

# 天津广宇发展股份有限公司

## 2018 年年度报告

2019 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺；报告中关于 2019 年的数据是基于本报告编制时点进行的估计，未来房地产市场情况有可能发生变化，有预测无法实现的可能，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,862,520,720 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 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.....	6
第三节 公司业务概要.....	11
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.....	107
第七节 优先股相关情况.....	113
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	114
第九节 公司治理.....	121
第十节 公司债券相关情况.....	132
第十一节 财务报告.....	133
第十二节 备查文件目录.....	252

## 释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《天津广宇发展股份有限公司章程》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国网公司、国家电网、国网	指	国家电网有限公司
公司、本公司、广宇发展、上市公司	指	天津广宇发展股份有限公司
都城伟业集团	指	都城伟业集团有限公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
世纪恒美	指	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
重庆江津鲁能	指	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司
鲁能巨富	指	山东鲁能巨富开发有限公司
鲁能巨富唐冶分公司	指	山东鲁能巨富开发有限公司唐冶分公司
鲁能万创	指	山东鲁能万创置业有限公司
鲁能朱家峪	指	山东鲁能朱家峪开发有限公司
顺义新城	指	北京顺义新城建设开发有限公司
宜宾鲁能	指	宜宾鲁能开发（集团）有限公司
青岛鲁能广宇	指	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司
成都鲁能	指	成都鲁能置业有限公司
南京鲁能广宇	指	南京鲁能广宇置地有限公司
南京鲁能硅谷	指	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司
苏州鲁能广宇	指	苏州鲁能广宇置地有限公司
张家口鲁能	指	张家口鲁能置业有限公司

东莞鲁能广宇	指	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司
重庆鲁能物业	指	重庆鲁能物业服务服务有限公司
湖州公司	指	湖州东信实业投资有限公司
天津鲁能泰山	指	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
福州鲁能	指	福州鲁能地产有限公司
一级开发	指	三旧改造的拆迁、补偿、安置等土地整理业务
千岛湖公司	指	杭州千岛湖全域旅游有限公司
山东鲁能物业	指	山东鲁能物业有限公司
上海鲁能亘富	指	上海鲁能亘富置业有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张坤杰	伊成儒、徐瑞
联系地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层
电话	010-85727702	010-85727717、010-85727720
传真	010-85727714	010-85727714
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com

### 三、信息披露及备置地点

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

## 四、注册变更情况

组织机构代码	9112000010310067X6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1993年7月29日，公司公开发行股票，于1993年12月10日在深圳证券交易所上市。公司经营范围：国内贸易(含国际间小额贸易和邮购业务)物资供销、劳保用品、中西药材、珠宝钻石；金饰品改制业务；进口录像机、汽车(不含小汽车)摩托车配件、电梯维修、粮油制品、食品、烟、酒、广告、饮食、保健服务、娱乐厅、生活录像服务、室内外装修、经济信息、咨询服务及对白俄罗斯的易货业务及运输业务。2001年4月6日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD系列自动售货机的生产和销售；GD系列防伪检测仪生产、销售；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售。2004年12月26日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；GD系列防伪检测仪生产、销售；电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售业务；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；喷涂；自营和代理各类商品和技术的进出口；电气设备的检修、维护。2010年6月7日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业管理；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询。2017年5月19日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装饰装修工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）</p>
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1999年8月，公司第一大股东-天津立达集团有限公司将其持有的天津立达国际商场股份有限公司国有法人股8,440.464万股全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。转让价格为每股人民币2.50元，转让总金额为人民币21,101.16万元。此次转让完成后，天津戈德防伪识别有限公司成为天津立达国际商场股份有限公司第一大股东。2004年7月20日，天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司102,725,130股国有法人股份（占本公司总股本的25.29%）。成交价：每股人民币1.278元。2004年8月10日，根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》，该股份已过户完毕。公司第一大股东变更为天津南开生物化工有限公司。2010年1月，国务院国有资产监督管理委员会出具了《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2010]7号），同意本公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将持有的本公司424.15万股（占总股本的0.827%）和9839.143万股（占总股本的19.19%）股份无偿划转给山东鲁能集团有限公司。上述股份已于2010年2月9日过户至山东鲁能集团有限公司名下。至此，山东鲁能集团有限公司持有本公司10,263.293万股，占总股本的20.01%，为本公司第一大股东。2012年7月，控股股东名称由"山东鲁能集团有限公司"变更为"鲁能集团有限公司"。</p>

