

天津广宇发展股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 03 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人周悦刚、主管会计工作负责人张建业及会计机构负责人(会计主管人员)李军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺；报告中关于 2018 年的数据是基于本报告编制时点进行的估计，未来房地产市场情况有可能发生变化，有预测无法实现的可能，敬请投资者注意投资风险。

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,862,520,720 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.30 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	10
第四节 经营情况讨论与分析	18
第五节 重要事项	50
第六节 股份变动及股东情况	94
第七节 优先股相关情况	101
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	102
第九节 公司治理	108
第十节 公司债券相关情况	115
第十一节 财务报告	116
第十二节 备查文件目录	227

释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	天津广宇发展股份有限公司公司章程
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
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
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
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
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
青岛鲁能广宇	指	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司
东莞鲁能广宇	指	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司
重庆鲁能物业	指	重庆鲁能物业服务服务有限公司
一级开发	指	三旧改造的拆迁、补偿、安置等土地整理业务

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津广宇发展股份有限公司		
公司的中文简称	广宇发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GYFZ		
公司的法定代表人	周悦刚		
注册地址	天津开发区第三大街 16 号泰达中心		
注册地址的邮政编码	300457		
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层		
办公地址的邮政编码	100020		
公司网址	http://www.gyfz000537.com		
电子信箱	tjgyfz@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	韩玉卫	张坤杰
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
传真	010-85727714	010-85727714
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

组织机构代码	9112000010310067X6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1993年7月29日，公司公开发行股票，于1993年12月10日在深圳证券交易所上市。公司经营范围：国内贸易(含国际间小额贸易和邮购业务)物资供销、劳保用品、中西药材、珠宝钻石；金饰品改制业务；进口录像机、汽车(不含小汽车)摩托车配件、电梯维修、粮油制品、食品、烟、酒、广告、饮食、保健服务、娱乐厅、生活录像服务、室内外装修、经济信息、咨询服务及对白俄罗斯的易货业务及运输业务。2001年4月6日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD系列自动售货机的生产和销售；GD系列防伪检测仪生产、销售；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售。2004年12月26日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；GD系列防伪检测仪生产、销售；电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售业务；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；喷涂；自营和代理各类商品和技术的进出口；电气设备的检修、维护。2010年6月7日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业管理；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询。2017年5月19日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装饰装饰工程施工。</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1999年8月，公司第一大股东-天津立达集团有限公司将其持有的天津立达国际商场股份有限公司国有法人股8,440.464万股全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。转让价格为每股人民币2.50元，转让总金额为人民币21,101.16万元。此次转让完成后，天津戈德防伪识别有限公司成为天津立达国际商场股份有限公司第一大股东。2004年7月20日，天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司102,725,130股国有法人股份（占本公司总股本的25.29%）。成交价：每股人民币1.278元。2004年8月10日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》，该股份已过户完毕。公司第一大股东变更为天津南开生物化工有限公司。2010年1月，国务院国有资产监督管理委员会出具了《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2010]7号），同意本公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将持有的本公司424.15万股（占总股本的0.827%）和9839.143万股（占总股本的19.19%）股份无偿划转给山东鲁能集团有限公司。上述股份已于2010年2月9日过户至山东鲁能集团有限公司名下。至此，山东鲁能集团有限公司持有本公司10,263.293万股，占总股本的20.017%，为本公司第一大股东。2012年7月，控股股东名称由"山东鲁能集团有限公司"变更为"鲁能集团有限公司"。</p>

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名	杨殿峰、张琳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：不适用。

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问：

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中信证券股份有限公司	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	马滨、王翔	2017 年 10 月 30 日-2018 年 12 月 31 日
长江证券承销保荐有限公司	中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 21 层	王初、张丽丽	2017 年 10 月 30 日-2018 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

公司追溯调整或重述以前年度会计数据。

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并。

	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	21,642,295,263.07	3,932,771,590.82	9,182,947,745.94	135.68%	1,443,643,633.70	5,144,388,820.33
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,171,791,437.70	345,299,598.48	578,317,114.30	275.54%	142,365,935.22	645,990,035.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,489,332,743.84	275,141,502.41	507,221,042.60	193.63%	127,706,135.06	640,908,093.51
经营活动产生的现金流量净额（元）	8,027,502,421.54	-6,649,339,582.78	-3,257,078,109.43	346.46%	-2,614,696,622.11	-3,959,182,429.53
基本每股收益（元/股）	1.29	0.67	0.36	258.33%	0.28	0.40
稀释每股收益（元/股）	1.29	0.67	0.36	258.33%	0.28	0.40
加权平均净资产收益率	27.56%	16.25%	9.28%	18.28%	7.57%	12.63%

	2017 年末	2016 年末		本年末比上年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	72,601,542,581.88	18,356,621,127.26	68,413,101,238.94	6.12%	7,994,592,314.20	39,853,629,221.36
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,658,654,332.21	2,297,598,747.06	6,655,801,597.18	45.12%	1,952,298,936.13	5,877,484,270.43

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,882,612,551.59	2,800,875,031.35	4,954,388,411.21	12,004,419,268.92
归属于上市公司股东的净利润	135,340,930.30	159,992,685.41	490,257,603.35	1,386,200,218.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-79,197,091.47	96,528,413.37	93,586,353.91	1,378,415,068.04
经营活动产生的现金流量净额	1,424,247,295.78	1,053,607,722.80	3,483,958,718.26	3,562,407,627.27

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异，主要原因：

1.由于公司发行股份购买鲁能集团所持顺义新城、鲁能亘富及宜宾鲁能股权属同一控制下企业合并，需追溯调整报表数据，因此营业收入、归属于上市公司股东的净利润及经营活动产生的现金流量净额较已披露季度报告及半年度报告增幅较大。

2.由于同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益属非经常性损益事项，因此扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润较已披露季度报告及半年度报告数据无重大差异。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	36,582,373.26	4,994,003.07	-38,895.22	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		108,757,103.61	24,912,303.02	
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）	1,495,622.45	409,882.59		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	666,750,812.47			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,247,974.43	867,257.61	1,507,201.53	
减：所得税影响额	34,960,363.45	6,453,279.68	13,532,933.96	
少数股东权益影响额（税后）	657,725.30	37,478,895.50	7,765,733.57	
合计	682,458,693.86	71,096,071.70	5,081,941.80	--

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

公司遵守房地产业的披露要求。

1. 公司业务概况

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，公司业务板块主要集中于住宅地产开发。公司住宅地产开发业务，根据土地规划情况以及当地区域市场将主要商品住宅分为高层、别墅和洋房等，并主要通过所属子公司在重庆、济南、北京、宜宾、成都、青岛、东莞、南京、苏州、张家口等城市进行开发、建设和销售。

公司主要业绩驱动因素：

(1) 重庆地区

一是公司项目布局与重庆市主力发展轴线相匹配，区位优势且具有稀缺性资源优势，对公司未来业绩增长提供支撑；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；三是品牌深化，公司经过多年经营，鲁能品牌得到重庆市场广泛认可，品牌价值及影响力得到进一步提升。

(2) 济南地区

一是济南市城市发展速度加快，客户需求不断增加，公司领秀城、泰山7号、章丘鲁能公馆等重点项目位于城市发展热点区域，具有良好的客户需求基础；二是借助深耕区域市场经验，公司深入客户分析，优化产品设计，产品线不断升级，较好的满足不同客户偏好。

(3) 北京地区

一是北京房地产市场发展总体平稳，区域市场供需关系稳定；二是公司深耕北京市场多年，有良好的口碑积累，同时积极开展品牌价值体系构建，优山美地、鲁美嘉苑等品牌价值及影响力进一步提升。

(4) 宜宾地区

一是宜宾作为四线城市，处于城市化进程高速发展期，市场需求较好，近年来房地产市场量价平稳上升。二是公司深耕宜宾市场，品牌基础雄厚，主要项目位于政府规划未来发展的核心区域南岸区，为公司未来业绩增长提供有力支撑；三是公司产品业态丰富，为客户提供了更多选择，同时针对改善型客户需求增长情况，2017年稳步提高洋房、小高层产品面积占比；四是公司项目为区域性大盘整体打造，多地块同步开发，资源聚集优势明显。

(5) 成都地区

一是2017年成都市提出“东进、南拓、西控、北改、中优”五大战略，公司项目地处“东进”战略门户及主城区核心位置，发展前景较好。二是鲁能城项目通过近几年的开发，周边市政环境全面提升，大型城市国际社区正在快速形成。三是公司不断推进业务发展，整合资源，创新研究商业产品体系，积极布局产品线，品牌价值和影响力持续提升。

除上述公司主要项目所在城市外，2017年公司新获取张家口下花园保障房项目，首次涉及保障房业务，在青岛、东莞、南京、苏州等地区的项目多在开发建设过程中。该类地区经济持续向好，外来人口净流入持续增长，随着项目开发及城市深耕，鲁能品牌影响力不断增强，势必成为公司未来业绩新的增长点。

2.宏观经济形势、行业政策及行业发展情况

党的十九大报告中明确指出，新时代中国社会主要矛盾是人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。报告同时提出了分两步走，在本世纪中叶建成富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国。从现在起到2020年，目标是“全面建成小康社会”，因此未来三年宏观经济增速将整体保持稳定。

未来我国仍将采取积极性财政政策，但会更加侧重“积极有效”，绩效管理提高财政资金使用效率。货币政策仍实施稳健中性而不会放松。国家将加快建立现代财政制度，建立权责清晰、财力协调、区域均衡的中央和地方财政关系，建立全面规范透明、标准科学、约束有力的预算制度，全面实施绩效管理。深化税收制度改革，健全地方税体系，中央和地方关系将更加具体。

2016年12月16日中央经济工作会议首次提出要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。2017年10月18日,习总书记在十九大报告中强调,“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”。意味着中央进一步明确了我国家房地产市场的定位,从“人人有房”到“住有所居”的重大转变,这也是房地产行业方向的巨大转变。

总体看,房地产市场已经从黄金时代迈入了白银时代,房价单边上涨、行业规模快速膨胀的局面已经结束,房地产行业的利润水平正在向社会平均水平看齐,房地产业务转型已成必然。在土地成本不断上升,市场竞争日益加剧的情况下,房地产开发运营将向精细化发展,研究产品创新和成本控制成为生存的关键;土地获取向联合化发展,有实力的企业之间强强联合将不断增多,成为控制土地成本的必然途径;行业整合的趋势愈加明显,只有管理水平高、创新能力强的房企才能生存,小企业破产倒闭将成常态,行业集中度进一步提升;土地供应方面,除政府供地外,存量二手土地市场供应潜力巨大。

“十九大”之后我国经济增长方式由原先的“三驾马车拉动”,转变为“供给侧改革+适度扩大内需”的驱动方式。房地产将弱化直接拉动经济增长的作用,而是为适度扩大内需等方式提供保障和基础。住房属性明确,即居住和准公共物品属性,剥离投资属性,明确根据不同城市主体、不同人群,提供不同住房类型和供应主体,建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

3.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

2017年重庆市呈现调控收紧趋势,连续出台多份文件,主要从限制投机、规范交易行为、控制土地价格等方面进行调控,以保障重庆市场健康稳定发展。1月7日下发《关于加强主城区商品房项目预售方案管理的通知》(渝国土房管〔2012〕43号)文件;1月13日出台《“三无”人员购房需缴纳房产税规定》(重庆市人民政府令第311号);1月22日下发《关于进一步规范商品房预售许可审批和在建建筑物抵押登记的通知》(渝国土房管规发〔2017〕1号);2月27日下发《关于重申加强房地产信贷管理工作有关要求的通知》(渝银监办发〔2017〕9号);5月9日下发《关于优先保障职工家庭首套住房公积金贷款需求的通知》(渝公积金发〔2017〕74号)文件;9月22日下发《关于加强主城区新购住房再交易管理的通知》(渝国土房管〔2017〕802号)。

2017年重庆市商品房供应2,581万平方米,同比增加15.48%,成交3,668万平方米,同比增加29.20%,成交建面均价8,817元/平方米,同比上涨22.82%。截至2017年末,重庆市商品房已取得预售证存量面积约1,711万平方米,去化周期约6个月。

2013-2017年重庆市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	2,424	2,396	7,257
2014年	2,533	2,388	7,179
2015年	2,688	2,337	6,975
2016年	2,235	2,839	7,179
2017年	2,581	3,668	8,817

注：数据来源于易居数据库

（2）济南地区

2017年济南房地产政策持续收紧，限购、限贷、限售、限价，稳定房地产市场。4月19日下发《关于进一步完善调控措施促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》（济政办发[2017]13号）文件；5月18日下发《关于落实济政办发（2017）13号文限购政策有关问题的通知》（济建发[2017]29号），对非本地户籍刚需群体购房及全日制大学本科(含)以上学历及引进高层次人才购房问题进行了规定。

2017年济南市商品房供应1,340万平方米，同比减少38.03%，成交1,290.7万平方米，同比减少34.50%，成交建面均价11,048元/平方米，同比上涨14.84%。截至2017年末，济南市商品房已取得预售证存量面积约452万平方米,去化周期约9个月。

2013-2017年济南市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	1,098	793.89	8,132
2014年	1,099.22	847.7	8,401
2015年	1,427.09	1,342.3	8,655
2016年	2,162.25	1,970.55	9,620
2017年	1,340	1,290.7	11,048

注：数据来源于克尔瑞数据库

（3）北京地区

2017年北京市量跌价稳，先后下发了《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》（京建法（2017）3号）、《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》（银管发[2017]68号）、《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发[2017]第112号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步严格购房资格审核中个人所得税政策执行标准的公告》等调控文件。

2017年北京市商品房供应582万平方米，同比减少41.27%，成交874万平方米，同比减少51.53%，成交建面均价33,196元/平方米，同比上涨10.92%。截至2017年末，北京市商品房已取得预售证存量面积约1,426万平方米,去化周期约20个月。

2013-2017年北京市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	1,193	1,831	21,075
2014年	1,408	1,269	23,670
2015年	1,178	1,511	25,516

2016年	991	1,803	29,928
2017年	582	874	33,196

注：数据来源于CREIS中指数据

(4) 宜宾地区

宜宾作为四线城市，2017年房地产市场供需结构平衡，未出台限购、限售等宏观调控政策。金融信贷方面，首付比例上调，首套房最低首付款比例调整为不低于25%，商品房贷款审核门槛提高。

2017年宜宾市商品房供应123万平方米，同比减少20.13%，成交121万平方米，同比减少24.38%，成交建面均价7,100元/平方米，同比上涨21.04%。截至2017年末，宜宾市商品房已取得预售证存量面积约48万平方米，去化周期约4个月。

2013-2017年宜宾市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	101	35	6,074
2014年	102	73	5,957
2015年	105	146	5,466
2016年	154	160	5,866
2017年	123	121	7,100

注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网

(5) 成都地区

成都政策紧跟一线城市步伐，通过限购、限价、加大供地量、推出人才公寓等手段稳定市场，先后下发了《完善经营性建设用地调控机制促进我市土地市场平稳健康发展的通知》、《关于完善我市住房限购政策的通知》、《关于进一步加强房地产市场及住房信贷业务风险管理的通知》、《关于进一步加强商业、办公类建设项目管理的通知》、《关于做好商品住房价格监管的通知》、《关于进一步加强全市土地上市与供后监管的意见》；《关于进一步加快推进我市成品住宅发展的实施意见》等调控文件。相比其他城市，成都限价严格，但限购政策相对宽松，且通过落户政策，提供了较多有资格的购房人群，为房地产后续发展储备了客户基础。

2017年成都市商品房供应1,826.89万平方米，同比减少26.00%，成交2,674.36万平方米，同比减少18.58%，成交建面均价8,576元/平方米，同比上涨10.82%。截至2017年末，成都市商品房已取得预售证存量面积约1,597.19万平方米，去化周期约8个月。

2013-2017年成都市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2013年	3,083.73	2,880.66	7,026
2014年	2,545.24	2,340.69	7,263
2015年	2,371.96	2,497.30	6,993
2016年	2,468.61	3,284.45	7,739
2017年	1,826.89	2,674.36	8,576

注：数据来源于成都世联行数据中心

另，除上述主要项目所在城市外，公司项目还在青岛、东莞、南京、苏州等城市有布局，且多处于开发建设过程中。该类城市房地产市场在政府调控下较稳定的发展，商品房去化周期在合理范围内。

2017年公司开发建设中的项目所在城市库存去化情况

序号	城市	去化周期（约）	数据来源
1	青岛	12.7个月	数据来源于CREIS中指数据
2	东莞	11个月	数据来源于东莞市中原战略研究中心
3	南京	4个月	数据来源于南京市统计局数据
4	苏州	18.77个月	数据来源于博思堂数据平台

综上，目前上述公司主要项目所在城市均不同程度出台了房地产市场调控政策，但是政府调控的目的是维护和稳定房地产市场，促进其长远发展。从商品房供应量、成交量、建面均价增减幅及库存去化情况看，上述城市房地产市场过热程度得到了一定遏制，客户购房需求仍在稳步增长，各城市现阶段库存较少，库存去化周期较短，对公司未来经营业绩和盈利能力有利。

4.公司主要业务城市的市场地位

(1) 重庆

2017年重庆市房地产企业成交金额排名中，公司（含重庆鲁能、重庆鲁能英大、重庆江津鲁能）房地产成交金额排名第5位。

2017年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	融创	224.4	201.1
2	龙湖	133.1	168.4
3	恒大	159.7	163.5
4	金科	171	163.2
5	重庆鲁能	145.4	121.8
6	保利	105.2	104.1
7	万科	93.3	100.6
8	华宇	69.5	81.8
9	东原	44.1	66
10	旭辉	64.3	64.2

注：根据重庆市房交所备案数据

(2) 济南

2017年济南市房地产企业成交金额排名中，公司（含鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪）房地产成交金额排名第6位。

2017年济南市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	恒大地产	97.91	100.16
2	中海地产	103.97	96.51
3	绿地山东	63.81	78.98
4	万科地产	75.36	75.75
5	龙湖地产	57.61	63.94

6	济南鲁能	55.48	60.27
7	华润置地	27.99	41.94
8	中建东孚	42.47	36.48
9	绿城地产	25.2	36
10	银丰地产	35.1	34.5

注：数据来源于济南市房地产业协会（不含现房销售备案数）

（3）宜宾

2017年宜宾市房地产企业成交金额排名中，公司（宜宾鲁能）房地产成交金额排名第1位。

2017年宜宾市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	宜宾鲁能	51.07	36.07
2	邦泰置业	27.2	19.52
3	成中集团	9.57	6.27
4	远达集团	8.14	4.2
5	华泓置业	5.83	3.82

注：根据宜宾市房地产管理局数据

（4）北京

2017年北京市房地产企业成交金额排名中，公司（顺义新城）房地产成交金额排名第28位。

2017年北京市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	北京首开	52.54	257.1
2	泰禾集团	44.93	239.65
3	万科公司	63.12	226.15
4	华润置地	29.66	185.85
5	首创置业	35.99	123.64
6	北京城建	41.98	113.99
7	龙湖地产	29.08	109.42
8	融创中国	20.92	89.03
9	招商蛇口	12.45	88.2
10	保利集团	17.66	82.3
.....			
28	顺义新城	7.93	34.78

注：数据来源于CREIS中指数据

(5) 成都

2017年公司由于可售项目仅鲁能城项目，入市项目较少，在成都市房企排名28位。

2017年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	保利地产	170.6	164.4
2	龙湖地产	112.1	145.2
3	万科地产	136.9	143.4
4	恒大地产	110.1	117.2
5	蓝光地产	66.4	86.2
6	融创置业	63.4	74.6
7	绿地集团	50.5	60.9
8	华润置地	46.7	60.2
9	中国铁建	44.3	59.9
10	中海地产	39.9	52.7
.....			
28	成都鲁能	10.7	15.3

注：数据来源于世联行数据分析

公司子公司青岛鲁能广宇于2017年12月开盘，未参加排名。另，报告期公司子公司东莞鲁能广宇、南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、张家口鲁能等5家公司处于在建或拟建状态，未参加排名。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	公司本年实施重大资产重组，发行股份购买资产，股权资产规模大幅提升
无形资产	无形资产增加 74717.39 万元，增加 447.88%，主要是苏州鲁能广宇 61 号地商业地块转自持，土地使用权转入无形资产
在建工程	在建工程增加 9953.69 万元，增加 188.12%，主要是顺义新城 1 号地独立商业在建项目投入增加及本年新增重庆鲁能城商业、苏州鲁能泰山 7 号商业在建项目
应收款项	应收款项减少 107216.38 万元，减少 68.33%，主要是收回土地竞拍保证金及预付工程款结算
长期待摊费用	长期待摊费用增加 1139.64 万元，增加 1142.90%，主要是苏州鲁能广宇及鲁能巨富新增装修费用转入长期待摊费用
递延所得税资产	递延所得税资产增加 66370.63 万元，增加 59.10%，主要是预收售房款、预征土增税等可抵扣暂时性差异增加

2、主要境外资产情况

不适用。

三、核心竞争力分析

公司遵守房地产业的披露要求。

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行业，重视战略管理，与国际著名企业管理机构进行战略合作，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。

（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。

（4）先进的公司治理机制和内部管控体系

公司注重内部管理，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规范。公司在人力、信息、财务等方面管理严密；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，实现了有效的公司管控。

（5）优秀的团队建设

公司管理团队均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，保证了人员快速合理的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、公寓等业态项目。丰富的产品业态也增强了公司在当地房地产行业的竞争力。

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

2017年我国GDP超80万亿，增长6.9%，比上年提高0.1个百分点。整体上，全年经济增长好于预期，实现了2009年以来全年经济增速首次回升，L型增长的底部再次得到确认。投资增长稳中趋缓，制造业投资和民间投资增长回升，在顺利实现全面小康社会道路中迈出了坚定一步。房地产行业在调控的不断加码中出现下行趋势，政策、市场均表现出新的变化。调控“稳”字当先，“房住不炒”基调明确。限售为2017年以来调控新手段，能够更有针对性地抑制投机购房需求，平稳房地产市场。截至2017年末，合计达50余座城市出台了限售政策，绝大部分城市限售年限约2-3年，石家庄限售年限长达5年，而保定、珠海等个别出让地块限售年限长达10年。

十九大报告在阐述“加强社会保障体系建设”时，强调“房住不炒”定位，并明确长效机制的内涵为“多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”。受调控因城施策影响，不同城市政策力度差异较大，全国房地产市场2017年以来表现为“冰火两重天”。热点城市受政策力度十分严厉影响，销售下滑明显，而部分非调控的弱二线和三、四线城市则仍处于去库存过程中，商品住宅销售面积同比大幅正增长。从拿地的量、价变化来看，土地成交由量跌价涨走向量涨价稳。全国房地产市场2017年以来土地成交量同比上升明显，价格增速则持续走低，溢价率也出现明显下降，说明在各地供给侧调控力度加强的背景下，土地招拍挂价格的快速上涨态势得到了遏制。

2.重大资产重组工作全面完成

公司积极推动重大资产重组工作进程，组织重组相关方高质量完成证监会一次反馈意见答复。根据国内房地产市场调控情况，结合监管政策动向及重组工作需要，及时完成加期审计、加期评估及法律顾问更换工作，为后续加快重组进程奠定坚实基础。

2017年8月15日，公司向证监会报送二次反馈意见答复，8月16日收到中国证监会并购重组委上会审核通知。公司董事会即刻组织相关各方精心筹备、反复排练，对重组申报材料进行全面研讨，不断完善答题思路，8月24日公司重大资产重组方案无条件通过证监会并购重组委审核，9月20日取得证监会批复，10月30日新增股份发行上市。同期安排审计机构对标的资产过渡期损益进行审计，于11月17日披露过渡期损益审计报告，公司重大资产重组工作全面完成。

3.经营业绩大幅提升

实施重大资产重组后，公司盈利能力显著改善，主要经营业绩大幅提升。2017年，公司实现营业收入216.42亿元，归属于上市公司股东的净利润21.72亿元，较上年增加15.93亿元，同比增加275.54%；基本每股收益1.29元/股，较上年增加0.93元/股，同比增加258.33%；总资产726.02亿元，较上年增长41.88亿元，同比增长6.12%；归属于上市公司股东的所有者权益96.59亿元，较上年增长20.21亿元，同比增长26.47%；每股净资产5.19元/股，较上年增长1.08元/股，同比增长26.28%；加权平均净资产收益率27.56%，较上年增加18.28个百分点。

4.项目开发、建设稳步推进

实施重大资产重组后，公司成为鲁能集团发展房地产业务的主要平台，业务经营区域大幅拓展，开发项目布局于北京、重庆、济南、南京、成都、苏州、青岛、宜宾、东莞、张家口等城市，形成星城、领秀城、鲁能城、鲁能泰山7号、鲁能公馆等产品系列，实现规模化发

展扩张。

公司业务规模显著提升，开发规模和销售业绩稳步推进。2017年，公司新开工面积448.71万平方米，较上年同口径增加61.48万平方米，同比增加15.88%；竣工面积352.58万平方米，较上年同口径增加200.61万平方米，同比增加132.01%；销售备案金额271.10亿元，较上年同口径减少10.51亿元，同比减少3.73%；备案销售面积272.36万平方米，较上年同口径增加9.55万平方米，同比增加3.63%。

公司物业服务水平稳步增长。截至2017年末，公司物业服务签约面积共557.50万平方米，实现物业服务面积共59.37万平方米。

公司工程建设产品质量方面再上新台阶。2017年，公司济南领秀城综合体项目获得“鲁班奖”，多个在建项目获得工程质量安全文明奖项、绿色建筑认证。

5.规范运作水平进一步提升

一是夯实公司基础管理，组织开展加强基础管理制度完善工作，修编、新增多项管理制度，对《公司章程》以及“三会”议事规则等配套规章制度进行了修订和完善，完成党的组织制度入章程。二是强化董事会、股东会决策事项的执行跟踪，确保董事会、股东会决议的落实，各项决策实行闭环管理。

6.信息披露及投资者保护工作取得新成绩

一是建立健全销售数据月度披露，财务数据、关联交易等重大事项周、月度跟踪机制，提高信息披露的主动性和投资者的认可度。二是牢固树立共享发展理念，在总结前期经验的基础上，进一步规范和强化投资者关系管理，修订完善《投资者关系管理制度》、《接待与推广制度》、《股东三年回报规划》，完成现金分红工作，切实履行股东回报义务。三是充分利用投资者热线电话、互动易平台等多渠道加强与投资者互动交流，通过新版公司网站等多形式、多维度向投资者宣传投保知识、普及相关政策规则、法律知识，增强投资者的守法意识和风险防范意识。四是积极参与天津证监局、天津上市公司协会组织的投资者保护专项宣传活动，并荣获投资者保护优秀单位称号，参赛作品获评一等奖。

7.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。

8.公司新增房地产储备情况

除本次重大资产重组购买的标的资产外，公司控股子公司张家口鲁能于2017年11月新获取两宗保障性安居工程用地，土地面积共约7.07万平方米，分别位于张家口市下花园区杨树沟路东侧和下花园区龙兴路北侧。

9.公司房地产开发情况

(1) 2017年公司项目开发情况

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆鲁能英大及重庆江津鲁能新开工面积211.76万平方米，在建面积512.95万平方米，竣工面积183.66万平方米。

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新开工面积111.81万平方米，在建面积321.54万平方米，竣工面积94.24万平方米。

北京地区，公司控股子公司顺义新城新开工面积1.32万平方米，在建面积23.21万平方米，竣工面积18.08万平方米。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能新开工面积20.13万平方米，在建面积147.36万平方米，竣工面积34.95万平方米。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积53.79万平方米，竣工面积21.65万平方米，无新开工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇完成新开工面积10万平方米，在建面积10万平

方米，无竣工项目。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇完成新开工面积14.33万平方米，在建面积14.33万平方米，无竣工项目。

南京地区，公司控股子公司南京鲁能广宇及南京鲁能硅谷新开工面积34.55万平方米，在建面积34.55万平方米，无竣工项目。

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇新开工面积44.81万平方米，在建面积44.81万平方米，无竣工项目。

详见表1：“2017年公司房地产开发情况”。

(2) 2017年公司一级土地开发情况

2017年，公司一级土地开发涉及公司子公司鲁能亘富的张马项目和柏石峪片区民生保障项目，规划平整土地面积共计133.19万平方米，累计已平整土地面积129.27万平方米。

公司名称	项目名称	2017年规划平整土地面积（万平方米）	主要项目平整土地面积（万平方米）	累计已平整土地面积（万平方米）	所处位置	收入分成比例（%）
鲁能亘富	张马项目	101.33	67.49	67.49	济南市历城区，南至开源中路、东至开源路、北至规划路、西至大辛河	按照不高于投资额的15%作为投资回报
	柏石峪片区民生保障项目	31.86	0	0	济南市市中区，二环南路以南、103省道以东	按照银行一年期贷款基准利率作为投资回报
顺义新城	顺义新城中央公园区（3号地）	0.00	61.78	61.78	北京市顺义区马坡镇，南至金宝北路、东至坤安路、北至丰乐北路、西至滨河路	按照不高于投资额的8%作为投资回报

10.公司房地产销售情况

(1) 2017年公司项目销售情况

2017年，公司实现销售备案金额271.10亿元，销售备案面积272.36万平方米。报告期，公司控股子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、张家口鲁能、东莞鲁能广宇在开发建设过程中。青岛鲁能广宇于2017年12月开盘，暂无备案销售金额和面积。

公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
重庆鲁能	78.60	87.87
重庆鲁能英大	36.11	44.10
重庆江津鲁能	7.07	13.43
宜宾鲁能	36.07	51.07
成都鲁能	15.29	10.75

公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
顺义新城	34.78	7.93
鲁能亘富	48.35	41.12
鲁能万创	6.17	6.40
鲁能朱家峪	8.66	9.69
合计	271.10	272.36

注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案。

2017年，公司年初未售面积98.22万平方米，新增预售面积288.82万平方米，年末未售面积112.29万平方米，结算面积229.26万平方米。

详见表2：“2017年公司房地产销售情况”。

（2）报告期公司子公司顺义新城一级土地开发收入108.4万元（含税），收到一级开发成本返还1,355.06万元。

表1:2017年公司房地产开发情况

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
重庆鲁能	竣工	鲁能星城13街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业	100%	4.30	23.95	32.03	2015.03	0.00	22.51	22.51	32.03	0.00	0.00	132,288.20	135,117.08
	竣工	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100%	8.01	16.02	21.89	2015.08	0.00	3.88	3.88	21.89	0.00	0.00	164,326.36	125,512.26
	在建	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	9.72	37.15	48.80	2015.07	2.95	48.80	25.28	25.28	0.00	0.00	262,186.97	167,642.86
	在建	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业	100%	6.47	21.25	27.81	2016.03	0.00	27.81	10.92	10.92	0.00	0.00	203,885.38	234,671.67
	在建	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100%	6.19	22.46	29.57	2015.11	0.00	29.57	28.36	28.36	0.00	0.00	192,718.96	141,940.63
	在建	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业	100%	3.64	15.28	19.86	2016.07	0.00	19.86	17.28	17.28	0.00	0.00	108,482.19	79,147.91
	在建	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业	100%	38.41	110.72	151.94	2016.06	63.76	127.32	15.11	15.11	3.87	24.62	1,088,823.93	472,975.92
	在建	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、酒店	100%	20.26	73.73	103.63	2016.12	36.20	36.20	0.00	0.00	13.21	67.43	818,772.10	316,163.94
	在建	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业	100%	13.83	37.96	50.89	2016.12	18.50	50.89	0.00	0.00	0.00	0.00	216,790.52	10,501.22

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	拟建	鲁能城四期	重庆市渝北区	酒店、办公、商业	100%	5.54	24.63	41.69	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	5.54	41.69	规划中	规划中
重庆鲁能英大	竣工	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车位	100%	31.50	24.44	31.43	2014.08	0.00	0.00	2.82	31.43	0.00	0.00	52,884.75	52,074.94
	竣工	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业	100%	12.35	38.65	51.05	2015.03	0.00	24.11	24.11	51.05	0.00	0.00	230,744.30	149,957.06
	在建	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业	100%	9.43	27.53	37.15	2016.03	12.52	37.15	16.64	16.64	0.00	0.00	166,407.03	71,456.57
	在建	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业	100%	19.34	38.24	50.63	2017.01	43.61	50.63	16.75	16.75	0.00	0.00	234,583.53	90,391.63
重庆江津鲁能	在建	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	13.94	27.88	36.40	2017.06	34.22	34.22	0.00	0.00	1.08	2.18	133,683.90	32,587.28
鲁能巨富	竣工	领秀城C2二期	济南市市中区	商业	100%	0.34	0.43	0.43	2016.10	0.00	0.43	0.43	0.43	0.00	0.00	5,713.76	4,997.31
	竣工	领秀城G3一期	济南市市中区	住宅	100%	1.83	8.84	8.84	2014.10	0.00	2.72	2.72	8.84	0.00	0.00	51,581.09	50,225.02
	竣工	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100%	10.07	37.66	37.66	2015.10	0.00	37.66	37.66	37.66	0.00	0.00	233,625.11	231,869.73
	竣工	领秀城N2地块	济南市市中区	洋房	100%	3.60	5.56	5.56	2015.10	0.00	5.56	5.56	5.56	0.00	0.00	188,249.23	182,443.96
	竣工	领秀城Q1地块	济南市市中区	洋房	100%	7.52	15.01	15.01	2015.12	0.00	15.01	15.01	15.01	0.00	0.00		

