损失。	247.18	否	目前该案尚未开庭审理,仍在一审当中	正在审理中	正在审理中		
北京银行沙滩支行诉陈静红、北京顺义新城建设开发有限公司、郭满春金融借贷纠纷案(2020年3月26日):被告陈静红所购买房屋被法院查封,贷款银行无法办理抵押登记,因此贷款银行诉至法院要求保证人顺义新城公司、郭满春承担保证责任。该案已与贷款银行沟通,银行正在积极联系被告陈静红及其亲属办理房屋解封手续,待解封并办理抵押后银行撤诉。	1,682.2	否	目前该案尚未开庭审理,仍在一审当中	正在审理中	正在审理中		
杨继忠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(2020年4月13日):原告杨继忠购买被告鲁美项目loft商品房,以被告顺义新城建设开发有限公司商改住违反相关政策为由起诉要求退房并返还购房款。	201.83	否	2020年6月22日,杨继忠撤诉,该案结案。	原告撤诉	无执行		
梁嘉程诉山东鲁能亘富开发有限公司房屋买卖合同纠纷案件(2020年1月2日):原告要求解除合同,返还购房款1146864元。	114.69	否	本案已于2020年1月16日案开庭审理,判决解除合同返还购房款1146864元,判决已履行完毕。	法院判决解除合同	已执行		
武晓文诉山东鲁能亘富开发有限公司商品房买卖合同纠纷案件(2020年	113.77	否	本案已于2020年3月17日开庭,判决解除	本案已判决	已执行		

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
1月20日): 请求依法判令解除合同, 退还购房款 1076831 元, 储藏室款 60900 元。			合同退还购房款 1137731 元, 判决已履行完毕。				
杨成坤诉山东鲁能亘富开发有限公司商品房买卖合同纠纷案件(2020年1月20日): 请求依法解除双方签订的买卖合同, 退还购房款 3149840, 减少违约金。	314.98	否	本案已于3月11日开庭, 法院出具调解书 1. 解除杨成坤与我公司于2018年11月8日签订的《济南市商品房买卖合同》(合同编号: 销售字 201827937477) 2. 杨成坤协助我公司办理合同网签备案注销手续。 3. 杨成坤向支付房屋总价款 5%违约金即 178992 元, 并承担律师费 31008 元、诉讼费 16000 元等费用。 4. 我公司在收取的杨成坤购房款 3149840 元中扣除违约金 178992 元、律师费 31008 元(诉讼费杨成坤已向法院缴纳)后, 将剩余房款 2939840 元返还给杨成坤。 5. 双方纠纷一次性解决, 互不追究。	本案已调解	已执行		

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。

九、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十二、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。

十三、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 1 年	3,165	0.44%	3,165	否	银行转账	6%以上	2020 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207380086&announcementTime=2020-03-18
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%， 期限 1 年	3,165	0.44%	3,165	否	银行转账	6%以上	2020 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207380086&announcementTime=2020-03-18
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%， 期限 1 年	9,495	1.31%	9,495	否	银行转账	6%以上	2020 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207380086&announcementTime=2020-03-18
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%， 期限 1 年	105,500	14.54%	105,500	否	银行转账	6%以上	2020 年 03 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207398628&announcementTime=2020-03-25
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资	不高于公司所	利率 5.5%，	100,225	13.81%	100,225	否	银行转账	6%以上	2020 年 04	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207398628&announcementTime=2020-03-25

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
			金支持	在地房地产公司外部融资平均利率	期限 1 年							月 17 日	losure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207514564&announcementTime=2020-04-17
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	4,536.5	0.63%	4,536.5	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207921933&announcementTime=2020-06-13
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	148,544	20.47%	148,544	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207921933&announcementTime=2020-06-13
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限至 2020 年 12 月 31 日	113,293.89	15.61%	113,293.89	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 20 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207943748&announcementTime=2020-06-20
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 1 年	21,100	2.91%	21,100	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 20 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207943748&announcementTime=2020-06-20
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公	利率 5.5%，期限不超过	5,275	0.73%	5,275	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gs

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
				司外部融资平均利率	1 年								sz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限不超过 1 年	23,737.5	3.27%	23,737.5	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限不超过 1 年	116,050	15.99%	116,050	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限不超过 1 年	10,550	1.45%	10,550	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限不超过 1 年	3,165	0.44%	3,165	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平	利率 5.5%，期限不超过 1 年	39,562.5	5.45%	39,562.5	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announ

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
				均利率									cementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限不超过 1 年	5,275	0.73%	5,275	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限不超过 1 年	13,187.5	1.82%	13,187.5	否	银行转账	6%以上	2020 年 06 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gsz0000537&stockCode=000537&announcementId=1207960677&announcementTime=2020-06-29
合计				--	--	725,826.89	--	725,826.89	--	--	--	--	--
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>2020 年 1 月 21 日，公司召开第九届董事会第四十六次会议，审议通过《关于预计 2020 年度控股股东向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》和《关于预计 2020 年度日常关联交易的议案》。2020 年 1 月 22 日，公司发布了公告编号为“2020-002”的《关于预计 2020 年度控股股东向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的公告》，公司控股股东鲁能集团 2020 年度拟向公司及公司所属公司提供财务资助本金额度不超过 217.19 亿元，期限不超过 24 个月，年利率不超过 5.5%，财务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 241.41 亿元（其中预计本金不超过 217.19 亿元，应支付的利息总额不超过 24.22 亿元）。同日，公司发布了公告编号为“2020-004”的《关于预计 2020 年度日常关联交易的公告》，鉴于日常关联交易的持续发生，根据经营需要，预计 2020 年度公司及所属公司与关联方鲁能集团及其所属公司、国家电网及其所属公司（不含鲁能集团），发生各类日常关联交易金额不超过 16,310.00 万元。上述事项已经公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过。</p> <p>截至 2020 年 6 月 30 日，上述财务资助关联交易本金发生额为 69.06 亿元，剩余本金额为 148.13 亿元。截至 2020 年 6 月 30 日，上述日常关联交易合同签订金额 7,119.18 万元，其中公司向关联方采购商品 796.99 万元、购买劳务 4,883.11 万元，采购品牌宣传服务 1,438.49 万元；向关联方提供租赁等 0.58 万元。</p>									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

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。

十五、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

托管情况说明：

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其全资子公司顺义新城签署《委托经营管理合同》，将上述两单位委托顺义新城管理经营，托管费用为100万元/年，托管期限自2019年9月27日起至2022年9月26日。

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

2020年上半年，公司确认托管收入471.70万元。

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

租赁情况说明：

本报告期，公司共实现租赁收入86,819,510.88元，主要为顺义新城1号地项目商业、鲁能亘富A3商业综合体、重庆鲁能南渝秀街等项目租金收入。本报告期，公司租赁其他公司资产费用17,289,481.08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	203,000	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	69,000	连带责任保证	7年	否	是

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		0	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)	0				
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)	272,000				
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆鲁能开发 (集团) 有限公司	2018 年 09 月 06 日	50,000	2018 年 12 月 12 日	31,010	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	69,000	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	34,900	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	39,000	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	14,985	连带责任保证	7 年	否	否
湖州东信实业投资有限公司	2019 年 02 月 01 日	42,000	2019 年 03 月 14 日	23,000	连带责任保证	3.75 年	否	否
成都鲁能置业有限公司	2019 年 09 月 07 日	30,000	2019 年 09 月 29 日	0	连带责任保证	5 年	是	否
成都鲁能置业有限公司	2019 年 09 月 07 日	70,000	2019 年 09 月 29 日	42,000	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	1,900	2019 年 08 月 08 日	0	连带责任保证	5 个月	是	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		175,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	20,340				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		808,900	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	290,710.51				
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
上海鲁能亘富置业有限公司	2020 年 04 月 29 日	70,000	2020 年 05 月 07 日	5,392.23	连带责任保证	4 年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	70,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)	5,392.23
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	70,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)	5,392.23
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)	245,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	25,732.23
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,191,900	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	568,102.74
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			39.11%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			272,000
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			290,710.51
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)			562,710.51
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)			无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)			无

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托理财

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

公司及所属公司主营业务为房地产开发与销售, 不属于环境保护部门公布的重点排污单位, 房地产开发项目均按规定取得相关主管部门的环评批复。公司在经营中严格遵守国家环保法律法规, 污染物排放达到国家环保相关标准。报告期, 公司及所属公司未发生过重大环境事故, 未因环境污染受到重大行政处罚。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

上半年，公司积极履行社会责任，一是组织党员自愿捐款支持新冠肺炎疫情防控工作，累计捐款6.6万元。二是全资子公司鲁能亘富在济南区域开展“奉献爱心·共抗疫情”捐款活动，捐款总金额8.7万元。三是公司响应中央推动降低生产成本等支持性政策，为客户减免租金物业费用3,250余万元。

十七、其他重大事项的说明

（一）报告期公司审议对外担保相关情况

1. 2020年1月21日，公司召开第九届董事会第四十六次会议审议通过了《关于预计2020年度对所属公司提供融资担保额度的议案》。2020年1月22日，公司发布了公告编号为“2020-003”的《关于预计2020年度向所属公司提供融资担保额度的公告》。公司预计2020年度对所属公司提供总额不超过9.5亿元人民币的融资担保额度（其中对张家口鲁能提供担保额度不超过3.5亿元，对苏州鲁能广宇提供担保额度不超过6亿元）。截至2020年6月30日，相关担保额度未使用。

2. 2020年4月28日，公司召开第九届董事会第四十八次会议审议通过了《关于为所属公司提供融资担保的议案》。2020年4月30日，公司发布了公告编号为“2020-022”的《关于全资子公司为其子公司提供融资担保的公告》。为保障房地产项目开发建设，公司所属公司鲁能万创拟向北京银行申请开发借款融资，总额不超过人民币8亿元，期限4年，年利率4.75%，根据项目实际进度申请放款，公司拟与相关金融机构签署相关担保协议，为鲁能万创提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币8亿元。2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过该担保事项。截至2020年6月30日，相关担保协议尚未签署。

3. 2020年6月2日，公司召开第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于向控股股东为所属公司CMBS专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的议案》。2020年6月4日，公司发布了公告编号为“2020-031”的《关于向控股股东为所属公司CMBS专项计划承担本息差额补足义务提供补偿的公告》。为拓宽融资渠道，提高商业物业融资规模，释放商业地产价值，降低资金成本，公司所属公司重庆鲁能物业拟采用商业地产抵押贷款资产证券化（CMBS）模式，通过结构化设计，发起设立不超过人民币6.85亿元的资产支持专项计划，期限不超过12年，每3年设一次开放期（以下简称“本专项计划”）。为确保CMBS项目成功发行，降低发行成本，公司控股股东鲁能集团提供增信支持，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。公司拟为鲁能集团前述差额支付事项提供补偿，补偿金额、期限与鲁能集团提供的差额支付义务的金额、期限一致。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和本公司《章程》的有关规定，本次公司向控股股东为公司CMBS专项计划承担本息差额补足义务提供补偿事项构成关联事项。基于决策的谨慎性，并结合鲁能集团提供的“本息差额补足义务”的法律性质，公司董事会参照反担保（关联担保）相关要求对本事项进行了审议。2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过该担保事项。截至2020年6月30日，相关担保协议未签署。

（二）关于部分避免同业竞争承诺变更及履行情况

公司持续按照《关于避免同业竞争的承诺函》的有关要求，对重组时鲁能集团未注入广宇发展的同业竞争资产情况进行了梳理。根据各同业竞争单位截至2019年底的盈利情况，鲁能集团下属的海南三亚湾新城开发有限公司实现连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司

所有者的净利润为正，触发注入上市公司条件。为维护公司及中小股东的利益，根据《上市公司监管指引第4号——上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》（证监会公告[2013]55号）等相关规定和要求，2020年6月2日，公司召开第九届董事会第四十九次会议和第九届监事会第十六次会议，审议通过《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》（详见公司于2020年6月4日发布的公告编号为“2020-028”的《关于放弃受让三亚湾新城100%股权暨承诺方鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》）。2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》。鲁能集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》，同时公司与鲁能集团就三亚湾新城经营管理事宜签署了委托管理合同，并发布了相关进展公告。