## 五、其他有关资料

### 公司聘请的会计师事务所

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

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 1198 号 28 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

公司是需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

	2018 年	2017 年		本年比上年 增减	2016 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	27,056,984.57 1.34	21,642,295.2 63.07	21,643,358.6 99.96	25.01%	9,182,947.74 5.94	9,182,947.74 5.94
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,502,375,865. 78	2,171,791,43 7.70	2,099,401,31 1.31	19.19%	578,317,114. 30	522,596,235. 69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,503,982,808. 75	1,489,332,74 3.84	1,488,524,37 1.36	68.22%	507,221,042. 60	276,633,972. 85
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,964,555,912. 61	8,027,502,42 1.54	10,671,876,4 10.68	-44.11%	-3,257,078,1 09.43	-7,213,121,6 56.47
基本每股收益（元/股）	1.34	1.29	1.25	7.20%	0.36	0.32
稀释每股收益（元/股）	1.34	1.29	1.25	7.20%	0.36	0.32
加权平均净资产收益率	21.56%	27.56%	20.91%	0.65%	9.28%	8.42%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年 年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后

总资产（元）	75,954,388,19 5.85	72,601,542,5 81.88	82,897,606,1 49.57	-8.38%	68,413,101,2 38.94	75,931,886,4 28.26
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,684,139,60 9.12	9,658,654,33 2.21	11,980,543,3 27.21	-10.82%	6,655,801,59 7.18	8,850,080,71 8.57

## 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	4,432,029,807.59	5,476,164,152.55	4,539,543,165.93	12,609,247,445.27
归属于上市公司股东的净利润	920,588,775.24	718,794,629.88	667,510,720.24	195,481,740.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	915,867,388.74	719,594,546.27	698,067,097.51	170,453,776.23
经营活动产生的现金流量净额	16,152,054.51	4,051,991,524.65	-721,112,242.58	2,617,524,576.03

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：由于公司本年发生同一控制下企业合并收购福州鲁能、天津鲁能泰山股权，需追溯调整报表数据，因此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。

## 九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	-28,382.19	36,582,373.26	4,994,003.07	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			108,757,103.61	
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）	29,476,393.95	1,765,622.45	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	-33,377,557.29	594,360,686.08	174,622,066.14	
受托经营取得的托管费收入	4,363,207.43			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,661,496.77	14,055,804.41	1,192,757.61	主要包括项目公司与施工方、业主合同收取的违约金等
减：所得税影响额	10,702,101.64	35,229,820.95	6,534,654.68	
少数股东权益影响额（税后）		657,725.30	37,478,895.50	
合计	-1,606,942.97	610,876,939.95	245,962,262.84	--

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，并通过所属子公司在重庆、济南、北京、宜宾、福州、天津、成都、青岛、东莞、南京、苏州、张家口、湖州等城市进行开发、建设和销售。

公司主要业绩驱动因素：

公司以房地产开发销售为主业，布局全国15个城市，2018年完成天津鲁能泰山100%股权、福州鲁能100%股权现金收购，湖州公司100%股权收购，参股投资千岛湖公司，业务规模不断扩张。公司立足于一二线城市群，客户需求量充足，为公司业绩提供有力支撑。

公司销售产品以传统住宅为主，包含多层、高层、别墅、洋房、公寓等多种业态，部分项目包含配套商业等，产品层次丰富，覆盖面广，能够满足消费、投资多种需求。公司不断优化产品设计，升级产品功能，提升产品品质，充分满足区域客户要求。

公司通过精心运营发展，在北京、济南、重庆、宜宾等地区深耕多年，具有良好的口碑积累，区域影响力强，同时，公司积极开展品牌价值体系构建，鲁能品牌价值及影响力不断增强，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

从宏观经济来看：2018年，中国经济增长速度稳，GDP保持6.6%的中高速增长；工业生产稳，规模以上工业增加值比上年实际增长6.2%；居民消费价格稳，CPI比上年上涨2.1%；市场销售稳，全年社会消费品零售总额比上年增长9.0%；外贸进出口稳，货物贸易规模创历史新高，保持世界第一；投资增长缓中趋稳，制造业投资和民间投资增速加快；宏观杠杆率趋稳，2018年M2增长低于名义GDP的增长；外汇储备在3万亿美元以上，人民币汇率基本稳定。