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	在建	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100%	3.13	12.74	12.74	2016.04	0.00	12.74	0.00	0.00	0.00	0.00	98,956.15	71,999.41
	在建	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100%	1.39	4.36	4.36	2016.11	4.36	4.36	0.00	0.00	0.00	0.00	37,148.17	7,669.27
	在建	领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100%	6.49	18.83	18.83	2016.07	0.00	18.83	0.00	0.00	0.00	0.00	176,888.57	98,780.28
	在建	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	11.45	28.43	28.43	2016.07	0.00	28.43	0.00	0.00	0.00	0.00	219,134.73	140,936.38
	在建	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100%	2.61	10.98	10.98	2017.07	0.00	0.00	0.00	0.00	2.61	10.98	178,840.49	38,043.06
	拟建	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100%	4.85	19.50	19.50	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.85	19.50		
	在建	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100%	3.87	16.30	16.30	2017.08	0.00	0.00	0.00	0.00	3.87	16.30	301,645.51	29,645.31
	拟建	领秀城G3二期	济南市市中区	住宅	100%	3.75	13.51	13.51	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.75	13.51		
	拟建	领秀城H3地块	济南市市中区	住宅	100%	0.91	1.55	1.55	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	0.91	1.55	规划中	规划中

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
鲁能亘富唐冶分公司	在建	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	9.14	28.41	28.41	2016.08	0.00	28.41	0.00	0.00	0.00	0.00	166,181.70	155,415.70
	在建	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	9.94	30.13	30.13	2016.11	17.20	30.13	0.00	0.00	0.00	0.00	205,312.47	202,753.92
	在建	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100%	13.94	33.63	33.63	2017.08	33.63	33.63	0.00	0.00	0.00	0.00	326,885.09	250,910.36
	在建	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100%	3.15	9.79	9.79	2017.08	9.79	9.79	0.00	0.00	0.00	0.00	78,222.77	77,892.44
鲁能万创	竣工	领秀公馆B地块一期高层	济南市市中区	住宅	100%	18.64	47.01	47.01	2015.06	0.00	32.86	32.86	32.86	0.00	0.00	383,318.36	370,546.35
	竣工	领秀公馆B地块一期别墅	济南市市中区	别墅	100%				2015.06								
	在建	领秀公馆B地块二期住宅	济南市市中区	住宅	100%				2015.08	0.00	14.15	0.00	0.00	0.00	0.00		

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	在建	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业	100%	5.57	21.33	21.33	2017.07	21.33	21.33	0.00	0.00	0.00	0.00	196,062.00	37,961.46
	在建	领秀公馆A地块酒店	济南市市中区	酒店	100%				2017.07								
鲁能朱家峪	在建	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100%	11.08	25.50	25.50	2017.04	25.50	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	198,595.20	168,459.16
顺义新城	在建	2号地项目B2、B3地块(颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100%	16.29	9.76	13.95	2014.03	0.00	3.10	0.00	10.85	0.00	0.00	291,182.91	215,530.09
	在建	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业	100%	8.67	28.25	40.68	2014.10	0.00	7.45	18.08	40.37	0.35	0.31	951,956.55	646,553.70
	在建	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	6.68	8.27	15.60	2015.09	1.32	7.56	0.00	7.08	0.62	0.96	684,060.63	420,494.22
	在建	1号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	2.67	2.18	5.10	2016.07	0.00	5.10	0.00	0.00	0.00	0.00	39,308.20	11,621.70

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	拟建	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	4.71	规划中	规划中	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.71	规划中	规划中	规划中
宜宾鲁能	竣工	鑫菁英	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	5.61	11.20	13.25	2012.03	0.00	0.34	0.34	13.25	0.00	0.00	50,362.38	54,318.63
	竣工	溢香谷(B-05、B-15)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	23.45	51.10	63.22	2014.08	0.00	34.61	34.61	63.22	0.00	0.00	271,689.04	271,689.04
	在建	缙香湾(D-04)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	10.95	30.16	44.73	2016.08	0.00	44.73	0.00	0.00	0.00	0.00	180,112.54	91,177.57
	在建	原香岭(D-51)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	12.23	34.26	47.55	2016.10	0.00	47.55	0.00	0.00	0.00	0.00	193,904.27	76,988.38
	在建	B-06	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.62	4.05	6.15	2017.12	6.15	6.15	0.00	0.00	0.00	0.00	31,584.01	3,346.53
	在建	D-07	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.61	4.03	6.14	2017.11	6.14	6.14	0.00	0.00	0.00	0.00	30,437.72	2,806.66
	在建	D-22	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.75	1.49	2.19	2017.09	2.19	2.19	0.00	0.00	0.00	0.00	11,809.45	1,096.36
	在建	D-11	宜宾市翠屏区	商业	100%	2.10	4.21	5.65	2017.12	5.65	5.65	0.00	0.00	0.00	0.00	24,792.08	3,169.67
	拟建	B-29	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	5.78	17.29	25.40	2018.03	0.00	0.00	0.00	0.00	5.78	25.40	117,736.73	10,747.37

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	拟建	D-16	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.46	0.37	0.62	2018.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.46	0.62	3,921.38	467.02
成都鲁能	竣工	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、公寓	100%	5.46	15.87	21.65	2015.09	0.00	21.65	21.65	21.65	0.00	0.00	260,057.14	230,577.95
	在建	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、公寓	100%	3.92	11.76	16.25	2016.05	0.00	16.25	0.00	0.00	0.00	0.00	215,378.15	158,611.63
	在建	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、公寓	100%	3.17	5.34	15.89	2016.11	0.00	15.89	0.00	0.00	0.00	0.00	185,838.22	100,446.32
青岛鲁能广宇	在建	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100%	4.69	7.03	10.00	2017.09	10.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79,659.80	25,924.73
东莞鲁能广宇	在建	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业	100%	2.95	11.81	14.33	2017.02	14.33	14.33	0.00	0.00	0.00	0.00	271,633.26	166,373.00
苏州鲁能广宇	在建	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100%	6.30	12.60	18.15	2017.04	18.15	18.15	0.00	0.00	0.00	0.00	502,351.77	354,368.78
	在建	泰山9号项目住宅部分	苏州市相城区	低层、多层	100%	13.87	14.55	26.66	2017.08	26.66	26.66	0.00	0.00	0.00	0.00	447,940.00	212,183.10
	拟建	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%	5.34	5.34	7.80	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	5.34	7.80	154,141.87	79,392.99

单位：万平方米，万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2017年新开工面积	2017年在建面积	2017年竣工面积	截至2017年末累计竣工面积	2017年末待开发土地面积	2017年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
南京鲁能广宇	在建	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100%	3.17	8.23	11.08	2017年3月	11.08	11.08	0.00	0.00	0.00	0.00	249,549.74	190,600.00
南京鲁能硅谷	在建	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	8.79	17.35	23.47	2017年6月	23.47	23.47	0.00	0.00	0.00	0.00	330,350.71	231,000.00
张家口鲁能	拟建	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%	7.07	16.48	24.80	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	7.07	24.80	106,342.51	10,833.94
合计					-	504.51	1,262.37	1,604.58	-	448.71	1,162.54	352.58	523.52	64.02	257.65	12,739,039.58	7,771,009.48

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。

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

表2:2017年公司房地产销售情况

单位: 万平方米										
公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未售面积	2017年新增预售面积	2017年总预售面积	2017年末未售面积	2017年结算面积	竣工时间
重庆鲁能	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业	100%	14.73	0.00	14.73	3.95	10.94	2017年9月
	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	3.60	16.20	19.80	8.91	13.39	2018年5月
	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业	100%	0.00	21.46	21.46	0.67	0.00	2018年12月
	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100%	3.22	5.78	9.00	7.68	1.65	2017年9月
	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业	100%	5.36	7.28	12.64	1.26	0.00	2018年9月
	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业	100%	1.93	33.45	35.38	5.67	0.00	2019年12月
	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100%	0.23	4.43	4.66	2.24	17.78	2017年11月
	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业	100%	0.76	2.94	3.70	1.80	0.00	2018年3月
	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.59	0.00	0.20	0.12	0.00	2006年11月
	鲁能星城5街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.09	0.00	0.09	0.02	0.07	2011年12月
	鲁能星城6街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	1.29	0.40	1.69	0.54	1.42	2015年3月
	鲁能星城7街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.14	0.00	0.14	0.14	0.03	2007年11月
	鲁能星城8街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.32	0.20	0.52	0.10	0.03	2007年4月
	鲁能星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.74	0.20	0.94	0.26	0.67	2010年3月
	鲁能星城10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.01	2009年12月
鲁能星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.21	0.00	0.21	0.09	0.00	2008年12月	
鲁能星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.71	0.20	0.91	0.03	0.52	2013年5月	
重庆鲁能英大	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心	100%	0.36	7.98	8.34	3.83	10.13	2019年3月
	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房	100%	0.99	0.54	1.53	0.86	1.20	2014年12月
	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车位	100%	6.18	3.55	9.73	3.39	6.88	2017年4月
	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业	100%	0.00	36.65	36.65	8.91	0.00	2019年4月
	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业	100%	5.60	0.00	5.60	3.97	16.38	2017年6月

单位：万平方米										
公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未售面积	2017年新增预售面积	2017年总预售面积	2017年末未售面积	2017年结算面积	竣工时间
重庆江津鲁能	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	0.00	15.29	15.29	1.69	0.00	2019年5月
鲁能巨富	领秀城 A2 地块	济南市市中区	商业	100%	7.38	0.00	7.38	3.10	0.00	2018年4月
	领秀城 C1 项目	济南市市中区	住宅	100%	0.08	0.00	0.08	0.03	0.06	2009年4月
	领秀城 C2 一期	济南市市中区	商业	100%	0.78	0.00	0.78	0.06	0.92	2010年4月
	领秀城 C2 二期	济南市市中区	商业	100%	0.00	0.40	0.40	0.00	0.00	2017年12月
	领秀城 D 地块	济南市市中区	住宅	100%	0.03	0.00	0.03	0.00	0.03	2009年11月
	领秀城 F 地块	济南市市中区	住宅	100%	0.05	0.00	0.05	0.00	0.03	2009年1月
	领秀城 G1 地块	济南市市中区	住宅	100%	0.13	0.00	0.13	0.00	0.15	2015年12月
	领秀城 G3 一期	济南市市中区	住宅	100%	0.16	0.00	0.16	0.08	8.47	2017年2月
	领秀城 K2 一期	济南市市中区	洋房	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.18	2015年9月
	领秀城 K2 二期	济南市市中区	洋房	100%	0.08	0.00	0.08	0.04	2.60	2016年12月
	领秀城 L2、L3 北侧	济南市市中区	住宅	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.01	2011年3月
	领秀城 L4 地块	济南市市中区	住宅	100%	0.03	0.00	0.03	0.01	0.05	2014年9月
	领秀城 M1 地块	济南市市中区	别墅	100%	0.14	0.00	0.14	0.00	0.12	2010年6月
	领秀城 M2 一期	济南市市中区	别墅	100%	0.47	0.00	0.47	0.43	0.18	2011年12月
	领秀城 M2 地块二、三期	济南市市中区	别墅	100%	1.31	0.00	1.31	0.65	1.88	2016年3月
	领秀城 N1 地块	济南市市中区	住宅	100%	0.87	0.00	0.87	0.62	35.91	2017年11月
	领秀城 N2 地块	济南市市中区	洋房	100%	0.59	0.00	0.59	0.20	4.87	2017年9月
	领秀城 P-2 地块	济南市市中区	住宅	100%	1.62	4.70	6.32	1.40	0.00	2018年6月
	领秀城 Q1 地块	济南市市中区	洋房	100%	2.54	0.91	3.45	1.31	0.00	2017年12月
领秀城 Q2Q3 地块	济南市市中区	洋房	100%	3.48	4.55	8.03	4.83	0.00	2018年8月	
领秀城 A3 三层	济南市市中区	写字楼	100%	0.54	0.00	0.54	0.00	0.54	2016年9月	

单位：万平方米										
公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未售面积	2017年新增预售面积	2017年总预售面积	2017年末未售面积	2017年结算面积	竣工时间
鲁能亘富唐冶分公司	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	2.31	2.87	5.18	1.09	0.00	2018年10月
	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	0.00	23.70	23.70	6.55	0.00	2020年5月
鲁能万创	领秀公馆B地块	济南市市中区	住宅、别墅	100%	6.59	2.35	8.94	2.54	31.08	2017年6月
鲁能朱家峪	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100%	0.00	16.72	16.72	7.04	0.00	2018年12月
顺义新城	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业	100%	2.37	0.00	2.37	1.51	6.83	2018年9月
	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%	6.59	0.00	6.59	1.30	5.14	2018年8月
	顺义新城2号地项目B1地块	北京市顺义区	住宅	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.80	2014年10月
	顺义新城1号地住宅项目	北京市顺义区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.05	2011年10月
	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	住宅	100%	0.04	0.00	0.04	0.02	0.28	2012年11月
	顺义新城7号地项目二期小高层	北京市顺义区	住宅	100%	0.03	0.00	0.03	0.00	0.77	2014年12月
	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	0.75	3.66	4.41	3.09	2.86	2020年9月
宜宾鲁能	鑫领寓	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.24	0.00	0.24	0.24	0.00	2013年6月
	鑫悦湾(D-08)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.90	0.00	0.90	0.75	0.16	2013年12月
	鑫悦湾二期(D-09)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	1.29	0.00	1.29	0.89	0.45	2015年5月

单位：万平方米

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未 售面积	2017年新增 预售面积	2017年总预 售面积	2017年末 未售面积	2017年结 算面积	竣工时间
	鑫菁英（C-03）	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.87	0.00	0.87	0.77	0.13	2017年3月
	溢香谷（B-05、 B-15）	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.58	12.29	12.87	0.58	33.19	2017年7月
	缙香湾（D-04）	宜宾市翠屏区	住宅	100%	7.61	5.38	12.99	0.22	0.00	2018年6月
	原香岭（D-51）	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.00	33.09	33.09	0.32	0.00	2018年12月
成都鲁能	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	0.55	7.44	7.99	5.87	10.42	2017年7月
	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	0.14	4.22	4.36	0.62	0.00	2018年7月
青岛鲁能 广宇	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100%	0.00	10.00	10.00	10.00	0.00	2018年10月
合计				-	98.22	288.82	386.66	112.29	229.26	-

11. 房地产出租情况

2017年公司控股子公司鲁能亘富及鲁能万创出租楼面面积9.9万平方米，重庆鲁能出租楼面面积2.73万平方米。详细如下：

公司名称	项目名称	位置	权益比例	业态	楼面面积(万平方米)	出租率(%)
鲁能亘富	B地块幼儿园	济南市市中区领秀城B区	100%	幼儿园	0.47	100%
	A3商业综合体	济南市市中区领秀城A区	100%	商业综合体	8.5	95%
	C2超市中心	济南市市中区领秀城C地块超市中心	100%	超市、零售	0.81	85.37%
鲁能万创	1号地菜市场	济南市市中区领秀公馆1号地	100%	菜市场、超市	0.12	100%
重庆鲁能	南渝秀街S5	重庆市巴南区	100%	社区商业：生鲜超市、电影院、儿童教育、儿童零售、时尚餐饮、生活配套等	2.16	99%
	鲁能星城	重庆市渝北区	100%	超市、健身房	0.57	100%

12. 2017年公司财务融资情况

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限(年)
期末融资总额(万元)	2,095,387.34	3.915%-6%	1-5年
其中：银行贷款(万元)	760,547.34	4.5%-6%	1-5年
基金融资(万元)			
公司债券(万元)			
信托融资(万元)			
委托贷款(万元)	1,164,840.00	3.915%-5.5%	1-3年
其他(万元)	170,000.00	5.6%	2年

13. 公司发展战略和未来一年的经营计划

面对新形势、新挑战，公司将不断优化经营结构，深耕精细化管控，释放人才潜力，提升企业经济效益，在夯实住宅地产开发业务基础上，加大民生保障项目开发力度，深入开展长租公寓市场调查和运营模式研究，积极拓展新型产业领域，扎实履行社会责任，推动公司房地产业的持续健康发展，努力为公司股东创造更大价值。2018年，公司计划开工204万平方米，续建821.86万平方米，计划竣工363.48万平方米，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)
1	重庆地区	67.44	298.48	117.91
2	宜宾地区	25.64	112.41	92.28
3	成都地区	0.00	32.15	16.25
4	北京地区	0.00	29.68	12.31
5	济南地区	95.84	222.05	72.82
6	南京地区	0.00	57.48	34.49

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)
7	苏州地区	0.00	44.80	6.94
8	青岛地区	0.00	10.48	10.48
9	东莞地区	0.00	14.33	0.00
10	张家口地区	15.08	0.00	0.00
	合计	204.00	821.86	363.48

14.报告期向商品房承购人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1,544,217.39万元，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。

二、主营业务分析

1、概述

截至2017年12月31日，公司总资产726.02亿元，其中：流动资产654.15亿元、非流动资产71.87亿元，总负债629.43亿元，其中：流动负债483.13亿元、非流动负债146.30亿元，股东权益96.59亿元。

2017年公司实现营业收入216.42亿元，实现净利润22.90亿元，归属于上市公司股东的净利润21.72亿元，基本每股收益1.29元，归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率27.56%，截至2017年末归属于上市公司股东的每股净资产5.19元。

2017年公司归属于上市公司股东的净利润21.72亿元，与上年同期5.78亿元相比增长275.54%，主要原因是本年公司北京、济南、重庆、宜宾区域项目开发经营业绩实现跨越增长，营业收入同比增加124.59亿元，毛利额同比增加30.16亿元。营业利润29.65亿元，与上年同期8.92亿元相比增加232.39%。

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	21,642,295,263.07	9,182,947,745.94	135.68%	较上年同期新增重庆南渝星城、九龙花园、北京21街区、北京石榴庄、济南领秀城N1/N2/G3地块、济南领秀公馆B地块及成都鲁能城等项目交付确认收入
营业成本	15,610,142,984.58	6,167,386,326.07	153.11%	较上年同期新增重庆南渝星城、九龙花园、北京21街区、北京石榴庄、济南领秀城N1/N2/G3地块、济南领秀公馆B地块及成都鲁能城等项目交付结转成本

项目	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
税金及附加	1,543,831,573.43	820,596,288.14	88.14%	计提的土地增值税等税金及附加增加
销售费用	1,139,746,949.43	847,899,314.56	34.42%	开发项目增加, 项目营销推广、媒体广告费、市场推广活动费等营销费用增加
财务费用	62,839,006.15	-29,387,326.06	313.83%	费用化贷款利息支出增加
资产减值损失	-4,784,599.52	181,657,460.00	-102.63%	公司收购成都鲁能前, 成都鲁能上年计提存货跌价准备18,260.00万元, 本年未发生存货跌价情况, 且因收回部分应收款项冲回原计提的坏账准备
资产处置收益	-428.73	653,019.52	-100.07%	上年鲁能亘富出售一处房屋, 收益较大, 本年仅发生零星电脑处置, 出售净损失0.04万元
营业外支出	2,662,531.01	13,467,771.88	-80.23%	公司收购鲁能朱家峪前, 上年鲁能朱家峪西园及朱家峪古村两块土地被政府收回, 形成1,228.53万元损失
所得税费用	688,225,848.39	122,681,805.24	460.98%	上年同期取得所得税减免冲减所得税费用, 本期无此事项及本年盈利增幅较大计提的应缴所得税增加
经营活动产生的现金流量净额	8,027,502,421.54	-3,257,078,109.43	346.46%	同比预售房款增加、土地竞拍保证金收回及土地支出减少
投资活动产生的现金流量净额	-295,298,538.33	-478,349,573.97	38.27%	同比房产处置收益增加、在建工程投入减少
筹资活动产生的现金流量净额	-8,498,742,907.07	7,173,237,769.40	-218.48%	同比新增贷款形成的现金流入减少
现金及现金等价物净增加额	-766,539,023.86	3,437,810,086.00	-122.30%	同比新增贷款形成的现金流入大幅降低

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	21,642,295,263.07	100%	9,182,947,745.94	100%	135.68%
分行业					
房地产开发	21,231,195,041.50	98.10%	9,013,400,774.90	98.15%	135.55%
物业服务	32,676,147.45	0.15%	22,856,754.51	0.25%	42.96%
宾馆酒店服务	133,631,865.60	0.62%	61,513,004.47	0.67%	117.24%
经营租赁	70,483,546.37	0.33%	42,893,935.65	0.47%	64.32%
其他	174,308,662.15	0.81%	42,283,276.41	0.46%	312.24%
分产品					
商品房	21,231,195,041.50	98.10%	9,013,400,774.90	98.15%	135.55%
物业费	32,676,147.45	0.15%	22,856,754.51	0.25%	42.96%
酒店餐饮	66,592,747.70	0.31%	31,269,080.16	0.34%	112.97%
酒店客房	62,884,676.52	0.29%	27,767,374.94	0.30%	126.47%
酒店其他营运	4,154,441.38	0.02%	2,476,549.37	0.03%	67.75%
不动产出租	70,483,546.37	0.33%	42,893,935.65	0.47%	64.32%
其他	174,308,662.15	0.81%	42,283,276.41	0.46%	312.24%
分地区					
北京市	4,971,205,393.94	22.97%	1,591,371,196.61	17.33%	212.39%
山东济南	8,417,010,844.20	38.89%	2,214,086,602.16	24.11%	280.16%
四川宜宾	2,142,094,235.52	9.90%	1,440,295,859.36	15.68%	48.73%
四川成都	1,057,694,785.00	4.89%	10,144,698.10	0.11%	10,326.08%
重庆市	5,054,289,549.39	23.35%	3,927,049,389.71	42.76%	28.70%
江苏苏州	455.02				

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

公司遵守房地产业的披露要求。

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	21,231,195,041.5 0	15,119,234,924.4 5	28.79%	135.55%	151.76%	-4.58%
分产品						
商品房	21,231,195,041.5 0	15,119,234,924.4 5	28.79%	135.55%	151.76%	-4.58%
分地区						
北京市	4,965,972,182.69	3,684,387,376.39	25.81%	212.19%	241.80%	-6.43%
山东济南	8,214,381,576.28	5,605,877,746.06	31.76%	286.82%	350.55%	-1.62%
四川成都	1,036,742,640.10	997,220,795.41	3.81%			
四川宜宾	1,979,939,278.18	1,540,472,810.89	22.20%	42.26%	42.02%	0.13%
重庆市	5,034,159,364.25	3,291,276,195.70	34.62%	28.84%	26.65%	1.13%

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

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	272.36	262.81	3.63%
	结算面积	万平方米	229.26	110.65	107.19%
	开发产品销售收入	万元	2,123,014.89	901,340.07	135.54%
	存货	万元	5,642,709.67	5,279,913.56	6.87%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明：

开发产品销售收入较上年同期增加 135.54%、结算面积较上年同期增加 107.19%，系同比竣工交付结算项目及面积增加。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

不适用。

(5) 营业成本构成

行业和产品分类:

单位: 元

行业分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发	土地、建安、公共配套等	15,119,234,924.45	96.86%	6,005,482,711.96	97.37%	-0.51%

单位: 元

产品分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
商品房	土地、建安、公共配套等	15,119,234,924.45	96.86%	6,005,482,711.96	97.37%	-0.51%

说明:

商品房成本 1,511,923.49 万元, 为开发产品中的房屋达到收入确认条件转入主营业务成本。在会计核算中, 开发成本归集各项目从项目最初发生的各项成本, 通过土地费用、前期工程费、基础建设费、建筑安装费、公共配套费、资本化利息、开发间接费等科目进行归集, 在项目竣工时转入开发产品-XX 项目统一核算, 当转入开发产品的房屋出售且收到全款, 并移交业主完成转移达到交房条件时, 转入当期利润中, 确认主营业务收入和对应的成本。不再细分主营业务成本中的土地、建安等各明细项目。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

1.公司以2016年4月30日为基准日, 以发行股份购买资产方式实施重大资产重组, 具体为向鲁能集团有限公司发行股份购买其持有山东鲁能亘富开发有限公司100%的股份、北京顺义新城建设开发有限公司100%的股份、宜宾鲁能开发(集团)有限公司65%的股份及重庆鲁能开发(集团)有限公司34.5%的股份, 向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份, 购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司30%的股份。上述股权于2017年9月30日完成了资产交割。前三项构成同一控制下企业合并, 鲁能亘富、顺义新城、宜宾鲁能及其下属子公司纳入公司合并范围。

2.本年公司投资1亿元新设全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况:

前五名客户合计销售金额(元)	349,407,614.52
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.61%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料：

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	山东教育出版社有限公司	113,600,000.00	0.52%
2	四川大盛建设工程有限公司	75,420,411.00	0.35%
3	成都易居西部不动产投资顾问有限公司	62,371,193.00	0.29%
4	个人	56,406,999.00	0.26%
5	重庆市南岸资产经营管理有限公司	41,609,011.52	0.19%
合计	--	349,407,614.52	1.61%

主要客户其他情况说明：不适用。

公司主要供应商情况：

前五名供应商合计采购金额（元）	4,804,523,673.31
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	38.05%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料：

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国建筑第八工程局有限公司	1,786,263,784.01	14.15%
2	中国建筑第二工程局有限公司	1,298,425,016.62	10.28%
3	中建三局集团有限公司	866,000,228.85	6.86%
4	重庆华硕建设有限公司	481,595,431.94	3.81%
5	天元建设集团有限公司	372,239,211.89	2.95%
合计	--	4,804,523,673.31	38.05%

主要供应商其他情况说明：不适用。

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	1,139,746,949.43	847,899,314.56	34.42%	开发项目增加，项目媒体广告、市场推广活动费等营销费用增加
管理费用	327,986,009.08	304,532,024.59	7.70%	
财务费用	62,839,006.15	-29,387,326.06	313.83%	费用化贷款利息支出增加

4、研发投入

不适用。

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	35,911,120,774.51	40,790,311,374.78	-11.96%
经营活动现金流出小计	27,883,618,352.97	44,047,389,484.21	-36.70%
经营活动产生的现金流量净额	8,027,502,421.54	-3,257,078,109.43	346.46%
投资活动现金流入小计	105,753,864.82	23,270,271.48	354.46%
投资活动现金流出小计	401,052,403.15	501,619,845.45	-20.05%
投资活动产生的现金流量净额	-295,298,538.33	-478,349,573.97	38.27%
筹资活动现金流入小计	6,688,752,881.45	27,583,530,905.91	-75.75%
筹资活动现金流出小计	15,187,495,788.52	20,410,293,136.51	-25.59%
筹资活动产生的现金流量净额	-8,498,742,907.07	7,173,237,769.40	-218.48%
现金及现金等价物净增加额	-766,539,023.86	3,437,810,086.00	-122.30%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

1.经营活动产生的现金流量净额同比增加346.46%，主要是收预售房款、收回竞拍保证金形成现金流入增加及土地支出现金流出减少影响所致。

2.投资活动现金流入同比增加354.46%，主要是本年处置投资性房地产收回现金较多影响所致。

3.筹资活动现金流入同比减少75.75%，主要是本年新增银行贷款减少所致。

4.筹资活动产生的现金流量净额同比减少218.48%，主要是本年新增银行贷款形成的现金流入减少所致。

5.现金及现金等价物净增加额同比减少122.30%，主要是同比新增贷款形成的现金流入大幅降低。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

经营活动现金流量净额 802,750.24 万元，本年净利润 229,016.01 万元，差异 573,734.23 万元，主要原因为：计提投资性房地产折旧、费用化借款利息、收入增加应交增值税增加形成非付现费用及收回竞拍保证金导致非损益性现金流入较大。

三、非主营业务分析

不适用。

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末		2016 年末		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	7,195,181,661.46	9.91%	7,470,510,040.76	10.92%	-1.01%	
应收账款	6,715,511.25	0.01%	5,149,084.08	0.01%		
存货	56,286,646,529.38	77.53%	52,615,154,045.18	76.91%	0.62%	
投资性房地产	2,838,607,080.25	3.91%	2,438,926,103.50	3.56%	0.35%	
固定资产	1,465,296,767.77	2.02%	1,551,308,258.57	2.27%	-0.25%	
在建工程	152,448,612.14	0.21%	52,911,694.33	0.08%	0.13%	
短期借款	1,795,500,000.00	2.47%	5,365,600,000.00	7.84%	-5.37%	
长期借款	14,627,373,431.23	20.15%	20,986,335,628.35	30.68%	-10.53%	一年内到期的长期借款增加

2、以公允价值计量的资产和负债

不适用。

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1,385,569.11万元，其中货币资金中193,962.02万元系按揭保证金及商品房预售资金监管，存货中1,166,728.70万元系以土地使用权作借款抵押，在建工程中24,878.40万元系以在建项目作借款抵押。

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,540,760,309.53	570,000,000.00	1,047.50%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期 (如有)	披露索引 (如有)
重庆江津鲁能秀城开发有限公司	房地产开发	新设	100,000,000.00	100.00%	自有	无	永久	房地产	完成		-11,787,298.23	否	2017年02月10日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203073003?announceTime=2017-02-10
北京顺义新城建设开发有限公司	房地产开发	收购	2,193,562,906.69	100.00%	自有	无	永久	房地产	完成		541,226,333.51	否	2017年10月11日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204023976?announceTime=2017-10-11
山东鲁能亘富开发有限公司	房地产开发	收购	2,143,454,764.52	100.00%	自有	无	永久	房地产	完成		690,043,281.87	否	2017年10月11日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204023976?announceTime=2017-10-11
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	房地产开发	收购	462,842,121.08	65.00%	自有	无	永久	房地产	完成		204,987,644.44	否	2017年10月11日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204023976?announceTime=2017-10-11
重庆鲁能开发(集团)有限公司	房地产开发	收购	1,379,909,949.10	34.50%	自有	无	永久	房地产	完成		293,571,375.83	否	2017年10月11日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204023976?announceTime=2017-10-11
重庆鲁能英大置业有限公司	房地产开发	收购	260,990,568.14	30.00%	自有	无	永久	房地产	完成		329,894,354.94	否	2017年10月04日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204023976?announceTime=2017-10-11
合计	--	--	6,540,760,309.53	--	--	--	--	--	--	0.00	2,047,935,692.36	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用。

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	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
山东科学技术出版社有限公司等	C2 超市中心 ¹	2017 年 12 月 01 日	9,450	139.18	转让完成后,增加山东鲁能亘富公司 2017 年度营业收入 9450 万元,增加 2017 年度净利润 3375.93 万元	1.55%	不低于评估价	否	无	否	是	是		

¹ 该事项为鲁能亘富于 2017 年 9 月上旬(本次重组资产交割完成前)进行挂牌转让,延续至本次重组完成后的资产出售事项。

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	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
何艳	巴蜀幼儿园鲁能二园	2017年05月25日	1,053.14	-12.15	转让完成后,增加重庆鲁能公司本期营业收入1,002.99万元,增加本期净利润216.77万元	0.10%	不低于评估价	否	无	是	是	是	2017年06月01日	详见巨潮资讯网: http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203576328?announceTime=2017-06-01

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
北京顺义新城建设开发有限公司	子公司	房地产开发	700000000	11,556,688,721.86	1,846,275,575.74	4,968,168,852.02	720,164,119.74	541,226,333.51
山东鲁能巨富开发有限公司	子公司	房地产开发	1550000000	21,088,264,572.41	2,249,374,837.64	5,508,135,186.66	915,405,621.30	690,043,281.87
重庆鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	1000000000	16,619,924,146.80	2,616,388,936.97	3,010,265,321.06	370,497,898.20	293,571,375.83

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
重庆鲁能英大置业有限公司	子公司	房地产开发	100000000	3,252,930,247.49	520,929,688.35	2,035,760,460.06	439,947,125.85	329,894,354.94
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	200000000	5,345,948,745.33	522,020,376.65	2,142,094,235.52	270,595,529.40	204,987,644.44
山东鲁能万创置业有限公司	子公司	房地产开发	500000000	3,192,609,506.96	1,313,202,125.65	2,908,135,806.42	431,521,659.23	324,838,561.90

报告期内取得和处置子公司的情况：

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京顺义新城建设开发有限公司	发行股份购买资产	为公司贡献净利润 54122.63 万元
山东鲁能亘富开发有限公司	发行股份购买资产	为公司贡献净利润 69004.33 万元
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	发行股份购买资产	为公司贡献净利润 20498.76 万元