十八、公司子公司重大事项

（一）报告期所属公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）相关情况

公司所属公司重庆鲁能物业作为原始权益人，向公司所属公司顺义新城、宜宾鲁能按估值比例分别发放合计不超过人民币6.85亿元的借款，并以该借款债权委托信托机构设立财产权信托。同时将北京顺义新城美丽汇购物中心和宜宾皇冠假日酒店（以下简称“标的物业”）抵押至信托公司，并将标的物业现金流作为还款来源质押至信托公司。由计划管理人设立资产支持专项计划募集资金，收购重庆鲁能物业（原始权益人）享有的信托受益权（基础资产）。在本CMBS项目存续期内，由顺义新城及其商业管理分公司和宜宾鲁能及其皇冠假日酒店分公司作为资产服务机构，负责标的物业的管理及现金流的归集，由资产支持专项计划管理人协同托管银行进行专项计划的分配。本次申请发行CMBS的期限不超过12年（含12年，最终以批复的期限为准），采用3+3+3+3模式，每3年设一次开放期，附票面利率调整权、投资者回售权。详见公司于2020年6月4日发布的公告编号为“2020-030”的《关于所属公司申请发行商业地产抵押资产证券化（CMBS）产品的公告》。2020年6月24日，公司2019年度股东大会审议通过该CMBS发行事项。截至2020年6月30日，该CMBS发行事项进行中。

（二）报告期所属公司对外担保相关情况

为保障房地产项目开发建设，公司全资子公司鲁能亘富的子公司上海鲁能亘富拟向中国农业银行股份有限公司上海自贸试验区分行、中国建设银行股份有限公司上海嘉定支行（以下简称“相关金融机构”）申请开发借款融资，总额不超过人民币7亿元，期限4年，利率以一年期LPR加点22.5bp计价，根据项目实际进度申请放款。鲁能亘富向相关金融机构出具《承诺函》，为上海亘富借款融资事宜提供连带责任担保，担保本金金额不超过人民币7亿元。本次担保事项已履行鲁能亘富内部审议程序，于2020年4月27日经公司2020年第11次总经理办公会审议通过，并出具相关股东决议。该担保事项不构成关联担保。根据《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关规定，本次担保事项已履行鲁能亘富内部审议程序，不涉及反担保，无需提交广宇发展董事会及股东大会审议。2020年4月27日鲁能亘富、上海鲁能亘富向相关金融机构出具担保相关承诺函，承诺内容：一是贷款本息偿清前，未经银团同意不得转让上海鲁能亘富股权，不得以其对外进行任何抵、质押等担保行为。二是贷款本息偿清前，若上海鲁能亘富分红需征得银团同意；若本项目建设出现资金缺口，由鲁能亘富负责筹资补足；若上海鲁能亘富无法偿还贷款本息，由鲁能亘富统筹安排资金偿还。三是本项目贷款存续期间，不抽回自筹资金。截至2020年6月30日，该担保事项正常履行中。

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

不适用。

三、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			31,430	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有) (参见注8)		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	1.52%	28,261,679		0	28,261,679		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.62%	11,566,014		0	11,566,014		
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	0.58%	10,799,718		0	10,799,718		
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	0.47%	8,808,371		0	8,808,371		
罗瑞云	境内自然人	0.46%	8,548,564		0	8,548,564		
汪向东	境内自然人	0.43%	8,086,518		0	8,086,518		

刘军	境内自然人	0.20%	3,777,500		0	3,777,500		
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	其他	0.19%	3,533,903		0	3,533,903		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	28,261,679	人民币普通股	28,261,679					
香港中央结算有限公司	11,566,014	人民币普通股	11,566,014					
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	10,799,718	人民币普通股	10,799,718					
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	8,808,371	人民币普通股	8,808,371					
罗瑞云	8,548,564	人民币普通股	8,548,564					
汪向东	8,086,518	人民币普通股	8,086,518					

刘军	3,777,500	人民币普通股	3,777,500
华润深国投信托有限公司—华润信托·捷响 25 号集合资金信托计划	3,533,903	人民币普通股	3,533,903
王新炜	3,350,000	人民币普通股	3,350,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	罗瑞云普通证券账户持有本公司股票 0 股，信用证券账户持有本公司股票 8,548,564 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 8,086,518 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。

四、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东未发生变更。

公司报告期实际控制人未发生变更。

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、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见2019年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见2019年年报。

第十节 公司债相关情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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。

第十一节 财务报告

一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,458,580,425.89	4,806,104,979.95
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	32,269,698.82	12,939,083.55
应收款项融资		
预付款项	742,997,377.03	279,751,593.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	806,421,846.10	231,603,270.19
其中：应收利息	13,990.21	17,391.33
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	49,486,731,456.89	53,909,605,393.93
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,882,287,128.86	2,110,481,118.72
流动资产合计	59,409,287,933.59	61,350,485,439.60
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	307,590,534.44	311,192,190.41
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	56,735,800.00	56,799,067.04
投资性房地产	2,927,388,429.80	2,935,533,322.52
固定资产	1,511,380,349.81	1,617,448,635.31
在建工程	167,661,601.86	145,238,224.41
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	259,766,846.63	271,329,875.94
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,195,074.83	9,054,747.49
递延所得税资产	2,959,355,892.59	3,217,781,240.48
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,196,074,529.96	8,564,377,303.60
资产总计	67,605,362,463.55	69,914,862,743.20
流动负债：		
短期借款	7,696,000,000.00	3,241,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	35,000,000.00	19,000,000.00
应付账款	6,597,665,797.23	7,453,623,446.40
预收款项	85,658,292.00	20,814,200,822.26

合同负债	13,589,151,423.70	
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	19,798,984.34	20,815,910.75
应交税费	2,301,448,577.22	3,263,147,921.72
其他应付款	2,694,335,942.83	1,881,927,603.43
其中：应付利息	221,761,643.29	75,987,741.39
应付股利	561,429,861.32	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	6,781,849,348.27	8,068,621,748.27
其他流动负债	1,213,068,664.29	
流动负债合计	41,013,977,029.88	44,762,337,452.83
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,878,147,888.78	7,337,542,405.59
应付债券	4,151,000,000.00	4,201,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	13,942,427.50	525,664.29
递延所得税负债	20,976,782.03	3,148,316.76
其他非流动负债		
非流动负债合计	12,064,067,098.31	11,542,216,386.64
负债合计	53,078,044,128.19	56,304,553,839.47
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,720,507,240.84	1,720,507,240.84
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	474,120,748.34	474,120,748.34
一般风险准备		
未分配利润	10,470,169,626.18	9,553,160,194.55
归属于母公司所有者权益合计	14,527,318,335.36	13,610,308,903.73
少数股东权益		
所有者权益合计	14,527,318,335.36	13,610,308,903.73
负债和所有者权益总计	67,605,362,463.55	69,914,862,743.20

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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,962,461,807.54	1,455,855,592.95
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,952,054.80	
应收款项融资		
预付款项	280,957.88	371,315.00
其他应收款	2,439,258,485.53	3,416,427,873.85
其中：应收利息	23,842,305.53	6,365,888.85
应收股利	120,000,000.00	120,000,000.00
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		30,000,000.00
其他流动资产	5,899,193.03	5,899,193.03

流动资产合计	5,410,852,498.78	4,908,553,974.83
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	500,000,000.00	960,000,000.00
长期股权投资	13,800,245,493.67	13,800,245,493.67
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	346,461.76	394,861.17
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,300,591,955.43	14,760,640,354.84
资产总计	19,711,444,454.21	19,669,194,329.67
流动负债：		
短期借款	1,000,000,000.00	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,246,165.50	5,246,165.50
预收款项		1,547,945.20
合同负债		
应付职工薪酬	824,033.75	866,686.96
应交税费	1,394,535.65	1,484,632.13
其他应付款	6,750,732,865.94	7,679,844,073.88
其中：应付利息	22,001,856.35	10,631,256.17

应付股利	561,429,861.32	2,673,645.32
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	100,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,858,197,600.84	7,788,989,503.67
非流动负债：		
长期借款	1,912,367,178.78	1,960,177,393.95
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,412,367,178.78	2,460,177,393.95
负债合计	10,270,564,779.62	10,249,166,897.62
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,909,491,157.24	3,909,491,157.24
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	474,120,748.34	474,120,748.34
未分配利润	3,194,747,049.01	3,173,894,806.47
所有者权益合计	9,440,879,674.59	9,420,027,432.05
负债和所有者权益总计	19,711,444,454.21	19,669,194,329.67

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	10,090,227,178.84	8,497,486,498.84
其中：营业收入	10,090,227,178.84	8,497,486,498.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,218,584,639.14	6,338,538,416.75
其中：营业成本	7,246,672,838.13	5,216,091,869.24
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	438,984,976.46	688,723,650.84
销售费用	155,848,424.46	167,456,205.47
管理费用	163,764,268.95	145,225,258.41
研发费用		
财务费用	213,314,131.14	121,041,432.79
其中：利息费用	229,292,033.32	138,197,741.73
利息收入	19,635,860.26	19,399,075.00
加：其他收益	2,319,804.44	418,272.56
投资收益（损失以“-”号填列）	-3,601,655.97	-1,235,947.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,601,655.97	-2,527,254.43
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）	-63,267.04	
信用减值损失（损失以“－”号填列）	8,547,243.14	-6,609,104.33
资产减值损失（损失以“－”号填列）		4,673.87
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,878,844,664.27	2,151,525,977.07
加：营业外收入	14,790,598.34	20,626,194.43
减：营业外支出	1,903,861.39	3,118,321.19
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,891,731,401.22	2,169,033,850.31
减：所得税费用	513,391,640.86	617,931,834.07
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24
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	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24
2. 少数股东损益		
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		

(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24
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	0.74	0.83
(二) 稀释每股收益	0.74	0.83

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	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	4,245,282.90	3,256,655.38
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	812,063.73	498,922.25
销售费用		
管理费用	8,826,435.40	7,619,763.63
研发费用		
财务费用	83,320,219.62	96,917,352.74
其中：利息费用	78,965,035.01	92,972,971.84

利息收入	-2,438,408.28	-2,920,627.48
加：其他收益	53,528.69	
投资收益（损失以“-”号填列）	668,267,570.70	2,197,062,984.79
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）	795.00	-2,023.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	579,608,458.54	2,095,281,578.27
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	579,608,458.54	2,095,281,578.27
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	579,608,458.54	2,095,281,578.27
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	579,608,458.54	2,095,281,578.27
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允		

价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	579,608,458.54	2,095,281,578.27
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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	5,328,631,253.39	7,289,601,761.53
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	96,667,514.08	
收到其他与经营活动有关的现金	512,428,604.75	297,539,469.45
经营活动现金流入小计	5,937,727,372.22	7,587,141,230.98
购买商品、接受劳务支付的现金	3,959,655,964.46	7,059,265,935.93
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	227,085,758.90	214,378,920.01
支付的各项税费	1,859,423,693.99	1,932,478,607.92
支付其他与经营活动有关的现金	1,062,512,264.37	470,185,853.82
经营活动现金流出小计	7,108,677,681.72	9,676,309,317.68
经营活动产生的现金流量净额	-1,170,950,309.50	-2,089,168,086.70
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
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,361.41	
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	2,361.41	1,291,307.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,896,517.20	55,878,788.64
投资支付的现金		78,400,000.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	27,896,517.20	134,278,788.64
投资活动产生的现金流量净额	-27,894,155.79	-132,987,481.33
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	6,886,565,698.36	3,867,769,948.87
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,886,565,698.36	3,867,769,948.87
偿还债务支付的现金	3,190,600,000.00	1,711,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	517,684,477.25	295,310,753.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,107,000.00	2,137,500.00
筹资活动现金流出小计	3,709,391,477.25	2,009,348,253.66
筹资活动产生的现金流量净额	3,177,174,221.11	1,858,421,695.21
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	1,978,329,755.82	-363,733,872.82
加：期初现金及现金等价物余额	3,022,411,417.01	2,570,470,919.82
六、期末现金及现金等价物余额	5,000,741,172.83	2,206,737,047.00