从行业政策来看：房地产行业政策定位坚持“房住不炒”，加快构建房地产长效机制。2018年3月，两会《政府工作报告》再次强调，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。”在构建长效机制方面，一是从税收制度着手，“健全地方税体系，稳妥推进房地产税立法”；二是从租赁市场着手，“支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居”。

2018年7月31日，中共中央政治局会议提出，下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

2018年12月19日至21日，中央经济工作会议提出，要构建房地产市场健康发展长效机制，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系。12月24日，住建部举行全国住房和城乡建设工作会议，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展，要以解决新市民住房问题为主要出发点，补齐租赁住房短板。

围绕“房住不炒”和“坚决遏制房价上涨”，2018年全国发布房地产调控政策多达400余次，实施了限购、差别化信贷、提高房地产开发融资成本、土拍“限竞”、地方房价问责制、

强化市场行为监管等一系列长短组合拳，取得了显著的效果。2019年，国家将继续坚持“房住不炒”的定位不动摇，同时将因城施策，各地实施差异化调控，调控弹性增加。

从市场环境来看：2018年1-12月，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85,192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2018年，商品房销售面积171,654万平方米，比上年增长1.3%，比上年回落6.4个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积下降8.3%，商业营业用房销售面积下降6.8%。商品房销售额149,973亿元，增长12.2%，比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额下降2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。（数据来源：国家统计局）

### 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

2018年，重庆市调控依旧从严，连续出台多份文件，主要从规范交易行为、控制土地开发、调整计税政策等方面进行调控，以保障重庆市场健康稳定发展。4月26日下发《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（渝国土房管规发〔2018〕3号）；6月9日发布《关于暂缓主城区“两江四岸”地区开发建设活动的通知》（渝建〔2018〕254号）；6月28日发布《重庆市人民政府办公厅关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》（建房〔2018〕49号）；7月2日发布《关于调整房地产开发经营业务计税毛利率等政策的通知》（渝财规〔2018〕4号）；8月15日发布《关于整治和打击房地产领域违法犯罪行为的通知》（渝国土房管〔2018〕523号）。

2018年，重庆市商品房供应3,619万平方米，同比增加40.24%，成交3,629万平方米，同比减少1.08%，成交建面均价10,370元/平方米，同比上涨17.62%。截至2018年末，重庆市商品房已取得预售证存量面积约1,701万平方米，去化周期约6个月。

2014-2018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）
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
2018年	3,619	3,629	10,370

注：数据来源于房管局备案数据

#### (2) 济南地区

2018年，济南房地产政策未出现明显变化，限购、限贷、限售、限价多措并举稳定房地产市场，当前整体市场处于稳定状态。

2018年，济南市商品房供应973万平方米，同比减少27.35%，成交1,172.77万平方米，同比减少9.13%，成交建面均价11,604元/平方米，同比上涨5.03%。截至2018年末，济南市商品房已取得预售证存量面积约128万平方米，去化周期约3个月。

2014-2018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）
2014年	1,099.22	847.70	8,401
2015年	1,427.09	1,342.30	8,655
2016年	2,162.25	1,970.55	9,620
2017年	1,340.00	1,290.70	11,048

2018年	973.47	1,172.77	11,604
-------	--------	----------	--------

注：数据来源于克尔瑞数据库

### (3) 北京地区

2018年,北京市房地产调控政策依然趋紧,全年共计出台42份文件干预房地产市场,主要以住建部、市住建委、北京住房公积金管理中心等机构为主,从限制投机、规范交易活动、规范公积金管理等方面进行调控,以保障北京房地产市场健康稳定发展。5月7日下发《北京市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等部门〈关于促进本市房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》(京政办发〔2016〕46号);5月28日下发《关于加强国有土地上住宅拆分管管理的通知》(京建发〔2018〕256号);9月14日下发《住房城乡建设部、财政部、人民银行、公安部关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》(建金〔2018〕46号);12月3日下发《北京市人民政府关于加强本市公共租赁住房建设和管理的通知》(京政发〔2011〕61号)。

2018年,北京市商品房供应1,054万平方米,同比增加105.07%,成交756万平方米,同比减少13.57%,成交建面均价36,089元/平方米,同比上涨8.71%。截至2018年末,北京市商品房已取得预售证存量面积约571.3万平方米,去化周期约35个月。