主要控股参股公司情况说明：

1.公司通过发行股份购买资产取得的顺义新城100%股权、鲁能亘富100%股权及宜宾鲁能65%股权，上述三家子公司本年实现净利润143,625.72万元，占公司本年实现的归属于母公司股东净利润的66.13%。通过产权整合，公司直接持有苏州鲁能广宇、张家口鲁能、鲁能朱家峪、鲁能万创、南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、成都鲁能及重庆鲁能英大等八家公司100%股权，进一步提高了管理效率。公司资产规模、收入水平、盈利能力均大幅提升。通过实施重大资产重组，进一步壮大了公司的主营业务，提升了公司综合竞争能力、市场拓展能力和后续发展能力。

2.北京顺义新城建设开发有限公司本年实现净利润54,122.63万元，较上年同期增长329.69%，山东鲁能亘富开发有限公司本年实现净利润69,004.33万元，较上年同期增长245.76%，重庆鲁能英大置业有限公司本年实现净利润32,989.44万元，较上年同期增长659.80%；利润增长的主要原因均为本年结算面积较上年增长，其中顺义新城本年结算16.73万平方米，较上年增加105.14%，鲁能亘富本年结算面积56万平方米，较上年增加155.59%，且部分交付地块售价较上年交付地块有所提高。

八、公司控制的结构化主体情况

不适用。

九、公司未来发展的展望

1.2018年行业格局和趋势

习总书记在十九大报告中强调,“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”。中央经济工作会议提出要坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,既抑制房地产泡沫,又防止出现大起大落。意味着中央进一步明确了我国房地产市场的定位,从“人人有房”到“住有所居”的重大转变,这也是房地产行业方向的巨大转变。明确住房属性,即居住和准公共物品属性,剥离投资属性,明确根据不同城市主体、不同人群,提供不同住房类型和供应主体,建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。总体看,房地产市场已经从黄金时代迈入了白银时代,房价单边上涨、行业规模快速膨胀的局面已经结束,房地产行业的利润水平正在向社会平均水平看齐,房企业务转型已成必然。

2018年两会政府工作报告指出,继续坚持房住不炒的定位,坚持调控决心不变、调控目标不变、长效机制方向不变,即为2018年楼市调控和走向定下了基调。热点城市房价涨势得到控制,房产税立法将稳步推进,同时进一步强化和完善金融监管,加快住房制度改革,加大公租房保障力度,推进城中村改造,建立多层次住房供应体系。

2.公司发展战略及经营计划

(1)工作思路和工作目标

面对新形势、新挑战,公司将不断优化经营结构,深耕精细化管控,释放人才潜力,提升企业经济效益,在夯实住宅地产开发业务基础上,加大民生保障项目开发力度,深入开展长租公寓市场调查和运营模式研究,积极拓展新型产业领域,扎实履行社会责任,推动公司房地产业的持续健康发展,努力为公司股东创造更大价值。2018年,公司计划开工204万平方米,续建821.86万平方米,计划竣工363.48万平方米

(2)重点工作

一是加强国家相关政策跟踪研究。新时代,国家对经济发展提出新的要求,房地产市场、资本市场将进一步得到规范和完善。公司将继续深入研究经济市场形势,密切关注资本市场政策动态及变化,认真研判证监会、交易所监管思路及新规要求,客观分析公司所处的内外环境,确保各项决策符合政策要求,执行到位,努力维护资本市场健康、稳定发展。

二是进一步解决同业竞争问题。通过重大资产重组,公司成为鲁能集团住宅类房地产开发业务平台。鲁能集团和都城伟业集团均出具了与上市公司避免同业竞争相关承诺,对重组时未注入上市公司的房地产开发企业及未来可能形成的同业竞争采取了适当措施予以安排。2018年,公司董事会将继续督促相关方履行避免同业竞争承诺要求,进一步解决同业竞争问题。

三是持续抓好项目开发。加强系统梳理,整体研究谋划,内挖潜力、外拓空间,优质高效推进项目拓展、开发建设;加强市场调研和政策研究,谋划布局潜力地区,提升地产项目开发收益与资产增值;抓好已确权民生保障项目开发建设,严格把控成本费用,确保投资收益;深入开展长租公寓投资可行性分析和运营模式研究,积极拓展新型产业领域,拓展业务增长点。

四是规范运作,完善管控体系建设。扎实开展上市公司内部控制工作,健全优化管控制度,防范风险,促进公司内控体系的不断完善;持续开展上市公司监管规则及规范运作培训,不断提升公司整体规范运作能力。

五是筹划融资新途径。密切跟踪再融资政策,筹划再融资方案,充分发挥上市公司融资平台功能,拓展融资新途径,为公司事业发展提供强有力的资金支持。

六是扎实做好信息披露和投资者关系维护。持续强化信息披露规范管理，提前从各个环节对拟披露信息进行跟踪、审核、预警，及时、准确披露公司各项报告，确保应披尽披；切实落实三年股东回报规划，提升公司盈利能力，努力回馈股东，树立资本市场良好形象；加强创新，突破电话、互动易等传统沟通途径的界限，适时召开业绩说明会，主动向市场发声，为投资者答疑解惑，进一步提升公司的市场认可度，引导投资者更加关注公司健康持续发展能力。

七是责任担当，履行社会责任。公司将继续整合相关资源，履行上市公司社会责任，积极响应中央精准扶贫号召，发扬中华民族扶危救困的传统美德，结合公司及所属公司所在区域具体实际，积极与当地政府及相关主管部门密切沟通，助力公益，奉献爱心，践行精准扶贫社会责任，竭力为社会创造更多温暖。

4.公司可能面临的风险如下：

(1) 宏观经济环境风险：“十九大”之后我国经济增长方式由原先的“三驾马车拉动”，转变“供给侧改革+适度扩大内需”的驱动方式。房地产将弱化直接拉动经济增长的作用，转变为适度扩大内需等方式提供保障和基础。房地产行业经营收益水平将逐步降低。

(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。2018年我国将坚持“十九大”提出的“房子是用来住的、不是用来炒”的定位，尤其是针对核心热点城市的调控政策不会放松，并综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段推进房地产长效机制的建立。

(3) 经营风险：房地产开发土地成本不断上升，市场竞争日益加剧，房地产开发运营将向精细化发展，研究产品创新和成本控制成为生存的关键；土地获取向联合化发展，有实力的企业之间强强联合将不断增多，成为控制土地成本的必然途径；行业整合的趋势愈加明显，只有管理水平高、创新能力强的房企才能生存，行业集中度进一步提升，竞争日趋激烈

(4) 融资风险：房地产行业是资金密集型行业，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。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，房地产相关上下游的资金渠道进一步收紧，可能影响公司的资金筹集情况。

面对房地产行业调控不断加强、融资渠道和融资规模不断收紧、行业竞争不断加剧等严峻外部环境，公司将加强政策研究，积极主动调整经营策略，筹划融资新途径，严格规范管理，不断增强公司专业化、规模化、集约化水平，有针对性的开展业务拓展，加强开发项目开竣工管理，强化成本管控，并进一步提升房地产业务营销效率，推动公司房地产业务的持续健康快速发展。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017年05月16日	实地调研	机构	5月16日公司在公司会议室接受安信证券股份有限公司、工银瑞信基金管理有限公司现场调研。详情见巨潮资讯网广宇发展2017年5月16日接待与推广活动记录表： http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo_n.html?tzzgxxx?szmb000537

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017年05月24日	实地调研	机构	5月24日公司在公司会议室接受华夏基金管理有限公司现场调研。详情见巨潮资讯网广宇发展2017年5月24日接待与推广活动记录表： http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo_n.html?tzzgxxx?szmb000537
2017年06月01日	实地调研	机构	6月1日公司在公司会议室接受交银施罗德基金管理有限公司现场调研，详情见巨潮资讯网广宇发展2017年6月1日接待与推广活动记录表： http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo_n.html?tzzgxxx?szmb000537
2017年11月07日	实地调研	机构	11月7日公司在公司会议室接受广发证券股份有限公司现场调研，详情见巨潮资讯网广宇发展2017年11月7日接待与推广活动记录表： http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo_n.html?tzzgxxx?szmb000537
2017年11月09日	实地调研	机构	11月9日公司在公司会议室接受天风证券股份有限公司现场调研，详情见巨潮资讯网广宇发展2017年11月9日接待与推广活动记录表： http://www.cninfo.com.cn/information/companyinfo_n.html?tzzgxxx?szmb000537
2017年05月05日	其他	其他	5月5日公司借助深圳全景网络有限公司上市公司投资者关系互动平台举行“投资者网上集体接待日”活动。请详见公告编号2017-021： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203383202?announceTime=2017-04-26
接待次数			6
接待机构数量			5
接待个人数量			0
接待其他对象数量			1
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

2017年4月26日，公司召开第九届董事会第九次会议，审议通过《关于2016年度利润分配的预案》，4月28日披露了公告编号为“2017-026”的《关于2016年度利润分配预案的公告》。以截至2016年12月31日总股本512,717,581股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利0.6元（含税），合计派发现金股利30,763,054.86元，占归属于上市公司股东净利润的8.91%，剩余未分配利润2,493,650.75元结转以后年度分配。

2017年5月19日，公司召开2016年度股东大会，审议通过了《关于2016年度利润分配的预案》。2017年6月29日，公司披露了公告编号为“2017-038”的《2016年度权益分派实施公告》，本次权益分派登记日期为2017年7月6日，除权除息日为2017年7月7日。2017年7月7日，公司本次权益分派实施完毕。

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

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

1. 公司2017年度利润分配预案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2017年度母公司实现净利润307,541,684.90元，本年可供股东分配的利润为279,281,167.16元。公司2017年度的利润分配预案为：以截至2017年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利1.3元（含税），合计派发现金股利242,127,693.60元，剩余未分配利润37,153,473.56元结转以后年度分配。

上述公司2017年度利润分配预案需提交公司2017年度股东大会审议。

2. 公司2016年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2016年度母公司实现净利润4,568,101.34元，本年可供股东分配的利润为33,256,705.61元。以截至2016年12月31日总股本512,717,581股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利0.6元（含税），合计派发现金股利30,763,054.86元，剩余未分配利润2,493,650.75元结转以后年度分配。

上述公司2016年度利润分配方案已经公司2016年度股东大会决议并实施。

3. 公司2015年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015年度公司母公司实现净利润为-8,809,027.14元，本年可供股东分配的利润为29,145,414.40元。因公司母公司报表当年亏损8,809,027.14元，根据《公司章程》第156条以及深交所相关规定，2015年度公司不进行现金分红、送红股及公积金转增股本。

上述公司2015年度利润分配方案已经公司2015年度股东大会决议并实施。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017年	242,127,693.60	2,171,791,437.70	11.15%	0.00	0.00%
2016年	30,763,054.86	578,317,114.30 ²	5.32%	0.00	0.00%
2015年	0.00	645,990,035.31 ³	0.00%	0.00	0.00%

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

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.30
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	1,862,520,720
现金分红总额（元）（含税）	242,127,693.60
可分配利润（元）	279,281,167.16
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
不适用	

² 因公司发行股份购买鲁能集团所持顺义新城、鲁能巨富及宜宾鲁能股权属同一控制下企业合并，追溯调整了报表数据。2016年公司追溯调整前的归属于上市公司普通股股东的净利润为 345,299,598.48 元（2016 年度报告）。追溯调整前的现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率为 8.91%。

³ 因公司发行股份购买鲁能集团所持顺义新城、鲁能巨富及宜宾鲁能股权属同一控制下企业合并，追溯调整了报表数据。2015年公司追溯调整前的归属于上市公司普通股股东的净利润为 142,365,935.22 元（2015 年度报告）。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	股份限售承诺	本公司因本次交易获得的广宇发展新增发股份,自该等股份上市之日起 36 个月内,不得以任何方式转让,包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让,也不由广宇发展回购,但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价,或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的,本公司承诺广宇发展向本公司新增发的股票锁定期自动延长 6 个月。由于广宇发展送红股、转增股本等原因而导致增持的股份,亦遵照上述锁定期进行锁定。	2017 年 10 月 30 日	2020 年 10 月 30 日	正常履行
	鲁能集团有限公司	股份限售承诺	本公司在本次交易前持有的广宇发展股份,自本次交易完成后 12 个月内,不得以任何方式转让,包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让,也不由广宇发展回购。由于广宇发展送红股、转增股本等原因而导致增持的股份,亦遵照上述锁定期进行锁定。	2017 年 10 月 30 日	2018 年 10 月 30 日	正常履行
	鲁能集团有限公司	其他承诺	如重庆鲁能开发(集团)有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司因所属土地使用权无法注销抵押权登记,影响相关房地产开发项目预售许可证办理和项目销售的,鲁能集团将提供借款担保或直接委托借款方式提供归还贷款资金。	2017 年 08 月 14 日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司	业绩承诺及补偿安排	鲁能集团对上市公司的利润补偿期间为 2017 年、2018 年、2019 年。鲁能集团承诺重庆鲁能 34.5% 股权、宜宾鲁能 65% 股权、鲁能亘富 100% 股权、顺义新城 100% 股权中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产对应的在利润补偿期间经审计确认的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润总额分别不低于 44,369.48 万元、43,741.38 万元、152,064.20 万元和 125,218.76 万元。在利润补偿期届满后,如果各标的资产中采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额,则鲁能集团应按照盈利预测补偿协议及其补充协议约定的方式向广宇发展补偿标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产实际净利润数总额与承诺净利润数总额的差额。若标的资产采用假设开发法、收益法及市场价值倒扣法评估的资产在利润补偿期届满后的实际净利润数总额大于或等于承诺的净利润数总额,则鲁能集团无需向广宇发展进行补偿。	2016 年 10 月 20 日	2019 年 12 月 31 日	正常履行
	世纪恒美	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	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>鲁能集团关于同业竞争承诺函：一、鲁能集团对广宇发展的战略定位本集团将广宇发展作为整合及发展集团内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争。二、本集团上述涉及房地产开发业务的企业不适合注入或达不到注入广宇发展条件的主要原因及安排如下：1、北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司已有的房地产项目已开发完毕，将不再从事新的房地产项目开发，该等公司已被本集团列入撤并计划，不存在注入上市公司的必要性。本集团将促使北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司于本次重大资产重组交易交割日起二年内办理完毕注销手续。鉴于上述公司与本次交易的标的公司北京顺义新城建设开发有限公司位于同一区域，本次重大资产重组交易交割日起二年内，若上述公司未完成注销，则由本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权托管至北京顺义新城建设开发有限公司，直至完成注销。2、山东鲁能贵和商贸有限公司仅从事酒店开发业务，与上市公司不构成实质性同业竞争，且未来不再从事房地产开发业务，不存在注入上市公司的必要性。山东鲁能贵和商贸有限公司的房地产开发资质已过有效期，本集团已促使其变更经营范围，取消房地产开发业务。3、山东曲阜鲁能投资开发有限公司根据业务发展规划和定位，目前或将来主要从事酒店、写字楼等持有型物业投资业务，该公司的主营业务及发展方向与广宇发展的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争。本集团将确保山东曲阜鲁能投资开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。4、海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文化旅游业有限公司尚有部分资产和经营等方面的历史遗留问题处在解决过程中，目前无法达到注入上市公司的条件。如海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文化旅游业有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该两公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文化旅游业有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团在一年内采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。5、海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。6、武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司因开发定位尚未明确而未实际开展房地产开发业务，目前暂不适合注入上市公司。武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司尚无土地储备，开发定位尚未明确，若武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司定位确认为从事住宅类房地产开发业务则在一年内，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。7、山东鲁能朱家峪开发有限公司原有位于章丘市官庄乡朱家峪村、宗地号为 2007-4-1 和 2007-4-2 的两宗土地，确权面积合计 207,612 m²，用于开发建设鲁能朱家峪西园项目，因山东省人民政府出具的《关于章丘市朱家峪历史文化名村保护规划的批复》而开发受限一直处于未开发状态。2016 年 7 月 28 日，章丘市人民政府出具章政土批字[2016]27 号《章丘市人民政府关于收回山东鲁能朱家峪开发有限公司国有土地使用权的决定》，同意章丘市土地储备中心对山东鲁能朱家峪开发有限公司经登记确权的 207,612 m² 国有土地使用权进行收回，</p>	2017 年 09 月 29 日	长期有效	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>作为储备建设用地。章丘市人民政府和山东鲁能朱家峪开发有限公司签订《章丘·鲁能城项目投资合作框架协议》，双方协商一致，山东鲁能朱家峪开发有限公司在章丘城区投资打造教育主题社区，章丘市人民政府对鲁能朱家峪西园项目用地进行收储，同时章丘市人民政府将满足项目地块开发计划的需要，按时完成各期供地，山东鲁能朱家峪开发有限公司在项目地块土地挂牌出让公示后积极参与竞拍。2016年9月，山东鲁能朱家峪开发有限公司通过招拍挂程序取得用途为其他普通商品住房用地的两块土地。为解决同业竞争，本集团承诺在山东鲁能朱家峪开发有限公司满足注入上市公司条件后一年内，由山东鲁能亘富开发有限公司对其实施收购。截至本承诺函出具日，本集团总经理办公会与广宇发展董事会已原则同意山东鲁能亘富开发有限公司收购山东鲁能朱家峪开发有限公司 100% 股权，尚需根据具有证券业务资格的评估机构出具的报告确认交易价格。如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。若本次重组完成前尚未收购完毕，则本集团承诺在本次重组完成后，本集团将与广宇发展签署托管协议，将山东鲁能朱家峪开发有限公司的经营管理权予以托管。</p> <p>8、大连神农科技有限责任公司和大连鲁能置业有限公司由于所在区域市场环境等原因致使开发建设具有不确定性。上述因素导致以上公司目前处于亏损状态，且未来盈利状况尚存较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。大连神农科技有限责任公司和大连鲁能置业有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>9、南京鲁能地产有限公司由于住宅全部售罄仅剩车位等在售，不存在注入上市公司的必要性。若南京鲁能地产有限公司计划未来继续从事住宅类房地产开发业务则在一年内，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>10、南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司、郑州鲁能置业有限公司开发的项目已开始销售或即将销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。本集团承诺促使南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>三、鲁能集团对房地产开发业务发展的承诺</p> <p>1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的住宅房地产开发业务的土地储备，不再从事新的住宅房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发；</p> <p>2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展住宅房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市中开展住宅房地产开发业务时，则本集团及本集团控制的其他企业在该等城市中不再开发新的住宅房地产项目，并同意广宇发展对正在经营的房地产项目在符合注入上市公司条件后，在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发；</p> <p>3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的住宅房地产开发业务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件</p>			

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。四、其他避免同业竞争承诺除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为广宇发展主营业务期间，本集团及本集团控制的其他企业将避免从事与其构成实质性竞争的业务。本集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿广宇发展因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。本承诺函于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组交易交割日起生效。本承诺在国家电网公司作为广宇发展实际控制人期间内持续有效且不可变更或撤销。			
	都城伟业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>关于避免同业竞争的承诺：一、本集团涉及房地产开发业务的企业不适合注入或达不到注入广宇发展条件的主要原因及安排如下：1、吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司、四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司和文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司主要经营区域位于旅游度假地区，目前主要从事生态旅游开发项目，未从事住宅类房地产开发业务，该等公司的主营业务及发展规划与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。本集团将促使吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司、四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司和文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。如因前述生态旅游开发项目规划调整或其他原因而使该三公司从事住宅类房地产开发的，在该等公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。2、泰安鲁能投资开发有限公司、上海申电投资有限公司、厦门闽电投资开发有限公司、国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司、青岛鲁能地产有限公司和杭州鲁能城置地有限公司仅从事酒店、写字楼等持有型物业投资业务，该等公司的主营业务及发展规划与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。本集团将确保泰安鲁能投资开发有限公司、上海申电投资有限公司、厦门闽电投资开发有限公司、国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司、青岛鲁能地产有限公司和杭州鲁能城置地有限公司不从事住宅类房地产开发业务。3、北京鼎荣茂华房地产开发有限公司的主营业务为土地一级开发，不从事住宅类的房地产开发业务，主营业务与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。本集团将确保北京鼎荣茂华房地产开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。4、北京碧水源房地产开发有限公司由于目前尚处于拆迁过程中，开发建设进程具有较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。如北京碧水源房地产开发有限公司拆迁事项在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如北京碧水源房地产开发有限公司拆迁事项在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。5、北京海港房地产开发有限公司尚有部分资产和经营等方面的历史遗留问题处在解决过程中，目前无法达到注入上市公司的条件。如北京海港房地产开发有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如北京海港房地产开发有限公司存在的部分资产和经营等方</p>	2017年09月29日	长期有效	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。6、海阳富阳置业有限公司和天津鲁能置业有限公司受所在区域市场环境等因素影响，目前处于亏损状态，且未来盈利状况尚存较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海阳富阳置业有限公司和天津鲁能置业有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。7、天津鲁能泰山房地产开发有限公司开发的房地产项目已开始销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。本集团承诺促使天津鲁能泰山房地产开发有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产开发项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产开发项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购程序；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。8、海南亿隆城建投资有限公司、海南亿兴置业有限公司和海南亿兴城建投资有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海南亿隆城建投资有限公司、海南亿兴置业有限公司和海南亿兴城建投资有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>二、都城伟业对房地产开发业务发展的承诺 1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的住宅房地产开发业务的土地储备，不再从事新的住宅房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发；2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展住宅房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市中开展住宅房地产开发业务时，则本集团及本集团控制的其他企业在该等城市中不再开发新的住宅房地产项目，并同意广宇发展对其正在经营的房地产项目在符合注入上市公司条件后，在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发；3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的住宅房地产开发业务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。</p> <p>三、其他避免同业竞争承诺除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为广宇发展主营业务期间，本集团及本集团控制的其他企业将避免从事与其构成实质性竞争的业务。本集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿广宇发展因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。本承诺函于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组交易交割日起生效。本承诺在国家电网公司作为广宇发展实际控制人期间内持续有效且不可变更或撤销。</p>			

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	国家电网公司;韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;刘明星;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;徐迪伟;杨敏;张峥;赵廷凯;赵欣福;周悦刚	其他承诺	对重庆鲁能开发(集团)有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司、宜宾鲁能开发(集团)有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司(以下简称“拟购买资产”)自2014年1月1日至2017年6月30日期间(以下简称“报告期”)在建、拟建、完工的房地产开发项目(以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”)在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形,现承诺如下:如因报告期内,拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚,给广宇发展和投资者造成损失的,将承担相应的赔偿责任。	2016年10月20日	长期有效	正常履行
	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	作为本次交易的交易对方,对重庆鲁能英大置业有限公司(以下简称“拟购买资产”)自2014年1月1日至2017年6月30日期间(以下简称“报告期”)在建、拟建、完工的房地产开发项目(以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”)在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形,现承诺如下:如因报告期内,拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚,给广宇发展和投资者造成损失的,世纪恒美将承担相应的赔偿责任。	2016年10月20日	长期有效	正常履行
	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;王晓成;杨敏;张峥;赵廷凯;周悦刚	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函:1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益,也不采用其他方式损害公司利益;2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束;3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动;4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。作为填补回报措施相关责任主体之一,若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则,对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的,依法承担补偿责任。	2016年10月20日	长期有效	正常履行

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
	鲁能集团有限公司	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函：1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、严格遵守本公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任；3、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2016年10月20日	长期有效	正常履行
	国家电网公司	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函：1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2016年10月20日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、将采取措施规范并尽量减少与上市公司发生关联交易；对于正常经营范围内且无法避免的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订关联交易合同，保证关联交易的公允。2、严格按照相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务。3、保证不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。4、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。5、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司	其他承诺	1、保证上市公司业务独立：（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力；（2）保证本公司除行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预；（3）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按照市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务。2、保证上市公司资产独立：（1）保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产；（2）保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产；（3）保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、保证上市公司财务独立：（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务核算制度；（2）保证上市公司独立在银行开户，不和本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户；（3）保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职；（4）保证上市公司依法独立纳税；（5）保障上市公司能够独立作出财务决策，本公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司人员独立：（1）保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及薪酬管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他企业；（2）保证上市公司的董事、监事和高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定产生，保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务；（3）本公司不干预上市公司董事会和股东大会行使职权、作出决定。5、保证上市公司机构独立：（1）保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形；（2）保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。	2016年07月05日	长期有效	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	1、本公司现合法持有标的资产，本公司对标的资产的出资合法合规，出资额缴纳情况符合现行有效的公司法的规定；2、本公司通过受让取得的标的资产其转让价款均依约付清；3、标的资产的资产权属清晰，不存在信托持股、委托持股等任何权属纠纷，亦不存在其他任何潜在法律权属纠纷；4、标的资产不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖标的资产之情形；5、本公司依法拥有标的资产的占有、使用、收益及处分权，标的资产的股权过户或者转移不存在法律障碍，也不存在其他限制过户或转移的协议或安排。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	一、本公司保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、在参与本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。三、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司;乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股份发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股份发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;张峥;赵廷凯;钟安刚	其他承诺	一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证为本次重大资产重组所提供的信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司董事、监事、高级管理人员不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司董事、监事、高级管理人员向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司董事、监事、高级管理人员承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2016年07月05日	长期有效	正常履行

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
	韩玉卫;宋维涛;乐超军;李斌;李景海;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;杨敏;张峥;赵廷凯;钟安刚	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	钟安刚	其他承诺	本人未向包括赵龙霞在内的任何人提供本次交易相关信息，亦未提出过任何关于买卖广宇发展股票的建议。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息，不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	赵龙霞	其他承诺	本人知悉本次交易系通过广宇发展公开发布的信息，本人从未知悉或者探知任何有关本次交易事宜的内幕信息。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息，不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	杨敏	其他承诺	本人未向包括胡秀蒙在内的任何人提供本次交易相关信息，亦未提出过任何关于买卖广宇发展股票的建议。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	胡秀蒙	其他承诺	本人知悉本次交易系通过广宇发展公开发布的信息，本人从未知悉或者探知任何有关本次交易事宜的内幕信息。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息，不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
承诺是否按时履行	是					

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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
重庆鲁能开发(集团)有限公司 34.5% 股权	2017年01月01日	2019年12月31日	13,864.43	25,087.11	不适用	2016年10月20日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202776113?announceTime=2016-10-22
宜宾鲁能开发(集团)有限公司 65.00% 股权	2017年01月01日	2019年12月31日	7,158.46	16,079.79	不适用	2016年10月20日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202776113?announceTime=2016-10-22
山东鲁能巨富开发有限公司 100.00% 股权	2017年01月01日	2019年12月31日	41,288.11	99,086	不适用	2016年10月20日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202776113?announceTime=2016-10-22
北京顺义新城建设开发有限公司 100.00% 股权	2017年01月01日	2019年12月31日	17,923.27	53,855.88	不适用	2016年10月20日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202776113?announceTime=2016-10-22
重庆鲁能英大置业有限公司 30.00% 股权	2017年01月01日	2019年12月31日	2,937.36	10,129.92	不适用	2016年10月20日	详见巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202776113?announceTime=2016-10-22

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况：不适用。

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

不适用。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

会计政策变更：

2017年4月28日，财政部制定并下发了《关于印发<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>的通知》（财会[2017]13号）。根据以上规定，本公司自2017年5月28日起开始执行《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》。同时，对于该准则施行日持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

根据《财政部关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》（财会[2017]15号）的规定，本公司自2017年6月12日起开始执行修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

《企业会计准则42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和修订后《企业会计准则第16号——政府补助》准则的施行，对本公司2017年度最终经营成果无影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1.公司以2016年4月30日为基准日，以发行股份购买资产方式实施重大资产重组，具体为向鲁能集团有限公司发行股份购买其持有山东鲁能亘富开发有限公司100%的股份、北京顺义新城建设开发有限公司100%的股份、宜宾鲁能开发（集团）有限公司65%的股份及重庆鲁能开发（集团）有限公司34.5%的股份；向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份，购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司30%的股份。上述股权于2017年9月30日完成了资产交割。前三项构成同一控制下企业合并，鲁能亘富、顺义新城、宜宾鲁能及其下属子公司纳入公司合并范围。

2.本年公司投资1亿元新设全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所：

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	83
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨殿峰、张琳
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	注册会计师杨殿峰先生连续审计服务2年、张琳女士连续审计服务4年

当期未改聘会计师事务所。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况：

经公司董事会、股东大会审议通过，公司聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2017年度内部控制审计机构，费用为人民币40万元。

本年度公司重大资产重组事项完成，根据合同约定支付财务顾问费2,900万元（含增值税金额），其中支付中信证券股份有限公司财务顾问费2,400万元，支付长江证券承销保荐有限公司财务顾问费500万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

十一、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联方	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	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 4.785%，期限 1 年	10,478.5	1.91%	10,478.5	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 01 月 24 日	参见公司《关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号：2017-005)，网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203043419?announceTime=2017-01-24
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.22%，期限 11 个月	20,275.9	3.69%	20,414.25	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 03 月 25 日	参见公司《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号：2017-016)，网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203194274?announceTime=2017-03-25
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	3,330	0.61%	3,330	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 06 月 01 日	参见公司《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》，(公告编号：2017-034)，网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203576330?announceTime=2017-06-01
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	3,330	0.61%	3,330	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 10 月 17 日	参见公司《关于控股股东向公司全资子公司东莞公司提供财务资助暨关联交易的公告》，(公告编号：2017-066)，网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204045755?announceTime=2017-10-17
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	13,320	2.43%	13,320	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 10 月 17 日	参见公司《关于公司控股股东对公司三级全资子公司南京硅谷公司提供财务资助暨关联交易的公告》，(公告编号：2017-067)，网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204045758?announceTime=2017-10-17

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	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	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	116,772	21.27%	116,772	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 11 月 15 日	参见公司《关于控股股东向公司全资子公司东莞广宇和青岛广宇提供财务资助暨关联交易的公告》，（公告编号：2017-079），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204139873?announceTime=2017-11-15
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	12,387.6	2.26%	12,387.6	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 11 月 15 日	参见公司《关于控股股东向公司全资子公司东莞广宇和青岛广宇提供财务资助暨关联交易的公告》，（公告编号：2017-079），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204139873?announceTime=2017-11-15
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	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	152,975	27.86%	152,975	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 12 月 20 日	参见公司《关于控股股东向公司全资子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的公告》，（公告编号：2017-088），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204239196?announceTime=2017-12-20
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	34,950	6.36%	34,950	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 12 月 29 日	参见公司《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》，（公告编号：2017-092），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204275976?announceTime=2017-12-29
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	3,330	0.61%	3,330	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 12 月 29 日	参见公司《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》，（公告编号：2017-092），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204275976?announceTime=2017-12-29

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	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	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.225%，期限 3 年	173,512.5	31.60%	173,512.5	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 12 月 29 日	参见公司《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》，（公告编号：2017-092），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204275976?announceTime=2017-12-29
山东鲁能贵和商贸有限公司	同一控股股东控制	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	4,440	0.81%	4,440	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 07 月 01 日	参见公司《关于鲁能商贸向公司全资子公司青岛鲁能广宇提供财务资助暨关联交易的公告》，（公告编号：2017-041），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203670336?announceTime=2017-07-01
合计				--	--	549,101.5	--	549,239.85	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
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）				2017 年 5 月 19 日公司 2016 年度股东大会审议通过《关于预计 2017 年度新增关联交易的议案》，2017 年度控股股东鲁能集团拟向公司及下属公司有偿新增总额度不超过 99 亿元的财务资助，期限不超过 36 个月，利率不超过 5.5%，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 115.335 亿元（其中应支付的利息为不超过 16.335 亿元）。报告期公司及所属公司 2017 年与鲁能集团发生的财务资助类关联交易（含应支付的利息金额）在 2017 年预计的总额度内。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
鲁能集团有限公司	控股股东	发行股份购买资产	公司向鲁能集团发行股份，购买其持有的重庆鲁能 34.50% 的股权、宜宾鲁能 65.00% 的股权、鲁能亘富 100.00% 的股权、顺义新城 100.00% 的股权	按照《重组办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。最终发行价格由公司董事会批准和中国证监会核准。在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整	475,500.17	885,018.05	885,018.05	发行股份购买资产：按照标的资产交易作价 885,018.05 万元计算，公司购买该标的资产发行的股份数量为 1,311,137.870 股	0	2017 年 10 月 27 日	详见公司《发行股份购买资产暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》，网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204080025?announceTime=2017-10-27
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				实施重大资产重组后对公司经营成果与财务状况的影响详见“第四节 经营情况讨论与分析”的概述部分。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				报告期内业绩实现情况详见“第五节 重要事项”的“承诺事项履行情况 2”。							

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

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明：

公司与鲁能集团、都城伟业集团分别签订《委托经营管理合同》。2017年8月7日，公司召开第九届董事会第十四次会议，审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》。公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营；对都城伟业所属的天津鲁能泰山房地产开发有限公司进行托管经营。上述托管合同的期限自2017年8月7日至2018年12月31日，每个被托管单位的托管费用为100万元/年。

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：

本年度，公司共实现租赁收入 70,483,546.37 元，主要为鲁能巨富的 A3 商业综合体、重庆鲁能的南渝秀街等项目租金收入。本年度，公司租赁其他公司资产费用 692,065.56 元，主要为苏州鲁能广宇、东莞鲁能广宇租赁办公场所费用。