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
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		5,000,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,097,464,450.73	5,687,237,272.42
经营活动现金流入小计	4,097,464,450.73	5,692,237,272.42
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	4,879,901.27	4,737,272.58
支付的各项税费	6,906,772.53	4,618,480.28

支付其他与经营活动有关的现金	6,005,954,120.68	6,161,555,090.98
经营活动现金流出小计	6,017,740,794.48	6,170,910,843.84
经营活动产生的现金流量净额	-1,920,276,343.75	-478,673,571.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,865,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	657,287,208.34	669,587,222.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	3,522,287,208.34	669,587,222.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,758.82
投资支付的现金	980,000,000.00	390,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	980,000,000.00	390,054,758.82
投资活动产生的现金流量净额	2,542,287,208.34	279,532,463.40
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	1,000,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,000,000,000.00	
偿还债务支付的现金	50,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,404,650.00	92,387,750.01
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	115,404,650.00	92,387,750.01
筹资活动产生的现金流量净额	884,595,350.00	-92,387,750.01
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	1,506,606,214.59	-291,528,858.03
加：期初现金及现金等价物余额	1,455,855,592.95	1,010,605,885.14
六、期末现金及现金等价物余额	2,962,461,807.54	719,077,027.11

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度													
	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	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				474,120,748.34		9,553,160,194.55		13,610,308,903.73	13,610,308,903.73
加：会计政策变更											97,425,887.27		97,425,887.27	97,425,887.27
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				474,120,748.34		9,650,586,081.82		13,707,734,791.00	13,707,734,791.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											819,583,544.36		819,583,544.36	819,583,544.36
（一）综合收益总额											1,378,339,760.36		1,378,339,760.36	1,378,339,760.36
（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										-558,756,216.00		-558,756,216.00		-558,756,216.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-558,756,216.00		-558,756,216.00		-558,756,216.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				474,120,748.34	10,470,169,626.18		14,527,318,335.36		14,527,318,335.36

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度													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 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															
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		6,835,970,392.95		10,684,139,609.12		10,684,139,609.12
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											1,308,974,322.64		1,308,974,322.64		1,308,974,322.64
（一）综合收益总额											1,551,102,016.24		1,551,102,016.24		1,551,102,016.24
（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											-242,127,693.60		-242,127,693.60		-242,127,693.60

													0		0
1. 提取盈余公积															
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				265,141.255.33	8,144,944,715.59			11,993,113,931.76		11,993,113,931.76

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	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	1,862,520.72				3,909,490.84				474,120,740.76	3,173,894,000.00		9,420,020.76

	0,720.00				1,157.24				8.34	806.47		7,432.05
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,173,894,806.47		9,420,027,432.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										20,852,242.54		20,852,242.54
（一）综合收益总额										579,608,458.54		579,608,458.54
（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										-558,756,216.00		-558,756,216.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										-558,756,216.00		-558,756,216.00
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												

5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,194,747,049.01		9,440,879,674.59

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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）										1,853,153,884.67		1,853,153,884.67
（一）综合收益总额										2,095,281,578.27		2,095,281,578.27
（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										-242,127,693.60		-242,127,693.60
1. 提取盈余公积												
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	3,388,360,947.63	9,425,514,080.20

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2020年6月30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；建筑装修装饰工程施工。（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8月26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，详见本附注八“在其他主体中的权益”。公司本报告期无合并范围变更。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、29“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、33“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

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（参见本节五、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，详见本节五、18“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、18、（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、18（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、合同资产

合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间

流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法，详见本节“五、重要会计政策及会计估计10、金融资产减值”相关会计政策。

16、合同成本

（1）与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本，即为履行合同发生的成本，不属于《企业会计准则第14号-收入》（财会〔2017〕22号）之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；该成本预期能够收回。

合同取得成本，即为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本，是指不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出（如无论是否取得合同均会发生的差旅费等），在发生时计入当期损益，但是明确由客户承担的除外。

（2）与合同成本有关的资产的摊销

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

（3）与合同成本有关的资产的减值

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

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

17、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。

18、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。

19、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、24“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。

20、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。

21、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、24“长期资产减值”。

22、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。

23、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。

24、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。

25、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。

26、合同负债

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

27、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。

28、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。

29、收入

收入确认和计量所采用的会计政策：

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。

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

当公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，公司应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

（1）合同各方已批准该并承诺将履行各自义务；

（2）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称“转让商品”）相关的权利和义务；

（3）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

（4）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

（5）公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

合同开始日，公司应当对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行，然后，在履行了各单项履约义务时分别确认收入。

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

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

约义务：

- (1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；
- (3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

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

2. 与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

① 房地产销售合同

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

② 建造合同

本集团在履行履约义务的时段内按履约进度确认收入，本集团根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

③ 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，在提供物业服务过程中确认收入。

④ 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。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况：无。

30、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，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。

31、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。

32、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

②本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（2）融资租赁的会计处理方法

①本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

②本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

33、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
新收入准则：财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行，允许提前执行。	第九届董事会第四十八次会议于 2020 年 4 月 28 日决议通过，本公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。	

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间数据不予调整。

执行新收入准则对本公司的主要变化和影响如下：

新增“合同负债”报表科目，将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”项目重分类至“合同负债”项目列报。

将为取得合同发生的预期能够收回的增量成本作为合同取得成本确认为“其他流动资产”，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

执行新收入准则对合并及公司财务报表的影响如下：

单位：元

报表项目	2019年12月31日（变更前）		2020年1月1日（变更后）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
其他应收款	231,603,270.19	3,416,427,873.85	231,033,306.70	3,416,427,873.85
其他流动资产	2,110,481,118.72	5,899,193.03	2,235,232,681.59	5,899,193.03
预收款项	20,814,200,822.26	1,547,945.20	87,957,033.45	1,547,945.20
合同负债			19,084,761,439.66	
其他流动负债			1,640,912,385.66	
递延所得税负债	3,148,316.76		30,473,992.36	
未分配利润	9,553,160,194.55	3,173,894,806.47	9,650,586,081.82	3,173,894,806.47

(2) 重要会计估计变更

不适用。

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

适用，需要调整年初资产负债表科目。

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,806,104,979.95	4,806,104,979.95	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12,939,083.55	12,939,083.55	
应收款项融资			
预付款项	279,751,593.26	279,751,593.26	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	231,603,270.19	231,033,306.70	-569,963.49
其中：应收利息	17,391.33	17,391.33	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	53,909,605,393.93	53,909,605,393.93	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,110,481,118.72	2,235,232,681.59	124,751,562.87
流动资产合计	61,350,485,439.60	61,474,667,038.98	124,181,599.38
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	311,192,190.41	311,192,190.41	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	56,799,067.04	56,799,067.04	
投资性房地产	2,935,533,322.52	2,935,533,322.52	
固定资产	1,617,448,635.31	1,617,448,635.31	
在建工程	145,238,224.41	145,238,224.41	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	271,329,875.94	271,329,875.94	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	9,054,747.49	9,054,747.49	
递延所得税资产	3,217,781,240.48	3,217,781,240.48	
其他非流动资产			
非流动资产合计	8,564,377,303.60	8,564,377,303.60	
资产总计	69,914,862,743.20	70,039,044,342.58	124,181,599.38
流动负债：			
短期借款	3,241,000,000.00	3,241,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	19,000,000.00	19,000,000.00	
应付账款	7,453,623,446.40	7,453,623,446.40	
预收款项	20,814,200,822.26	87,957,033.45	-20,726,243,788.81
合同负债		19,084,761,439.66	19,084,761,439.66
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	20,815,910.75	20,815,910.75	
应交税费	3,263,147,921.72	3,263,147,921.72	
其他应付款	1,881,927,603.43	1,881,927,603.43	

其中：应付利息	75,987,741.39	75,987,741.39	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	8,068,621,748.27	8,068,621,748.27	
其他流动负债		1,640,912,385.66	1,640,912,385.66
流动负债合计	44,762,337,452.83	44,761,767,489.34	-569,963.49
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	7,337,542,405.59	7,337,542,405.59	
应付债券	4,201,000,000.00	4,201,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	525,664.29	525,664.29	
递延所得税负债	3,148,316.76	30,473,992.36	27,325,675.60
其他非流动负债			
非流动负债合计	11,542,216,386.64	11,569,542,062.24	27,325,675.60
负债合计	56,304,553,839.47	56,331,309,551.58	26,755,712.11
所有者权益：			
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,720,507,240.84	1,720,507,240.84	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	474,120,748.34	474,120,748.34	

一般风险准备			
未分配利润	9,553,160,194.55	9,650,586,081.82	97,425,887.27
归属于母公司所有者权益合计	13,610,308,903.73	13,707,734,791.00	97,425,887.27
少数股东权益			
所有者权益合计	13,610,308,903.73	13,707,734,791.00	97,425,887.27
负债和所有者权益总计	69,914,862,743.20	70,039,044,342.58	124,181,599.38

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,455,855,592.95	1,455,855,592.95	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	371,315.00	371,315.00	
其他应收款	3,416,427,873.85	3,416,427,873.85	
其中：应收利息	6,365,888.85	6,365,888.85	
应收股利	120,000,000.00	120,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	30,000,000.00	30,000,000.00	
其他流动资产	5,899,193.03	5,899,193.03	
流动资产合计	4,908,553,974.83	4,908,553,974.83	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	960,000,000.00	960,000,000.00	
长期股权投资	13,800,245,493.67	13,800,245,493.67	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

投资性房地产			
固定资产	394,861.17	394,861.17	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	14,760,640,354.84	14,760,640,354.84	
资产总计	19,669,194,329.67	19,669,194,329.67	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,246,165.50	5,246,165.50	
预收款项	1,547,945.20	1,547,945.20	
合同负债			
应付职工薪酬	866,686.96	866,686.96	
应交税费	1,484,632.13	1,484,632.13	
其他应付款	7,679,844,073.88	7,679,844,073.88	
其中：应付利息	10,631,256.17	10,631,256.17	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	100,000,000.00	100,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	7,788,989,503.67	7,788,989,503.67	
非流动负债：			
长期借款	1,960,177,393.95	1,960,177,393.95	

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

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

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。	13%/9%

	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%。	
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。

3、其他

无。

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	94,045.00	102,291.82
银行存款	6,197,522,170.08	4,452,901,539.60
其他货币资金	260,964,210.81	353,101,148.53
合计	6,458,580,425.89	4,806,104,979.95
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	1,457,839,253.06	1,783,693,562.94

其他说明：无。

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	43,969,599.55	100.00%	11,699,900.73	26.61%	32,269,698.82	24,652,766.28	100.00%	11,713,682.73	47.51%	12,939,083.55
其中：										
账龄组合	11,699,900.73	26.61%	11,699,900.73	100.00%		11,713,682.73	47.51%	11,713,682.73	100.00%	
其他信用风险较低的组合	32,269,698.82	73.39%			32,269,698.82	12,939,083.55	52.49%			12,939,083.55
合计	43,969,599.55	100.00%	11,699,900.73	26.61%	32,269,698.82	24,652,766.28	100.00%	11,713,682.73	47.51%	12,939,083.55

按组合计提坏账准备：按账龄组合计提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	11,699,900.73	11,699,900.73	100.00%
合计	11,699,900.73	11,699,900.73	--

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	32,269,698.82		
合计	32,269,698.82		--

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	32,269,698.82
其中：6 个月以内	23,338,897.59
7-12 个月	8,930,801.23
3 年以上	11,699,900.73
5 年以上	11,699,900.73
合计	43,969,599.55

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合	11,713,682.73		13,782.00			11,699,900.73
合计	11,713,682.73		13,782.00			11,699,900.73

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	7.28%	3,200,000.00
单位 2	1,880,821.92	4.28%	
单位 3	1,317,900.00	3.00%	1,317,900.00
单位 4	1,174,999.74	2.67%	1,174,999.74
单位 5	1,071,232.88	2.44%	
合计	8,644,954.54	19.67%	