2014-2018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)
2014年	1,404	1,272	23,631
2015年	1,147	1,511	25,515
2016年	976	1,803	29,928
2017年	514	874	33,196
2018年	1,054	756	36,089

注：数据来源于CREIS中指数据

### (4) 宜宾地区

2018年,宜宾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30%,商品房贷款审核门槛提高。

2018年,宜宾市商品房供应142万平方米,同比增加15.45%,成交130万平方米,同比增加7.44%,成交建面均价7,794元/平方米,同比上涨9.77%。截至2018年末,宜宾市商品房已取得预售证存量面积约41万平方米,去化周期约4个月。

2014-2018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)
2014年	102	73	5,957
2015年	105	146	5,466
2016年	154	160	5,866
2017年	123	121	7,100
2018年	142	130	7,794

注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网

### (5) 天津地区

2018年,天津市政策管控进一步加强,天津市政府办公厅印发《关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》(津政办发〔2018〕14号,简称《通知》),明确毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,毫不动摇地坚持房地产市场调控目标,毫不动摇地维护调控政策的连续性和稳定性,保持房地产市场平稳健康发展。《通知》从严格执行房地产市场调控政策、加强土地出让管理、做好新建商品住房供应、强化房地产市场监管、加强舆论引导和预期管理、落实区政府主体责任等六方面提出具体举措,进一步加强房地产市场调控。

2018年,天津市商品房供应1,450万平方米,同比增长13.63%,成交1,079万平方米,同比减少7.61%,成交建面均价15,785元/平方米,同比减少0.17%。截至2018年末,天津市商品房已取得预售证存量面积约1,236.24万平方米,去化周期约14个月。

2014-2018年天津市商品房供销情况

年份	供应量(万平方米)	成交量(万平方米)	成交均价(元/平方米)
2014年	1,423	957	10,553
2015年	1,085	1,358	11,548
2016年	1,267	2,220	13,404
2017年	1,276	1,168	15,812
2018年	1,450	1,079	15,785

注:数据来源于中国指数研究院

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

2018年公司开发建设中的项目所在城市库存去化情况

序号	城市	去化周期(约)	数据来源
1	成都	13个月	数据来源于CRIC数据库
2	东莞	11个月	数据来源于合富辉煌(中国)东莞公司
3	南京	5个月	数据来源于克而瑞数据库
4	苏州	11.8个月	数据来源于博思堂数据平台
5	湖州	16个月	数据来源于克而瑞数据库
6	青岛	27个月	数据来源于锐理数据库
7	福州	17.4个月	数据来源于福州房地产备案信息网

综上,目前公司主要项目所在城市均不同程度出台了房地产市场调控政策,但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,各城市现阶段库存增多,库存去化周期较长,对公司未来经营业绩和盈利能力可能会带来一定压力。

#### 4. 公司主要业务城市的市场地位

##### (1) 重庆地区

2018年,重庆市房地产企业成交金额排名中,重庆公司(含重庆鲁能、重庆鲁能英大、重庆江津鲁能)房地产成交金额排名第13位。

2018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	258.97	289.83
2	金科	269.94	265.64
3	龙湖	203.53	246.54
4	恒大	195.99	214.25
5	万科	157.35	205.28
6	保利	134.57	154.44
7	旭辉	115.01	148.96
8	东原	100.21	130.45

9	香港置地	94.63	117.42
10	碧桂园	101.73	117.25
11	华宇	82.24	104.23
12	金辉	89.12	103.16
13	<b>重庆公司</b>	102.78	99.52

注：根据重庆市房交所备案数据

### (2) 济南地区

2018年，济南市房地产企业成交金额排名中，济南公司（含鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪）房地产成交金额排名第9位。

#### 2018年济南市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	融创地产	105.5	149.6
2	绿地山东	90.7	119.2
3	中海地产	96.1	105.6
4	龙湖地产	74.6	99.8
5	万科企业	61.9	80.3
6	华润置地	35.2	64.1
7	世茂地产	47.5	53.4
8	山东中建	43.3	51.0
9	<b>济南公司</b>	33.3	50.8
10	恒大地产	44.3	50.5