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 (协议签署日)	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	2016年10月22日	196,500	2016年11月28日	130,869	连带责任保证	2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）			196,500	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				130,869
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 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆鲁能开发(集团)有限公司	2016年01月16日	32,750	2016年05月30日	30,785	连带责任保证	2年	否	否
重庆鲁能开发(集团)有限公司	2016年03月09日	112,660	2016年09月21日	38,225.8	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07日	8,674.34	连带责任保证	5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			594,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				8,674.34
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			739,410	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				77,685.14
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 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			594,000	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）				8,674.34
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			935,910	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）				208,554.14
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				21.59%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				130,869				
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				77,685.14				

担保余额 (E)	
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)	208,554.14
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

公司无采用复合方式担保情况。

(2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

公司秉承“引领、创新、共赢、奉献”的发展理念, 积极履行企业社会责任, 遵守国家法律、法规, 执行国家政策, 按照有利于维护全体股东权益的方针, 依法自主从事生产经营活动, 促进公司与社会和谐发展, 努力把公司建设成为公众、专业、优质、领先的一流上市公司。

(1) 股东和债权人权益保护

公司致力于保护广大投资者, 特别是中小投资者的合法权益, 积极维护债权人权益, 维护良好公共关系。

①完善制度保障, 进一步提升规范运作水平

2017年, 公司贯彻共享发展理念, 在总结前期经验的基础上, 进一步规范和强化投资者关系管理, 修订完善《投资者关系管理制度》、《接待与推广制度》等多项基础管理制度, 严格落实《股东三年回报规划》, 完成现金分红工作, 切实履行股东回报义务。

根据重大资产重组实施后公司面临的新形势、新任务, 修订完善《公司章程》及相关配套规章制度, 完成党的组织制度入章程, 建立董事会决策事项督办机制, 确保各项决策闭环

管理，进一步完善公司治理，提升公司规范运作水平。

②强化沟通交流，信息披露及投保工作取得新成绩

2017年，公司严格按照监管规定，充分调动发挥各职能部室和所属公司的积极性、主动性，建立财务数据、关联交易等重大事项周、月度跟踪机制，确保应披事项不遗漏、不超时。同时，借鉴优秀地产企业信息披露管理经验，建立健全销售数据月度披露机制，进一步提升公司信息披露的主动性和投资者的认可度。

为强化投资者关系维护，公司充分利用投资者热线电话、现场调研、网上互动平台等多渠道加强与投资者沟通交流，耐心、及时解答投资者提出的各种问题。公司积极开展投资者保护专项宣传活动，多维度、多形式向投资者宣传投保知识、普及相关政策规则、法律知识，增强投资者的守法意识和风险防范意识。

③加强业务监督，进一步强化风险管控水平

公司树立风险导向，不断完善内控与风险管理机制，组织开展内控审计和风险排查全覆盖工作，高度重视独立董事监督职能，安排协调独立董事赴所属公司实地调研，防范经营风险，提升业务水平。

公司分批安排董事、监事和高级管理人员等参加证监会、交易所等监管机构举办的专业培训，不断提高其业务执行和监督能力。同时，公司继续开展合规培训与调研，在公司本部及所属公司开展上市公司信息披露、合规运作等专题培训，提高全员合规意识和风险防范意识。

④诚信为本，积极维护债权人权益

公司在深入研究当前经济市场形势，密切关注资本市场政策动态及变化的基础上，认真研判证监会、交易所监管思路及新规，客观分析公司所处的内外部环境，进一步加大资本投入，提升企业运作能力，扩大经营规模，拓宽融资渠道，与多家银行建立密切的合作关系，具有畅通的融资渠道和较强的偿债能力。

(2) 职工权益保护

公司始终坚持以人为本，严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的要求，尊重和保障员工合法权益，倡导平等和非歧视的用工政策，切实关注员工健康、安全和满意度，完善薪酬福利体系，健全民主机制，重视人才培养，为员工创造公平、和谐的工作环境，实现员工与企业的共同成长。

公司一是制定一系列保障员工权益的制度及薪酬管理体系，为员工提供多样化、全面的福利保障，确保员工的生活水平。2017年公司产假后返工员工比例为100%。二是为员工提供体检、体检报告解读、劳保用品及职工疗养计划，举办健康知识讲座，帮助员工提升身心健康水平，让员工以健康的体魄和积极的心态投入工作。三是定期组织开展员工安全与技能等方面的培训，帮助员工提升知识、技能等各方面综合素质。四是建立科学、合理的晋升机制和考核与激励机制，帮助员工成长。五是积极开展元旦、三八妇女节、员工生日会、慰问家庭困难职工和退休职工、冬至“暖心饺子节”、演讲比赛等普适性强、反响度高的企业文化活动，保障职工福利权益，增强职工归属感。

(3) 供应商、客户和消费者权益保护

公司积极构建与供应商的友好关系，高度重视廉洁反腐工作，通过规范招标采购、深化供应商管理和服务，持续提升采购质量和效率，实现与供应商等合作伙伴的共赢发展。

为提升客户体验，履行高品质服务承诺，公司以满足客户需求为主旨，不断优化质量和服务管理体系，严管工程质量和安全生产，创新服务形式。项目公司连续多年举办工地开放日活动，现场解释客户提出的门窗材质、防水保温、墙体开裂等问题，以公开化、透明化的方

式，让客户们检验房屋品质，也让业主们全程见证房子的建造过程。

公司坚持“全心全意为客户服务”，强化客户隐私保护，不断完善服务内容和管理，开展客户满意度调查，了解客户对销售、工程质量、物业服务等各项业务的评价、建议，并一一落实和改进。针对客户投诉，通过完善、快速的投诉处理流程及时响应，并将典型、重要投诉处理作为案例进行推广，全力保障每一位客户的权益。

（4）环境保护与可持续发展

公司不断响应政策号召，深入贯彻绿色发展观，把绿色理念贯穿到产品全生命周期中，积极推广绿色建筑，开展绿色施工，倡导绿色生活方式。公司济南鲁能领秀城·公园世家项目成功打造绿色智慧宜居百年住宅。

施工建设过程中，公司充分考虑周边居民和环境需求，加强施工现场管理，创新施工工艺，减少施工过程中的能源消耗和污染物排放，将对周边环境的影响降到最低。在日常办公中，公司倡导绿色低碳办公行为，注重节水、节电、节能，提倡电子邮件、扫描件等取代纸张影印，废纸再利用、双面打印及打印机使用循环碳粉盒等。

（5）社会公益事业

企业是社会的一部分，企业的发展离不开社会的帮助和支持。公司注重自身在社会整体中价值的提升，通过积极参与公益事业回馈社会。

公司致力于承担社会责任，按时足额缴纳各项税费，在依法经营、纳税的过程中创造社会价值，积极参与公益活动，组织参加“大美中国”植树活动，关注弱势群体，举办爱心助学活动，积极发动公司党员服务队走访慰问儿童福利院、贫困学子、驰援九寨沟抗震救灾等。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

公司积极响应中央精准扶贫号召，发扬中华民族扶危救困的传统美德，结合公司及所属公司所在区域具体实际，积极与当地政府及相关主管部门密切沟通，针对辖区重点贫困家庭，开展教育扶贫等精准扶贫工作，切实履行精准扶贫社会责任，竭力为社会创造更多温暖。

（2）年度精准扶贫概要

2017年，公司积极响应中央精准扶贫号召，切实履行精准扶贫社会责任，充分发扬党员先锋模范作用，组织党员服务队及青年志愿者在重庆地区举办爱心助学活动，向10名贫困高考学子提供每人5000元学费资助，并远赴黔江、秀山、酉阳等偏远乡村，实地走访慰问贫困学子；在济南地区，通过捐赠爱心慰问金，为生病住院的贫困儿童送去温暖和爱心；在北京地区，走访慰问儿童福利院，了解残障儿童生活和成长环境，为他们送去日常用品和爱心关怀。

（3）后续精准扶贫计划

2018年公司继续积极履行精准扶贫社会责任，结合公司及子公司所在区域具体实际，积极与当地政府及相关主管部门密切沟通，深入贫困地区，了解当地经济发展状况、贫困人口基本情况、可开发利用资源等，探索产业扶贫项目，带动相关区域经济。教育扶贫方面，加大教育扶贫力度，有计划地帮助贫困学子完成学业。社会扶贫方面，以“党员服务队、党员突击队、青年突击队”等“三队”为载体，充分发挥先锋模范作用，开展助学、助医、助残等公益活动，关注扶贫攻坚、关心弱势群体，心系群众、奉献社会。

为确保精准扶贫社会责任切实履行，公司一是加强组织管理。强化组织领导，明确责任分工，及时发现和解决精准扶贫工作中遇到的困难和问题，定期检查帮扶措施落实情况，确保精准扶贫工作取得实际效果。二是强化责任保障。把扶贫工作放在重要位置，狠抓责任落实，积极与当地党委、政府及相关部门保持密切沟通，做好调查研究，熟悉各方面情况。三是强化队伍保障。积极拓展“三队”职能，充分发挥帮扶作用，落实好帮扶措施。

3、环境保护相关的情况

公司及公司子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。公司深入贯彻绿色发展观，把绿色理念贯穿到产品全生命周期中，积极推广绿色建筑，开展绿色施工，倡导绿色生活方式，努力把环境保护与可持续发展落到实处。

十九、其他重大事项的说明

1.报告期公司重大资产重组及相关事项

(1) 2017年1月5日公司收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(163651号)。

(2) 2017年1月23日召开第九届董事会第六次会议审议通过《盈利预测补偿协议之补充协议(二)》、《房地产业务自查报告》等议案。

(3) 2月23日，公司取得《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》(163651号)。

(4) 2017年4月5日，公司向中国证监会提交了《关于中止审查天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请文件的请示》，并于4月13日取得《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》，中国证监会同意公司中止审查申请。

(5) 2017年7月1日，公司披露了公告编号为“2017-039”的《第九届董事会第十二次会议决议公告》，审议通过《关于重组标的公司鲁能亘富拟与控股股东鲁能集团签署<股权转让协议>暨关联交易的议案》，同意重组标的公司鲁能亘富收购控股股东鲁能集团持有的鲁能朱家峪100%股权，转让基准日为2016年12月31日，转让价格为人民币23,799.94万元，交易过渡期间(转让基准日至股权交割完成日之间)产生的损益归属于鲁能亘富。

(6) 2017年7月30日，公司召开第九届董事会第十三次会议，对重组方案进行调整，取消本次重大资产重组方案中有关募集配套资金。

(7) 2017年8月2日，公司披露了公告编号为“2017-047”的《关于申请恢复行政许可审查申请文件的提示性公告》。

(8) 2017年8月10日，公司收到《中国证监会行政许可申请恢复审查通知书》(163651号)。

(9) 2017年8月15日，公司完成二次反馈答复材料及重组报告书等申报文件的披露。

(10) 2017年8月16日，公司收到中国证监会并购重组委上会审核通知，公司股票于8月17日开市起停牌。

(11) 2017年8月24日，公司重大资产重组获中国证监会并购重组委无条件审核通过。

(12) 2017年9月25日，公司取得中国证监会出具的《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)。

(13) 2017年10月11日，公司发布《关于发行股份购买资产暨关联交易之标的资产完成过户的公告》。

(14) 2017年10月27日，公司顺利完成新增股份登记，10月30日完成新增股份发行上市，

11月17日披露过渡期损益审计报告，公司重大资产重组工作全面完成。

2.报告期公司董事调整情况

(1) 2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-003”的《关于董事长辞职的公告》。

(2) 2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-004”的《第九届董事会第六次会议决议公告》，增补周悦刚先生为公司第九届董事会董事候选人，任期至第九届董事会届满。

(3) 2017年2月9日，公司披露了公告编号为“2017-008”的《2017年第一次临时股东大会决议公告》，审议通过了《关于增补公司董事的议案》。

(4) 2017年2月9日，公司披露了公告编号为“2017-009”的《第九届董事会第七次会议决议公告》，审议通过《关于选举公司董事长的议案》和《关于调整董事会专门委员会的议案》。

3.报告期公司子公司设立情况

2017年2月8日，公司成立全资子公司重庆江津鲁能，由其负责公司已取得的重庆市江津区滨江新城地块的开发，详见公告编号“2017-010”的《关于全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司注册成立的公告》。

4.报告期公司关联交易及对外担保相关事项

(1) 2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-005”的《关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的公告》。

(2) 2017年3月25日，公司披露了公告编号为“2017-016”的《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。

(3) 2017年4月28日，公司披露了公告编号为“2017-028”的《关于预计2017年度新增关联交易的公告》。公司控股股东鲁能集团为促进公司及下属公司的业务发展，缓解资金需求，向公司及下属公司有偿新增总额度不超过99亿元的财务资助，期限不超过36个月，利率不超过5.5%，资助金额在总额度内可于有效期内循环使用。2017年5月19日，公司2016年度股东大会审议通过该事项。

2017年6月1日，公司披露了公告编号为“2017-034”的《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。2017年10月17日，公司披露了公告编号为“2017-066”的《关于控股股东向公司全资子公司东莞公司提供财务资助暨关联交易的公告》。2017年11月15日，公司披露了公告编号为“2017-079”的《关于控股股东向公司全资子公司东莞广宇和青岛广宇提供财务资助暨关联交易的公告》。2017年12月20日，公司披露了公告编号为“2017-088”的《关于控股股东向公司全资子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的公告》。2017年12月29日，公司披露了公告编号为“2017-092”的《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。上述关联交易金额、期限、利率均在公司2016年度股东大会审议通过的年度关联交易范围内。

(4) 2017年4月28日，公司披露了公告编号为“2017-029”的《关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的公告》。公司为支持下属公司的发展，提高向银行申请贷款效率，规范公司对外担保行为，预计2017年度为下属公司提供总额不超过59.40亿元的融资担保额度，并根据下属公司经营资金需求，具体分配相关的融资担保额度。本公司及下属公司的其他股东按照各自持股比例为公司下属公司提供相应担保，并分别与相关金融机构签订担保合同。2017年5月19日，公司2016年度股东大会审议通过该事项。

2017年8月8日，公司披露了公告编号为“2017-052”的《关于为全资子公司提供融资担保的公告》。公司为满足全资子公司东莞鲁能广宇正常融资需求和项目开发运营，为其提供连带保证担保，担保金额不超过7亿元，担保期限5年。本次担保金额在公司2016年股东大会审议通过的公司预计2017年度为下属公司提供担保总额度内，无需提交公司股东大会审议。

5.报告期公司内部财务资助事项

2017年6月14日，公司召开第九届董事会第十一次会议，审议通过《关于控股子公司向公

司提供财务资助的议案》。公司子公司重庆鲁能向公司有偿提供人民币3,000万元财务资助，期限1年，年利率4.35%。本次提供财务资助事项不构成关联交易，且不需提交公司股东大会审议。

2017年11月28日，公司召开第九届董事会第十八次会议，审议通过《关于公司三级控股子公司向公司二级控股子公司提供财务资助的议案》。公司子公司鲁能朱家峪向公司子公司鲁能亘富有偿提供人民币50,000万元财务资助，期限1年，年利率5.5%。本次提供财务资助事项不构成关联交易，且不需提交公司股东大会审议。

2017年12月11日，公司召开第九届董事会第十九次会议，审议通过《关于公司向公司全资子公司提供财务资助的议案》。公司向公司子公司张家口鲁能有偿提供人民币20,000万元财务资助，期限2年，年利率5.5%。公司向子公司成都鲁能有偿提供人民币140,000万元财务资助，期限1年，利率3.915%。公司向公司子公司南京鲁能广宇有偿提供人民币3,000万元财务资助，期限2年，利率5.5%。本次提供财务资助事项不构成关联交易，且不需提交公司股东大会审议。

6.公司与控股股东及其关联方关于委托经营相关事项

2017年8月7日，公司召开第九届董事会第十四次会议，审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》。公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营；对都城伟业所属的天津鲁能泰山房地产开发有限公司进行托管经营。上述托管合同的期限自2017年8月7日至2018年12月31日，每个被托管单位的托管费用为100万元/年。

7.公司对所属公司产权整合相关事项

(1) 公司对所属公司的产权整合

2017年11月14日，公司召开第九届董事会第十七次会议，审议通过了《关于对所属公司进行产权整合的议案》。公司为加强对所属公司的管理，进一步提高规范运作水平，在公司内部以所属公司截至2017年9月30日经审计的净资产账面价值为依据，对所属公司进行产权整合。具体如下：

一是将鲁能亘富持有的南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、鲁能万创、鲁能朱家峪共4家公司100%股权无偿划转至公司本部。

二是将顺义新城持有的苏州鲁能广宇、张家口鲁能共2家公司100%股权无偿划转至公司本部。

三是将宜宾鲁能持有的成都鲁能100%股权无偿划转至公司本部。

四是将重庆鲁能持有的重庆鲁能英大70%股权无偿划转至公司本部。

截至2017年12月13日，公司产权整合完成，相关所属公司完成股东及出资信息工商变更登记，公司直接全资持有南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、鲁能万创、鲁能朱家峪、苏州鲁能广宇、张家口鲁能、成都鲁能和重庆鲁能英大100%的股权。

(2) 部分所属公司以盈余公积、未分配利润转增实收资本、资本公积

2017年11月14日，公司召开第九届董事会第十七次会议，审议通过了《关于部分所属公司以盈余公积、未分配利润转增实收资本、资本公积的议案》。为满足产权整合、压缩管理层级的需要，公司部分所属公司以截至2017年9月30日经审计的净资产账面价值为依据，以盈余公积、未分配利润转增实收资本、资本公积。具体如下：

一是公司全资子公司重庆鲁能从其未分配利润中转出8亿元至实收资本。转增完成后重庆鲁能母公司实收资本由2亿元增加至10亿元。

二是公司全资子公司顺义新城从其盈余公积中转出5.4亿元至资本公积，从其未分配利润中转出0.6亿元至资本公积。转增完成后，顺义新城母公司资本公积由6亿元增加至12亿元。

三是公司全资子公司宜宾鲁能从其盈余公积中转出0.4亿元至资本公积，从其未分配利润中转出5.6亿元至资本公积。转增完成后，宜宾鲁能母公司资本公积由0.002亿元增加至6.002亿元。

四是公司全资子公司鲁能亘富从其盈余公积中转出1亿元至资本公积。转增完成后，鲁能亘富母公司资本公积由-0.13亿元增加至0.87亿元。

2017年11月30日，公司2017年第三次临时股东大会审议通过该事项。截至本报告期末，上述所属公司以盈余公积、未分配利润转增实收资本、资本公积已完成，其中重庆鲁能于2017年12月26日前就变更注册资本等事宜完成工商变更登记手续，并取得重庆市工商行政管理局换发的新《营业执照》。

(3) 对所属公司顺义新城、鲁能亘富增资相关事项

2017年11月14日，公司召开第九届董事会第十七次会议，审议通过了《关于对所属公司顺义新城、鲁能亘富增资的议案》。为满足公司产权整合、压缩管理层级的需要，避免因股权无偿划转使所属公司所有者权益降低、资产负债率上升，保证所属公司持续经营和融资能力，公司以自有资金5亿元对全资子公司顺义新城进行增资，计入其资本公积；以自有资金25亿元对全资子公司鲁能亘富进行增资，计入其资本公积。

上述增资事项，以顺义新城、鲁能亘富截至2017年9月30日经审计的净资产账面价值为依据。

2017年11月30日，公司2017年第三次临时股东大会审议通过该事项。截至本报告期末，该增资事项已完成，顺义新城母公司资本公积由6亿元增加至11亿元，注册资本（实收资本）为7亿元保持不变；鲁能亘富母公司资本公积由-0.13亿元增加至24.87亿元，注册资本（实收资本）为15.5亿元保持不变。

(4) 对所属公司苏州鲁能广宇补足实收资本相关事项

2017年11月14日，公司召开第九届董事会第十七次会议，审议通过了《关于对所属公司苏州广宇补足实收资本的议案》。公司在产权整合完成后，为保证子公司苏州鲁能广宇持续经营和融资能力，以自有资金10亿元对其补足实收资本。

2017年11月30日，公司2017年第三次临时股东大会审议通过该事项。截至报告期末，苏州鲁能广宇实收资本已由10亿元增加至20亿元，注册资本为20亿元保持不变。

8. 公司实际控制人完成改制及名称变更事项

报告期，公司收到控股股东鲁能集团通知，根据《国务院办公厅关于印发中央企业公司制改制工作实施方案的通知》（国办发[2017]69号），经国务院国资委批复同意，鲁能集团之唯一股东国家电网公司由全民所有制企业改制为国有独资公司，并已办理完毕工商变更登记，有关变更事宜如下：

(1) 国家电网公司由全民所有制企业改制为有限责任公司（国有独资）。

(2) 国家电网公司中文名称“国家电网公司”变更为“国家电网有限公司”。

(3) 改制和更名后，原有业务、资产、资质、债权、债务均由改制后企业承继，出资人、公司住所、法定代表人、经营范围均不变。

本次变更完成后，本公司与控股股东及实际控制人之间控制权结构及比例均未发生变化。

9.报告期内信息披露情况

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
2017-001	2017-1-6	关于本次重大资产重组收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-1-6	中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书	巨潮资讯网
2017-002	2017-1-20	2016年度业绩预告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-003	2017-1-24	关于董事长辞职的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-004	2017-1-24	第九届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-005	2017-1-24	关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-006	2017-1-24	关于召开2017年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-007	2017-1-24	《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见的回复公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-1-24	发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订版）	巨潮资讯网
-	2017-1-24	关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明	巨潮资讯网
-	2017-1-24	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	长江证券承销保荐有限公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	北京市天元律师事务所关于公司发行股份购买资产并募集配套资金涉及的房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	北京中企华资产评估有限责任公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-1-24	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	中信证券股份有限公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告	巨潮资讯网
-	2017-1-24	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告	巨潮资讯网
-	2017-1-24	北京市天元律师事务所关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的补充法律意见（二）	巨潮资讯网
-	2017-1-24	关于发行股份购买资产并募集配套资金之房地产业务的自查报告	巨潮资讯网
-	2017-1-24	关于增补公司董事的独立意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	关于签订附生效条件的《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-1-24	关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
2017-009	2017-2-9	第九届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-008	2017-2-9	2017年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-2-9	2017年第一次临时股东大会的法律意见书	巨潮资讯网
2017-010	2017-2-10	关于全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司注册成立的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-011	2017-2-15	2016年度业绩快报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-012	2017-2-24	关于本次重大资产重组收到《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-2-24	中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书	巨潮资讯网
2017-013	2017-3-2	关于完成法定代表人工商变更登记并换领营业执照的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
2017-014	2017-3-22	关于全资子公司重庆鲁能物业服务有 限公司注册成立东莞分公司的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-015	2017-3-25	第九届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-016	2017-3-25	关于公司控股股东对公司全资子公司提 供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-017	2017-3-25	关于全资子公司拟向关联方提供物业服 务暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-3-25	独立董事关于全资子公司拟向关联方提 供物业服务暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-3-25	关于全资子公司拟向关联方提供物业服 务暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-3-25	独立董事关于公司控股股东对公司全资 子公司提供财务资助暨关联交易的议案 的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-3-25	关于公司控股股东对公司全资子公司提 供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
2017-018	2017-4-5	关于向中国证监会申请中止重大资产重 组审查的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-019	2017-4-12	2017年第一季度业绩预告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-020	2017-4-14	关于收到《中国证监会行政许可申请中止 审查通知书》的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-021	2017-4-26	关于举行“投资者网上集体接待日”活动 的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-022	2017-4-28	第九届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-023	2017-4-28	第九届监事会第三次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-024	2017-4-28	2016年年度报告摘要	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-025	2017-4-28	2017年第一季度报告正文	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-026	2017-4-28	关于2016年度利润分配预案的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-027	2017-4-28	关于会计政策变更的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-028	2017-4-28	关于预计2017年度新增关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》及巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
2017-029	2017-4-28	关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-030	2017-4-28	关于召开2016年度股东大会的通知	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于2016年度利润分配的预案	巨潮资讯网
-	2017-4-28	2017年第一季度报告全文	巨潮资讯网
-	2017-4-28	2016年年度报告	巨潮资讯网
-	2017-4-28	2016年度监事会工作报告	巨潮资讯网
-	2017-4-28	公司章程修正案	巨潮资讯网
-	2017-4-28	未来三年（2017-2019年）股东回报规划	巨潮资讯网
-	2017-4-28	2016年董事会工作报告	巨潮资讯网
-	2017-4-28	监事会关于公司2017年第一季度报告的专项审核意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	监事会关于公司2016年年度报告的专项审核意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	监事会关于对公司内部控制评价报告的意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	2016年度内部控制自我评价报告	巨潮资讯网
-	2017-4-28	内部控制审计报告	巨潮资讯网
-	2017-4-28	2016年年度审计报告	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于公司非经营性资金占用及其他关联资金往来汇总表的专项审核报告	巨潮资讯网
-	2017-4-28	独立董事2016年度述职报告（张峥）	巨潮资讯网
-	2017-4-28	独立董事2016年度述职报告（赵廷凯）	巨潮资讯网
-	2017-4-28	独立董事2016年度述职报告（乐超军）	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	独立董事关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于公司内部控制评价报告的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于未来三年（2017-2019年）股东回报规划的独立意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于公司2016年利润分配方案的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于会计政策变更的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	独立董事关于对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	关于预计2017年度新增关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-4-28	独立董事关于预计2017年度新增关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-4-28	接待和推广制度（2017年4月）	巨潮资讯网
-	2017-4-28	投资者关系管理制度（2017年4月）	巨潮资讯网
-	2017-4-28	信息披露管理制度（2017年4月）	巨潮资讯网
2017-031	2017-5-10	关于全资子公司重庆鲁能物业服务有限责任公司注册成立青岛分公司的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-032	2017-5-20	2016年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-5-20	2016年度股东大会的法律意见书	巨潮资讯网
-	2017-5-20	公司章程（2017年5月）	巨潮资讯网
2017-033	2017-6-1	第九届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-034	2017-6-1	关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-035	2017-6-1	关于控股子公司挂牌转让部分资产进展的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-6-1	独立董事关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-6-1	关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
2017-036	2017-6-2	关于完成工商变更登记并变更营业执照的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-037	2017-6-8	2017年5月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-038	2017-6-29	2016年度权益分派实施公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-039	2017-7-1	第九届董事会第十二次会议决议	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-040	2017-7-1	关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-041	2017-7-1	关于鲁能商贸向公司全资子公司青岛鲁能广宇提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-042	2017-7-1	关于重组标的公司鲁能巨富拟与控股股东鲁能集团签署《股权转让协议》暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-7-1	山东鲁能朱家峪开发有限公司审计报告	巨潮资讯网
-	2017-7-1	鲁能集团有限公司拟转让其持有的山东鲁能朱家峪开发有限公司100%股权项目所涉及的山东鲁能朱家峪开发有限公司股东全部权益价值评估报告	巨潮资讯网
-	2017-7-1	关于鲁能商贸向公司全资子公司青岛鲁能广宇提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-7-1	独立董事关于鲁能商贸向公司全资子公司青岛鲁能广宇提供财务资助暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-7-1	关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-7-1	独立董事关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-7-1	关于重组标的公司鲁能亘富拟与控股股东鲁能集团签署《股权转让协议》暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-7-1	独立董事关于重组标的公司鲁能亘富拟与控股股东鲁能集团签署《股权转让协议》暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
2017-043	2017-7-11	2017年6月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-044	2017-7-11	2017年半年度业绩预告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-045	2017-7-31	第九届董事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-046	2017-7-31	关于实施2016年度利润分配方案后调整发行股份购买资产发行价格及发行数量的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-7-31	独立董事关于取消公司重大资产重组方案中有关募集配套资金的议案的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-7-31	独立董事关于取消公司重大资产重组方案中有关募集配套资金的议案的独立意见	巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
2017-047	2017-8-2	关于申请恢复行政许可审查申请文件的提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-048	2017-8-8	第九届董事会第十四次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-049	2017-8-8	第九届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-050	2017-8-8	2017年半年度报告摘要	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-051	2017-8-8	关于公司与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订《委托经营管理合同》暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-052	2017-8-8	关于为全资子公司提供融资担保的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-8-8	2017年半年度报告	巨潮资讯网
-	2017-8-8	关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订《委托经营管理合同》暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-8-8	独立董事关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订《委托经营管理合同》暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-8-8	关于为全资子公司东莞公司提供融资担保的议案的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-8-8	独立董事关于对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见	巨潮资讯网
2017-053	2017-8-10	2017年7月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-054	2017-8-11	关于收到《中国证监会行政许可申请恢复审查通知书》的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-055	2017-8-15	关于《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》（163651号）之回复的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-056	2017-8-15	关于标的公司更新评估报告情况说明的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-8-15	发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）	巨潮资讯网
-	2017-8-15	关于《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》的回复说明	巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-8-15	关于发行股份购买资产之房地产业务的自查报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京顺义新城建设开发有限公司审计报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	审计报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	山东鲁能亘富开发有限公司审计报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	宜宾鲁能开发（集团）有限公司审计报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	重庆鲁能英大置业有限公司审计报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	重庆鲁能开发（集团）有限公司审计报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京中企华资产评估有限责任公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》的回复之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产涉及用地及商品房销售事项的专项核查意见（二）	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产涉及用地及商品房销售事项的专项核查意见（一）	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设开发有限公司股权认购公司发行股份项目评估说明	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发有限公司股权认购公司发行股份项目评估说明	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购公司发行股份项目评估说明	巨潮资讯网
-	2017-8-15	中信证券股份有限公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-8-15	长江证券承销保荐有限公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-8-15	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-8-15	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发（集团）有限公司股权认购公司发行股份项目评估说明	巨潮资讯网
-	2017-8-15	专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-8-15	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见（一）	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见（二）	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的补充法律意见（三）	巨潮资讯网
-	2017-8-15	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产暨关联交易的法律意见	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设开发有限公司股权认购公司发行股份项目评估报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发有限公司股权认购公司发行股份项目评估报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购公司发行股份项目评估报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发（集团）有限公司股权认购公司发行股份项目评估报告	巨潮资讯网
-	2017-8-15	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司认购公司发行股份项目评估说明	巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-8-15	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司认购公司发行股份项目评估报告	巨潮资讯网
2017-057	2017-8-17	关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司重大资产重组事项的停牌公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-058	2017-8-25	关于重大资产重组审核结果暨公司股票复牌的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-059	2017-9-7	2017年8月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-060	2017-9-20	股价异常波动公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-061	2017-9-27	关于发行股份购买资产获得中国证监会核准批文的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-062	2017-9-27	关于发行股份购买资产暨关联交易报告书的修订说明公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-9-27	发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）摘要	巨潮资讯网
-	2017-9-27	发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）	巨潮资讯网
-	2017-9-27	收购报告书	巨潮资讯网
-	2017-9-27	华泰联合证券有限责任公司关于公司收购报告书之财务顾问报告	巨潮资讯网
-	2017-9-27	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）	巨潮资讯网
-	2017-9-27	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告（修订稿）	巨潮资讯网
-	2017-9-27	北京市君都律师事务所关于鲁能集团有限公司免于提交豁免要约收购申请的专项法律意见	巨潮资讯网
-	2017-9-27	北京市君都律师事务所关于《天津广宇发展股份有限公司收购报告书》之法律意见书	巨潮资讯网
2017-063	2017-10-11	关于发行股份购买资产暨关联交易之标的资产完成过户的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-064	2017-10-11	2017年9月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-10-11	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之标的资产完成过户的独立财务顾问核查意见	巨潮资讯网
-	2017-10-11	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之标的资产完成过户的独立财务顾问核查意见	巨潮资讯网
-	2017-10-11	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产之标的资产交割情况的法律意见	巨潮资讯网
2017-065	2017-10-17	第九届董事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-066	2017-10-17	关于控股股东向公司全资子公司东莞公司提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-067	2017-10-17	关于公司控股股东对公司三级全资子公司南京硅谷公司提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-10-17	关于控股股东向公司子公司提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-10-17	独立董事关于控股股东向公司子公司提供财务资助暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
2017-068	2017-10-27	关于发行股份购买资产暨关联交易相关方承诺事项的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-069	2017-10-27	关于公司董事、监事和高级管理人员持股情况变动的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-10-27	发行股份购买资产暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书（摘要）	巨潮资讯网
-	2017-10-27	发行股份购买资产暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书	巨潮资讯网
-	2017-10-27	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之实施情况的独立财务顾问核查意见	巨潮资讯网
-	2017-10-27	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产暨关联交易之实施情况的独立财务顾问核查意见	巨潮资讯网
-	2017-10-27	验资报告	巨潮资讯网
-	2017-10-27	北京安新律师事务所关于公司发行股份购买资产之实施情况的法律意见	巨潮资讯网
2017-070	2017-10-31	第九届董事会第十六次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
2017-071	2017-10-31	第九届监事会第五次会议决议	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-072	2017-10-31	2017年第三季度报告正文	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-073	2017-10-31	关于召开公司2017年第二次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会战略委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会薪酬与考核委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会提名委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会审计委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《总经理工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会秘书工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《监事会议事规则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会议事规则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《股东大会议事规则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《公司章程》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	关于续聘公司年度内部控制审计机构的独立意见	巨潮资讯网
-	2017-10-31	关于续聘公司年度财务审计机构的独立意见	巨潮资讯网
-	2017-10-31	独立董事关于续聘公司年度内部控制审计机构的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-10-31	独立董事关于续聘公司年度审计审计机构的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会战略委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会薪酬与考核委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会提名委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《董事会审计委员会工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	《总经理工作细则》修订说明	巨潮资讯网
-	2017-10-31	董事会战略委员会工作细则（2017年10月）	巨潮资讯网
-	2017-10-31	董事会薪酬与考核委员会工作细则（2017年10月）	巨潮资讯网
-	2017-10-31	董事会提名委员会工作细则（2017年10月）	巨潮资讯网
-	2017-10-31	董事会审计委员会工作细则（2017年10月）	巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-10-31	总经理工作细则（2017年10月）	巨潮资讯网
-	2017-10-31	董事会秘书工作细则（2017年10月）	巨潮资讯网
2017-074	2017-11-7	关于三级全资子公司取得土地使用权的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-075	2017-11-15	第九届董事会第十七次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-076	2017-11-15	关于对所属公司顺义新城、鲁能亘富增资的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-077	2017-11-15	关于对所属公司苏州广宇补足实收资本的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-078	2017-11-15	关于召开2017年第三次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-079	2017-11-15	关于控股股东向公司全资子公司东莞广宇和青岛广宇提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-11-15	关于控股股东向全资子公司东莞广宇和青岛广宇提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-11-15	独立董事关于控股股东向全资子公司东莞广宇和青岛广宇提供财务资助暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
2017-080	2017-11-17	2017年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-081	2017-11-17	关于重大资产重组过渡期损益情况的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-11-17	关于公司重大资产重组过渡期损益情况的专项审计报告	巨潮资讯网
-	2017-11-17	2017年第二次临时股东大会的法律意见书	巨潮资讯网
-	2017-11-17	公司章程（2017年11月）	巨潮资讯网
-	2017-11-17	股东大会议事规则（2017年11月）	巨潮资讯网
-	2017-11-17	监事会议事规则（2017年11月）	巨潮资讯网
-	2017-11-17	董事会议事规则（2017年11月）	巨潮资讯网
2017-082	2017-11-21	2017年10月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-083	2017-12-1	2017年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
-	2017-12-1	2017年第三次临时股东大会的法律意见书	巨潮资讯网
2017-084	2017-12-12	关于完成工商变更登记并变更营业执照的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-085	2017-12-13	关于公司完成产权整合暨相关所属公司完成工商变更登记的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-086	2017-12-20	2017年11月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-087	2017-12-20	第九届董事会第二十次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-088	2017-12-20	关于控股股东向公司全资子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-089	2017-12-23	关于公司实际控制人完成改制及名称变更的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-090	2017-12-26	关于全资子公司完成工商变更的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-091	2017-12-29	第九届董事会第二十一次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-092	2017-12-29	关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-12-29	关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-12-29	独立董事关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网