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	550,185,745.13	74.05%	194,180,514.42	69.41%
1 至 2 年	164,545,742.50	22.15%	72,284,006.31	25.84%
2 至 3 年	26,153,399.40	3.52%	11,174,582.53	3.99%
3 年以上	2,112,490.00	0.28%	2,112,490.00	0.76%
合计	742,997,377.03	--	279,751,593.26	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为323,649,677.67元，占预付账款期末余额合计数的比例为43.56%。

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	13,990.21	17,391.33
其他应收款	806,407,855.89	231,015,915.37
合计	806,421,846.10	231,033,306.70

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	13,990.21	17,391.33
合计	13,990.21	17,391.33

2) 重要逾期利息

无。

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	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)	
2020年1月1日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2020年1月1日余额在本期	---	---	---	---
2020年6月30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	776,031,773.43	208,278,129.39

往来款	234,106,187.29	242,639,706.93
垫付款项	38,456,683.14	30,818,328.16
减：坏账准备	-242,186,787.97	-250,720,249.11
合计	806,407,855.89	231,015,915.37

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额		34,667,883.37	216,052,365.74	250,720,249.11
2020 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
本期计提		2,679,348.66		2,679,348.66
本期转回		11,212,809.80		11,212,809.80
2020 年 6 月 30 日余额		26,134,422.23	216,052,365.74	242,186,787.97

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	638,953,513.85
其中：6 个月以内	613,710,852.68
7-12 个月	25,242,661.17
1 至 2 年	31,969,446.35
2 至 3 年	59,133,786.09
3 年以上	318,537,897.57
3 至 4 年	76,410,927.50
4 至 5 年	10,775,848.84
5 年以上	231,351,121.23
合计	1,048,594,643.86

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	250,720,249.11	2,679,348.66	11,212,809.80			242,186,787.97
合计	250,720,249.11	2,679,348.66	11,212,809.80			242,186,787.97

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

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	竞拍土地保证金	400,360,000.00	1 年以内	38.18%	
单位 2	竞拍土地保证金	102,149,455.00	1 年以内	9.74%	
单位 3	竞拍土地保证金	70,140,000.00	1 年以内	6.69%	
单位 4	贷款保证金	59,261,484.14	1 年以内&1-2 年&2-3 年&3-4 年 &4-5 年&5 年以上	5.65%	
单位 5	往来款	54,247,162.84	5 年以上	5.17%	54,247,162.84
合计	--	686,158,101.98	--	65.44%	54,247,162.84

注：以上单位非公司关联方。

6) 涉及政府补助的应收款项

无。

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

5、存货

公司遵守房地产行业的披露要求。

(1) 存货分类

公司遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	41,147,403,965.69	2,769,107,731.65	38,378,296,234.04	44,188,553,777.79	2,769,107,731.65	41,419,446,046.14
开发产品	11,657,608,564.76	549,520,404.12	11,108,088,160.64	13,063,763,331.26	575,902,695.48	12,487,860,635.78
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	3,345,246.73	2,998,184.52	347,062.21	3,344,129.71	2,998,184.52	345,945.19
合计	52,808,357,777.18	3,321,626,320.29	49,486,731,456.89	57,257,614,005.58	3,348,008,611.65	53,909,605,393.93

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
重庆英大：领秀城	2017年06月01日	2019年01月01日	1,321,132,300.00	42,823,939.69	42,823,939.69						其他
重庆鲁能：中央公馆	2015年08月01日	2022年12月01日	3,947,845,000.00	831,636,861.44	77,901,942.04		10,219,216.27	763,954,135.67	28,346,890.00		其他

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
重庆鲁能：九龙花园	2015年11月01日	2019年12月01日	1,927,189,600.00	35,002,790.69	7,853,628.67	27,149,162.02					其他
重庆鲁能：南渝星城	2015年07月01日	2020年04月01日	2,787,310,000.00	167,041,939.35	162,261,214.92		122,977,874.97	127,758,599.40	7,425,440.17		其他
重庆鲁能：泰山7号	2016年09月01日	2024年04月01日	11,486,455,000.00	3,901,304,628.85	1,097,385,958.06		145,442,503.65	2,949,361,174.44	181,642,878.76	17,694,326.94	银行贷款；其他
重庆鲁能：星城外滩	2017年12月01日	2024年03月01日	8,930,700,300.00	4,623,100,020.22	1,984,287,370.55		317,380,199.63	2,956,192,849.30	51,748,579.12	11,972,559.20	银行贷款；其他
重庆鲁能：北渝星城	2016年12月01日	2020年08月01日	2,378,983,800.00	114,173,412.85	254,722,606.20		298,845,339.05	158,296,145.70	1,710,685.63	721,111.20	其他
东莞广宇：鲁能公馆	2017年02月01日	2020年12月01日	2,976,458,900.00	2,081,264,594.17			68,655,146.21	2,149,919,740.38	266,756,192.52	44,747,272.04	银行贷款；其他
青岛广宇：鲁能公馆	2017年09月01日	2019年09月01日	837,025,848.90		440,873.00	20,839,586.82	21,280,459.82				其他
江津鲁能：领秀城一街区	2017年02月01日	2019年05月01日	1,478,635,000.00	1,242,500.61		7,326,086.57	6,083,585.96				其他
鲁能亘富：领秀城项目	2016年05月01日	2021年01月01日	19,132,718,000.00	4,133,035,976.69			98,553,339.80	4,231,589,316.49	114,573,750.87	2,652,346.21	其他
鲁能亘富：唐冶项目	2017年04月01日	2021年06月01日	5,928,842,800.00	1,128,517,168.45			189,500,531.71	1,318,017,700.16	37,436,777.08	7,359,750.31	其他
鲁能亘富：上海项目	2019年12月01日	2022年05月01日	1,068,240,900.00	342,409,511.97			5,368,137.50	347,777,649.47	248,667.67	224,034.92	银行贷款；其他
鲁能万创：领秀	2017年07月01日	2021年07月01日	2,074,184,700.00	752,262,930.00		6,062,218.00	57,120,793.00	803,321,500.00	38,656,855.00		银行贷款

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
公馆	月 01 日	月 01 日	00.00	.45		62	44	5.27	.42		
鲁能朱家峪：鲁能公馆	2017 年 04 月 01 日	2021 年 06 月 01 日	2,530,700,600.00	258,770,670.57			52,102,730.93	310,873,401.50	6,014,037.58	3,626,076.90	银行贷款
南京广宇：鲁能公馆	2017 年 03 月 01 日	2020 年 10 月 31 日	2,761,401,559.00	2,218,501,280.11			89,060,235.76	2,307,561,515.87	237,392,542.59	40,025,306.53	银行贷款；信托融资
南京硅谷：南京硅谷项目	2017 年 06 月 01 日	2020 年 08 月 01 日	3,821,749,002.30	2,858,008,507.50			162,676,472.97	3,020,684,980.47	225,035,028.58	52,899,695.38	银行贷款；信托融资
宜宾鲁能：宜宾项目	2016 年 08 月 01 日	2020 年 10 月 01 日	4,501,330,700.04	902,815,250.43	252,252,069.63	78,894,474.04	423,771,246.22	995,439,952.98	4,527,495.35		其他
成都鲁能：鲁能城	2015 年 09 月 01 日	2019 年 09 月 01 日	6,673,917,663.64	595,138,523.32			52,019,683.94	647,158,207.26	70,635,000.41		银行贷款
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	5,682,990,984.43	614,950,144.07	183,557,045.67	464,539,728.20	5,349,023,522.89	757,799,745.57	36,623,812.90	其他
苏州广宇：苏州项目	2017 年 04 月 01 日	2021 年 07 月 01 日	12,153,795,201.78	7,637,367,288.58			335,435,547.44	7,972,802,836.02	992,826,994.74	161,850,415.11	银行贷款；基金融资
张家口鲁能：张家口项目	2018 年 04 月 01 日	2020 年 08 月 01 日	1,446,905,300.00	465,984,086.69		15,555.40	67,903,623.28	533,872,154.57	22,949,528.31	5,690,251.58	其他
湖州东信：湖州项目	2017 年 10 月 01 日	2021 年 12 月 01 日	1,174,280,000.00	578,870,199.38			99,669,023.50	678,539,222.88	134,009,826.30	6,671,103.37	银行贷款
福州鲁能：福州项目	2017 年 03 月 01 日	2020 年 11 月 01 日	6,049,837,226.00	3,161,385,829.71	1,337,504,085.56	28,934,422.07		1,794,947,322.08	58,144,040.13		其他

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
天津鲁能泰山：泰山 7 号	2016 年 08 月 01 日	2020 年 09 月 30 日	6,166,160,000.00	1,674,904,881.64		176,314,462.55	231,721,613.80	1,730,312,032.89	352,444.71	253,200.89	其他
合计	--	--	130,458,783,601.66	44,188,553,777.79	5,832,383,832.39	529,093,013.76	3,320,327,034.05	41,147,403,965.69	3,238,233,401.51	393,011,263.48	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
重庆英大：领秀城	2018 年 12 月 01 日	1,458,094,051.72	42,823,939.69	449,595,406.01	1,051,322,585.40	9,342,690.84	
重庆鲁能：鲁能星城	2017 年 09 月 01 日	242,346,540.49		5,581,293.58	236,765,246.91		
重庆鲁能：中央公馆	2017 年 09 月 01 日	963,960,705.06	77,901,942.04	33,361,490.46	1,008,501,156.64		
重庆鲁能：南渝星城	2017 年 11 月 01 日	485,074,271.05	162,261,214.92	18,701,989.34	628,633,496.63		
重庆鲁能：九龙花园	2018 年 10 月 01 日	349,118,749.08	8,003,282.10		357,122,031.18		
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2017 年 12 月 01 日	271,460,229.76		53,126,179.87	218,334,049.89		
重庆鲁能：泰山 7 号	2019 年 09 月 27 日	559,366,411.62	1,060,498,213.33	735,723,790.02	884,140,834.93	17,206,424.55	7,069,196.18
重庆鲁能：北渝星城	2019 年 12 月 05 日	238,153,499.11	254,722,606.20	186,376,012.28	306,500,093.03	7,930,966.78	179,526.91
重庆鲁能：星城外滩	2020 年 05 月 29 日		1,984,287,370.55	1,748,639,164.76	235,648,205.79	6,232,085.42	12,503,744.45
青岛广宇：鲁能公馆	2019 年 09 月 30 日	186,649,740.18	440,873.00	91,537,190.31	95,553,422.87	2,124,266.93	
江津鲁能：领秀城一街区	2019 年 05 月 29 日	303,684,988.25		28,091,510.09	275,593,478.16		
鲁能亘富：领秀城	2019 年 04 月 30 日	879,664,737.93		211,579,207.87	668,085,530.06	12,248,682.48	
鲁能亘富：唐冶项目	2019 年 11 月 30 日	415,718,514.28		319,049,224.56	96,669,289.72	269,970.95	
鲁能万创：领秀公馆	2018 年 03 月 20 日	25,126,398.90		2,112,776.22	23,013,622.68	769,172.56	

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
鲁能朱家峪：鲁能公馆	2019年11月30日	377,760,333.95		272,016,117.77	105,744,216.18	3,621,976.92	
宜宾鲁能：宜宾项目	2019年08月26日	633,642,667.73	252,252,069.63	220,906,429.32	664,988,308.04		
成都鲁能：鲁能城	2020年06月30日	2,213,112,108.60	12,517,489.37	301,372,916.12	1,924,256,681.85	135,920,540.35	
顺义新城：顺义项目	2018年06月01日	2,218,197,487.83	614,950,144.07	1,055,129,696.65	1,778,017,935.25	193,583,277.78	
湖州东信：湖州项目	2017年09月30日	113,264,645.13		4,016,439.76	109,248,205.37	13,554,222.41	
福州鲁能：福州项目	2020年11月30日	152,584,006.61	1,337,504,085.57	1,094,996,235.59	395,091,856.59	30,633,393.39	
天津鲁能泰山：泰山7号	2019年12月28日	976,783,243.98		382,404,926.39	594,378,317.59	2,381,053.97	
合计	--	13,063,763,331.26	5,808,163,230.47	7,214,317,996.97	11,657,608,564.76	435,818,725.33	19,752,467.54