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) 宜宾地区

2018年，宜宾市房地产企业成交金额排名中，宜宾鲁能房地产成交金额排名第2位。

#### 2018年宜宾市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	邦泰	59.52	49.56
2	<b>宜宾鲁能</b>	15.75	13.15
3	远达	18.17	12.60
4	阳光	11.23	8.51
5	正和	9.01	7.93

注：数据来源于宜宾市房地产管理局数据整理

### (4) 北京地区

2018年，北京市房地产企业成交金额排名中，顺义新城房地产未参与排名，报告期内成交面积3.94万平方米，成交金额10.22亿元。

#### 2018年北京市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	中国海外发展公司	35.34	170.08
2	万科公司	44.40	135.82
3	北京首开	34.07	134.54
4	北京城建	38.76	125.96

5	金茂集团	16.29	91.78
6	泰禾集团	17.56	85.48
7	金隅集团	26.84	84.42
8	华润置地	20.73	78.77
9	首创置业	28.41	78.50
10	金融街控股	18.05	64.06

注：数据来源于CREIS中指数据

### (5) 天津地区

2018年，天津市房地产企业成交金额排名中，天津鲁能泰山未参与排名，房地产成交金额12.83亿元，成交面积5.98万平米。

#### 2018年天津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	74.71	169.35
2	万科	87.34	161.91
3	远洋	80.64	145.54
4	金地	66.33	117.10
5	保利	67.06	76.88
6	新城	52.57	74.19
7	旭辉	42.56	68.70
8	富力	50.61	67.81
9	首创	48.52	57.69
10	碧桂园	44.40	52.30

注：数据来源于房产测评网

## 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	本年新增对杭州千岛湖全域旅游有限公司投资，长期股权投资较期初增加 1.72 亿元
货币资金	货币资金较年初减少 4.12 亿元，主要原因为支付福州公司、天津泰山股权收购款

### 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，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，从建筑质量等方面提升产品美誉度，致力于提供优质住宅。

#### **(2) 成熟的房地产开发经验**

公司一直专注于房地产开发业务，拥有丰富的房地产开发经验。经多年专业积累，公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。

#### **(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) 稳健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、财务等方面严格规范；内部实现高度的信息化系统管理，办公自动化流程比较完善，成本系统、销售系统也已实现信息化，确保了有效的公司管控。

#### **(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地补充及管理团队整体高素质的打造。

#### **(6) 产品业态丰富**

公司开发楼盘涵盖了多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、公寓等业态项目。丰富的产品业态也提升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

2018年我国宏观经济稳中向好，经济增长连续三年在6.5%-7.0%的区间内运行，三大产业继续呈现第三产业增长较快，第二产业调整的态势，物价基本稳定，就业形势稳中向好，金融监管部门相继出台一系列政策规章，促进杠杆率逐步下降。经济结构进一步优化，发展质量提升。消费拉动力继续增强，成为新阶段推动经济增长的主导力量。

2018年，房地产调控政策始终坚持“房住不炒”的定位不动摇，并加快构建房地产长效机制，这一政策定位将继续主导2019年房地产市场，同时因城施策，实施差异化调控。2019年房地产行业发展以“稳”为主，2019年将以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。在“租购并举”的政策导向下，租赁住房迎来快速发展，龙头房企纷纷探索房地产+、长租公寓等新业态。

#### 2. 经营业绩稳步提升

2018年，公司实现营业收入270.57亿元，归属于上市公司股东的净利润25.02亿元，较上年增加4.03亿元，同比增加19.19%；基本每股收益1.34元/股，较上年增加0.09元/股，同比增加7.20%。

#### 3. 项目开发建设持续推进

公司业务经营区域主要位于一二线城市，2018年，公司收购福州鲁能、天津鲁能泰山及湖州公司股权，并参股投资千岛湖公司。截至目前，公司开发项目布局于北京、重庆、济南、宜宾等15个城市，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。

公司开发规模和销售业绩稳步推进。2018年，公司新开工面积71.09万平方米，在建959.04万平方米，竣工面积327.62万平方米，销售备案金额222.07亿元，备案销售面积179.29万平方米。

公司物业服务规模稳步增长。新成立山东鲁能物业有限公司，拓展山东区域业务。截至2018年末，公司物业服务签约面积共657.06万平方米，同比增长17.86%，实现物业服务面积共346.55万平方米，同比增长483.71%。