二十、公司子公司重大事项

1.报告期内公司子公司关联交易相关事项

(1) 2017年3月25日，公司披露了公告编号为“2017-017”的《关于全资子公司拟向关联方提供物业服务暨关联交易的公告》。截止报告期末，公司本次重大资产重组已完成对成都鲁能的收购，该提供物业服务事项不再构成关联交易。

(2) 2017年7月1日，公司披露了公告编号为“2017-040”的《关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的公告》。截止报告期末，公司本次重大资产重组已完成对成都鲁能的收购，该财务资助事项不再构成关联交易。

(3) 2017年7月1日，公司披露了公告编号为“2017-041”的《关于鲁能商贸向公司全资子公司青岛鲁能广宇提供财务资助暨关联交易的公告》。

(4) 2017年10月17日，公司披露了公告编号为“2017-067”的《关于公司控股股东对公司三级全资子公司南京硅谷公司提供财务资助暨关联交易的公告》。

2.报告期公司物业服务业务拓展相关事项

为进一步拓展公司物业管理服务业务和规模，公司全资子公司重庆鲁能物业分别在广东省东莞市、山东省青岛市和重庆市江津区设立分公司。其中重庆鲁能物业服务服务有限公司东莞分公司于2017年3月21日注册成立，重庆鲁能物业服务服务有限公司青岛分公司于2017年5月8日注册成立，重庆鲁能物业服务服务有限公司江津分公司于2017年6月12日注册成立。

3.报告期公司子公司未决诉讼、仲裁事项

(1) 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提交了补充证据，并且召开案件工作组会议讨论。双方对补充的证据进行质证。经与鉴定机构沟通，尚未出具正式鉴定报告。

截至本报告期末，该诉讼事项正在审理过程中。

(2) 房景文诉顺义新城、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰物权保护纠纷案：原告房景文自2001年承租董喜顺在顺义区马坡镇的房屋和土地经营鸡场，后来该鸡场纳入顺义新城土地一级开发范围，顺义新城委托北京市顺义区马坡镇人民政府负责土地一级开发范围内的拆迁，原告占地2,600平方米的部分鸡场土地和房屋被纳入政府拆迁范围。原告因不满拆迁及相关拆迁补偿于2015年向北京市顺义区人民法院提起诉讼，要求顺义新城、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰四被告向其支付拆迁补偿款、种山鸡损失（种山鸡厂的农村土地承包租赁经营权损失等相关费用共计约1,760万元，四被告承担连带赔偿责任。北京市顺义区人民法院已经受理该诉讼案件。

2015年7月7日，北京市顺义区人民法院已开庭审理此案，2016年2月25日，北京市顺义区人民法院对该案进行第二次开庭，法庭开展调查，双方进行了举证和质证，并发表了辩论意见。2016年8月，原告房景文向法院申请撤诉，并以北京房景文养殖场的名义起诉顺义新城、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰，请求顺义新城、北京市顺义区马坡镇人民政府共同连带向原告支付拆迁补偿款260万元及自2015年10月18日至实际支付之日止的同期同类银行贷款利息，其他被告承担连带赔偿责任，请求四位被告向原告赔偿山鸡损失1,500万元。

北京市顺义区人民法院于2017年2月20日进行了第一次开庭审理。2017年11月27日，（2016）京0113民初12882号做出一审判决。城建道桥公司于判决生效之日起十日内赔偿原告北京房景文养殖场经济损失57.66万元；驳回北京房景文养殖场的其他诉讼请求。

(3) 2006年2月20日, 鲁能亘富与中铁十局集团有限公司签订《建设工程施工合同》, 双方就鲁能领秀城项目D地块一标段建设工程施工事项达成协议。2006年2月5日, 中铁十局济铁工程建筑安装分公司和济南市历城区第一建筑安装工程公司昌业分公司签订《建设工程施工合同书》, 双方就鲁能领秀城项目D1地块6号楼及车库西区项目施工事项达成协议。

2016年10月14日, 济南市历城区第一建筑安装工程公司向山东省济南市市中区人民法院提起诉讼, 请求中铁十局集团第一工程有限公司、中铁十局集团有限公司、鲁能亘富向原告支付工程款5,958,454.77元及逾期付款利息损失, 并承担诉讼费用。2016年10月21日, 鲁能亘富收到山东省济南市市中区人民法院送达的起诉状、举证通知书等文件。本案已于2017年12月11日进行一审第一次开庭审理。

根据《最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律问题的解释》第二十六条规定, 实际施工人以发包人为被告主张权利的, 人民法院可以追加转包人或者违法分包人为本案当事人。发包人只在欠付工程价款范围内对实际施工人承担责任。

由于鲁能亘富已向中铁十局集团有限公司支付全部的工程价款, 该诉讼对公司不构成重大影响。

(4) 2011年7月1日, 鲁能亘富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》, 约定金芙蓉承租鲁能亘富所有的鲁能领秀城C2商业中心的活动中心。2014年12月31日, 鲁能亘富向济南市市中区人民法院提起诉讼, 因金芙蓉严重违反合同义务, 请求解除双方签订的租赁协议 并将房屋返还, 请求金芙蓉支付拖欠的水电费、物业服务费、保底租金及拖欠的违约金等共计9,629,875.92元。2015年7月7日, 济南市市中区人民法院作出(2014)市民初字第3915号《民事判决书》, 判决金芙蓉向鲁能亘富支付保底租金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, 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。

(5) 2016年12月27日, 鲁能万创与山东四季青园林绿化股份有限公司(以下简称“四季青公司”)签订《鲁能领秀公馆高层一期一标段景观工程施工合同》, 约定四季青公司承包鲁能领秀公馆一期一标段景观工程, 合同总价暂定为17,505,004.53元。

2017年6月2日, 鲁能万创向济南市市中区人民法院提起诉讼, 由于四季青公司在工程过程中工期严重拖延, 且工程质量出现了大量问题, 经多次督促仍拒不整改, 请求《鲁能领秀公馆高层一期一标段景观工程施工合同》已解除, 四季青公司向鲁能万创支付违约金7,877,252元, 同时承担本案的诉讼费用和保全费用。2017年6月2日, 济南市市中区人民法院受理了鲁能万创与四季青公司的建设工程施工合同纠纷。

2017年7月21日, 四季青公司向法院提交《民事反诉状》, 请求判令鲁能万创向四季青公司支付工程款7,600,000元及相关利息、防尘治理费用360,000元, 同时向四季青公司赔偿人员误工损失578,793元、现场机械及临时板房闲置损失费639,350元、可得利益损失1,980,000元, 并承担相关诉讼费用。

2017年9月25日, 济南市市中区人民法院作出2017鲁0103民初4653号《民事调解书》, 确认当事人自愿达成如下协议:一、山东鲁能万创置业有限公司与山东四季青园林绿化股份有限公司于2016年12月27日签订的《鲁能领秀公馆高层一期一标段景观工程施工合同》自2017年4月15日解除。二、山东鲁能万创置业有限公司于2017年10月31日前且收到四季青公司出具等额合规的增值税普通发票(税率3%)后, 一次性支付工程款5,086,832.01元。三、双方就合同的履行再无其他任何纠纷, 且不再追究对方的任何法律责任。四、案件受理费66,940元 减半收取33,470元, 由四季青公司承担; 反诉费81,800元, 减半收取40,900元, 由反诉原告四季青公司承担。

截至2017年10月31日，民事调解书确认的事项已全部履行完毕。

(6) 2016年12月，原告济南园林开发建设集团有限公司与被告山东鲁能亘富开发有限公司签订《鲁能领秀城二十四区》(N1)景观工程施工合同。2017年8月21日，原告起诉至济南市市中区人民法院，主张因被告原因致使工期拖延，原告要求退场并对完工工程进行结算，但被告未办理清算事宜，故请求判令被告支付原告工程款及停工损失6,534,212.25元及该款自原告起诉至本案判决生效之日的银行同期贷款利息。

2017年11月9日一审开庭。2017年11月18日，被告以原告拖延工期、擅自退场严重违约为由，提出反诉请求，要求被反诉人赔偿自2017年5月4日至涉案工程竣工之日，按合同总价款千分之五的工期逾期违约金，请求被反诉人支付违约金3,260,802.09元，工程整改损失1,176,230.89元，及反诉诉讼费。

截至本报告期末，该诉讼事项正在审理过程中。

(7) 2017年6月5日，宜宾鲁能收到《宜宾市翠屏区人民法院传票》(案号：(2017)川1502民初3250号、(2017)川1502民初3251号、(2017)川1502民初3252号、(2017)川1502民初3253号和(2017)川1502民初3254号)。传票主要内容为：宜宾市翠屏区人民法院已受理陈康、何朝琴(原告)诉宜宾鲁能开发(集团)有限公司(被告)商品房销售合同纠纷一案，原告请求判定被告赔偿其违约行为给原告造成的损失65,920.00元。

2017年6月13日，宜宾鲁能收到《宜宾市翠屏区人民法院传票》(案号：(2017)川1502民初817号)。传票主要内容为：宜宾市翠屏区人民法院已受理陈长学(原告)诉四川省宜宾市世兴建设工程有限公司(第一被告)、宜宾鲁能开发(集团)有限公司(第二被告)建设工程分包合同纠纷一案，原告请求判定第一被告支付原告鲁能B-05地块边坡支护基坑滑桩工程款2,070,122.00元，第二被告对第一被告未向原告支付的工程款承担连带清偿责任。

截至本报告期末，该诉讼事项正在审理过程中。

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	0	0.00%	1,349,803,139			106,771,767	1,456,574,906	1,456,574,906	78.20%
2、国有法人持股	0	0.00%	1,311,137,870			106,771,767	1,417,909,637	1,417,909,637	76.12%
3、其他内资持股	0	0.00%	38,665,269				38,665,269	38,665,269	2.08%
其中：境内法人持股	0	0.00%	38,665,269				38,665,269	38,665,269	2.08%
二、无限售条件股份	512,717,581	100.00%				-106,771,767	-106,771,767	405,945,814	21.80%
1、人民币普通股	512,717,581	100.00%				-106,771,767	-106,771,767	405,945,814	21.80%
三、股份总数	512,717,581	100.00%	1,349,803,139			0	1,349,803,139	1,862,520,720	100.00%

（1）股份变动的原因：

公司本次重大资产重组新增股份1,349,803,139股于2017年10月30日发行上市，公司向特定对象发行股份购买资产的新增股份性质为限售流通股，其中向鲁能集团发行1,311,137,870股，向世纪恒美发行38,665,269股，该等股份自上市之日起36个月内，不得以任何方式转让。除新增股份外，根据本次重组公司控股股东鲁能集团出具的股份限售承诺，其本次交易前持有的公司股份106,771,767股，自本次交易完成后12个月内，不得以任何方式转让。具体详见公司2017年10月27日在巨潮资讯网发布的《发行股份购买资产暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》。

（2）股份变动的批准情况：

2017年9月25日，公司收到中国证监会出具的《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批复》（证监许可[2017]1712号），公司本次重大资产重组已经中国证监会核准。

（3）股份变动的过户情况：

经深圳证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认，本次公司向鲁能集

团和世纪恒美增发的股份于 2017 年 10 月 27 日日终登记到账，并列入公司的股东名册。

(4) 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：

报告期公司完成发行股份购买资产，公司每股收益、加权平均净资产收益率和归属于上市公司股东的每股净资产等财务指标显著提高。具体如下：

项目	本报告期	上年同期		调整后增减变动幅度 (%)
		调整后	调整前	
基本每股收益 (元)	1.29	0.36	0.67	258.33
稀释每股收益 (元)	1.29	0.36	0.67	258.33
加权平均净资产收益率	27.56%	9.28%	16.25%	增加18.28个百分点
项目	本报告期末	本报告期初		调整后增减变动幅度 (%)
		调整后	调整前	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元)	5.19	4.11	4.48	26.28

注1：公司报告期内实施了重大资产重组，并于2017年10月30日完成股份发行上市，上述财务数据中调整后“上年同期”与“本报告期初”均为经追溯调整的重组后数据；调整前“上年同期”与“本报告期初”为2016年度报告披露数据。

注2：调整后“上年同期”及“本报告期初”的基本每股收益、归属于上市公司股东的每股净资产的总股本计算基础为加权平均股本1,619,424,348股。公司发行股份购买鲁能巨富、顺义新城、宜宾鲁能的股权，属于同一控制下企业合并，计算调整后“上年同期”及“本报告期初”加权平均股份时视同上述股权折股股份期初即已发行。发行股份购买重庆鲁能、重庆鲁能英大少数股权发行的股份，不纳入计算。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
鲁能集团有限公司	0	0	1,311,137,870	1,311,137,870	公司本次重大资产重组向鲁能集团发行股份购买资产的新增股份1,311,137,870股性质为限售流通股，自该等股份上市之日起36个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由公司回购，但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外。	2020年10月30日
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	0	0	38,665,269	38,665,269	公司本次重大资产重组向世纪恒美发行股份购买资产的新增股份38,665,269股性质为限售流通股，自该等股份上市之日起36个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由公司回购，但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外。	2020年10月30日

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
鲁能集团有限公司	0	0	106,771,767	106,771,767	根据本次重组公司控股股东鲁能集团出具的股份限售承诺，其本次交易前持有的公司股份 106,771,767 股，自本次交易完成后 12 个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由公司回购。	2018 年 10 月 30 日
合计	0	0	1,456,574,906	1,456,574,906	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
人民币普通股（A 股）	2017 年 10 月 30 日	6.75 元/股	1,349,803,139	2017 年 10 月 30 日	1,349,803,139	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明：

上述证券发行为公司本次发行股份购买重庆鲁能34.50%的股权、宜宾鲁能65.00%的股权、鲁能亘富100.00%的股权、顺义新城100.00%的股权以及重庆鲁能英大30.00%的股权。其中，向鲁能集团发行股份数量为1,311,137,870股，向世纪恒美发行股份数量为 38,665,269股。具体详见公司2017年10月27日在巨潮资讯网发布的《发行股份购买资产暨关联交易之实施情况暨新增股份上市公告书》。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

（1）上述证券发行公司股份总数及股东结构变动情况

公司发行股份购买资产发行的股票于2017年10月30日在深交所上市，截至本报告期末公司股份总数为1,862,520,720股。

名称	本次交易前		本次新增股份 股份数（股）	本次交易后	
	股份数（股）	股份比例		股份数（股）	股份比例
鲁能集团	106,771,767	20.82%	1,311,137,870	1,417,909,637	76.13%
世纪恒美	-	-	38,665,269	38,665,269	2.08%
其他股东	405,945,814	79.18%	-	405,945,814	21.80%
总股本	512,717,581	100.00%	1,349,803,139	1,862,520,720	100.00%

（2）上述证券发行公司资产和负债结构变动情况

截至本报告期末，公司资产总额为72,585,483,290.89元，较本报告期初调整后总资产

68,413,101,238.94元，增加6.10%；公司资产负债率为86.69%，较本报告期初调整后资产负债率88.84%，降低2.15%。

项目	本报告期末	本报告期初		调整后增减变动幅度（%）
		调整后	调整前	
总资产（元）	72,585,483,290.89	68,413,101,238.94	18,356,621,127.26	6.10
负债总额（元）	62,926,828,958.68	60,775,844,571.16	15,077,567,309.60	3.54
资产负债率	86.69%	88.84%	82.14%	降低2.15个百分点

注：公司报告期内实施了重大资产重组，并于2017年10月30日完成股份发行上市，上述财务数据中调整后“上年同期”与“本报告期初”均为经追溯调整的重组后数据；调整前“上年同期”与“本报告期初”为2016年度报告披露数据。

3、现存的内部职工股情况

不适用。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,206	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	33,941	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637		1,417,909,637	0		
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		
中国银行股份有限公司—富国改革动力混合型证券投资基金	其他	0.61%	11,366,327		0	11,366,327		
罗瑞云	境内自然人	0.50%	9,340,393		0	9,340,393		

中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.47%	8,687,859		0	8,687,859		
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选混合型证券投资基金	其他	0.46%	8,507,190		0	8,507,190		
汪向东	境内自然人	0.44%	8,212,100		0	8,212,100		
戈德集团有限公司	国有法人	0.39%	7,352,300		0	7,352,300		
中国工商银行股份有限公司—富国文体健康股票型证券投资基金	其他	0.39%	7,348,494		0	7,348,494		
王春艳	境内自然人	0.37%	6,892,075		0	6,892,075		
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中国银行股份有限公司—富国改革动力混合型证券投资基金	11,366,327	人民币普通股	11,366,327					
罗瑞云	9,340,393	人民币普通股	9,340,393					
中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	8,687,859	人民币普通股	8,687,859					
招商银行股份有限公司—富国天合稳健优选混合型证券投资基金	8,507,190	人民币普通股	8,507,190					
汪向东	8,212,100	人民币普通股	8,212,100					
戈德集团有限公司	7,352,300	人民币普通股	7,352,300					
中国工商银行股份有限公司—富国文体健康股票型证券投资基金	7,348,494	人民币普通股	7,348,494					
王春艳	6,892,075	人民币普通股	6,892,075					
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	6,099,838	人民币普通股	6,099,838					
王雪梅	5,943,591	人民币普通股	5,943,591					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							

名股东之间关联关系或一致行动的说明	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 3394100 股，信用账户持有本公司股票 5946293 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 8212100 股；王春艳普通账户持有本公司股票 162900 股，信用账户持有本公司股票 6729175 股；王雪梅普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 5943591 股。

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
鲁能集团有限公司	刘宇	2002 年 12 月 12 日	913700007456935935	投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	鲁能集团有限公司目前持有交通银行 A 股股份 44,600 万股，持有建设银行 H 股股份 23,000 万股。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
国务院国有资产监督管理委员会	肖亚庆		无	国有资产管理
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人无通过信托或其他资产管理方式控制公司。

4、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用。

第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
钟安刚	董事长	离任	男	57	2016年02月02日	2017年01月23日	0	0	0	0	0
周悦刚	董事长	现任	男	44	2017年02月08日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
李景海	董事	现任	男	52	2015年07月30日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
李斌	董事	现任	男	46	2015年10月13日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
来维涛	董事	现任	男	45	2016年02月02日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
王晓成	董事、总经理	现任	男	49	2016年01月15日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
韩玉卫	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	54	2013年09月06日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
赵廷凯	独立董事	现任	男	46	2013年09月06日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
乐超军	独立董事	现任	男	54	2014年09月12日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
张峥	独立董事	现任	男	45	2016年01月15日	2019年09月19日	0	0	0	0	0

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
刘明星	监事会主席	现任	男	58	2015年10月13日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
徐迪伟	监事	现任	男	44	2015年07月30日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
赵欣福	监事	现任	男	50	2013年09月06日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
杨敏	财务总监	现任	女	42	2016年01月15日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
钟安刚	董事长	离任	2017年01月23日	工作变动，主动辞职。

三、任职情况

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

周悦刚先生，大学本科学历，高级会计师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部副主任；鲁能集团有限公司发展策划部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司对外联络与客服管理部主任；大连鲁能置业有限公司董事长、总经理、党委书记。现任天津广宇公司董事长、党总支书记；鲁能集团有限公司（都城伟业集团公司）副总经济师、财务资产部主任；山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司监事；山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司监事。

李景海先生，研究生学历，高级工程师。曾任大连鲁能置业有限公司(大连神农科技公司)总经理、党委委员；鲁能集团有限公司发展策划部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司发展策划部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司副总经济师兼发展策划部主任。现任天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司总经理助理兼北京商业旅游管理分公司总经理、党委副书记。

李斌先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能集团有限公司营销部主任；海南亿隆城建投资有限公司党委书记、副总经理；海南亿隆城建投资有限公司党委书记、副总经理兼工会主席；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司营销部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司办公室主任。现任天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司总会计师。

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

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

韩玉卫先生，研究生学历，高级工程师。曾任山东鲁能控股公司金融管理部负责人。现任天津广宇发展股份有限公司董事、董事会秘书、副总经理。

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

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

张峥先生，经济学博士。曾任郑州煤电股份有限公司独立董事。现任天津广宇发展股份有限公司独立董事、浙江健盛集团股份有限公司独立董事、广东银禧科技股份有限公司独立董事、中国信达资产管理股份有限公司外部监事；北京大学光华管理学院金融系教授；北京大学光华管理学院金融系副主任；北京大学光华管理学院院长助理、本科研究生项目执行主任。

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

徐迪伟先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能亘富开发有限公司总会计师、党委委员；鲁能集团有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部副主任（主持工作）。现任天津广宇发展股份有限公司监事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部主任。

赵欣福先生，大学本科学历，政工师。曾任重庆鲁能英大置业有限公司副总政工师兼综合部经理；重庆鲁能开发（集团）有限公司副总政工师、综合部经理兼党支部书记；重庆鲁能开发（集团）有限公司副总政工师、领秀城项目总经理助理兼项目综合部经理。现任天津广宇发展股份有限公司监事；青岛鲁能广宇房地产开发有限公司副总政工师兼综合部经理。

杨敏女士，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能商贸有限公司贵和购物中心副总经理；山东鲁能商贸有限公司总会计师；山东鲁能商贸有限公司总会计师、党委委员。现任天津广宇发展股份有限公司财务总监。

在股东单位任职情况：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
周悦刚	鲁能集团有限公司	副总经济师、财务资产部主任			是
李景海	鲁能集团有限公司	总经理助理			是
李斌	鲁能集团有限公司	总会计师			是
来维涛	鲁能集团有限公司	办公室主任			是
刘明星	鲁能集团有限公司	总经理助理兼重点项目办公室主任			是
徐迪伟	鲁能集团有限公司	审计部主任			是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况：

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
赵廷凯	北京市海润律师事务所	合伙人、律师			是
赵廷凯	北京奥必通石油技术股份有限公司	董事			否
乐超军	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人			是
乐超军	中材科技股份有限公司	独立董事			是
张峥	北京大学光华管理学院	金融系副主任、院长助理、本科研究生项目执行主任			是
张峥	浙江健盛集团股份有限公司	独立董事			是
张峥	广东银禧科技股份有限公司	独立董事			是
张峥	中国信达资产管理股份有限公司	外部监事			否
李景海	鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	总经理、党委副书记			是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年无证券监管机构处罚的情况。

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况：

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

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

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

公司其余董事、监事不在公司领取薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
钟安刚	董事长	男	57	离任		是
周悦刚	董事长	男	44	现任		是
李景海	董事	男	52	现任		是
李斌	董事	男	46	现任		是
来维涛	董事	男	45	现任		是
王晓成	职工董事、总经理	男	49	现任	69.49	否
韩玉卫	职工董事、董事会秘书、副总经理	男	54	现任	67.31	否
赵廷凯	独立董事	男	46	现任	5.48	否
乐超军	独立董事	男	54	现任	5.48	否
张峥	独立董事	男	45	现任	5.48	否
刘明星	监事会主席	男	58	现任		是
徐迪伟	监事	男	44	现任		是
赵欣福	职工监事	男	50	现任	50.46	否
杨敏	财务总监	女	42	现任	64	否
合计	--	--	--	--	267.7	--

公司董事、高级管理人员报告期内无被授予的股权激励情况。

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	22
主要子公司在职员工的数量（人）	1,755
在职员工的数量合计（人）	1,777
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,805
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	216
销售人员	196
技术人员	542
财务人员	131
行政人员	692
合计	1,777
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	204
本科	799
大专及以下	774
合计	1,777

2、薪酬政策

根据公司组织机构及年度薪酬预算和年度绩效完成情况进行薪酬管理。

3、培训计划

2018年计划对公司管理人员及专业技术人员进行岗位专业培训，费用预计623.61万元。

4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	2,104,267
劳务外包支付的报酬总额（元）	62,622,860.49

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东为鲁能集团有限公司。报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到五分开：

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

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

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

(4) 机构独立方面：公司设立了健全独立的组织机构并保持了其运作的独立性；

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

三、同业竞争情况

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	鲁能集团有限公司	国资委	公司控股股东鲁能集团有限公司及其控制企业与公司存在相同相似业务	通过收购、转让、注销和托管等方式解决。	2017年10月30日，公司完成重大资产重组，一定程度上解决了同业竞争问题，同时鲁能集团有限公司出具了关于避免同业竞争承诺，采取相关措施解决与广宇发展存在的同业竞争问题。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	22.72%	2017 年 02 月 08 日	2017 年 02 月 09 日	《2017 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号 2017-008), 刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2016 年度股东大会	年度股东大会	22.56%	2017 年 05 月 19 日	2017 年 05 月 20 日	《2016 年度股东大会决议公告》(公告编号 2017-032), 刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	78.87%	2017 年 11 月 16 日	2017 年 11 月 17 日	《2017 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号 2017-080), 刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	78.67%	2017 年 11 月 30 日	2017 年 12 月 01 日	《2017 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号 2017-083), 刊登于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn

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。

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
赵廷凯	16	4	12	0	0	否	2

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
乐超军	16	4	12	0	0	否	1
张峥	16	4	12	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明：不适用。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议被采纳的说明：

建议发挥上市公司资本平台优势作用，加强资本市场融资相关政策研究，拓宽融资渠道，公司已采纳相关建议。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1.董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成，其中主任委员由会计专业的独立董事担任。根据中国证监会、深圳证券交易所及公司董事会审计委员会工作细则等有关规定，公司已建立健全《董事会审计委员会年报审核工作规程》，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

(1) 董事会审计委员会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2016年度审计工作总结报告发表了意见

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）在公司年报审计过程中，严格按照审计法律、法规、准则执业，注重了解公司及公司的经营环境，了解公司法人治理及内部控制的健全和实施情况，注重保持与审计委员会和独立董事的交流、沟通，风险防范意识较强。公司第九届董事会审计委员会第五次会议对初步审计意见进行了审议，认为：公司聘任的会计师较好地完成了公司2016年度财务报表及内部控制审计工作。

(2) 董事会审计委员会对提供2016年年报审计的注册会计师的督促和沟通情况

提供年报审计服务的注册会计师（以下简称“年审会计师”）进场前，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了全面审阅，认为财务会计报表能够真实地反映公司财务状况和经营成果；同时，该所对公司2016年年度报告审计工作制定了审计计划，并经公司第九届审计委员会第三次会议审议通过，年审会计师进场后，审计委员会及全体独立董事不断加强与其沟通和交流；年审会计师出具初步审计意见后，全体独立董事及审计委员会成员与年审会计师进行了现场交流，同时督促年审会计师在规定时间内完成审计工作。审计委员会在年审会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体财务经营状况，并形成决议，同意将公司2016年财务报告提交公司董事会审核。

(3) 董事会审计委员会关于公司聘请2017年度财务会计审计机构的意见

报告期内，根据监管要求及公司实际需要，经公司第九届董事会审计委员会第十二次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2017年度财务审计机构，审计费用为人民币43万元。

（4）董事会审计委员会关于公司聘请2017年度内部控制审计机构的意见

经公司第九届董事会审计委员会第十二次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2017年度内部控制审计机构，内控审计费用为人民币40万元。

（5）董事会审计委员会审议公司与关联方发生关联交易的相关意见

2017年1月23日，第九届董事会审计委员会第三次会议，审议通过了《关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的议案》、《关于签订附生效条件的〈盈利预测补偿协议之补充协议（二）〉的议案》，同意将上述议案提交公司董事会审议。

2017年3月24日，第九届董事会审计委员会第四次会议，审议通过了《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》、《关于全资子公司拟向关联方提供物业服务暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交公司董事会审议。

2017年4月26日，第九届董事会审计委员会第六次会议，审议通过了《关于预计2017年度新增关联交易的议案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

2017年5月31日，第九届董事会审计委员会第七次会议，审议通过了《关于控股股东为公司全资子公司提供财务资助及关联交易的议案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

2017年6月30日，第九届董事会审计委员会第八次会议，审议通过了《关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的议案》、《关于鲁能商贸向公司全资子公司青岛鲁能广宇提供财务资助暨关联交易的议案》和《关于重组标的公司鲁能亘富拟与控股股东鲁能集团签署〈股权转让协议〉暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交公司董事会审议。

2017年8月7日，第九届董事会审计委员会第十次会议，审议通过了《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

2017年10月16日，第九届董事会审计委员会第十一次会议，审议通过了《关于控股股东为公司全资子公司东莞公司提供财务资助暨关联交易的议案》、《关于控股股东为公司三级全资子公司南京硅谷公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交公司董事会审议。

2017年11月14日，第九届董事会审计委员会第十三次会议，审议通过了《关于控股股东向全资子公司东莞广宇和青岛广宇提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

2017年12月19日，第九届董事会审计委员会第十四次会议，审议通过了《关于控股股东向公司全资子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

2017年12月28日，第九届董事会审计委员会第十五次会议，审议通过了《关于控股股东向公司及公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

（6）董事会审计委员会审议公司其他重要事项的相关意见

2017年4月26日，第九届董事会审计委员会第六次会议，审议通过了《关于2016年度利润分配的预案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

2017年7月30日，第九届董事会审计委员会第九次会议，审议通过了《关于取消公司重大资产重组方案中有关募集配套资金的议案》，同意将此议案提交公司董事会审议。

2017年12月19日，第九届董事会审计委员会第十四次会议，审议通过了《公司2017年度

财务报表及内部控制审议工作方案》，同意瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计工作方案，并希望会计师事务所按计划如期完成公司审计工作。

2. 董事会薪酬与考核委员会的履职情况

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的有关规定，2017年4月26日公司第九届董事会薪酬与考核委员会第一次会议对公司2016年年度报告中所披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况进行了审核并发表如下意见：

公司董事、监事及高级管理人员薪酬决策程序符合规定；董事、监事和高级管理人员薪酬发放标准符合公司有关规定；公司2016年年度报告中所披露的董事、监事和高级管理人员薪酬真实、准确。

3. 董事会提名委员会的履职情况

根据公司《董事会提名委员会工作细则》的有关规定，2017年1月23日公司第九届董事会提名委员会第二次会议审议通过《关于提名周悦刚先生为公司董事候选人的议案》，并报公司第九届董事会第六次会议审议。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员制定了详细的考评机制，其中每年年初由董事长与总经理签订绩效责任书，公司总经理分别与副总经理、财务总监签订绩效责任书，绩效责任书中对考评内容进行了详细的约定，考评范围涵盖年度主要任务目标、各项综合指标，以及安全管理、廉政建设、队伍稳定、依法治企、文化与民主建设、品牌建设、运营管理的各个方面，并于每年年底由公司董事会薪酬与绩效考核委员会对高级管理人员的绩效完成情况进行考评。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