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) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	2,769,107,731.65					2,769,107,731.65	
开发产品	575,902,695.48			26,382,291.36		549,520,404.12	
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	3,348,008,611.65			26,382,291.36		3,321,626,320.29	--

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	92,079,162.20			6,108,826.25		85,970,335.95	
重庆中央公馆一期	18,642,878.97			296,711.02		18,346,167.95	
重庆中央公馆二期	93,658,628.03					93,658,628.03	
重庆九龙东郡一街区	140,653,810.73			16,031,338.32		124,622,472.41	
重庆九龙花园	99,935,923.43			3,138,505.93		96,797,417.50	
重庆南渝星城	130,932,292.12			806,909.84		130,125,382.28	
南京栖霞鲁能公馆	319,273,516.50					319,273,516.50	
南京鲁能硅谷公馆	567,379,899.10					567,379,899.10	
苏州泰山7号	843,073,652.31					843,073,652.31	
苏州泰山9号	309,147,585.90					309,147,585.90	
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	3,348,008,611.65			26,382,291.36		3,321,626,320.29	--

(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：南渝星城		7,425,440.17	5.40%
重庆鲁能：泰山7号	17,694,326.94	181,642,878.76	3.50%
重庆鲁能：星城外滩	11,972,559.20	51,748,579.12	4.80%
重庆鲁能：北渝星城	721,111.20	1,710,685.63	5.50%
东莞广宇：鲁能公馆	44,747,272.04	266,756,192.52	5.52%
鲁能亘富：领秀城项目	2,652,346.21	114,573,750.87	6.21%
鲁能亘富：唐冶项目	7,359,750.31	37,436,777.08	4.59%
鲁能亘富：上海项目	224,034.92	248,667.67	5.49%
鲁能万创：领秀公馆		38,656,855.42	5.74%
鲁能朱家峪：鲁能公馆	3,626,076.90	6,014,037.58	4.75%
南京广宇：鲁能公馆	40,025,306.53	237,392,542.59	4.95%
南京硅谷：鲁能公馆	52,899,695.38	225,035,028.58	5.05%
宜宾鲁能：宜宾项目		4,527,495.35	4.82%
成都鲁能：鲁能城		70,635,000.41	4.33%
顺义新城：顺义项目	36,623,812.90	757,799,745.57	5.06%
苏州广宇：苏州项目	161,850,415.11	992,826,994.74	5.43%
张家口鲁能：张家口项目	5,690,251.58	22,949,528.31	5.50%
湖州东信：湖州项目	6,671,103.37	134,009,826.30	5.47%
福州鲁能：福州项目		58,144,040.13	5.20%
天津鲁能泰山：泰山7号	253,200.89	352,444.71	5.50%
合 计	393,011,263.48	3,238,233,401.51	

注：上述项目仅指开发成本中期末余额包含的费用资本化情况。

(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	631,714,584.09	借款抵押
宜宾山水原著	95,315,659.36	95,315,659.36	借款抵押
苏州泰山7号	3,283,606,575.00	3,283,606,575.00	借款抵押
苏州泰山9号	2,521,191,108.00	2,521,191,108.00	借款抵押
济南章丘鲁能公馆	294,320,000.00	294,320,000.00	借款抵押
济南唐冶泰山7号	345,051,767.98	345,051,767.98	借款抵押
南京硅谷鲁能公馆	1,880,000,000.00	1,880,000,000.00	借款抵押

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
南京栖霞鲁能公馆	1,660,000,000.00		借款抵押
湖州鲁能公馆	262,573,341.25	262,573,341.25	借款抵押
成都鲁能城	591,668,503.00	591,668,503.00	借款抵押
北京顺义优山美地 D 区	2,363,486,713.53	2,453,531,722.08	借款抵押
上海嘉定区云翔拓展大居 24A-01A 地块		307,147,849.62	借款抵押
合计	13,845,337,178.40	12,666,121,110.38	--

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	75,972,564.99	124,751,562.87
增值税	1,117,930,374.71	1,729,418,522.89
营业税	10,291,536.92	19,074,315.09
企业所得税	80,699,274.02	41,581,951.72
土地增值税	258,618,590.52	207,382,547.44
城市维护建设税	52,390,651.68	60,365,560.52
教育费附加	22,758,107.82	26,174,878.30
地方教育费附加	14,554,337.16	16,830,464.38
其他	249,071,691.04	9,652,878.38
合计	1,882,287,128.86	2,235,232,681.59

其他说明：无。

7、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
杭州千岛湖全域旅游有限公司	311,192,190.41			-3,601,655.97							307,590,534.44	
小计	311,192,190.41			-3,601,655.97							307,590,534.44	
二、联营企业												
合计	311,192,190.41			-3,601,655.97							307,590,534.44	

其他说明：无。

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	56,735,800.00	56,799,067.04
合计	56,735,800.00	56,799,067.04

其他说明：无。

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	3,018,494,870.07	250,535,528.77		3,269,030,398.84
2. 本期增加金额	87,681,097.44			87,681,097.44
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	87,681,097.44			87,681,097.44
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	46,122,373.51			46,122,373.51
(1) 处置				
(2) 其他转出	46,122,373.51			46,122,373.51
4. 期末余额	3,060,053,594.00	250,535,528.77		3,310,589,122.77
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	296,037,054.99	37,460,021.33		333,497,076.32
2. 本期增加金额	47,628,559.91	3,065,834.64		50,694,394.55
(1) 计提或摊销	47,628,559.91	3,065,834.64		50,694,394.55
3. 本期减少金额	990,777.90			990,777.90
(1) 处置				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(2) 其他转出	990,777.90			990,777.90
4. 期末余额	342,674,837.00	40,525,855.97		383,200,692.97
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	2,717,378,757.00	210,009,672.80		2,927,388,429.80
2. 期初账面价值	2,722,457,815.08	213,075,507.44		2,935,533,322.52

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

不适用。公司不存在当期处于建设期的投资性房地产。公司不存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,511,380,349.81	1,617,394,635.89
固定资产清理		53,999.42
合计	1,511,380,349.81	1,617,448,635.31

(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	1,006,828,633.88	879,337,920.72	12,434,163.01	292,019,643.40	26,247,787.33	2,132,718.95	2,219,000,867.29
2. 本期增加金额				6,930.04	18,326.42		25,256.46
(1) 购置				6,930.04	18,326.42		25,256.46
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
(4) 其他				255.00	-255.00		
3. 本期减少金额					6,118.30		6,118.30
(1) 处置或报废					6,118.30		6,118.30
(2) 其他减少							
4. 期末余额	1,006,828,633.88	879,337,920.72	12,434,163.01	292,026,573.44	26,259,995.45	2,132,718.95	2,219,020,005.45
二、累计折旧							
1. 期初余额	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
2. 本期增加金额	15,437,430.83	67,960,062.26	920,976.07	19,491,937.79	2,083,724.29	144,717.89	106,038,849.13
(1) 计提	15,437,430.83	67,960,062.26	920,976.07	19,491,937.79	2,083,724.29	144,717.89	106,038,849.13
(2) 其他增加							
3. 本期减少金额					5,424.89		5,424.89
(1) 处置或报废					5,424.89		5,424.89
(2) 其他减少							

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
4. 期末余额	154,047,411.28	154,047,411.28	386,377,732.15	6,813,837.03	144,754,682.65	14,375,872.44	1,270,120.09
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	852,781,222.60	492,960,188.57	5,620,325.98	147,271,890.79	11,884,123.01	862,598.86	1,511,380,349.81
2. 期初账面价值	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) 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

其他说明：无。

11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	167,661,601.86	145,238,224.41
合计	167,661,601.86	145,238,224.41

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州鲁能泰山9号酒店项目基建工程支出	25,028,248.77		25,028,248.77	25,028,248.77		25,028,248.77
重庆鲁能城后期商业项目	142,633,353.09		142,633,353.09	120,209,975.64		120,209,975.64
合计	167,661,601.86		167,661,601.86	145,238,224.41		145,238,224.41

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加 金额	本期转入固 定资产金额	本期其他 减少金额	期末余额	工程累计投入 占预算比例	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率	资金 来源
苏州鲁能泰山9 号酒店项目基 建工程支出	708,785, 271.15	25,028,2 48.77				25,028,2 48.77	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	1,820,49 4,145.50	120,209, 975.64	22,423,3 77.45			142,633, 353.09	7.83%	前期土石方工程完成70%， 2号地块A、B塔楼施工至 负四层，3号地块C塔楼施 工至地上二层				其他
合计	2,529,27 9,416.65	145,238, 224.41	22,423,3 77.45			167,661, 601.86	--	--				--

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	300,755,449.15	6,457,443.47	307,212,892.62
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	300,755,449.15	6,457,443.47	307,212,892.62
二、累计摊销			
1. 期初余额	30,628,221.10	5,254,795.58	35,883,016.68
2. 本期增加金额	11,237,619.46	325,409.85	11,563,029.31
(1) 计提	11,237,619.46	325,409.85	11,563,029.31
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	41,865,840.56	5,580,205.43	47,446,045.99
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			

项目	土地使用权	软件	合计
四、账面价值			
1. 期末账面价值	258,889,608.59	877,238.04	259,766,846.63
2. 期初账面价值	270,127,228.05	1,202,647.89	271,329,875.94

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入资产改良支出	2,841,272.59	87,311.70	1,579,400.59		1,349,183.70
房屋装修费	5,713,968.92		1,151,710.53		4,562,258.39
信息服务费	56,083.36		11,216.64		44,866.72
软件使用费	443,422.62		204,656.60		238,766.02
合计	9,054,747.49	87,311.70	2,946,984.36		6,195,074.83

其他说明：无。

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,352,422,174.88	838,105,543.72	3,379,782,585.50	844,945,646.40
可抵扣亏损	206,229,655.80	51,557,413.95	190,456,302.64	47,614,075.66
预收售房款预计利润	6,426,466,879.64	1,606,616,719.91	7,137,319,600.62	1,784,329,900.15
预提税费	1,852,304,860.04	463,076,215.01	957,594,830.30	239,398,707.58
预提成本费用			778,615,348.20	194,653,837.05
其他			427,356,294.56	106,839,073.64
合计	11,837,423,570.36	2,959,355,892.59	12,871,124,961.82	3,217,781,240.48

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	12,530,000.00	3,132,500.00	12,593,267.04	3,148,316.76
合同取得成本	71,377,128.12	17,844,282.03	109,302,702.40	27,325,675.60
合计	83,907,128.12	20,976,782.03	121,895,969.44	30,473,992.36

(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		2,959,355,892.59		3,217,781,240.48
递延所得税负债		20,976,782.03		30,473,992.36

(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	366,795,439.98	366,796,234.98
可抵扣亏损	207,585,522.14	173,158,836.00
合计	574,380,962.12	539,955,070.98

(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
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	48,198,432.31	48,198,432.31	
2024 年度	46,463,181.73	46,463,181.73	
2025 年度	34,426,686.14		
合计	207,585,522.14	173,158,836.00	--

其他说明：无。

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	7,696,000,000.00	3,241,000,000.00
合计	7,696,000,000.00	3,241,000,000.00

短期借款分类的说明：无。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

16、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	35,000,000.00	19,000,000.00
合计	35,000,000.00	19,000,000.00

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,325,132,916.92	7,052,301,481.43
应付质保金	1,781,969.72	1,729,160.27
应付土地款	111,722,910.69	108,820,228.18
应付服务款等	57,389,746.48	90,610,435.07
应付物资款	92,943,652.34	184,093,767.25
应付劳务款	18,175.18	4,947,507.77
应付商品款	8,676,425.90	11,120,866.43
合计	6,597,665,797.23	7,453,623,446.40

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天元建设集团有限公司	173,787,534.50	不满足支付条件, 未支付
中建八局第一建设工程有限责任公司	138,877,450.40	不满足支付条件, 未支付
中建三局第二建设工程有限责任公司	117,616,490.06	不满足支付条件, 未支付
中建三局集团有限公司	100,110,936.97	不满足支付条件, 未支付
四川纳建建设工程有限公司	94,712,009.79	不满足支付条件, 未支付
宜宾市国土资源局	90,419,165.00	不满足支付条件, 未支付
山东天齐置业集团股份有限公司	55,254,508.42	不满足支付条件, 未支付
浙江湖州市建工集团有限公司	28,478,580.80	不满足支付条件, 未支付
中北华宇建筑工程公司	21,824,270.58	不满足支付条件, 未支付
迅达(中国)电梯有限公司	20,700,170.33	不满足支付条件, 未支付
合计	841,781,116.85	--