2018年，公司工程开发建设管理再上新台阶，多项工程获得殊荣。其中，成都公司鲁能城项目获得“第八届爱景奖国际园林景观规划设计大赛·年度十佳景观设计”，东莞公司茶山项目获得2018年度“建设工程项目施工安全生产标准化工地”（国家级），宜宾鲁能D51地块一标段荣获中国建筑业协会颁发的“全国建设工程项目安全生产标准化工地”荣誉称号，顺义新城大卖场项目获得结构长城杯金奖，南京公司鲁能硅谷公馆项目取得南京市“智慧工地”荣誉称号。

#### 4. 进一步解决同业竞争问题

公司积极践行重组承诺，对重组时未注入上市公司的房地产企业及未来可能形成的部分同业竞争采取了适当措施予以安排。一是根据重组承诺，公司完成天津鲁能泰山、福州鲁能100%股权现金收购工作。二是针对暂不适合注入上市公司的资产，与鲁能集团、都城伟业集团签署《委托经营管理合同》，对鲁能集团下属的南京方山、苏州鲁能、郑州鲁能及都城伟业集团下属的北京海港公司托管经营，有效解决了公司与鲁能集团、都城伟业集团存在的部分同业竞争问题。

## 5. 积极筹划融资新途径

密切跟踪研究再融资政策，积极筹划再融资方案，根据公司实际及市场情况，经第九届董事会第三十二次会议审议通过《关于拟发行中期票据的议案》，拟向全国银行间市场交易商协会申请注册发行金额不超过人民币10亿元（含10亿元）的中期票据。

## 6. 规范运作及信息披露水平进一步提升

2018年，公司召开董事会14次、监事会5次、股东大会6次，审议通过财务资助、担保、对外投资、董事高管变动等重要事项，确保公司重大决策依法合规。不断推进依法治企建设，修编公司管理制度16项，完成对《公司章程》《董事会议事规则》《独立董事工作制度》、《债务融资工具信息披露事务管理制度》等规章制度的修订完善。加强所属公司管控，创新线上关联交易报送机制，及时、准确跟踪掌控所属公司诉讼仲裁、投资担保、关联交易等重大事项，确保重大信息的及时披露。

## 7. 投资者保护工作取得新成绩

一是牢固树立共享发展理念，按照三年股东回报规划，向股东分红2.42亿元。根据公司发展需要，及时制定《累积投票制实施细则》《股东大会网络投票实施细则》，切实维护股东权益。二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，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。三是公司前董事会秘书韩玉卫同志荣获2018年新浪财经“金牌董秘”称号，公司资本市场良好形象进一步提升。

8. 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。

## 9. 公司新增房地产储备情况

(1) 公司控股子公司鲁能亘富于2018年12月新获取3宗住宅用地，土地面积共约17.3937万平方米，均位于济南市市中区二环南路以南。公司控股子公司鲁能朱家峪于2018年2月获取章丘鲁能公馆一期规划补充用地，土地面积约3万平方米，位于章丘鲁能公馆一期项目北侧。具体如下：

序号	地区	地块名称	出让面积 (平方米)	土地用途	容积率	成交价(万元)
1	济南	柏石峪A地块	79,932	居住	1.0<地上≤1.4, 地下≤0.6;	278,852.00
2	济南	花山峪B地块	60,046	居住	1.0<地上≤1.4, 地下≤0.7;	
3	济南	花山峪C地块	33,959	居住	1.0<地上≤1.4, 地下≤0.8;	
4	济南	2018-2坐落于石河街以东,鲁能公馆以北	30,187	居住	1.50≤容积率≤2	29,432.00

(2) 公司控股子公司鲁能亘富于2018年4月2日向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局及其招投标代理机构上海嘉定投标工程审价咨询有限公司递交上海市嘉定区云翔拓展大居24A-01A地块共有产权保障住房项目建设主体招标项目投标文件(该地块建设用地面积43,764平方米)，并于2018年4月11日取得《中标通知书》。根据项目发展需要，由鲁能亘富投资设立上海鲁能亘富置业有限公司负责该共有产权保障住房项目建设。

(3) 公司参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司于2018年6月获取界首金山坪5宗土地面积约30万平方米，公司持有上述地块49%的权益。具体如下：