否。

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018年03月21日
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%

缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：1.具备以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：1)董事、监事和高级管理人员舞弊；2)对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；3)当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；4)审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。2.具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：1)未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2)未建立反舞弊程序和控制措施；3)对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；4)对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。3.一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：1.具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：（1）公司缺乏民主决策程序；（2）公司决策程序导致重大失误；（3）公司违反国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；（4）公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重；（5）媒体频现负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除；（6）公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；（7）公司内部控制严重或重要缺陷未得到整改；（8）公司遭受证监会处罚或证券交易所警告。2.具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：（1）公司民主决策程序存在但不够完善；（2）公司决策程序导致出现一般失误；（3）公司违反内部规章，形成损失；（4）公司关键岗位业务人员流失严重；（5）媒体出现负面新闻，涉及局部区域；（6）公司重要业务制度或系统存在缺陷；（7）公司内部控制重要或一般缺陷未得到整改。3.具有以下特征的缺陷，认定为一般缺陷：（1）公司决策程序效率不高；（2）公司违反内部规章，但未形成损失；（3）公司一般岗位业务人员流失严重；（4）媒体出现负面新闻，但影响不大；（5）公司一般业务制度或体系存在缺陷；（6）公司一般缺陷未得到整改；（7）公司存在其他缺陷。</p>
定量标准	<p>一般缺陷：利润总额潜在错报\leq利润总额的 2%；资产总额潜在错报\leq资产总额的 0.6%；经营收入潜在错报\leq经营收入的 1%；所有者权益潜在错报\leq所有者权益的 1%。重要缺陷：利润总额的 2%$<$利润总额潜在错报$<$利润总额的 5%；资产总额的 0.6%$<$资产总额潜在错报$<$资产总额的 1%；经营收入的 1%$<$经营收入潜在错报$<$经营收入的 3%；所有者权益的 1%$<$所有者权益潜在错报$<$所有者权益的 3%。重大缺陷：利润总额潜在错报\geq利润总额的 5%；资产总额潜在错报\geq资产总额的 1%；经营收入潜在错报\geq经营收入的 3%；所有者权益潜在错报\geq所有者权益的 3%。</p>	<p>一般缺陷：直接财产损失金额\leq利润总额的 2%。重要缺陷：利润总额的 2%$<$直接财产损失金额$<$利润总额的 5%。重大缺陷：直接财产损失金额\geq利润总额的 5%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天津广宇发展股份有限公司于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018 年 03 月 21 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所无出具非标准意见的内部控制审计报告。

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见一致。

第十节 公司债券相关情况

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

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 03 月 19 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
注册会计师姓名	杨殿峰、张琳

审计报告

瑞华审字【2018】01420007号

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“公司”）的财务报表，包括2017年12月31日合并及公司的资产负债表，2017年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇发展2017年12月31日合并及公司的财务状况以及2017年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）重大资产重组

1、事项描述

根据中国证监会《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]1712号）等规定，广宇发展以2016年4月30日为基准日，向鲁能集团有限公司发行股份，购买其持有的重庆鲁能开发（集团）有限公司34.50%的股权、宜宾鲁能开发（集团）有限公司65.00%的股权、山东鲁能亘富开发有限公司100.00%的股权、北京顺义新城建设开发有限公司100.00%的股权；向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份，购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司30.00%的股权。广宇发展就上述重大资产重组安排，于2017年度完成了相关股权交割手续。我们关注到，该项重组交易具有以下特点：

（1）本次重组交易涉及的标的资产数量多、资产规模大，对上市公司经营规模、股权结构及发展潜力等影响较大。同时，该项交易的实施不会导致上市公司控股股东发生变化。

(2)本次重组交易相应业务安排和财务处理较为复杂,其中购买宜宾鲁能65.00%的股权、鲁能亘富100.00%股权和顺义新城100.00%股权,构成非同一控制下企业合并;购买重庆鲁能34.50%股权、世纪恒美30.00%股权,构成收购少数股东权益。

基于以上情况,我们将以上重组交易识别为关键审计事项。

2、审计应对

(1)结合已完成的本次重大资产重组专项审计工作,我们合理利用了相关工作成果,包括各标的资产内部控制设计合理性及运行有效性评价情况、标的资产财务状况、经营成果和现金流量情况;标的资产面临的主要经营风险、具有的持续盈利能力和资产注入后将对上市公司经营发展产生的协同促进作用情况等;

(2)对重组交割前原上市公司(含标的资产以外的全部所属子公司,下同)截至购买日的财务状况、经营损益等进行了专项审计,并按法人主体分别形成审计意见,出具审计报告;

(3)按审计准则要求严格实施了函证、监盘等重要审计程序。尤其是对货币资金和重要债权、债务的函证,对货币资金实施了100.00%的函证并取得了全部回函信息,就未函证的重要债权债务落实了对应项目的具体内容并对可能存在的预期风险进行了评估。结合房地产企业经营特点,对作为存货重要组成部分的开发成本、开发产品实施了监盘程序,为认定存货项目的真实性、完整性、所有权归属等提供了重要依据;

(4)对重组交割后上市公司存在的关联交易进行了核对及分析,包括关联方关系、关联交易内容、定价政策、交易数量及金额、关联方债权债务、关联交易对上市公司财务状况、经营成果的影响等;

(5)详细检查并复核了本次重组中涉及的年初数(或上年数)追溯、股东权益调整和内部交易抵消等业务对上市公司财务信息列报的影响,如:同一控制下企业合并对权益年初数和本期数的影响、发行新股对本期权益的影响、购买少数股东权益对本期权益的影响、不同期间关联交易的持续抵消等。

(二)收入确认

1、事项描述

广宇发展(含所属子公司,下同)主要从事房地产开发、销售业务。2017年度,公司实现主营业务收入2,145,501.40万元(合并报表口径)。广宇发展就销售开发产品(商品房)业务确认收入实现的原则为:(1)开发项目已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;(2)公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;(3)收入的金额能够可靠地计量,并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量;(4)相关的经济利益很可能流入公司。

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

2、审计应对

(1)了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2)选取样本检查销售合同,识别与商品所有权上的风险和报酬转移相关的合同条款与条件,评价公司的收入确认时点是否符合企业会计准则的要求;

(3)对本年记录的收入交易选取样本,核对发票、销售合同及出库单(交房确认单等),评价相关收入确认是否符合公司收入确认的会计政策;

(4)就资产负债表日前后记录的收入交易,选取样本,核对出库单及其他支持性文件,以评价收入是否被记录于恰当的会计期间;

(5)检查本年度重大或满足其他特定风险标准的与收入确认相关会计记录之支持性文件。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算该公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

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

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

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

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

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

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 北京

中国注册会计师：杨殿峰
中国注册会计师：张琳

二〇一八年三月十九日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

2017 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	7,195,181,661.46	7,470,510,040.76
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,715,511.25	5,149,084.08
预付款项	134,939,439.15	267,672,585.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	355,230,809.25	1,296,227,887.84
买入返售金融资产		
存货	56,286,646,529.38	52,615,154,045.18
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,436,098,743.56	1,349,783,602.04
流动资产合计	65,414,812,694.05	63,004,497,245.07
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	17,297,480.00	17,297,480.00
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	2,838,607,080.25	2,438,926,103.50
固定资产	1,465,296,767.77	1,551,308,258.57
在建工程	152,448,612.14	52,911,694.33
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	913,998,888.62	166,825,016.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,393,520.88	997,145.29
递延所得税资产	1,786,687,538.17	1,122,981,255.86
其他非流动资产		57,357,039.65
非流动资产合计	7,186,729,887.83	5,408,603,993.87
资产总计	72,601,542,581.88	68,413,101,238.94
流动负债：		
短期借款	1,795,500,000.00	5,365,600,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,956,382,800.37	4,203,184,776.04
预收款项	33,099,351,393.42	26,201,747,748.32
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	14,263,776.17	9,472,406.99
应交税费	1,416,472,548.25	930,720,941.49
应付利息	32,325,672.55	104,399,087.31
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32

其他应付款	1,465,044,982.36	1,356,839,592.95
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	48,313,014,818.44	39,774,638,198.42
非流动负债：		
长期借款	14,627,373,431.23	20,986,335,628.35
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	2,500,000.00	2,538,500.00
递延所得税负债	0.00	12,332,244.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,629,873,431.23	21,001,206,372.74
负债合计	62,942,888,249.67	60,775,844,571.16
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	512,717,581.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,827,159,131.11	3,315,137,917.92
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	98,690,856.51	67,936,688.02
一般风险准备		

未分配利润	4,870,283,624.59	2,760,009,410.24
归属于母公司所有者权益合计	9,658,654,332.21	6,655,801,597.18
少数股东权益		981,455,070.60
所有者权益合计	9,658,654,332.21	7,637,256,667.78
负债和所有者权益总计	72,601,542,581.88	68,413,101,238.94

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张建业

会计机构负责人：李军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,906,963,478.29	23,045,234.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		136,500.00
应收利息	1,521,555.56	
应收股利	350,000,000.00	
其他应收款	1,415,244,330.00	208,757,760.00
存货		
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	8,134,775.86	6,092,312.32
流动资产合计	5,681,864,139.71	238,031,807.09
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	230,000,000.00	
长期股权投资	11,211,678,555.96	670,918,246.43
投资性房地产		
固定资产	313,484.50	389,656.43
在建工程		

工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		997,145.29
递延所得税资产	22,484,370.92	8,376,882.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	11,464,476,411.38	680,681,931.08
资产总计	17,146,340,551.09	918,713,738.17
流动负债：		
短期借款	130,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,766,153.53	6,118,086.74
预收款项		
应付职工薪酬	698,979.68	677,032.56
应交税费	4,885,024.47	283,095.49
应付利息	186,083.36	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	9,584,006,311.26	208,376,464.16
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	9,728,216,197.62	218,128,324.27
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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		
负债合计	9,728,216,197.62	218,128,324.27
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	512,717,581.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,177,631,609.80	86,674,439.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	98,690,856.51	67,936,688.02
未分配利润	279,281,167.16	33,256,705.61
所有者权益合计	7,418,124,353.47	700,585,413.90
负债和所有者权益总计	17,146,340,551.09	918,713,738.17

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	21,642,295,263.07	9,182,947,745.94
其中：营业收入	21,642,295,263.07	9,182,947,745.94
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,679,761,923.15	8,292,684,087.30
其中：营业成本	15,610,142,984.58	6,167,386,326.07
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,543,831,573.43	820,596,288.14
销售费用	1,139,746,949.43	847,899,314.56
管理费用	327,986,009.08	304,532,024.59
财务费用	62,839,006.15	-29,387,326.06
资产减值损失	-4,784,599.52	181,657,460.00
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	1,202,207.11	1,069,338.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-428.73	653,019.52
其他收益	1,138,397.45	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,964,873,515.75	891,986,016.35
加：营业外收入	16,174,982.94	14,588,854.57
减：营业外支出	2,662,531.01	13,467,771.88
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,978,385,967.68	893,107,099.04
减：所得税费用	688,225,848.39	122,681,805.24
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,290,160,119.29	770,425,293.80
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,290,160,119.29	770,425,293.80
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	2,171,791,437.70	578,317,114.30
少数股东损益	118,368,681.59	192,108,179.50
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)以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	2,290,160,119.29	770,425,293.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,171,791,437.70	578,317,114.30
归属于少数股东的综合收益总额	118,368,681.59	192,108,179.50
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	1.29	0.36
(二)稀释每股收益	1.29	0.36

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：666,750,812.46 元。

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张建业

会计机构负责人：李军

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	3,036,541.92	7,296.13

减：营业成本	1,068,357.28	0.00
税金及附加	7,782,795.60	668,294.62
销售费用		
管理费用	49,843,259.73	18,920,484.82
财务费用	2,319,492.17	-576,068.04
资产减值损失	2,920.00	-65,427.49
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	351,435,429.77	25,161,034.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	293,455,146.91	6,221,046.82
加：营业外收入		6,888.00
减：营业外支出	20,950.00	118,844.85
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	293,434,196.91	6,109,089.97
减：所得税费用	-14,107,487.99	1,540,988.63
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	307,541,684.90	4,568,101.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	307,541,684.90	4,568,101.34
（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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位		

以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	307,541,684.90	4,568,101.34
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	本期发生额	上期发生额
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	28,146,249,294.70	25,925,584,308.05
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	7,764,871,479.81	14,864,727,066.73
经营活动现金流入小计	35,911,120,774.51	40,790,311,374.78

购买商品、接受劳务支付的现金	14,956,529,799.44	24,180,225,971.16
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		
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	409,995,808.50	331,467,450.69
支付的各项税费	2,854,867,835.64	2,624,796,080.13
支付其他与经营活动有关的现金	9,662,224,909.39	16,910,899,982.23
经营活动现金流出小计	27,883,618,352.97	44,047,389,484.21
经营活动产生的现金流量净额	8,027,502,421.54	-3,257,078,109.43
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	1,202,207.11	1,069,338.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	104,551,657.71	22,200,933.29
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	105,753,864.82	23,270,271.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	400,959,578.15	501,619,845.45
投资支付的现金		
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	92,825.00	
投资活动现金流出小计	401,052,403.15	501,619,845.45
投资活动产生的现金流量净额	-295,298,538.33	-478,349,573.97
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		200,000,000.00
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	6,688,373,431.23	25,230,046,969.66

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	379,450.22	2,153,483,936.25
筹资活动现金流入小计	6,688,752,881.45	27,583,530,905.91
偿还债务支付的现金	13,425,935,628.35	17,100,098,388.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,523,560,760.17	1,159,804,748.04
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	237,999,400.00	2,150,390,000.00
筹资活动现金流出小计	15,187,495,788.52	20,410,293,136.51
筹资活动产生的现金流量净额	-8,498,742,907.07	7,173,237,769.40
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	-766,539,023.86	3,437,810,086.00
加：期初现金及现金等价物余额	6,022,100,517.92	2,584,290,431.92
六、期末现金及现金等价物余额	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	3,227,543.23	0.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	9,766,772,805.14	3,977,309,860.00
经营活动现金流入小计	9,770,000,348.37	3,977,309,860.00
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	9,226,151.28	7,824,241.47
支付的各项税费	3,225,687.00	1,620,781.88
支付其他与经营活动有关的现金	237,834,503.38	4,003,523,864.79
经营活动现金流出小计	250,286,341.66	4,012,968,888.14
经营活动产生的现金流量净额	9,519,714,006.71	-35,659,028.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		580,000,000.00
取得投资收益收到的现金		26,293,041.67

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		606,294,041.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		212,016.13
投资支付的现金	4,100,000,000.00	570,000,000.00
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	1,630,000,000.00	80,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,730,000,000.00	650,212,016.13
投资活动产生的现金流量净额	-5,730,000,000.00	-43,917,974.46
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	130,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		212.45
筹资活动现金流入小计	130,000,000.00	212.45
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,795,763.19	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	35,795,763.19	
筹资活动产生的现金流量净额	94,204,236.81	212.45
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	3,883,918,243.52	-79,576,790.15
加：期初现金及现金等价物余额	23,045,234.77	102,622,024.92
六、期末现金及现金等价物余额	3,906,963,478.29	23,045,234.77

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	512,717,581.00				3,315,137,917.92				67,936,688.02		2,760,009,410.24	981,455,070.60	7,637,256,667.78
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	512,717,581.00				3,315,137,917.92				67,936,688.02		2,760,009,410.24	981,455,070.60	7,637,256,667.78
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,349,803,139.00				-487,978,786.81				30,754,168.49		2,110,274,214.35	-981,455,070.60	2,021,397,664.43
（一）综合收益总额											2,171,791,437.70	118,368,681.59	2,290,160,119.29
（二）所有者投入和减少资本	1,349,803,139.00				-487,978,786.81							-1,099,823,752.19	-237,999,400.00
1. 股东投入的普通股	1,349,803,139.00				-487,978,786.81							-1,099,823,752.19	-237,999,400.00
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									30,754,168.49		-61,517,223.35		-30,763,054.86
1. 提取盈余公积									30,754,168.49		-30,754,168.49		

									168.49		168.49			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配											-30,763,054.86		-30,763,054.86	
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. 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				2,827,159,131.11						98,690,856.51		4,870,283,624.59	9,658,654,332.21

上期金额

单位：元

项目	上期												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			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82					67,479,877.89		1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并					3,028,463,478.							896,721,855.65		3,925,185,334.

					65							30
其他												
二、本年期初余额	512,717,581.00				3,115,137,705.47			67,479,877.89		2,182,149,106.07	789,346,891.10	6,666,831,161.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					200,000,212.45			456,810.13		577,860,304.17	192,108,179.50	970,425,506.25
(一)综合收益总额										578,317,114.30	192,108,179.50	770,425,293.80
(二)所有者投入和减少资本					200,000,212.45							200,000,212.45
1. 股东投入的普通股					200,000,000.00							200,000,000.00
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					212.45							212.45
(三)利润分配								456,810.13		-456,810.13		
1. 提取盈余公积								456,810.13		-456,810.13		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
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. 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	512,717,581.00				3,315,137,917.92				67,936,688.02		2,760,009,410.24	981,455,070.60	7,637,256,667.78

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02	33,256,705.61	700,585,413.90
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02	33,256,705.61	700,585,413.90
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,349,803,139.00				5,090,957,170.53				30,754,168.49	246,024,461.55	6,717,538,939.57
(一) 综合收益总额										307,541,684.90	307,541,684.90
(二) 所有者投入和减少资本	1,349,803,139.00				5,090,957,170.53						6,440,760,309.53
1. 股东投入的普通股	1,349,803,139.00				5,090,957,170.53						6,440,760,309.53
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									30,754,168.49	-61,517,223.35	-30,763,054.86
1. 提取盈余公积									30,754,168.49	-30,754,168.49	

									8.49	168.49	
2. 对所有者（或股东）的分配										-30,763,054.86	-30,763,054.86
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. 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				5,177,631,609.80				98,690,856.51	279,281,167.16	7,418,124,353.47

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	29,145,414.40	696,017,100.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	29,145,414.40	696,017,100.11
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					212.45				456,810.13	4,111,291.21	4,568,313.79
（一）综合收益总额										4,568,101.34	4,568,101.34

(二)所有者投入和减少资本					212.45						212.45
1. 股东投入的普通股											
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					212.45						212.45
(三)利润分配									456,810.13	-456,810.13	
1. 提取盈余公积									456,810.13	-456,810.13	
2. 对所有者(或股东)的分配											
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. 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	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02	33,256,705.61	700,585,413.90

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，国有股东山东鲁能集团有限公司（已于2012年7月变更为“鲁能集团有限公司”，以下简称“鲁能集团”）于2010年2月成为本公司的实际控制人。本公司注册地址在天津技术经济开发区泰达中心（第三大街16号）；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。以上重组交易完成后，公司股本总额增加至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），商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装饰装饰工程施工。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本公司历次股权变动情况如下：

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

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

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

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

2017年度本公司通过实施重大资产重组增加股本134,980.31万股，公司股本总额增加至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%。

本公司各所属子公司主要经营房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

本公司的实际控制人为鲁能集团，最终控制方为国家电网有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2018年3月19日决议批准报出。

本公司2017年度纳入合并范围的子公司共16户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

本公司本年度合并范围比上年度增加11户，详见本附注八“合并范围的变更”。

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

公司遵守房地产业的披露要求。

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，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、24“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，请参阅附注五、28“其他重要的会计政策和会计估计”。

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2017年12月31日的财务状况及2017年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6），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附注五、14“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，详见本附注五、14“长期股权投资”或本附注五、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”（详见本附注五、14（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，按照本附注五、14（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；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。金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）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。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或

摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；

“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。（4）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。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，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 财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，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金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。

(9) 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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为年末余额 10% 以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征

	的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。
--	--

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
普通往来款	账龄分析法
特殊往来款	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3—4 年	80.00%	80.00%
4—5 年	90.00%	90.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
备用金	0.00%	0.00%
应收关联方款项	0.00%	0.00%
其他预计坏账准备风险较低的应收款项	0.00%	0.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，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。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

12、存货

公司遵守房地产业的披露要求。

(1) 存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

13、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。

14、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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、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为可供出售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。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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，按本附注五、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。

15、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附注五、20“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。

16、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 年	5.00%	3.17%- 19.00%
机器设备	年限平均法	18-20 年	5.00%	4.75%-5.28%
运输工具	年限平均法	6 年	5.00%	15.83%
电子设备	年限平均法	5-8 年	5.00%	11.88%-19.00%
办公设备	年限平均法	7 年	5.00%	13.57%
酒店家具	年限平均法	7 年	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。

17、在建工程

公司遵守房地产业的披露要求。

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附注五、20“长期资产减值”。

18、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。

19、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。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

(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。

20、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。

21、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。

22、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,除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

23、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。

24、收入

公司遵守房地产业的披露要求。

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

①开发产品

已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上

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

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋

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

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

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

⑥其他业务收入确认方法

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

25、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

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。

26、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。

27、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（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

无。

28、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

（1）租赁的归类

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

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

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

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

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

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

测。

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

（6）折旧和摊销

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

（7）递延所得税资产

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

（8）所得税

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

（9）预计负债

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

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

29、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
2017年4月28日，财政部制定并下发了《关于印发<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>的通知》（财会[2017]13号）。根据以上规定，本公司自2017年5月28日起开始执行《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》。同时，对于该准则施行日持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。根据《财政部关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》（财会[2017]15号）的规定，本公司自2017年6月12日起开始执行修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。	经公司第九届董事会第二十四次会议和第九届监事会第六次会议审议通过。	

《企业会计准则42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和修订后《企业会计准则第16号——政府补助》准则的施行，对本公司2017年度最终经营成果无影响。

(2) 重要会计估计变更

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11%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。	11%
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。	

公司不存在不同企业所得税税率纳税主体。

2、税收优惠

无。

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	61,500.00	95,217.59
银行存款	6,171,071,332.77	6,282,496,068.48
其他货币资金	1,024,048,828.69	1,187,918,754.69
合计	7,195,181,661.46	7,470,510,040.76

其他说明：

所有权或使用权受到限制的货币资金详见本附注“七、49、所有权或使用权受限制的资产”。

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,689,193.98	100.00%	11,973,682.73	64.07%	6,715,511.25	17,122,766.81	100.00%	11,973,682.73	69.93%	5,149,084.08
合计	18,689,193.98	100.00%	11,973,682.73	64.07%	6,715,511.25	17,122,766.81	100.00%	11,973,682.73	69.93%	5,149,084.08

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	11,973,682.73	11,973,682.73	100.00%
合计	11,973,682.73	11,973,682.73	100.00%

确定该组合依据的说明：

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。对普通往来款项按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
其他预计坏账风险较低的应收款项	6,715,511.25			预计可收回
合计	6,715,511.25			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(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

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为7,580,169.74元，占应收账款年末余额合计数的比例为40.56%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为7,580,169.74元。

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	128,055,208.61	94.90%	265,511,720.57	99.19%
1 至 2 年	6,404,230.54	4.75%	2,160,864.60	0.81%
2 至 3 年	480,000.00	0.35%		
合计	134,939,439.15	--	267,672,585.17	--

账龄超过1年的预付账款系按工程进度尚未结算款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为54,715,401.88元，占预付账款年末余额合计数的比例为40.55%。

4、应收股利

(1) 应收股利

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
合计	0.00	0.00

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

其他说明：

本公司应收渤海证券有限责任公司一年以上的股利余额为3,856,713.94元，已全额计提减值准备。

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	599,560,121.54	100.00%	244,329,312.29	40.75%	355,230,809.25	1,540,850,017.25	100.00%	244,622,129.41	15.88%	1,296,227,887.84
合计	599,560,121.54	100.00%	244,329,312.29	40.75%	355,230,809.25	1,540,850,017.25	100.00%	244,622,129.41	15.88%	1,296,227,887.84

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	44,488,233.51	2,224,411.68	5.00%
1 至 2 年	34,354,905.45	3,435,490.54	10.00%
2 至 3 年	22,112,600.03	11,056,300.02	50.00%
3 至 4 年	10,331,843.55	8,265,474.84	80.00%
4 至 5 年	1,092,916.64	983,624.98	90.00%
5 年以上	218,364,010.23	218,364,010.23	100.00%
合计	330,744,509.41	244,329,312.29	73.87%

确定该组合依据的说明：

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的其他应收款，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。对普通往来款项按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
应收关联方款项	7,166,745.70			预计可以收回
其他预计坏账风险较低的应收款项	261,648,866.43			预计可以收回
合计	268,815,612.13			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期收回或转回坏账准备金额292,817.12元（应收款项收回）。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
宜宾市人民政府	11,686,818.11	协议收回
合计	11,686,818.11	--

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 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	207,777,958.55	1,018,879,584.19
往来款	375,943,472.60	502,406,159.10
垫付款项	15,838,690.39	19,564,273.96
合计	599,560,121.54	1,540,850,017.25

(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
①	押金、保证金	65,745,491.54	1年以内&1-2年&2-3年&3-4年	10.97%	
②	往来款	54,247,162.84	5年以上	9.05%	54,247,162.84
③	贷款保证金	53,469,723.62	1年以内&1-2年&2-3年&3-4年&4-5年&5年以上	8.92%	

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
④	竞拍土地保证金	45,000,000.00	1-2 年	7.51%	
⑤	民工工资保证金	32,253,220.00	1-2 年&2-3 年&3-4 年&5 年以上	5.38%	15,093,840.00
合计	--	250,715,598.00	--	41.83%	69,341,002.84

6、存货

公司遵守房地产行业的披露要求。

(1) 存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	51,002,554,156.79	98,967,216.32	50,903,586,940.47	50,118,279,265.37	182,600,000.00	49,935,679,265.37
开发产品	5,424,542,518.60	41,789,304.16	5,382,753,214.44	2,680,856,316.08	1,756,694.93	2,679,099,621.15
库存商品	3,304,558.99	2,998,184.52	306,374.47	3,373,343.18	2,998,184.52	375,158.66
合计	56,430,401,234.38	143,754,705.00	56,286,646,529.38	52,802,508,924.63	187,354,879.45	52,615,154,045.18

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
重庆鲁能英大：领秀城	2014 年 08 月 16 日	2019 年 05 月 31 日	6,846,196,088.50	1,207,291,522.74	1,449,339,544.34		1,302,473,155.76	1,060,425,134.16	25,086,103.55	11,100,873.59	银行贷款
重庆鲁能：鲁能星城十三街区	2015 年 03 月 13 日	2017 年 09 月 08 日	1,322,882,000.00	244,662,489.57	628,275,657.78		383,613,168.21	0.00			银行贷款
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城	2015 年 08 月 31 日	2020 年 06 月 30 日	3,682,117,400.00	2,251,390,281.06	550,419,678.98		658,633,046.45	2,359,603,648.53	102,591,666.68	41,470,000.00	银行贷款;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26日	2017年11月28日	1,927,189,600.00	994,505,172.87	1,359,254,811.43		705,342,804.11	340,593,165.55	443,242.93		银行贷款
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2016年07月11日	2018年03月30日	1,084,821,900.00	559,484,949.24			208,840,476.85	768,325,426.09	7,152,444.44	3,969,777.77	银行贷款
重庆鲁能：南渝星城	2015年07月04日	2019年04月15日	2,621,869,700.00	1,285,381,726.15	1,133,020,883.26		401,796,494.21	554,157,337.10	38,382,880.22	20,348,374.10	银行贷款
重庆鲁能：泰山7号	2016年06月30日	2021年08月30日	10,888,239,304.15	3,745,869,226.71			909,758,782.60	4,655,628,009.31	178,832,069.70	95,162,514.15	银行贷款;其他
重庆鲁能：星城外滩	2016年12月31日	2021年04月30日	8,187,721,000.00	1,807,145,205.97			1,355,149,235.73	3,162,294,441.70	73,808,368.03	51,502,784.70	其他
重庆鲁能：北渝星城	2016年12月28日	2019年07月30日	2,167,905,200.00	702,776,105.66			323,810,992.56	1,026,587,098.22			银行贷款;其他
重庆重庆江津鲁能：领秀城一街区	2017年06月23日	2019年05月01日	1,336,838,971.80				443,336,275.31	443,336,275.31	7,940,272.50	7,940,272.50	银行贷款;其他
宜宾鲁能：B05（溢香谷）等	2014年08月01日	2017年12月29日	2,716,890,402.79	949,585,224.83	1,650,614,510.15		701,029,285.32				其他
宜宾鲁能：D07（公馆贰号）	2017年11月30日	2019年11月30日	304,377,181.58				28,066,589.99	28,066,589.99	628,537.50		银行贷款;其他
宜宾鲁能：D11（峯璟）	2017年12月19日	2019年10月30日	247,920,786.67				31,696,714.96	31,696,714.96	818,582.04		银行贷款;其他
宜宾鲁能：D22（公馆壹）	2017年09月25日	2019年06月30日	118,094,458.02				10,963,586.62	10,963,586.62	290,819.85		银行贷款;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
号)											
宜宾鲁能：D16	2018年04月30日	2019年04月30日	39,213,765.11				4,670,236.66	4,670,236.66	179,276.23		银行贷款;其他
宜宾鲁能：B06（公馆叁号）	2017年12月19日	2019年12月30日	315,840,059.96	4,833,236.24			28,632,047.15	33,465,283.39	632,516.17		银行贷款;其他
宜宾鲁能：D04（缙香湾）	2016年08月03日	2018年06月30日	1,801,125,434.03	775,201,930.96			129,686,962.71	904,888,893.67	5,650,372.99	1,781,619.65	银行贷款;其他
宜宾鲁能：D51（原香岭）	2016年10月31日	2018年12月30日	1,939,042,734.35	430,703,994.47			339,179,850.15	769,883,844.62	4,774,368.02		银行贷款;其他
宜宾鲁能：B29（原著天街）	2018年03月30日	2020年03月30日	1,177,367,311.38	770,493.36			107,466,807.79	108,237,301.15	1,791,230.47		银行贷款;其他
宜宾鲁能：D06	2016年08月17日		37,566,400.00	96,933.36			25,967,061.13	26,063,994.49	254,334.56		银行贷款
鲁能亘富：C2二期	2016年10月28日	2018年02月28日	57,137,600.00	15,672,870.32			12,222,768.09	27,895,638.41			
鲁能亘富：A2地块	2016年04月30日	2018年04月29日	989,561,500.00	292,620,927.10			165,890,817.54	458,511,744.64	11,893,388.85	3,992,166.65	银行贷款
鲁能亘富：E2地块	2016年11月05日	2019年06月21日	371,481,737.38	58,209,894.25			10,191,039.93	68,400,934.18			其他
鲁能亘富：G2地块	2017年08月16日	2019年09月19日	956,283,678.01	158,807,591.34			8,584,994.11	167,392,585.45	15,047,361.16	5,170,833.36	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
鲁能亘富：G3 地块	2014 年 10 月 10 日	2019 年 09 月 26 日	1,347,945,631.71	496,366,394.52	449,555,728.27		103,745,824.71	150,556,490.96			其他
鲁能亘富：H2 地块	2018 年 09 月 13 日	2020 年 07 月 20 日	1,216,199,844.58	312,657,747.07			25,582,250.03	338,239,997.10	32,464,027.83	22,587,500.03	银行贷款
鲁能亘富：P 地块	2016 年 06 月 30 日	2018 年 06 月 30 日	1,768,885,722.58	384,106,464.03			335,556,369.42	719,662,833.45	32,769,145.79	21,811,623.00	银行贷款
鲁能亘富：Q1 地块	2015 年 12 月 11 日	2018 年 02 月 01 日	1,457,106,361.22	709,507,119.83			270,950,224.87	980,457,344.70	46,215,486.07	20,122,666.64	银行贷款
鲁能亘富：Q2、Q3 地块	2016 年 07 月 20 日	2018 年 08 月 20 日	2,191,347,338.61	734,267,760.92			77,947,026.62	812,214,787.54	57,920,589.57	22,929,728.41	银行贷款
鲁能亘富：H1 地块	2017 年 07 月 30 日	2020 年 08 月 30 日	572,205,085.05	41,890,575.44			300,000.00	42,190,575.44			其他
鲁能亘富：J1 医院				27,309,204.77			2,736,064.25	30,045,269.02			其他
鲁能亘富：J3 高中				47,140,131.69				47,140,131.69			其他
鲁能亘富：J4 高中				11,117,955.59				11,117,955.59			其他
鲁能亘富：K2-5 地块				164,416,947.30			16,722,750.00	181,139,697.30	22,571,041.64	7,756,250.00	银行贷款;其他
鲁能亘富：张马				336,000,000.00			1,570,479,452.06	1,906,479,452.06	70,479,452.06	70,479,452.06	银行贷款;其他
鲁能亘富：柏石峪							1,516,440,160.16	1,516,440,160.16			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
鲁能亘富: K2-4 地块	2013 年 10 月 08 日	2017 年 02 月 10 日	224,891,628.06	163,653,687.56	225,159,719.12		61,506,031.56				
鲁能亘富: N1 地块	2015 年 10 月 15 日	2017 年 11 月 20 日	2,336,251,092.62	1,218,320,496.95	1,933,452,331.36		715,131,834.41				
鲁能亘富: N2 地块	2015 年 10 月 20 日	2017 年 10 月 15 日	425,385,938.78	279,926,718.28	396,673,033.38		116,746,315.10				
鲁能亘富: 唐冶一期	2016 年 08 月 10 日	2018 年 10 月 13 日	1,661,816,982.18	451,042,535.00			367,465,494.80	818,508,029.80	13,237,554.17	10,764,415.28	银行贷款
鲁能亘富: 唐冶二期	2016 年 11 月 26 日	2020 年 05 月 24 日	2,835,352,371.65	458,498,030.38			173,996,089.01	632,494,119.39	13,768,241.66	10,877,506.94	银行贷款
鲁能亘富: 唐冶三期	2017 年 08 月 18 日	2019 年 11 月 07 日	3,268,850,926.20	342,503,606.02			189,221,515.47	531,725,121.49	12,423,436.66	9,815,052.77	银行贷款
鲁能万创: 领秀公馆 A 地块	2017 年 07 月 28 日	2020 年 08 月 31 日	1,960,620,000.00	404,250,000.00			69,060,719.25	473,310,719.25	38,656,855.42		其他
鲁能万创: 领秀公馆 B 地块	2015 年 06 月 26 日	2017 年 06 月 16 日	3,833,183,600.00	2,542,471,726.42	2,359,824,359.75	186,009,511.97	906,020,667.89	902,658,522.59	60,849,180.60	8,333,400.02	其他
鲁能朱家峪: 鲁能公馆	2017 年 04 月 26 日	2018 年 12 月 31 日	1,985,951,954.98	345,727,556.39			98,236,560.09	443,964,116.48	12,301,994.51	9,146,708.37	银行贷款;其他
青岛鲁能广宇: 鲁能公馆	2017 年 09 月 11 日	2018 年 10 月 06 日	796,598,000.00	171,079,517.95			77,346,600.27	248,426,118.22	7,129,954.54	6,436,197.02	银行贷款;其他
东莞鲁能广宇: 鲁能公馆	2017 年 02 月 17 日	2019 年 04 月 15 日	2,716,332,600.00	1,485,659,420.24			219,944,373.62	1,705,603,793.86	61,012,832.21	54,301,072.21	银行贷款;其他
南京鲁能广宇: 鲁能公馆	2017 年 03 月 08 日	2019 年 12 月 31 日	2,495,497,400.00	1,720,914,583.55			176,948,807.01	1,897,863,390.56	59,241,222.59	50,063,188.00	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
能公馆	日	日									
南京鲁能硅谷：南京鲁能硅谷项目	2017年06月23日	2019年12月31日	3,303,507,100.00				2,130,490,970.69	2,130,490,970.69	6,702,630.63	6,702,630.63	银行贷款
成都鲁能：鲁能城	2015年09月30日	2019年12月31日	6,612,735,105.00	4,127,191,183.70	2,294,812,239.42		724,116,173.26	2,556,495,117.54	247,270,437.65	62,475,852.91	银行贷款;其他
顺义新城：2#地B2B3地块	2014年03月29日	2018年05月31日	2,911,829,064.84	655,095,861.72	487,623,750.92		410,784,116.26	578,256,227.06	25,758,598.66		其他
顺义新城：7#地	2019年09月30日	2022年09月30日	1,183,280,300.00	320,161,361.63			23,397,393.64	343,558,755.27			其他
顺义新城：二十一街区	2015年09月25日	2020年09月30日	6,840,606,300.00	3,856,385,599.04	2,352,002,758.84		631,514,496.44	2,135,897,336.64	295,896,470.62	78,690,715.31	其他
顺义新城：石榴庄	2014年10月08日	2018年09月30日	9,519,565,500.00	5,854,142,898.10	1,284,326,626.52		611,394,155.01	5,181,210,426.59	750,107,875.20	175,456,667.75	银行贷款;其他
顺义新城：一级开发	2002年09月30日	2019年12月31日	710,070,100.00	815,201,509.84		13,550,600.00	3,349,601.62	805,000,511.46	219,286,225.46		其他
苏州鲁能广宇：苏州泰山9号项目	2017年08月31日	2019年04月15日	6,020,818,700.00	2,735,637,616.63		770,329,084.93	219,430,505.46	2,184,739,037.16	130,999,198.34	119,277,116.07	信托融资
苏州鲁能广宇：苏州泰山7号项目东地块	2017年04月07日	2018年12月20日	1,940,938,572.31	1,171,300,204.95			53,628,416.10	1,224,928,621.05	54,568,167.40	49,685,293.64	信托融资
苏州鲁能广宇：苏州泰山7号项目西	2017年08月30日	2019年06月10日	3,082,579,127.69	2,249,325,073.66			102,986,186.20	2,352,311,259.86	104,790,852.62	95,413,947.95	信托融资