其他说明：无。

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金等	79,187,386.87	81,208,555.40
预收管理费		2,294,800.55
其他	6,470,905.13	4,453,677.50
合计	85,658,292.00	87,957,033.45

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

19、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
重庆英大：领秀城	96,668,679.89	436,250,064.16
重庆鲁能：鲁能星城	50,600,547.34	45,270,750.48
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城	250,114,384.94	207,838,856.79

项目	期末余额	期初余额
重庆鲁能：九龙花园、九龙东郡	30,992,471.34	21,082,867.69
重庆鲁能：南渝星城	161,012,416.06	135,051,630.18
重庆鲁能：泰山7号	2,425,421,960.99	3,423,885,203.14
重庆鲁能：北渝星城	235,674,743.68	501,171,197.84
重庆鲁能：星城外滩	280,633,287.16	2,398,923,812.84
江津鲁能：领秀城	23,018,410.98	22,685,611.01
青岛鲁能：鲁能公馆	98,606,397.10	192,322,536.70
鲁能亘富：领秀城	1,235,005,022.13	1,028,141,986.85
鲁能亘富：唐冶项目	1,435,030,746.29	1,549,358,026.61
鲁能万创：领秀公馆	121,298,114.72	90,074,837.13
鲁能朱家峪：朱家峪项目	329,939,668.84	479,489,064.22
宜宾鲁能：宜宾项目	1,527,608,731.45	1,442,747,404.91
成都鲁能：鲁能城	227,758,593.80	60,022,853.21
顺义新城：顺义项目	1,585,619,752.10	2,622,190,742.71
福州鲁能：福州项目	1,986,604,234.12	2,803,924,591.74
天津鲁能：天津项目	1,349,813,096.48	1,592,961,675.76
湖州东信：湖州项目	72,167,656.03	31,367,725.69
南京广宇：栖霞鲁能公馆	34,925,504.58	
苏州广宇：泰山9号	30,637,003.68	
合计	13,589,151,423.70	19,084,761,439.66

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
鲁能亘富：领秀城	206,863,035.28	房地产项目开盘预售，预收房款增加
成都鲁能：鲁能城	167,735,740.59	房地产项目开盘预售，预收房款增加
顺义新城：顺义项目	-1,036,570,990.61	商品房交付客户，合同负债结转收入
重庆鲁能：星城外滩	-2,118,290,525.68	商品房交付客户，合同负债结转收入
合计	-2,780,262,740.42	——

20、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,732,788.21	217,852,373.12	219,192,079.20	19,393,082.13
二、离职后福利-设定提存计划	83,122.54	13,084,005.36	12,761,225.69	405,902.21
三、辞退福利		187,483.77	187,483.77	
合计	20,815,910.75	231,123,862.25	232,140,788.66	19,798,984.34

(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		175,949,714.95	175,949,714.95	
2、职工福利费		8,426,029.74	8,426,029.74	
3、社会保险费	55,656.07	9,856,277.31	10,468,640.76	-556,707.38
其中：医疗保险费	46,362.19	9,334,891.73	9,943,665.04	-562,411.12
工伤保险费	6,803.36	251,134.59	268,646.87	-10,708.92
生育保险费	2,490.52	270,250.99	256,328.85	16,412.66
4、住房公积金	92,784.60	15,329,407.13	15,810,102.01	-387,910.28
5、工会经费和职工教育经费	20,584,347.54	3,760,538.97	4,007,186.72	20,337,699.79
8、其他短期薪酬		4,530,405.02	4,530,405.02	
合计	20,732,788.21	217,852,373.12	219,192,079.20	19,393,082.13

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	63,660.58	10,968,442.42	10,540,316.46	491,786.54
2、失业保险费	3,946.11	322,070.22	319,531.23	6,485.10
3、企业年金缴费	15,515.85	1,793,492.72	1,901,378.00	-92,369.43
合计	83,122.54	13,084,005.36	12,761,225.69	405,902.21

其他说明：无。

21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	180,620,998.73	260,035,842.84
企业所得税	214,723,254.45	879,126,385.73
个人所得税	2,391,324.64	9,173,606.39
城市维护建设税	2,662,036.39	2,049,331.77
营业税		771,599.45
资源税	39,504.00	179,890.50
房产税	3,511,727.67	3,533,046.35
土地使用税	4,753,848.31	5,634,096.03
教育费附加	3,333,511.62	2,885,048.68
土增税	1,885,535,331.72	2,097,588,410.57
印花税	745,178.80	1,017,194.03
地方水利建设基金	20,422.84	15,192.92
其他税费	3,111,438.05	1,138,276.46
合计	2,301,448,577.22	3,263,147,921.72

其他说明：无。

22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	221,761,643.29	75,987,741.39
应付股利	561,429,861.32	2,673,645.32
其他应付款	1,911,144,438.22	1,803,266,216.72
合计	2,694,335,942.83	1,881,927,603.43

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	154,427,328.72	63,319,763.09
企业债券利息	17,699,453.57	7,505,464.49
短期借款应付利息	49,634,861.00	5,162,513.81
合计	221,761,643.29	75,987,741.39

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	561,429,861.32	2,673,645.32
合计	561,429,861.32	2,673,645.32

(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	172,356,367.38	129,529,354.64
售房定金	152,652,132.00	178,352,452.97
代收税费	46,851,131.47	102,676,290.30
保证金	126,201,722.20	153,954,028.83
诚意金	298,364,181.94	120,000,000.00
押金	27,438,775.54	31,473,962.29
土增税清算准备金	1,087,280,127.69	1,087,280,127.69
合计	1,911,144,438.22	1,803,266,216.72

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
张家口市下花园区房屋征收办公室	90,000,000.00	不满足支付条件，未支付
重庆成雅商业管理有限公司	18,161,437.50	正在诉讼中，尚未判决
山东心血管医院	13,648,549.17	不满足支付条件，未支付
中建八局第一建设有限公司	10,764,668.00	不满足支付条件，未支付
中建三局集团有限公司	10,144,685.92	不满足支付条件，未支付
宜宾口腔医院	9,440,000.00	不满足支付条件，未支付
售房代收税费	6,394,024.96	不满足支付条件，未支付
售房定金	4,080,882.00	不满足支付条件，未支付
合计	162,634,247.55	--

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	6,691,171,748.27	7,988,621,748.27
一年内到期的应付债券	90,677,600.00	80,000,000.00
合计	6,781,849,348.27	8,068,621,748.27

其他说明：无。

24、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	1,213,068,664.29	1,640,912,385.66
合计	1,213,068,664.29	1,640,912,385.66

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,267,074,910.00	3,125,981,611.64
保证借款	3,929,622,327.05	3,506,882,542.22
信用借款	7,372,622,400.00	8,693,300,000.00
减：一年内到期的长期借款	-6,691,171,748.27	-7,988,621,748.27
合计	7,878,147,888.78	7,337,542,405.59

长期借款分类的说明：无。

其他说明，包括利率区间：长期借款的年利率区间为 4.09%-5.50%。

26、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业地产抵押资产证券（CMBS）	3,651,000,000.00	3,701,000,000.00
2019 年度第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	4,151,000,000.00	4,201,000,000.00

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
商业地产抵押资产证券（CMBS）	4,000,000,000.00	2019年10月31日	12年	4,000,000,000.00	3,781,000,000.00				39,322,400.00	3,741,677,600.00
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				39,322,400.00	4,241,677,600.00
减：一年内到期部分期末余额（附注七、23）		---	---		80,000,000.00					90,677,600.00
合计	--	--	--	4,500,000,000.00	4,201,000,000.00				39,322,400.00	4,151,000,000.00

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无。

(4) 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）2019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亘富开发有限公司自持，在合并报表体现为应付债券。

27、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	525,664.29	13,500,000.00	83,236.79	13,942,427.50	
合计	525,664.29	13,500,000.00	83,236.79	13,942,427.50	--

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			83,236.79			442,427.50	与资产相关
张家口下花园住房		13,500,000.00					13,500,000.00	与资产相关

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
保障服务中心								

其他说明：无。

28、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,862,520,720.00						1,862,520,720.00

其他说明：无。

29、资本公积

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无。

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	474,120,748.34			474,120,748.34
合计	474,120,748.34			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：无。

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	9,553,160,194.55	6,835,970,392.95
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)	97,425,887.27	
调整后期初未分配利润	9,650,586,081.82	6,835,970,392.95
加:本期归属于母公司所有者的净利润	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24

项目	本期	上期
应付普通股股利	558,756,216.00	242,127,693.60
期末未分配利润	10,470,169,626.18	8,144,944,715.59

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 97,425,887.27 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	10,048,003,571.29	7,096,484,725.79	8,445,954,745.40	5,054,777,422.58
其他业务	42,223,607.55	150,188,112.34	51,531,753.44	161,314,446.66
合计	10,090,227,178.84	7,246,672,838.13	8,497,486,498.84	5,216,091,869.24

收入相关信息：

单位：元

合同分类	房地产开发	物业服务	宾馆酒店服务	经营租赁	其他	合计
其中：						
商品房	9,870,630,27 1.15					9,870,630,27 1.15
物业费		83,154,110.8 4				83,154,110.8 4
酒店			40,655,488.4 8			40,655,488.4 8
不动产出租				86,819,510.8 8		86,819,510.8 8
其他					8,967,797.49	8,967,797.49
其中：						
华北	1,937,098,60 2.20			5,678,310.63	8,357,081.91	1,951,133,99 4.74
华东	2,932,492,64 9.09	27,757,204.2 6	23,902,934.2 5	73,850,301.8 2		3,058,003,08 9.42

合同分类	房地产开发	物业服务	宾馆酒店服务	经营租赁	其他	合计
西南	5,001,039.01 9.86	55,396,906.5 8	16,752,554.2 3	7,290,898.43	610,715.58	5,081,090.09 4.68
其中:						
个人	8,478,766.24 6.99	37,873,291.6 3	12,893,936.0 4	2,408,746.87	5,183,517.85	8,537,125.73 9.38
企业	1,391,864.02 4.16	45,280,819.2 1	27,761,552.4 4	84,410,764.0 1	3,784,279.64	1,553,101.43 9.46
其中:						
买卖合同	9,870,630.27 1.15	83,154,110.8 4	40,655,488.4 8			9,994,439.87 0.47
租赁合同				86,819,510.8 8		86,819,510.8 8
其他					8,967,797.49	8,967,797.49
其中:						
在某一时点转 让	9,870,630.27 1.15		40,655,488.4 8		613,552.64	9,911,899.31 2.27
某一时段内转 让		83,154,110.8 4		86,819,510.8 8	8,354,244.85	178,327,866. 57
其中:						
短期合同	5,696,987.33 3.34	18,284,967.2 4	37,727,502.0 6	3,335,062.50	2,677,671.05	5,759,012.53 6.19
长期合同	4,173,642.93 7.81	64,869,143.6 0	2,927,986.42	83,484,448.3 8	6,290,126.44	4,331,214.64 2.65
其中:						
直接销售	7,151,713.70 2.46	83,154,110.8 4	24,649,410.7 2	86,819,510.8 8	4,553,879.54	7,350,890.61 4.44
通过经销商销 售	2,718,916.56 8.69		16,006,077.7 6		4,413,917.95	2,739,336.56 4.40
合计	9,870,630.27 1.15	83,154,110.8 4	40,655,488.4 8	86,819,510.8 8	8,967,797.49	10,090,227.1 78.84

与履约义务相关的信息:

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为

13,674,809,715.70 元，其中，9,893,304,326.13 元预计将于 2020 年度确认收入，3,174,308,675.41 元预计将于 2021 年度确认收入，521,496,695.11 元预计将于 2022 年度确认收入。