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
地块											
张家口鲁能：张家口项目	2018年03月25日	2019年11月30日	1,063,425,100.00				108,339,382.62	108,339,382.62	32,861.64	32,861.64	其他
合计	--	--	127,421,461,661.79	50,118,279,265.37	18,554,355,633.52	969,889,196.90	20,408,519,721.84	51,002,554,156.79	2,852,652,169.43	1,155,599,063.12	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
鲁能亘富：C1地下室、车位	2008年08月25日	2,513,471.86	0.00	772,878.78	1,740,593.08		
鲁能亘富：C2美食车位	2010年04月15日	916,761.29			916,761.29		
鲁能亘富：D住宅、地下室	2009年03月05日	956,503.56		236,604.27	719,899.29		
鲁能亘富：A1车位	2010年06月02日	76,103.07		63,055.47	13,047.60		
鲁能亘富：B地下室	2010年03月02日	186,890.91			186,890.91		
鲁能亘富：M1住宅、车位	2010年06月01日	14,840,704.27	0.00	10,009,026.75	4,831,677.52	336,106.53	
鲁能亘富：L2L3北侧车位	2011年03月31日	248,607.44		184,677.02	63,930.42		
鲁能亘富：J2地下室、车位	2011年01月20日	408,039.45	0.00	157,621.69	250,417.76		
鲁能亘富：C2邻里中心地下车位	2009年01月22日	1,313,302.58			1,313,302.58		
鲁能亘富：	2009年04	172,667.43		172,667.43			

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
C2 超市地下室	月 08 日						
鲁能亘富：M2 一期别墅	2011 年 12 月 05 日	71,915,621.74		20,294,047.82	51,621,573.92	9,876,648.31	
鲁能亘富：C2 健身中心商铺、售楼处	2010 年 04 月 15 日	62,519,167.74	0.00	59,466,256.79	3,052,910.95		
鲁能亘富：L2L3 南侧车位	2012 年 09 月 23 日	218,313.38		72,028.04	146,285.34		
鲁能亘富：L4 住宅、地下室、车位	2014 年 09 月 30 日	1,664,710.49	0.00	1,500,179.07	164,531.42		
鲁能亘富：K2 一期住宅、地下室、车位	2015 年 07 月 22 日	18,841,597.40	0.00	14,505,934.57	4,335,662.83	182,158.33	
鲁能亘富：G1 住宅、商业、地下室、车位	2016 年 05 月 15 日	16,574,484.67	0.00	6,994,313.88	9,580,170.79	287,290.53	
鲁能亘富：M2 二三期住宅、车位	2016 年 06 月 20 日	293,449,481.63	0.00	213,357,588.80	80,091,892.83	8,505,168.12	
鲁能亘富：A3 写字楼	2016 年 12 月 20 日	128,957,950.26		128,957,950.26			
鲁能亘富：G3 一期住宅、地下室、车位	2017 年 03 月 11 日	0.00	449,555,728.27	437,937,426.52	11,618,301.75	911,113.13	
鲁能亘富：K2 二期住宅、地下室、车位	2017 年 02 月 10 日	0.00	225,159,719.12	219,041,549.91	6,118,169.21	372,211.50	
鲁能亘富：N1 住宅、商业、地下	2017 年 11 月 20 日	0.00	1,933,452,331.36	1,894,752,490.82	38,699,840.54	1,573,171.21	

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
室、车位							
鲁能亘富： N2 住宅、 商业、地下 室、车位	2017 年 10 月 15 日	0.00	396,673,033.3 8	362,405,158.4 6	34,267,874.92	1,156,938.59	
鲁能万创： 领秀公馆 项目	2017 年 06 月 16 日	0.00	2,359,824,359. 75	2,314,188,725. 55	45,635,634.20	1,361,201.91	1,361,201.91
宜宾鲁能： 鑫领寓	2013 年 06 月 25 日	3,120,712.50	19,347,286.69	19,116,215.47	3,351,783.72		
宜宾鲁能： 鑫悦湾一 期	2013 年 12 月 30 日	18,597,211.59	3,019,014.81	6,512,921.73	15,103,304.67		
宜宾鲁能： 鑫菁英	2014 年 05 月 30 日	17,894,740.84	14,161,465.80	17,664,943.26	14,391,263.38		
宜宾鲁能： 鑫悦湾二 期	2015 年 05 月 25 日	56,699,464.81	2,601,370.34	16,465,859.41	42,834,975.74	67,906.95	
宜宾鲁能： 溢香谷	2017 年 07 月 27 日	60,693,302.82	1,650,614,510. 15	1,449,990,654. 31	261,317,158.66	592,053.34	
成都鲁能： 鲁能城	2017 年 07 月 27 日	0.00	2,294,812,239. 42	1,235,887,492. 57	1,058,924,746.85	84,405,645.03	32,062,370.36
顺义新城： 1#地安置 房商品房	2011 年 12 月 26 日	13,639,247.19		1,519,821.55	12,119,425.64	711,787.79	
顺义新城： 2#地 B1 地 块	2016 年 04 月 29 日	8,154,750.27		6,760,112.80	1,394,637.47	55,153.52	
顺义新城： 2#地 B2B3 地块	2016 年 04 月 25 日	640,014,259.4 9	487,623,750.9 2	941,102,302.2 3	186,535,708.18	9,753,478.12	
顺义新城： 7#地洋房 及小高层	2015 年 03 月 25 日	40,662,469.97		23,599,977.90	17,062,492.07	561,098.74	
顺义新城： 二十一街 区	2016 年 12 月 30 日		2,352,002,758. 84	1,427,225,845. 57	924,776,913.27	84,510,676.14	

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
顺义新城：石榴庄	2017年10月27日		1,284,326,626.52	1,278,027,359.44	6,299,267.08	727,414.82	
重庆鲁能英大：领秀城项目	2017年10月16日	821,350,683.38	1,449,339,544.34	1,344,372,747.96	926,317,479.76	8,756,480.68	
重庆鲁能：鲁能星城	2017年09月08日	336,033,162.12	707,423,094.83	538,240,454.34	505,215,802.61	18,949,321.41	13,201,530.03
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城	2017年09月29日	48,221,931.93	550,419,678.98	134,634,749.83	464,006,861.08	2,765,357.97	1,753,249.99
重庆鲁能：南渝星城（一期）	2017年12月28日		1,133,020,883.26	842,860,236.77	290,160,646.49	8,220,068.92	6,659,047.22
重庆鲁能：九龙花园	2017年11月28日		1,359,254,811.43	959,894,128.65	399,360,682.78	1,616,565.09	362,968.01
合计	--	2,680,856,316.08	18,672,632,208.21	15,928,946,005.69	5,424,542,518.60	246,255,016.68	55,400,367.52

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

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	182,600,000.00		-79,562,212.02	4,070,571.66		98,967,216.32	
开发产品	1,756,694.93		79,562,212.02	39,529,602.79		41,789,304.16	
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	187,354,879.45			43,600,174.45		143,754,705.00	--

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	184,356,694.93			43,600,174.45		140,756,520.48	
商业库存	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	187,354,879.45			43,600,174.45		143,754,705.00	--

(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（元）	累计金额（元）	资本化率（%）
重庆鲁能英大：领秀城	11,100,873.59	25,086,103.55	4.76%
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城	41,470,000.00	102,591,666.68	3.75%
重庆鲁能：九龙花园		443,242.93	5.23%
重庆鲁能：九龙东郡一街区	3,969,777.77	7,152,444.44	5.60%
重庆鲁能：南渝星城	20,348,374.10	38,382,880.22	3.64%
重庆鲁能：泰山7号	95,162,514.15	178,832,069.70	4.75%
重庆鲁能：星城外滩	51,502,784.70	73,808,368.03	4.47%
东莞鲁能广宇：鲁能公馆	54,301,072.21	61,012,832.21	4.95%
青岛鲁能广宇：鲁能公馆	6,436,197.02	7,129,954.54	5.27%
重庆江津鲁能：领秀城一街区	7,940,272.50	7,940,272.50	5.22%
鲁能亘富：领秀城项目	220,209,605.65	289,360,492.97	5.10%
鲁能亘富：唐冶项目	31,456,974.99	39,429,232.49	5.01%
鲁能万创：领秀公馆	8,333,400.02	100,867,237.93	4.75%
鲁能朱家峪：鲁能公馆	9,146,708.37	10,940,792.60	5%
南京鲁能广宇：鲁能公馆	50,063,188.00	59,241,222.59	5.15%
南京鲁能硅谷：南京鲁能硅谷项目	6,702,630.63	6,702,630.63	5.08%
宜宾鲁能：D04（缙香湾）	1,781,619.65	15,020,037.83	4.82%
成都鲁能：鲁能城	62,475,852.91	247,270,437.65	4.91%
顺义新城：顺义项目	254,147,383.06	1,291,049,169.94	5.52%
苏州鲁能广宇：苏州项目	264,376,357.66	290,358,218.36	4.75%
张家口鲁能：张家口项目	32,861.64	32,861.64	5.50%
合计	1,200,958,448.62	2,852,652,169.43	

注：上述项目仅指开发成本中包含的借款费用资本化情况。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
重庆鲁能：鲁能城	740,374,300.00		土地使用权借款抵押
重庆鲁能：鲁能泰山 7 号	1,521,635,300.13	1,471,829,160.25	土地使用权借款抵押
重庆鲁能：南渝星城	326,650,000.00		土地使用权借款抵押
重庆鲁能英大：领秀城	164,530,702.87	0.00	土地使用权借款抵押
顺义新城：优山美地 D 区	3,856,385,599.04	0.00	土地使用权借款抵押
顺义新城：鲁能钓鱼台美高梅	4,565,582,454.30	5,181,210,426.59	土地使用权借款抵押
鲁能万创：领秀公馆	1,725,024,277.89	362,464,624.00	土地使用权借款抵押
南京鲁能广宇：鲁能公馆		600,000,000.00	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：领秀城 N1 地块	453,181,885.78	453,181,885.78	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：领秀城 Q1 地块	307,465,893.99	0.00	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：领秀城 P 地块	327,158,809.31	327,158,809.31	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：唐冶一期	333,209,583.20	333,209,583.20	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：Q2Q3 地块	0.00	509,026,092.38	土地使用权借款抵押
成都鲁能：鲁能城	3,177,728,903.00	1,729,206,420.39	土地使用权借款抵押
宜宾鲁能：缙香湾	700,000,000.00	700,000,000.00	土地使用权借款抵押
合计	18,198,927,709.51	11,667,287,001.90	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无。

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,085,622,242.23	426,640,051.18
营业税	44,472,100.35	409,321,550.46
企业所得税	33,674,254.95	78,745,759.23
土地增值税	203,744,416.67	349,331,114.08
城市维护建设税	39,499,761.17	48,333,999.32
教育费附加	17,642,805.68	20,919,420.14
地方教育费附加	10,178,925.41	12,796,857.86
其他	1,264,237.10	3,694,849.77

合计	1,436,098,743.56	1,349,783,602.04
----	------------------	------------------

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
按成本计量的	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
合计	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05	132,279,563.05			132,279,563.05	19.58%	
渤海证券股份有限公司	44,205,800.00			44,205,800.00	26,908,320.00			26,908,320.00	0.22%	1,202,207.11
合计	176,485,363.05			176,485,363.05	159,187,883.05			159,187,883.05	--	1,202,207.11

(3) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
期初已计提减值余额	176,485,363.05		176,485,363.05
期末已计提减值余额	176,485,363.05		176,485,363.05

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,338,993,936.53	238,073,644.49		2,577,067,581.02
2.本期增加金额	528,216,230.60			528,216,230.60
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	528,216,230.60			528,216,230.60
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	66,848,967.11			66,848,967.11
(1) 处置	66,848,967.11			66,848,967.11
(2) 其他转出				
4.期末余额	2,800,361,200.02	238,073,644.49		3,038,434,844.51
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	119,951,572.90	18,189,904.62		138,141,477.52
2.本期增加金额	74,666,050.30	5,824,734.83		80,490,785.13
(1) 计提或摊销	74,666,050.30	5,824,734.83		80,490,785.13
3.本期减少金额	18,804,498.39			18,804,498.39
(1) 处置	18,804,498.39			18,804,498.39
(2) 其他转出				
4.期末余额	175,813,124.81	24,014,639.45		199,827,764.26
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
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	2,624,548,075.21	214,059,005.04		2,838,607,080.25
2.期初账面价值	2,219,042,363.63	219,883,739.87		2,438,926,103.50

10、固定资产

(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	1,186,060,729.91	150,953,149.87	7,139,762.63	197,635,768.42	90,144,010.86	2,085,723.33	1,634,019,145.02
2.本期增加金额		308,239.66	2,436,726.51	1,003,315.13	3,077,804.11		6,826,085.41
(1) 购置		308,239.66	2,436,726.51	1,003,315.13	3,077,804.11		6,826,085.41
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额			92,000.00	1,766,010.00	466,241.37		2,324,251.37
(1) 处置或报废			92,000.00	1,766,010.00	466,241.37		2,324,251.37
4.期末余额	1,186,060,729.91	151,261,389.53	9,484,489.14	196,873,073.55	92,755,573.60	2,085,723.33	1,638,520,979.06

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
二、累计折旧							
1.期初余额	15,263,954.52	12,817,377.19	2,834,126.47	32,785,942.93	18,726,780.40	282,704.94	82,710,886.45
2.本期增加金额	37,617,395.23	16,424,917.60	882,153.95	25,174,977.25	12,318,726.99	283,069.83	92,701,240.85
(1) 计提	37,617,395.23	16,424,917.60	882,153.95	25,174,977.25	12,318,726.99	283,069.83	92,701,240.85
3.本期减少金额			87,400.00	1,677,709.50	422,806.51		2,187,916.01
(1) 处置或报废			87,400.00	1,677,709.50	422,806.51		2,187,916.01
4.期末余额	52,881,349.75	29,242,294.79	3,628,880.42	56,283,210.68	30,622,700.88	565,774.77	173,224,211.29
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	1,133,179,380.16	122,019,094.74	5,855,608.72	140,589,862.87	62,132,872.72	1,519,948.56	1,465,296,767.77
2.期初账面价值	1,170,796,775.39	138,135,772.68	4,305,636.16	164,849,825.49	71,417,230.46	1,803,018.39	1,551,308,258.57

11、在建工程

(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
重庆鲁能城后期商业项目	16,973,393.85		16,973,393.85			
苏州鲁能泰山 9 号商业项目	19,258,190.00		19,258,190.00			
北京顺义新城建设开发有限公司 1#地独立商业	116,217,028.29		116,217,028.29	52,911,694.33		52,911,694.33
合计	152,448,612.14		152,448,612.14	52,911,694.33		52,911,694.33

(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
重庆鲁能城后期商业项目			16,973,393.85			16,973,393.85			0.00	0.00	0.00%	其他
苏州鲁能泰山 9 号商业项目	27,000,000.00		19,258,190.00			19,258,190.00	71.33%	2018 年 11 月开工	0.00	0.00	0.00%	其他
北京顺义新城建设开发有限公司 1#地独立商业	393,082,000.00	52,911,694.33	63,305,333.96			116,217,028.29	29.57%	95%				其他
合计	420,082,000.00	52,911,694.33	99,536,917.81			152,448,612.14	--	--				--

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	172,584,284.85			5,572,879.25	178,157,164.10
2.本期增加金额	771,468,876.43			48,376.07	771,517,252.50
(1) 购置	771,468,876.43			48,376.07	771,517,252.50
(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	944,053,161.28			5,621,255.32	949,674,416.60
二、累计摊销					
1.期初余额	9,251,368.78			2,080,778.65	11,332,147.43
2.本期增加金额	23,301,297.35			1,042,083.20	24,343,380.55
(1) 计提	23,301,297.35			1,042,083.20	24,343,380.55
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	32,552,666.13			3,122,861.85	35,675,527.98
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					

3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	911,500,495.15			2,498,393.47	913,998,888.62
2.期初账面价值	163,332,916.07			3,492,100.60	166,825,016.67

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		6,674,566.13	617,397.37		6,057,168.76
房屋装修费	997,145.29	6,792,527.40	1,453,320.57		6,336,352.12
合计	997,145.29	13,467,093.53	2,070,717.94		12,393,520.88

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	196,196,677.03	49,049,169.27	240,092,588.63	60,023,147.16
可抵扣亏损	127,480,733.63	31,870,183.41	33,507,531.71	8,376,882.93
预收售房款预计利润	5,437,374,337.43	1,359,343,584.37	3,625,429,848.54	906,357,462.14
预提税费	657,297,679.41	164,324,419.85	440,717,580.04	110,179,395.01
预提成本费用	478,577,385.07	119,644,346.27	116,158,926.29	29,039,731.57
其他	249,823,340.01	62,455,835.00	36,018,548.16	9,004,637.05
合计	7,146,750,152.58	1,786,687,538.17	4,491,925,023.37	1,122,981,255.86

(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
预收售房款预计利润 (预交税费)			49,328,977.56	12,332,244.39
合计			49,328,977.56	12,332,244.39

(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		1,786,687,538.17		1,122,981,255.86
递延所得税负债		0.00		12,332,244.39

(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	366,905,619.98	367,048,054.09
合计	366,905,619.98	367,048,054.09

15、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税		35,610,187.30
预缴土地增值税		18,336,238.96
其他税费		3,410,613.39
合计		57,357,039.65

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,795,500,000.00	5,365,600,000.00
合计	1,795,500,000.00	5,365,600,000.00

短期借款分类的说明：

期末余额中，关联方提供的短期借款为1,795,500,000.00元。

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	5,320,322,593.92	3,542,476,780.46
应付质保金	1,707,443.45	5,445,251.86
应付土地款	351,724,528.18	396,770,563.18
应付服务款等	116,249,839.69	16,589,230.38
应付物资款	146,118,304.26	229,077,150.37
应付劳务款	4,903,140.08	4,256,509.32
应付商品款	15,356,950.79	8,569,290.47
合计	5,956,382,800.37	4,203,184,776.04

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付土地款：宜宾市国土资源局	233,628,100.00	未到约定付款期限
应付工程款：山东高阳建设有限公司	25,540,784.65	工程款，暂时未结算
应付工程款：中国建筑第五工程局有限公司	22,691,041.50	工程款，暂时未结算
应付物资款：山东天齐置业集团股份有限公司	15,813,549.95	物资款，暂时未结算
应付土地款：重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	土地款，暂时未结算

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款：北京城建集团有限责任公司	11,590,784.88	工程款，暂时未结算
应付工程款：山东电力建设第一工程公司	7,185,947.26	工程款，暂时未结算
应付工程款：苏州金螳螂园林绿化景观有限公司	6,726,510.00	工程款，暂时未结算
应付工程款：深圳市博大建设集团有限公司	5,625,695.29	工程款，暂时未结算
合计	342,959,033.53	--

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
预收售房款	33,063,409,988.80	26,195,398,665.80
预收宾馆房费	2,436,325.03	1,909,038.91
预收技术收入		973,472.43
预收租金物业费	18,463,517.53	1,837,236.73
预收商品收入款	890,618.67	1,629,334.45
预收管理费	14,150,943.39	
合计	33,099,351,393.42	26,201,747,748.32

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

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。

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	鲁能亘富：唐冶项目	3,842,801,201.00	1,276,285,620.00	2020年5月24日	
2	顺义新城：石榴庄项目	2,753,627,452.00	2,941,829,476.00	2018年9月30日	

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
3	重庆鲁能：泰山 7 号	2,466,299,870.00	61,756,622.00	2021 年 8 月 30 日	
4	鲁能亘富：P 地块	2,438,414,547.00	1,133,874,711.00	2018 年 6 月 30 日	
5	顺义新城：21 街区	1,863,207,031.00	2,258,898,969.00	2020 年 9 月 30 日	

19、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	9,663,928.62	415,505,628.13	410,655,764.32	14,513,792.43
二、离职后福利-设定提存计划	-191,521.63	39,824,415.45	39,882,910.08	-250,016.26
三、辞退福利		495,577.63	495,577.63	
合计	9,472,406.99	455,825,621.21	451,034,252.03	14,263,776.17

(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		325,142,709.44	325,142,709.44	
2、职工福利费		26,183,230.93	26,183,230.93	
3、社会保险费	-26,104.07	21,325,365.23	21,333,595.42	-34,334.26
其中：医疗保险费	-26,624.57	18,707,835.91	18,710,627.81	-29,416.47
工伤保险费	-4,593.03	1,288,003.45	1,288,179.67	-4,769.25
生育保险费	5,113.53	1,329,525.87	1,334,787.94	-148.54
4、住房公积金	-42,893.68	19,294,398.97	19,201,575.82	49,929.47
5、工会经费和职工教育经费	9,732,926.37	13,609,234.14	8,843,963.29	14,498,197.22
8、其他短期薪酬		9,950,689.42	9,950,689.42	
合计	9,663,928.62	415,505,628.13	410,655,764.32	14,513,792.43

(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	-208,711.80	35,388,817.91	35,372,413.01	-192,306.90
2、失业保险费	68,356.07	1,241,657.72	1,321,323.72	-11,309.93
3、企业年金缴费	-51,165.90	3,193,939.82	3,189,173.35	-46,399.43
合计	-191,521.63	39,824,415.45	39,882,910.08	-250,016.26

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 20%、2% 每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	24,153,231.97	9,413,746.76
企业所得税	733,433,232.88	380,721,404.50
个人所得税	15,054,245.82	10,377,718.93
城市维护建设税	189,950.50	32,538.56
房产税	3,267,155.92	7,666,657.43
土地使用税	7,777,919.88	8,105,136.77
教育费附加	135,666.07	879,368.63
土增税	598,096,823.04	500,421,936.41
契税	26,395,520.50	11,334,780.00
印花税	7,957,375.12	1,765,283.94
地方水利建设基金	11,426.55	2,369.56
合计	1,416,472,548.25	930,720,941.49

21、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	29,212,024.82	66,770,694.36
短期借款应付利息	3,113,647.73	37,628,392.95
合计	32,325,672.55	104,399,087.31

重要的已逾期未支付的利息情况：无。

22、应付股利

单位：元

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

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

23、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	154,198,225.20	357,977,198.36
售房定金	200,934,895.00	33,251,272.00
代收税费	372,161,240.47	196,416,207.05
保证金	114,068,509.42	195,066,696.29
诚意金	180,842,684.18	262,351,851.08
押金	15,691,050.72	12,277,782.00
土增税清算准备金	427,148,377.37	299,498,586.17
合计	1,465,044,982.36	1,356,839,592.95

(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
售房定金	161,472,331.00	暂时未结算
诚意金	49,304,545.00	暂时未结算
诚意金	42,200,000.00	暂时未结算
重庆成雅商业管理有限公司	21,750,000.00	暂时未结算
山东心血管医院	13,648,549.17	暂时未结算
售房定金	6,510,000.00	暂时未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	5,099,400.00	暂时未结算
广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	暂时未结算
合计	304,984,825.17	--

24、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	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00
合计	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00

其他说明：

项目	年末余额（元）	年初余额（元）
1年内到期的长期借款	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00
其中：质押借款		1,000,000,000.00
抵押借款	300,000,000.00	
保证借款	2,831,000,000.00	
信用借款	1,400,000,000.00	600,000,000.00
1年内到期的长期应付款		
合 计	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00

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
质押借款		1,000,000,000.00
抵押借款	2,027,730,000.00	7,378,035,628.35
保证借款	7,277,743,431.23	6,262,000,000.00
信用借款	9,852,900,000.00	7,946,300,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、24）	-4,531,000,000.00	-1,600,000,000.00
合计	14,627,373,431.23	20,986,335,628.35

长期借款分类的说明：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注“七、45、所有权或使用权受到限制的资产”。

其他说明，包括利率区间：长期借款的年利率区间为 4.51%-5.60%。

26、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,538,500.00		38,500.00	2,500,000.00	济南市财政局新型墙材专项基金 P 地块
合计	2,538,500.00		38,500.00	2,500,000.00	--

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
济南市财政局新型墙材专项基金 P 地块	2,538,500.00		38,500.00				2,500,000.00	与资产相关
合计	2,538,500.00		38,500.00				2,500,000.00	--

27、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	512,717,581.00	1,349,803,139.00				1,349,803,139.00	1,862,520,720.00

其他说明：

根据中国证监会证监许可[2017]1712号等规定，本公司通过向鲁能集团有限公司、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。该重组交易完成后，本公司增加股本 1,349,803,139.00 元。

28、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,271,496,741.23	2,749,179,163.20	3,237,157,950.01	2,783,517,954.42
其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
合计	3,315,137,917.92	2,749,179,163.20	3,237,157,950.01	2,827,159,131.11

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司以 2016 年 4 月 30 日为基准日，以购买资产发行股份方式实施重大资产重组，并于 2017 年度完成了资产交割。本次重组涉及的标的资产为顺义新城 100.00% 股权、鲁能亘富 100.00% 股权、宜宾鲁能 65.00% 股权、重庆鲁能 34.50% 股权、重庆鲁能英大 30.00% 股权。以上标的资产中，前三项构成同一控制下企业合并、后两项构成购买少数股东权益。

29、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	67,936,688.02	30,754,168.49		98,690,856.51
合计	67,936,688.02	30,754,168.49		98,690,856.51

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50% 以上的，不再提取。

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

30、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,630,270,038.77	1,285,427,250.42
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,129,739,371.47	896,721,855.65
调整后期初未分配利润	2,760,009,410.24	2,182,149,106.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,171,791,437.70	578,317,114.30
减：提取法定盈余公积	30,754,168.49	456,810.13
应付普通股股利	30,763,054.86	
期末未分配利润	4,870,283,624.59	2,760,009,410.24

调整期初未分配利润明细：由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 1,129,739,371.47 元。

31、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,455,014,001.18	15,273,715,924.09	9,134,986,911.04	6,048,734,895.20
其他业务	187,281,261.89	336,427,060.49	47,960,834.90	118,651,430.87
合计	21,642,295,263.07	15,610,142,984.58	9,182,947,745.94	6,167,386,326.07

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收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	济南领秀城 N1 地块	3,030,325,661.46
2	宜宾山水原著溢香谷	1,949,516,063.56
3	北京顺义 21 街区	1,857,694,510.20
4	北京石榴庄项目	1,492,093,906.65
5	北京顺义 2#地 B2B3	1,485,965,969.74

32、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	68,127,679.14	30,686,752.37
教育费附加	30,689,429.03	13,833,492.93
营业税	363,345,951.73	329,441,723.14
地方教育费附加	20,459,619.33	9,222,284.63
土地增值税	969,026,003.02	376,450,922.98
其他税	92,182,891.18	60,961,112.09
合计	1,543,831,573.43	820,596,288.14

其他说明：

- (1) 各项税金及附加的计缴标准详见附注六、“税项”；
- (2) 其他税主要包括房产税、车船使用税、土地使用税、印花税等。

33、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	14,179,913.51	18,184,833.33
售后服务费	2,908,837.78	4,997,435.99
工资	47,152,092.98	49,573,103.29
修理费	9,227,772.85	6,802,826.60
社会保险费	8,502,262.41	8,229,776.38
职工福利费	2,683,083.69	3,366,761.45
工资附加	2,020,057.74	2,060,376.02

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	949,078.42	711,577.47
差旅费	1,072,409.80	1,182,400.09
水电费	25,624,691.67	22,316,437.03
取暖费	8,506,205.57	6,273,318.04
租赁费	2,617,075.66	2,982,400.45
物业管理费	89,084,876.41	52,860,289.39
客服及商务费用	1,254,009.78	1,010,438.60
住房公积金	2,879,371.25	2,521,832.27
中介费	16,808,900.81	1,380,315.80
媒体广告费	234,253,377.53	188,996,615.97
现场包装费	9,282,932.84	28,072,238.02
市场推广活动费	103,871,076.55	161,912,556.43
促销费用	543,586.74	4,260,213.11
咨询顾问费	15,349,497.23	9,182,762.87
销售物料制作印刷费	38,385,289.16	27,457,428.57
宣传片	3,639,421.84	3,601,681.69
模型设计制作费	3,930,319.04	4,887,070.76
销售中心	1,733,560.79	53,432.50
其他营销推广费	129,061,409.46	93,924,402.65
销售佣金	302,881,452.15	82,653,456.23
空置房管理及物业补偿费	5,859,735.93	3,530,000.96
酒店用燃料费		2,143,056.67
手续费	932,139.90	926,027.30
房地产客服费用	8,653,527.69	5,424,007.62
酒店专用费用	2,264,796.74	5,738,616.82
其他销售费用	43,634,185.51	40,681,624.19
合计	1,139,746,949.43	847,899,314.56