其他说明：

无。

公司遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	重庆鲁能：星城外滩	2,378,755,434.98
2	顺义新城：石榴庄项目	1,283,597,862.49
3	重庆鲁能：泰山 7 号	1,120,966,839.57
4	福州鲁能：鲁能花园	676,192,647.71
5	亘富鲁能：泰山 7 号二期	629,762,331.05

33、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	21,294,722.67	19,564,255.36
教育费附加	9,719,108.26	11,123,814.57
资源税	129,991.50	
房产税	14,572,677.32	10,911,308.77
土地使用税	10,316,908.93	13,077,154.40
车船使用税	6,428.67	7,266.48
印花税	3,607,554.17	4,786,734.17
营业税		-1,913,767.96
地方教育费附加	6,479,405.49	6,813,382.13
土地增值税	367,895,713.97	622,910,027.72
其他税	4,962,465.48	1,443,475.20
合计	438,984,976.46	688,723,650.84

其他说明：无。

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	12,273,381.91	29,571,352.34
工资	20,330,356.25	18,810,283.21
社会保险费	2,894,744.53	5,511,571.73
公积金	2,150,375.61	1,030,907.34
物业管理费	20,379,989.04	20,330,837.33
销售佣金	65,902,427.37	43,846,524.30
其他销售费用	31,917,149.75	48,354,729.22
合计	155,848,424.46	167,456,205.47

其他说明：无。

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	86,587,848.48	50,525,660.98
折旧费	16,058,558.81	15,470,633.19
中介费	11,573,132.59	10,151,556.25
社会保险费	9,530,812.52	15,237,146.30
酒店管理费	1,843,365.02	4,144,064.21
其他	38,170,551.53	49,696,197.48
合计	163,764,268.95	145,225,258.41

其他说明：无。

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	642,055,764.34	560,440,022.02
减：利息收入	19,635,860.26	19,399,075.00
减：利息资本化金额	412,763,731.02	422,242,280.29
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	3,657,958.08	2,242,766.06

合计	213,314,131.14	121,041,432.79
----	----------------	----------------

其他说明：无。

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	518,929.37	
经营补助	300,847.44	75,000.00
绿色建筑发展专项资金	83,236.79	
个税返还	561,782.49	
进项税加计抵减	855,008.35	343,272.56
合计	2,319,804.44	418,272.56

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	-3,601,655.97	-2,527,254.43
可供出售金融资产等取得的投资收益		1,291,307.31
合计	-3,601,655.97	-1,235,947.12

其他说明：无。

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	-63,267.04	
合计	-63,267.04	

其他说明：无。

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	8,533,461.14	-6,739,104.33
应收账款坏账损失	13,782.00	130,000.00
合计	8,547,243.14	-6,609,104.33

其他说明：无。

41、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		4,673.87
合计		4,673.87

其他说明：无。

42、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	75,000.00		75,000.00
非流动资产毁损报废利得	470.64	94,135.92	470.64
违约金、罚金收入	6,717,406.12	9,489,662.07	6,717,406.12
其他	7,997,721.58	11,042,396.44	7,997,721.58
合计	14,790,598.34	20,626,194.43	14,790,598.34

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
大型商场疫情期间资金补贴	北京市顺义区商务局	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	是	75,000.00		与收益相关

其他说明：无。

43、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	52,834.49		52,834.49
赔偿金、滞纳金、罚款等支出	1,581,420.33	2,659,020.87	1,581,420.33
其他	269,606.57	459,300.32	269,606.57
合计	1,903,861.39	3,118,321.19	1,903,861.39

其他说明：无。

44、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	264,463,503.30	525,520,473.53
递延所得税费用	248,928,137.56	92,411,360.54
合计	513,391,640.86	617,931,834.07

(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	1,891,731,401.22
按法定/适用税率计算的所得税费用	472,932,850.31
子公司适用不同税率的影响	-554,690.06
调整以前期间所得税的影响	44,054,671.46
非应税收入的影响	900,413.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-128,690.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,902,114.64
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	1,089,200.29
所得税费用	513,391,640.86

其他说明：无。

45、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	66,391,459.52	
利息收入	19,635,860.26	18,989,059.02
收到赔偿款、租金等	45,072,392.70	29,224,384.90
代垫费用	31,589,405.08	34,639,402.58

项目	本期发生额	上期发生额
备用金、押金、保证金	189,002,905.29	208,238,678.38
往来款等	160,736,581.90	6,447,944.57
合计	512,428,604.75	297,539,469.45

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无。

(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	3,440,543.80	1,794,685.31
诉讼费、赔偿款、违约金等	2,721,816.19	2,568,607.87
代收款项	95,599,458.99	78,135,378.39
土地竞拍保证金	470,500,000.00	
备用金、押金、保证金	29,788,455.31	55,504,157.10
支付的营业费用、管理费用等	159,404,398.34	251,923,862.53
往来款等	301,057,591.74	80,259,162.62
合计	1,062,512,264.37	470,185,853.82

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无。

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银团贷款代理费和安排费	1,107,000.00	2,137,500.00
合计	1,107,000.00	2,137,500.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无。

46、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	1,378,339,760.36	1,551,102,016.24
加：资产减值准备	-8,547,243.14	6,604,430.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资	130,220,393.81	148,952,204.86

补充资料	本期金额	上期金额
产折旧		
无形资产摊销	1,933,938.30	11,769,600.25
长期待摊费用摊销	2,937,371.32	2,277,420.67
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	52,363.85	-94,135.92
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	63,267.04	
财务费用（收益以“-”号填列）	229,292,033.32	138,197,741.73
投资损失（收益以“-”号填列）	3,601,655.97	1,235,947.12
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	258,425,347.89	89,030,685.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-9,497,210.33	
存货的减少（增加以“-”号填列）	4,815,523,195.53	1,435,511,789.48
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,057,951,156.44	34,560,780.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-6,915,344,026.98	-5,508,316,567.64
经营活动产生的现金流量净额	-1,170,950,309.50	-2,089,168,086.70
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	5,000,741,172.83	2,206,737,047.00
减：现金的期初余额	3,022,411,417.01	2,570,470,919.82
现金及现金等价物净增加额	1,978,329,755.82	-363,733,872.82

(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	5,000,741,172.83	3,022,411,417.01
其中：库存现金	94,045.00	102,291.82
可随时用于支付的银行存款	5,000,647,127.83	3,022,309,125.19
三、期末现金及现金等价物余额	5,000,741,172.83	3,022,411,417.01

其他说明：无。

47、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	1,457,839,253.06	按揭保证金及商品房预售资金监管等
存货	12,666,121,110.38	借款抵押

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	601,405,800.83	借款抵押
无形资产	98,951,921.58	借款抵押
投资性房地产	1,441,499,259.17	借款抵押
合计	16,265,817,345.02	--

其他说明：无。

48、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	518,929.37	其他收益	518,929.37
经营补助	300,847.44	其他收益	300,847.44
绿色建筑发展专项资金	83,236.79	其他收益	83,236.79
疫情期间经营补助	75,000.00	营业外收入	75,000.00
安置房项目政府补助	13,500,000.00	递延收益	
合计	14,478,013.60		978,013.60

(2) 政府补助退回情况

不适用。

八、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公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00%		投资设立

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	
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	山东青岛即墨	山东青岛即墨	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
山东鲁能巨富开发有限公司	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
上海鲁能巨富置业有限公司	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						公开发行

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	
业综合体资产支持专项计划（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。

其他说明：无。

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	662,015,797.01	639,052,116.36
其中：现金和现金等价物	4,742,157.70	69,608,965.10
非流动资产	9,910,896.47	10,078,539.51
资产合计	671,926,693.48	649,130,655.87
流动负债	35,090,908.90	26,044,552.99
非流动负债	60,100,000.00	39,000,000.00
负债合计	95,190,908.90	65,044,552.99
归属于母公司股东权益	576,735,784.58	584,086,102.88

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
按持股比例计算的净资产份额	282,600,534.44	311,192,190.41
对合营企业权益投资的账面价值	282,600,534.44	311,192,190.41
营业收入	3,714.37	
财务费用	-200,315.51	-454,440.46
净利润	-7,350,318.30	-5,268,439.74
综合收益总额	-7,350,318.30	-5,268,439.74

其他说明：无。

九、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、合同资产、合同负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。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。

（一）风险管理目标和政策

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

1. 市场风险

（1）外汇风险

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

（2）利率风险—现金流量变动风险

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

本公司利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

2. 信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、合同资产等。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、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			56,735,800.00	56,735,800.00
持续以公允价值计量的资产总额			56,735,800.00	56,735,800.00
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参股投资。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。

十一、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、	2,000,000.00	76.13%	76.13%

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
		住宿餐饮业、旅游景区管理业；酒店管理；物业管理等			

本企业的母公司情况的说明：无。

本企业最终控制方是国家电网有限公司。

其他说明：无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、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附注八、2、在合营企业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	同受国家电网有限公司控制
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
北京电力工程有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京国电网络技术有限公司	同受国家电网有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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
国网冀北电力有限公司	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
鲁能新能源（集团）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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
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

其他说明：无。

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	案场管理服务	1,206,673.66			4,922,790.69
北京国电网络技术 技术有限公司	信息技术服务				4,965,893.82
北京礼士宾馆有 限责任公司	食堂经费	158,400.00			158,875.00
北京鲁能锦绣绿 族园林工程有 限公司	绿化维护费	4,040,537.88			220,830.42
北京鲁能物业服 务有限责任公 司	物业管理费	12,141,800.8 2			12,908,514.69
国家电网公司高 级培训中心	培训、住宿费				179,163.47
国网北京市电力 公司	工程款				18,290,000.00
国网山东省电力 公司	工程款	153,686.54			3,122,118.86
山东电力高等专 科学学校	培训、住宿费				49,221.43
山东鲁能三公招 标有限公司	招标代理费	138,767.92			73,841.51
上海鲁能酒店管 理有限公司	会议费	279,544.25			6,327.13
上海鲁能物业服 务有限公司	物业管理费	4,581,440.75			2,609,423.13

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
深圳国能国际商贸有限公司	采购商品	187,594.01			53,817.46
泰安鲁能投资开发有限公司东尊华美达大酒店	培训、住宿费				43,825.40
天津鲁能置业有限公司	物业管理费	166,712.79			318,507.23
英大泰和财产保险股份有限公司	保险费	259,715.68			539,848.78
英大泰和人寿保险股份有限公司	保险费	1,152,636.48			24,962.26
国网福建省电力福州供电公司	工程款				2,214,514.69
重庆渝电工程监理咨询有限公司	监理费				735,575.90
山东鲁能商业管理有限公司	中介费等	1,218,228.51			
天津英大金财旅行社有限公司	服务费等	217,650.16			
远光软件股份有限公司	服务费	20,997.00			
张家口先行电力设计有限公司	设计费	734,230.00			
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	工程款等	1,339,058.89			
英大国际信托有限责任公司	手续费	1,932,344.35			923,096.22

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
山东鲁能商业管理有限公司 贵生珠宝分公司	物业管理服务、电费收入		20,377.36
山东鲁能商业管理有限公司 重庆南渝星城分公司	能耗收入		7,181.00
山东鲁能商业管理有限公司	物业管理服务、电费收入	20,377.36	2,000.00
鲁能新能源（集团）有限公司 山东分公司	物业管理服务、电费收入	136,988.87	110,649.75

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	物业管理服务、电费收入	219,540.57	267,412.10
英大证券有限责任公司山东分公司	物业管理服务、电费收入等	203,313.04	84,766.31
国能生物发电集团有限公司华东分公司	物业管理服务	70,520.75	

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。

(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01月01日	2021年06月25日	结合公司实际，参考市场案例	1,415,094.30
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	943,396.20
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	471,698.10
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	1,415,094.30
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	471,698.10
合计						4,716,981.00

本公司委托管理/出包情况表：无。

(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

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
都城伟业集团有限公司	出租汽车	22,123.89	18,343.76
国能生物发电集团有限公司 华东分公司	投资性房地产	351,875.23	
山东鲁能商业管理有限公司 贵生分公司	投资性房地产	48,993.03	48,770.33
鲁能新能源有限公司山东分 公司	投资性房地产	836,058.72	693,713.09
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	703,288.07	700,091.31
英大证券有限责任公司山东 分公司	投资性房地产	313,761.47	312,335.28
合计		2,276,100.41	1,773,253.77

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
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）	57,981.66	216,610.88
天津鲁能置业有限公司	房屋	1,653,714.36	2,480,571.54
合计		1,711,696.02	3,974,682.42

关联租赁情况说明：无。

（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	2,030,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	690,000,000.00	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	2,030,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	690,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否

关联担保情况说明

截至2020年6月30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313,000.00万元。该项借款的期末余额为272,000.00万元，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	1,000,000,000.00	2020年03月24日	2021年03月24日	短期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2020年06月19日	2020年12月31日	短期借款
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2020年06月23日	2020年12月31日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,100,000,000.00	2020年06月24日	2020年12月24日	短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2020年06月24日	2021年06月24日	短期借款
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	30,000,000.00	2020年06月24日	2021年06月24日	短期借款
鲁能集团有限公司	225,000,000.00	2020年06月24日	2021年06月24日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2020年06月18日	2021年06月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2020年06月24日	2020年12月24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	90,000,000.00	2020年03月18日	2021年03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	30,000,000.00	2020年03月20日	2021年03月20日	短期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2020年04月21日	2021年04月21日	短期借款
鲁能集团有限公司	450,000,000.00	2020年04月23日	2021年04月23日	短期借款
鲁能集团有限公司	375,000,000.00	2020年06月24日	2021年06月24日	短期借款
鲁能集团有限公司	43,000,000.00	2020年06月18日	2021年06月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,288,000,000.00	2020年06月28日	2021年06月28日	短期借款

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	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	30,000,000.00	2020年03月20日	2021年03月20日	短期借款
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2020年06月12日	2021年06月12日	短期借款
鲁能集团有限公司	125,000,000.00	2020年06月24日	2020年12月24日	短期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2020年06月24日	2021年06月24日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2019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	2019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	2,020,000,000.00	2018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	2018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	2018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	2019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	120,000,000.00	2019年11月24日	2020年11月24日	一年内到期的非流动 负债
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	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
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
合计	15,059,300,000.00			
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	1,240,081.34	717,972.89

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：					
	都城伟业集团有限公司	1,071,232.88		0.00	
	国网福建省电力有限公司 厦门供电公司	0.00		202,100.00	
	海阳富阳置业有限公司	493,285.68		226,060.19	
	鲁能集团有限公司	1,880,821.92		0.00	
	合计	3,445,340.48		428,160.19	
预付账款：					
	北京礼士宾馆有限责任公 司	3,315.00		0.00	
	北京鲁能物业服务有限责 任公司天津分公司	0.00		1,489,160.08	
	国网福建省电力有限公司 福州供电公司	26,753.03		0.00	
	国网冀北电力有限公司张 家口供电公司	7,496.64		0.00	
	国网江苏省电力有限公司 苏州供电分公司	572,761.08		1,759,302.26	
	国网山东省电力公司海阳 市供电公司	13,228.24		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		11,480,000.00	
	国网山东省电力公司青岛 市即墨区供电公司	0.00		20,000.00	
	国网四川省电力公司宜宾	700,000.00		700,000.00	

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
	供电公司				
	国网天津市电力公司	1,877,640.45		1,908,500.00	
	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	21,560.00		0.00	
	合计	14,702,754.44		17,369,457.52	
其他应收款:					
	北京鲁能物业服务有限责任公司海阳分公司	0.00		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	100,000.00		0.00	
	国网四川省电力公司宜宾供电公司	412,460.64		856,400.00	
	国网重庆市电力公司	1,433,973.01	11,828.94	1,573,952.31	11,828.94
	国网重庆市电力公司江北供电分公司	468,530.09		453,453.84	
	山东鲁能三公招标有限公司	85,660.00		25,000.00	
	上海鲁能物业服务有限责任公司湖州分公司	43,200.00		0.00	
	天津鲁能置业有限公司	1,019,312.79		1,019,312.79	
	合计	3,663,136.53	11,828.94	4,095,895.77	11,828.94

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
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	51,000.00	840,833.63
	北京电力工程有限公司	276,518.00	
	北京国电通网络技术有限公司	1,268,201.92	1,268,201.92
	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	1,589,731.63	439,149.38
	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司	106,470.00	100,000.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	89,456.72	89,456.72
	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	185,280.00	2,812,831.31
	都城伟业集团有限公司	35,457.00	
	国网四川省电力公司成都供电公司	195,722.75	195,722.75
	国网重庆市电力公司		177,310.52
	鲁能集团有限公司	273,480.78	
	三亚华源温泉海景度假酒店有限公司		36,000.00
	山东鲁能商业管理有限公司	626,754.08	1,084,319.49
	上海鲁能物业服务有限责任公司湖州分公司	35.28	678,516.36
	上海鲁能物业服务有限责任公司苏州分公司	1,346,373.42	996,373.60
	深圳国能国际商贸有限公司	2,684,775.92	2,517,783.41
	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	4,296.56	1,948.28
	天津英大金财旅行社有限公司	154,791.00	
	英大泰和财产保险股份有限公司济南中心支公司	19,800.00	
	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
	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	1,111,532.22	
	合计	10,019,677.28	12,095,205.53
预收款项:			
	都城伟业集团有限公司	0.00	928,767.12
	国能生物发电集团有限公司华东分公司	0.00	761,000.00
	鲁能集团有限公司	0.00	619,178.08
	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	0.00	37,501.20
	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	0.00	1,665,495.00
	英大证券有限责任公司山东分公司	0.00	829,920.00
	合计	0.00	4,841,861.40
合同负债:			
	都城伟业集团有限公司	275,157.25	746,855.35
	合计	275,157.25	746,855.35
应付利息:			

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	北京海港房地产开发有限公司	35,383,333.55	2,016,666.87
	鲁能集团有限公司	131,174,174.67	24,376,809.46
	合计	166,557,508.22	26,393,476.33
其他应付款:			
	北京海港房地产开发有限公司	2,137,072.97	753,198.27
	北京海港房地产开发有限公司商旅分公司	3,900.35	0.00
	北京鲁能物业服务有限责任公司顺义物业服务 中心	0.00	111,970.36
	都城伟业集团有限公司	651,975.66	513,078.43
	甘肃新泉风力发电有限公司	14,948.45	14,948.45
	国网山东省电力公司济南供电公司	1,681,415.93	0.00
	国网重庆市电力公司	14,234.35	139,960.00
	鲁能集团有限公司	770,635.30	476,190.19
	山东鲁能商业管理有限公司	284,143.31	0.00
	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	50.00	0.00
	上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒 店分公司	148,228.20	147,552.57
	深圳国能国际商贸有限公司	4,194,360.65	4,194,360.65
	天津英大金财旅行社有限公司	9,678.00	0.00
	英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	367,088.94	367,088.94
	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	245,578.45	304,604.99
	合计	11,022,959.06	7,522,601.35

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日无重要承诺。

2、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2020年6月30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。

十三、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年爆发的新冠疫情对当年全国经济运行产生一定负面影响，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。

十四、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	14,555,847.53	100.00%	11,603,792.73	79.72%	2,952,054.80	11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%	
其中：										
账龄组合	11,603,792.73	79.72%	11,603,792.73	100.00%		11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%	
其他信用风险较低的组合	2,952,054.80	20.28%	0.00	0.00%	2,952,054.80					
合计	14,555,847.53	100.00%	11,603,792.73	79.72%	2,952,054.80	11,603,792.73	100.00%	11,603,792.73	100.00%	

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
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。

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他信用风险较低的组合	2,952,054.80	0.00	0.00%
合计	2,952,054.80	0.00	--

确定该组合依据的说明：

关联方的应收账款预期信用损失率为0。

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	期末余额
1年以内（含1年）	2,952,054.80
其中：6个月以内	2,952,054.80
3年以上	11,603,792.73
5年以上	11,603,792.73
合计	14,555,847.53

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	11,603,792.73					11,603,792.73
合计	11,603,792.73					11,603,792.73

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	3,200,000.00	21.98%	3,200,000.00
单位 2	1,880,821.92	12.92%	0.00
单位 3	1,317,900.00	9.05%	1,317,900.00
单位 4	1,174,999.74	8.07%	1,174,999.74
单位 5	1,071,232.88	7.36%	0.00
合计	8,644,954.54	59.38%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	23,842,305.53	6,365,888.85
应收股利	120,000,000.00	120,000,000.00
其他应收款	2,295,416,180.00	3,290,061,985.00
合计	2,439,258,485.53	3,416,427,873.85

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	23,842,305.53	6,365,888.85
合计	23,842,305.53	6,365,888.85

2) 重要逾期利息

无。

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
重庆鲁能开发(集团)有限公司	120,000,000.00	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	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)	
2020 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2020 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
2020 年 6 月 30 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。

其他说明: 无。

(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	415,421,000.00	15,067,600.00
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
垫付款项		
委托贷款	1,880,000,000.00	3,275,000,000.00
减:坏账准备	-216,057,185.74	-216,057,980.74

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计	2,295,416,180.00	3,290,061,985.00

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额		5,615.00	216,052,365.74	216,057,980.74
2020 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
本期转回		-795.00		-795.00
2020 年 6 月 30 日余额		4,820.00	216,052,365.74	216,057,185.74

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,280,385,600.00
其中：6 个月以内	2,240,385,600.00
7-12 个月	40,000,000.00
1 至 2 年	35,400.00
3 年以上	231,052,365.74
3 至 4 年	15,000,000.00
5 年以上	216,052,365.74
合计	2,511,473,365.74

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	216,057,980.74		-795.00			216,057,185.74
合计	216,057,980.74		-795.00			216,057,185.74

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

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	委托贷款	1,500,000,000.00	1-2 年&2-3 年	59.73%	
单位 2	保证金	400,360,000.00	1 年以内	15.94%	
单位 3	委托贷款	250,000,000.00	1 年以内	9.95%	
单位 4	往来款	54,247,162.84	5 年以上	2.16%	54,247,162.84
单位 5	委托贷款	50,000,000.00	1 年以内	1.99%	
合计	--	2,254,607,162.84	--	89.77%	54,247,162.84

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	13,800,245,493.67		13,800,245,493.67
合计	13,800,245,493.67		13,800,245,493.67	13,800,245,493.67		13,800,245,493.67

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
重庆鲁能开发集团有限公司	1,195,828,195.53					1,195,828,195.53	
重庆鲁能物业服务有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
东莞鲁能广宇房地产开发有限 公司	470,000,000.00					470,000,000.00	
青岛鲁能广宇房地产开发有限 公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
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	

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		
司							
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	2,124,190,000.00					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	13,800,245,493.67					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	4,245,282.90		3,256,655.38	
合计	4,245,282.90		3,256,655.38	

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	其他	合计
其中：				
其他			4,245,282.90	4,245,282.90
其中：				
华北			4,245,282.90	4,245,282.90
其中：				

企业			4,245,282.90	4,245,282.90
其中:				
其他			4,245,282.90	4,245,282.90
其中:				
在某一时段内转让			4,245,282.90	4,245,282.90
其中:				
长期合同			4,245,282.90	4,245,282.90
其中:				
直接销售			4,245,282.90	4,245,282.90
合计			4,245,282.90	4,245,282.90

与履约义务相关的信息：公司的履约义务主要为委托经营管理合同的委托管理，并根据委托经营管理约定期间完成委托事项的交付。

其他说明：母公司收入类别主要为委托经营管理费收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	560,000,000.00	2,127,500,000.00
委托贷款利息收益	108,267,570.70	69,562,984.79
合计	668,267,570.70	2,197,062,984.79

十五、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
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	855,008.35	
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)	978,013.60	
受托经营取得的托管费收入	4,716,981.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,811,736.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	561,782.49	
减: 所得税影响额	3,848,436.30	

项目	金额	说明
合计	16,075,086.09	--

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	9.57%	0.74	0.74
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.46%	0.73	0.73

第十二节 备查文件目录

- （一）载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的2020年半年度报告文本；
- （二）载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的2020年半年度财务报告；
- （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。