34、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	130,184,867.13	109,645,444.96
折旧费	28,927,145.27	24,277,774.41

项目	本期发生额	上期发生额
修理费	5,652,391.57	3,518,358.69
办公费	4,611,755.52	4,104,679.82
差旅费	5,702,902.49	5,367,174.60
低值易耗品摊销	896,401.15	845,465.75
劳动保护费	1,196,227.60	709,743.74
物业管理费	2,405,781.06	4,978,410.22
中介费	51,158,056.80	17,704,972.35
租赁费	4,463,074.47	6,542,056.17
职工福利费	14,336,693.54	11,099,932.87
社会保险费	25,015,423.99	19,496,697.63
工资附加	5,527,520.14	5,022,007.99
财产保险费	1,495,729.01	793,860.57
管理信息系统运维费	3,915,591.04	1,975,558.62
地方政府收费	1,553,644.71	2,209,526.47
无形资产摊销	1,398,583.80	4,366,730.09
董事会会费	2,597,927.34	1,130,288.94
清洁卫生费	1,088,856.45	1,091,273.97
住房公积金	7,020,326.59	5,340,505.64
开办费	3,608,684.35	33,888,251.84
劳务派遣费	8,709,297.48	8,040,777.91
管理咨询	1,319,585.57	782,918.90
网络服务费	1,375,556.25	2,266,326.69
酒店管理费	6,876,502.66	1,717,957.26
税费		22,859,020.51
其他	6,947,483.10	4,756,307.98
合计	327,986,009.08	304,532,024.59

35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,376,421,785.29	1,237,323,768.01
减：利息收入	74,514,710.39	41,497,127.03
减：利息资本化金额	1,244,759,286.50	1,230,565,433.34

项目	本期发生额	上期发生额
汇兑损益	4.17	1,346.17
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	5,691,213.58	5,350,120.13
合计	62,839,006.15	-29,387,326.06

36、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-292,817.12	-935,545.48
二、存货跌价损失	-4,491,782.40	182,593,005.48
合计	-4,784,599.52	181,657,460.00

37、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,202,207.11	1,069,338.19
合计	1,202,207.11	1,069,338.19

38、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置	-428.73	653,019.52

39、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	438,397.45	
经营补助	700,000.00	
合计	1,138,397.45	

40、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
非流动资产毁损报废利得	13,308.47	649.57	13,308.47
债务重组利得			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府 补助	357,225.00	409,882.59	357,225.00
罚款收入及违约金	12,759,411.28	6,501,884.88	12,759,411.28
其他	3,045,038.19	7,676,437.53	3,045,038.19
合计	16,174,982.94	14,588,854.57	16,174,982.94

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
智慧小区补 贴	重庆市财政 局	补助	因研究开发、 技术更新及 改造等获得 的补助	是	否	308,725.00		与收益相关
社会消费品 零售总额(消 费)提升扩规 项目补贴	济南市市中 区十六里河 街道办事处	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	10,000.00		与收益相关
合计	--	--	--	--	--	318,725.00		--

41、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	106,055.97	156,707.08	106,055.97
赔偿金、滞纳金、罚款等支出	2,552,915.40	656,711.55	2,552,915.40
其他	3,559.64	12,654,353.25	3,559.64
合计	2,662,531.01	13,467,771.88	2,662,531.01

42、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,364,264,375.09	628,567,158.69
递延所得税费用	-676,038,526.70	-505,885,353.45
合计	688,225,848.39	122,681,805.24

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,978,385,967.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	744,596,491.92
调整以前期间所得税的影响	741,034.71
非应税收入的影响	-300,551.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,577,886.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-61,856,249.85
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	3,467,236.42
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	688,225,848.39

43、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	13,212,789.07	66,571,977.00
利息收入	69,547,175.38	37,143,871.23
收到赔偿款、租金、面积差等	34,566,532.67	58,407,801.15
代垫费用	268,425,744.95	1,689,271,349.57
土地竞拍保证金	3,342,270,000.00	6,512,185,696.00

项目	本期发生额	上期发生额
备用金、押金、保证金	48,863,960.15	832,721,119.03
往来款等	3,987,985,277.59	5,668,425,252.75
合计	7,764,871,479.81	14,864,727,066.73

(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	4,748,718.64	4,304,146.12
诉讼费、赔偿款、违约金等	3,113,450.33	2,558,760.35
代收款项	187,281,411.06	1,648,989,064.38
土地竞拍保证金	2,645,000,000.00	7,534,560,200.00
备用金、押金、保证金	466,381,497.39	563,305,652.34
支付的营业费用、管理费用等	1,327,322,225.01	573,851,035.84
往来款等	5,028,377,606.96	6,583,331,123.20
合计	9,662,224,909.39	16,910,899,982.23

(3) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委贷利息手续费	92,825.00	
合计	92,825.00	

(4) 收到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
按揭贷款保证金解冻	379,450.22	3,483,936.25
临时资金		2,150,000,000.00
合计	379,450.22	2,153,483,936.25

(5) 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
委托贷款手续费		390,000.00
临时资金		2,150,000,000.00
收购朱家峪支付对价款	237,999,400.00	
合计	237,999,400.00	2,150,390,000.00

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	2,290,160,119.29	770,425,293.80
加：资产减值准备	-4,784,599.52	181,657,460.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	172,848,188.98	120,669,743.70
无形资产摊销	4,052,656.19	14,801,176.51
长期待摊费用摊销	2,070,717.94	117,311.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-36,675,120.76	-5,134,262.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	92,747.50	140,259.20
财务费用（收益以“-”号填列）	131,662,498.79	7,148,334.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,202,207.11	-1,069,338.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-663,706,282.31	-503,330,420.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-12,332,244.39	-2,554,932.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,562,623,259.62	-20,608,851,561.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,255,623,082.04	-293,655,038.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,452,316,124.52	17,062,557,865.17
经营活动产生的现金流量净额	8,027,502,421.54	-3,257,078,109.43
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	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92
减：现金的期初余额	6,022,100,517.92	2,584,290,431.92
现金及现金等价物净增加额	-766,539,023.86	3,437,810,086.00

(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	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92
其中：库存现金	61,500.00	93,518.69
可随时用于支付的银行存款	5,255,499,994.06	6,022,006,999.23
三、期末现金及现金等价物余额	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92

45、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	1,939,620,167.40	按揭保证金及商品房预售资金监管等
存货	11,667,287,001.90	土地使用权借款抵押
在建工程	248,783,963.33	借款抵押
合计	13,855,691,132.63	--

八、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
北京顺义新城建设开发有限公司	100.00%	合并前同受鲁能集团控制	2017年10月01日	股权交割	1,862,493,285.00	288,513,039.46	1,591,363,900.48	125,957,448.97

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
山东鲁能亘富开发有限公司	100.00%	合并前同受鲁能集团控制	2017年10月01日	股权交割	4,260,872,675.62	381,556,512.52	2,214,086,602.16	168,404,418.02
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	65.00%	合并前属同一母公司	2017年10月01日	股权交割	604,296,237.08	-5,105,753.10	1,450,440,557.46	-98,490,649.60

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--发行的权益性证券的面值	1,106,706,767.00

或有对价及其变动的说明：无。

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	北京顺义新城建设开发有限公司		山东鲁能亘富开发有限公司		宜宾鲁能开发(集团)有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
货币资金	2,906,238,383.89	1,138,116,407.83	4,199,305,878.72	4,554,079,367.52	1,620,827,112.60	810,493,435.47
应收款项	25,849,778.16	25,986,991.74	362,753,625.21	250,023,381.11	83,028,983.40	60,885,987.29
存货	18,951,365,498.08	18,359,720,852.49	16,793,499,231.17	12,331,569,541.52	7,155,197,706.24	6,278,358,667.74
固定资产	1,470,642.97	1,825,251.12	1,104,619,921.06	1,155,087,103.63	372,625,730.19	390,446,567.99
无形资产	50,594,183.51	51,368,584.28	105,618,835.07	108,199,868.27	7,843,910.68	7,256,564.12
资产总计	22,783,476,985.09	20,181,312,995.06	27,016,058,318.38	22,265,422,095.59	10,282,309,438.80	7,873,660,244.90
借款	11,286,300,000.00	10,036,300,000.00	7,086,500,000.00	4,925,000,000.00	1,750,000,000.00	2,270,445,628.35
应付款项	9,144,118,643.60	7,072,465,238.56	17,556,286,364.70	15,071,173,683.04	7,337,740,664.95	4,148,065,810.44

	北京顺义新城建设开发有限公司		山东鲁能巨富开发有限公司		宜宾鲁能开发（集团）有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末	合并日	上期期末
负债合计	20,589,914,078.40	18,276,263,127.83	24,872,603,553.86	20,265,524,443.59	9,570,244,637.14	7,156,489,690.14
净资产	2,193,562,906.69	1,905,049,867.23	2,143,454,764.52	1,999,897,652.00	712,064,801.66	717,170,554.76
取得的净资产	2,193,562,906.69	1,905,049,867.23	2,143,454,764.52	1,999,897,652.00	462,842,121.08	466,160,860.59

企业合并中承担的被合并方的或有负债：无。

2、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：不适用。

3、处置子公司

不存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

不存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

4、其他原因的合并范围变动

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

其他原因增加合并范围内子公司1家，为重庆江津鲁能领秀城开发有限公司（二级子公司），具体原因为投资设立子公司。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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

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
张家口鲁能实业有限公司	张家口市	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	苏州市	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

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：不涉及。

确定公司是代理人还是委托人的依据：不涉及。

十、与金融工具相关的风险

无。

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、住宿餐饮业、旅游景区管理业；酒店管理；物业管理等	20,000,000,000.00	76.13%	76.13%

本企业最终控制方是国家电网有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1“在子公司中的权益”。

3、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
北京鲁能物业服务有限责任公司	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
山东鲁能贵和商贸有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能三公招标有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
张家界国宾酒店有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
郑州鲁能置业有限公司	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
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
北京国电通网络技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京礼士宾馆有限责任公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
福建亿榕信息技术有限公司	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
国网江苏省电力有限公司	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
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
海南亿隆城建投资有限公司	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
山东鲁能泰山发展有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	同受国家电网有限公司控制
上海鲁能物业服务有限公司	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
泰安鲁能投资开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	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
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

4、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	营销推广服务	29,186,549.07			15,348,531.42
北京国电通网络技术有限公司	信息技术服务	10,000,026.84			4,328,773.51
北京礼士宾馆有限责任公司	采购商品	200,141.52			

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
北京鲁能物业服务 有限公司	物业服务费	62,008,540.89			29,023,006.53
福建亿榕信息技 术有限公司	信息技术服务	136,792.45			
海南三亚湾新城开 发有限公司三亚山 海天万豪酒店	营销推广服务	6,795,109.38			7,768,754.64
海南亿隆城建投资 有限公司文昌鲁能 希尔顿酒店	营销推广服务	3,987,243.41			648,037.74
海南英大房地产开 发有限公司海口鲁 能希尔顿酒店	营销推广服务	3,036,908.48			1,245,707.55
吉林鲁能漫江生态 旅游开发有限公司 长白山度假酒店	接受劳务	160,000.00			
鲁能泰山度假俱乐 部管理有限公司	营销推广服务	577,621.52			
山东鲁能贵和商贸 有限公司	接受劳务	4,235,191.01			240,000.00
山东鲁能泰山发展 有限公司	服务费	452,830.19			
山东鲁能泰山足球 俱乐部股份有限公 司	营销推广服务	11,148,340.57			10,278,760.00
上海鲁能物业服务 有限公司苏州分公 司	物业服务费	2,073,694.42			
深圳国能国际商贸 有限公司	采购商品	6,578,269.01			5,860,598.11
泰安鲁能投资开发 有限公司东尊华美 达大酒店	营销推广服务	405,871.70			350,613.00
英大国际信托有限 责任公司	信贷服务	171,000.00			
张家界国宾酒店有 限公司	营销推广服务	5,150,901.67			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京鲁能物业服务有限责任公司	房屋维修费、代收代付水费	1,300,987.13	
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	提供物业管理服务	125,716.97	
都城伟业集团有限公司	技术研发服务、租赁费	6,579,418.63	10,131,716.99
山东鲁能贵和商贸有限公司	物业费	83,135.37	
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	物业费	2,246.50	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：

采购商品/接受劳务情况表中，营销推广服务类关联交易中本次重组资产交割完成前（2017年9月30日前）签订的合同支付金额为56,944,651.16万元，本次重组资产交割完成后（2017年9月30日后）签订的合同支付金额为3,343,894.64万元。物业服务费类关联交易中本次重组资产交割完成前（2017年9月30日前）签订的合同支付金额为57,309,000.00万元，本次重组资产交割完成后（2017年9月30日后）签订的合同支付金额为6,773,235.31万元。详细如下：

关联方	关联交易内容	本年发生额 (元)	其中：2017年9月30 日前签订的合同支付 金额(元)	其中：2017年9月30 日后签订的合同支付 金额(元)
北京碧水源房地产开发有限公司优 山美地商务酒店	营销推广服务	29,186,549.07	26,420,275.95	2,766,273.12
海南三亚湾新城开发有限公司三亚 山海天万豪酒店	营销推广服务	6,795,109.38	6,795,109.38	0.00
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁 能希尔顿酒店	营销推广服务	3,987,243.41	3,987,243.41	0.00
海南英大房地产开发有限公司海口 鲁能希尔顿酒店	营销推广服务	3,036,908.48	3,036,908.48	0.00
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	营销推广服务	577,621.52		577,621.52
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限 公司	营销推广服务	11,148,340.57	11,148,340.57	0.00
泰安鲁能投资开发有限公司东尊华 美达大酒店	营销推广服务	405,871.70	405,871.70	0.00
张家界国宾酒店有限公司	营销推广服务	5,150,901.67	5,150,901.67	0.00
小计		60,288,545.80	56,944,651.16	3,343,894.64
北京鲁能物业服务有限责任公司	物业服务费	62,008,540.89	55,235,305.58	6,773,235.31
上海鲁能物业服务有限责任公司苏州分 公司	物业服务费	2,073,694.42	2,073,694.42	0.00
小计		64,082,235.31	57,309,000.00	6,773,235.31

(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	2017年08月07日	2018年12月31日	结合公司实际，参考市场案例	1,540,880.45
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2017年08月07日	2018年12月31日	结合公司实际，参考市场案例	385,220.11

关联托管情况说明：

2017年8月7日，公司召开第九届董事会第十四次会议，审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》。公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营；对都城伟业所属的天津鲁能泰山房地产开发有限公司进行托管经营。上述托管合同的期限自2017年8月7日至2018年12月31日，每个被托管单位的托管费用为100万元/年。

(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
山东鲁能贵和商贸有限公司	投资性房地产	61,542.00	
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	投资性房地产	126,600.00	

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
鲁能集团有限公司	房屋		194,173.31
苏州鲁能置业有限公司	房屋	94,894.89	

(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
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	86,743,431.23	2017年09月27日	2022年09月26日	否

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
重庆鲁能开发（集团）有限公司	307,850,000.00	2019年05月31日	2021年05月30日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	382,258,000.00	2016年09月21日	2021年09月29日	否
鲁能集团有限公司	1,308,690,000.00	2020年11月01日	2022年10月31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
重庆鲁能开发（集团）有限公司	162,150,000.00	2019年05月31日	2021年05月30日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	201,342,000.00	2016年09月21日	2021年09月29日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	1,998,000,000.00	2016年11月02日	2020年11月01日	否
山东鲁能亘富开发有限公司	690,000,000.00	2016年09月20日	2019年09月19日	否
山东鲁能亘富开发有限公司	409,000,000.00	2016年02月01日	2018年10月19日	否
山东鲁能亘富开发有限公司	398,000,000.00	2016年04月01日	2018年10月18日	否
山东鲁能亘富开发有限公司	15,000,000.00	2016年11月15日	2018年10月18日	否
山东鲁能亘富开发有限公司	11,000,000.00	2017年01月13日	2018年10月18日	否
山东鲁能亘富开发有限公司	1,500,000,000.00	2017年01月23日	2019年01月23日	否
北京顺义新城建设开发有限公司	1,000,000,000.00	2016年03月31日	2021年04月13日	否
北京顺义新城建设开发有限公司	700,000,000.00	2016年04月13日	2021年04月13日	否

关联担保情况说明：

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司作为担保方为控股股东鲁能集团提供担保（借款反担保）的主要内容为：就子公司重庆鲁能取得交银国际信托有限公司的保证借款提供反担保 130,869.00 万元。该项借款的期末余额为 199,800.00 万元，鲁能集团为借款人重庆鲁能提供全程连带责任保证担保，本公司按当时所持重庆鲁能 65.50% 的股权比例为鲁能集团提供反担保。

(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	100,000,000.00	2017年01月23日	2018年01月23日	短期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2016年08月26日	2017年08月26日	短期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2017年12月19日	2018年12月19日	短期借款
鲁能集团有限公司	650,000,000.00	2017年12月28日	2018年12月28日	短期借款
鲁能集团有限公司	76,000,000.00	2016年11月07日	2017年11月07日	短期借款
鲁能集团有限公司	9,000,000.00	2016年11月07日	2017年01月03日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2016年11月14日	2017年11月14日	短期借款
鲁能集团有限公司	111,600,000.00	2016年11月14日	2017年11月14日	短期借款
鲁能集团有限公司	193,500,000.00	2017年03月24日	2018年02月23日	短期借款
鲁能集团有限公司	114,000,000.00	2016年06月03日	2017年07月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	66,000,000.00	2016年06月28日	2017年07月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	52,000,000.00	2017年06月28日	2018年06月28日	短期借款
鲁能集团有限公司	80,000,000.00	2016年07月31日	2017年07月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2016年06月03日	2017年07月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2016年09月09日	2017年08月16日	短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2016年09月09日	2017年12月08日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,400,000,000.00	2016年09月09日	2017年12月28日	短期借款
山东鲁能三公招标有限公司	3,000,000.00	2016年07月14日	2017年12月07日	短期借款
山东鲁能三公招标有限公司	57,000,000.00	2016年07月15日	2017年12月07日	短期借款
泰安鲁能投资开发有限公司	2,000,000.00	2014年09月19日	2017年09月19日	短期借款
泰安鲁能投资开发有限公司	3,000,000.00	2015年10月09日	2017年10月09日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2016年08月15日	2017年07月12日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,500,000,000.00	2017年01月11日	2017年11月23日	短期借款
鲁能集团有限公司	400,000,000.00	2015年03月27日	2018年03月27日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2016年10月24日	2018年10月24日	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年06月16日	2019年06月16日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年10月20日	2019年10月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2017年11月14日	2019年11月14日	长期借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
山东鲁能贵和商贸有限公司	40,000,000.00	2017年07月06日	2019年07月06日	长期借款
鲁能集团有限公司	111,600,000.00	2017年11月14日	2019年11月14日	长期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2015年03月27日	2017年02月23日	长期借款
郑州鲁能置业有限公司	1,000,000,000.00	2017年08月22日	2019年08月22日	长期借款
鲁能集团有限公司	129,000,000.00	2016年08月25日	2018年08月25日	长期借款
北京礼士宾馆有限责任公司	43,000,000.00	2017年07月03日	2019年07月03日	长期借款
南京鲁能地产有限公司	100,000,000.00	2017年06月13日	2019年06月13日	长期借款
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2017年11月24日	2019年11月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	700,000,000.00	2014年08月27日	2017年12月05日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	300,000,000.00	2017年06月28日	2019年06月28日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	500,000,000.00	2017年05月16日	2019年05月16日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	200,000,000.00	2017年08月18日	2019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	2017年08月28日	2019年08月28日	长期借款
鲁能集团有限公司	2,020,000,000.00	2016年11月01日	2018年11月01日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,435,000,000.00	2016年11月21日	2018年11月21日	长期借款
鲁能集团有限公司	872,300,000.00	2016年12月27日	2017年12月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	47,700,000.00	2016年12月23日	2017年12月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,142,300,000.00	2016年12月23日	2018年12月23日	长期借款

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,007,992.33	1,710,153.43

(7) 其他关联交易

无。

5、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			2,277,871.00	
	合 计			2,277,871.00	
预付款项:					
	北京国电通网络技术有限公司	2,346,698.15		2,346,698.15	
	国网北京市电力公司			308,058.22	
	国网江苏省电力有限公司 苏州供电分公司	1,321,908.53			
	国网山东省电力公司济南市 历城区供电公司			10,830,000.00	
	国网四川省电力公司宜宾 供电公司	700,000.00		700,000.00	
	合 计	4,368,606.68		14,184,756.37	
其他应收款:					
	北京碧水源房地产开发有限公司			425,239.10	
	北京海港房地产开发有限公司			3,528,059.65	
	北京鲁能物业服务有限责任公司 西单分公司			110.00	
	都城伟业集团有限公司			150,000.00	
	国网北京市电力公司	100,000.00		100,000.00	
	国网重庆市电力公司	5,858,600.95	128,617.55	3,133,250.00	145,562.50
	国网重庆市电力公司江北 供电分公司	1,435,053.84	688,723.84	1,435,053.84	688,723.84
	国网重庆市电力公司南岸 供电分公司	1,238,995.68	484,737.84	1,509,900.00	310,990.00

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
	国网江苏省电力有限公司 南京供电分公司	819,000.00		252,000.00	
	国网江苏省电力有限公司 苏州供电分公司	250,000.00			
	国网山东省电力公司即墨 市供电公司	128,000.00			
	国网山东省电力公司济南 供电公司	2,837,280.00		2,236,000.00	
	国网山东省电力公司济南 市历城区供电公司	560,000.00		560,000.00	
	国网山东省电力公司济南 市章丘区供电公司	320,000.00		320,000.00	
	国网四川省电力公司成都 供电公司	933,783.28		902,276.28	
	国网四川省电力公司宜宾 供电公司	976,100.00		1,489,500.00	
	海南三亚湾新城开发有限 公司三亚山海天万豪酒店			300,000.00	5,000.00
	海南亿隆城建投资有限公 司文昌鲁能希尔顿酒店			300,000.00	5,000.00
	海南英大房地产开发有限 公司海口鲁能希尔顿酒店			300,000.00	5,000.00
	鲁能集团有限公司	239,330.00		239,330.00	
	合 计	15,696,143.75	1,302,079.23	17,180,718.87	1,160,276.34

(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			
	北京国电网络技术有限公司	2,107,600.00	

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	25,061.93	69,919.62
	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	2,068,254.42	91,492.34
	国网山东省电力公司济南供电公司	7,520,000.00	
	鲁能集团有限公司	151,000.00	151,000.00
	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	54.00	
	山东鲁能软件技术有限公司		35,000.00
	上海鲁能物业服务有限责任公司苏州分公司	94,339.62	
	深圳国能国际商贸有限公司	142,464.00	
	合 计	12,108,773.97	347,411.96
预收账款			
	都城伟业集团有限公司		973,472.43
	国能生物发电集团有限公司华东分公司	781,293.34	
	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	1,665,495.00	
	英大证券有限责任公司山东分公司	772,920.00	
	合 计	3,219,708.34	973,472.43
应付利息			
	北京海港房地产开发有限公司	1,856,250.05	
	北京礼士宾馆有限责任公司	72,263.89	
	鲁能集团有限公司	14,205,230.30	76,954,572.20
	南京鲁能地产有限公司	145,138.90	
	山东鲁能贵和商贸有限公司	67,222.20	
	山东鲁能三公招标有限公司		79,750.00
	泰安鲁能投资开发有限公司东尊华美达大酒店		7,256.89
	郑州鲁能置业有限公司	1,451,388.89	
	合 计	17,797,494.23	77,041,579.09
其他应付款			
	都城伟业集团有限公司	968,139.25	7,770,786.98
	鲁能集团有限公司	3,699,750.34	200,639,759.59
	鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	75,000.00	
	山东鲁能贵和商贸有限公司	50.00	50.00

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	499,648.50	
	深圳国能国际商贸有限公司	215,070.00	
	合 计	5,457,658.09	208,410,596.57

6、关联方承诺

无。

7、其他

无。

十二、股份支付

1、股份支付总体情况

不适用。

2、以权益结算的股份支付情况

不适用。

3、以现金结算的股份支付情况

不适用。

4、股份支付的修改、终止情况

无。

5、其他

无。

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至2017年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 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2017年12月31日，鉴定机构尚未出具鉴定结论。

(2) 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) 2016年12月，原告济南园林开发建设集团有限公司与本公司的子公司山东鲁能亘富公司开发有限公司签订《鲁能领秀城二十四区》（N1）景观工程施工合同。2017年8月21日，原告起诉至济南市市中区人民法院，主张因被告原因致使工期拖延，原告要求退场并对完工工程进行结算，但被告未办理清算事宜，故请求判令被告支付原告工程款及停工损失6,534,212.25元及该款自原告起诉至本案判决生效之日的银行同期贷款利息。2017年11月9日一审开庭。2017年11月18日，被告以原告拖延工期、擅自退场严重违约为由，提出反诉请求，要求被反诉人赔偿自2017年5月4日至涉案工程竣工之日，按合同总价款千分之五的工期逾期违约金，请求被反诉人支付违约金3,260,802.09元，工程整改损失1,176,230.89元，及反诉诉讼费。

截至2017年12月31日，该诉讼事项正在审理过程中。

(4) 2016年11月北京房景文养殖场（原告）诉被告北京顺义新城建设开发有限公司、北京市顺义区马坡镇人民政府（以下简称“马坡镇政府”）、北京城建道桥建设集团有限公司（以

下简称“城建道桥公司”)、自然人张任峰物权保护纠纷案(该案已经北京市顺义区人民法院立案),原告提出的诉讼请求如下:

1)请求判令被告顺义新城、马坡镇政府共同连带向原告支付拆迁补偿款260万元及自2015年10月18日至以上拆迁补偿款实际支付日期间同期同类银行贷款利息,被告城建道桥公司、自然人张任峰互负连带赔偿责任。

2)请求判令被告顺义新城、马坡镇政府、城建道桥公司和自然人张任峰共同向原告赔偿种山鸡损失1500万元。以上损失包括但不限于种山鸡等有形资产和养殖秘方、商号等无形资产(以法定专业评估鉴定为准)。各被告方就以上诉讼请求互负连带赔偿责任。

就以上诉讼案件,北京市顺义区人民法院于2017年2月20日进行了第一次开庭审理。2017年11月27日,(2016)京0113民初12882号做出一审判决。城建道桥公司于判决生效之日起十日内赔偿原告北京房景文养殖场(经营者姓名房景文)经济损失五十七万六千六百四十九元;驳回北京房景文养殖场(经营者姓名房景文)的其他诉讼请求。

(5)2017年6月5日,本公司子公司宜宾鲁能开发(集团)有限公司收到《宜宾市翠屏区人民法院传票》(案号:(2017)川1502民初3250号、(2017)川1502民初3251号、(2017)川1502民初3252号、(2017)川1502民初3253号和(2017)川1502民初3254号)。传票主要内容为:宜宾市翠屏区人民法院已受理陈康、何朝琴(原告)诉宜宾鲁能开发(集团)有限公司(被告)商品房销售合同纠纷一案,原告请求判定被告赔偿其违约行为给原告造成的损失65,920.00元。上述五案已于2017年10月23日作出一审判决,驳回原告的诉讼请求。

2017年6月13日,本公司子公司宜宾鲁能开发(集团)有限公司收到《宜宾市翠屏区人民法院传票》(案号:(2017)川1502民初817号)。传票主要内容为:宜宾市翠屏区人民法院已受理陈长学(原告)诉四川省宜宾市世兴建设工程有限公司(第一被告)、宜宾鲁能开发(集团)有限公司(第二被告)建设工程分包合同纠纷一案,原告请求判定第一被告支付原告鲁能B-05地块边坡支护基坑滑桩工程款2,070,122.00元,第二被告对第一被告未向原告支付的工程款承担连带清偿责任。

截至2017年12月31日,相关审判机关(人民法院)尚未就以上诉讼案件做出判决。

(6)本公司在商品房销售过程中为部分购房人(按揭贷款的借款人)提供了阶段性担保(担保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。

3、其他

无。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	242,127,693.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	242,127,693.60

2、销售退回

无。

3、其他资产负债表日后事项说明

本期无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

无。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	
合计	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00%
合计	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00%

确定该组合依据的说明：

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收账款，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。对普通往来款项按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额7,580,169.74元，占应收账款年末余额合计数的比例64.71%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额7,580,169.74元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,631,301,695.74	100.00%	216,057,365.74	13.24%	1,415,244,330.00	424,812,205.74	100.00%	216,054,445.74	50.86%	208,757,760.00
合计	1,631,301,695.74	100.00%	216,057,365.74	13.24%	1,415,244,330.00	424,812,205.74	100.00%	216,054,445.74	50.86%	208,757,760.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
2 至 3 年	10,000.00	5,000.00	50.00%
5 年以上	216,052,365.74	216,052,365.74	100.00%
合计	216,062,365.74	216,057,365.74	100.00%

确定该组合依据的说明：

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的其他应收款，按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。对普通往来款项按账龄分析法计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
应收关联方款项	239,330.00			应收关联方款项，预计可收回
其他预计坏账风险较低的应收款项	1,415,000,000.00			委托贷款、竞拍土地保证金，预计可收回
合计	1,415,239,330.00			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额2,920.00元；本期收回或转回坏账准备金额0.00元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	15,249,330.00	208,759,840.00
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
委托贷款	1,400,000,000.00	
合计	1,631,301,695.74	424,812,205.74

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
①	内部委托贷款	1,400,000,000.00	1年以内	85.82%	0.00
②	往来款	54,247,162.84	5年以上	3.33%	54,247,162.84
③	往来款	27,502,789.06	5年以上	1.69%	27,502,789.06

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
④	往来款	17,110,000.00	5 年以上	1.05%	17,110,000.00
⑤	竞拍土地保证金	15,000,000.00	1-2 年	0.92%	0.00
合计	--	1,513,859,951.90	--	92.81%	98,859,951.90

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	11,211,678,555.96		11,211,678,555.96	670,918,246.43		670,918,246.43
合计	11,211,678,555.96		11,211,678,555.96	670,918,246.43		670,918,246.43

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
重庆鲁能开发集团有限公司	95,918,246.43	1,379,909,949.10	280,000,000.00	1,195,828,195.53		
重庆鲁能物业服务服务有限公司	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		2,693,562,906.69	1,100,000,000.00	1,593,562,906.69		
山东鲁能亘富开发有限公司		4,643,454,764.52	2,735,203,077.94	1,908,251,686.58		
宜宾鲁能开发(集团)有限公司		462,842,121.08	390,000,000.00	72,842,121.08		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
重庆鲁能英大置业有限公司		330,990,568.14		330,990,568.14		
山东鲁能万创置业有限公司		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
成都鲁能置业有限公司		600,000,000.00		600,000,000.00		
苏州鲁能广宇置地有限公司		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		
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		
合计	670,918,246.43	15,045,963,387.47	4,505,203,077.94	11,211,678,555.96		

(2) 其他说明

一是公司以2016年4月30日为基准日，以购买资产发行股份方式实施重大资产重组。有关情况详见本附注七、29“资本公积”。

二是2017年11月14日根据本年本公司第九届董事会第十七次会议决议，审议通过《关于对所属公司进行产权整合的议案》，在公司内部以所属公司经审计的净资产账面价值为依据对所属子公司进行产权整合。将山东鲁能亘富开发有限公司持有的南京鲁能广宇置地有限公司、南京鲁能硅谷房地产开发有限公司、山东鲁能万创置业有限公司、山东鲁能朱家峪开发有限公司共4家公司100%股权无偿划转至本公司本部；将北京顺义新城建设开发有限公司持有的苏州鲁能广宇置地有限公司、张家口鲁能实业有限公司共2家公司100%股权无偿划转至本公司本部；将宜宾鲁能开发（集团）有限公司持有的成都鲁能置业有限公司100%股权无偿划转至本公司本部；将重庆鲁能开发（集团）有限公司持有的重庆鲁能英大置业有限公司70%股权无偿划转至本公司本部。本次产权整合完成后，公司将直接全资持有上述8家公司100%股权，变成本公司的全资二级子公司。

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	3,036,541.92	1,068,357.28	7,296.13	
合计	3,036,541.92	1,068,357.28	7,296.13	

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	350,000,000.00	
委托贷款利息收益	1,435,429.77	25,161,034.60
合计	351,435,429.77	25,161,034.60

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	36,582,373.26	
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）	1,495,622.45	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	666,750,812.47	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,247,974.43	
减：所得税影响额	34,960,363.45	
少数股东权益影响额	657,725.30	
合计	682,458,693.86	--

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	27.56%	1.29	1.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	33.07%	1.75	1.75

第十二节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。