序号	地区	地块名称	出让面积 (平方米)	土地用途	容积率	成交价(万元)
1	杭州淳安县	界首金山坪 1-2-2号地块	35,003.22	旅馆业用地(不可分割)	≤0.3	1,128.00
2	杭州淳安县	界首金山坪 1-4-1号地块	33,317.86	零售商业用地(不可分割)	≤0.4	1,950.00
3	杭州淳安县	界首金山坪 1-4-2号地块	19,430.59	零售商业用地(不可分割)	≤0.4	1,137.00
4	杭州淳安县	界首金山坪 1-1号地块	161,523.57	商住(部分商业可分割)	≤0.6	11,000.00
5	杭州淳安县	界首金山坪 1-6-1号地块	55,476.48	商住(商业可分割)	≤0.7	3,845.00

## 10. 公司房地产开发情况

### (1) 2018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19.44万平方米，在建面积334.29万平方米，竣工面积112.44万平方米。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪在建面积227.30万平方米，竣工面积74.13万平方米，无新开工项目。

北京地区，公司控股子公司顺义新城在建面积16.72万平方米，竣工面积8.20万平方米，无新开工项目。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能新开工面积26.02万平方米，在建面积138.43万平方米，竣工面积92.28万平方米。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积32.14万平米，竣工面积16.25万平米，无新开工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇在建面积10.00万平方米，无新开工、竣工项目。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积14.33万平方米，无新开工、竣工项目。

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

张家口地区，公司控股子公司张家口鲁能新开工面积24.80万平方米，在建面积24.80万平方米，无竣工项目。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能泰山新开工面积0.83万平方米，在建面积49.77万平方米，竣工面积24.32万平方米。

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

湖州公司无新开工、竣工项目，二期项目方案变更已于2018年12月取得规划批复。

福州地区，公司控股子公司福州鲁能，在建面积31.90万平方米，无新开工、竣工项目。

详见表1：“2018年公司房地产开发情况”。

### (2) 2018年公司一级开发情况

2018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24.47万平方米，累计已平整土地面积91.96万平方米。

公司名称	项目名称	2018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	0	0	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	24.47	24.47	24.47	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

## 11. 公司房地产销售情况

### (1) 公司项目销售情况

2018年，公司年初未售面积127.34万平方米，新增预售面积182.99万平方米，年末未售面积136.45万平方米，结算面积254.71万平方米。

详见表2：“2018年公司房地产销售情况”。

2018年，公司实现销售备案金额222.07亿元，销售备案面积179.29万平方米。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、湖州公司、东莞鲁能广宇在开发建设过程中，尚未开盘销售。

公司名称	销售备案金额(亿元)	备案面积(万平方米)
重庆鲁能	78.07	71.57
重庆鲁能英大	14.04	18.46
重庆江津鲁能	7.41	12.75
宜宾鲁能	13.15	15.75
成都鲁能	1.68	1.29
顺义新城	10.22	3.94
鲁能亘富	29.63	13.63
鲁能万创	1.04	1.00
鲁能亘富唐冶分公司	13.29	11.13
鲁能朱家峪	7.45	7.69
青岛鲁能广宇	8.65	6.33
天津鲁能泰山	12.83	5.98
福州鲁能	24.61	9.63
合计	222.07	179.29

注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案。

### (2) 一级开发收入情况

报告期公司一级开发收入4,756.76万元，其中子公司顺义新城一级土地开发收入73.99万元，收到一级开发成本返还1019.84万元；山东鲁能亘富公司报告期内确认张马项目一级土

地开发收入4,682.97万元。<sup>1</sup>

## 12. 房地产出租情况

2018年公司出租涉及控股子公司鲁能亘富、鲁能万创、重庆鲁能、重庆鲁能英大及顺义新城。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	98.63%
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、儿童零食、时尚餐饮、生活配套等。	2.16	99%
	鲁能星城	重庆渝北区	100%	超市、健身房	0.57	100%
	南渝星城S1-S3	重庆市巴南区	100%	商业	3.65	17.26%
重庆鲁能英大	领秀城	南岸茶园	100%	商业	1.19	12%
顺义新城	顺义	北京市顺义区	100%	商业综合体	1.8	35%

## 13. 2018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）	2,260,138.62	3.915%-5.5%	1-7年
其中：银行贷款（万元）	383,108.62	4.275%-5.06%	1-7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）	1,877,030.00	3.915%-5.5%	1-3年
其他（万元）			

## 14. 公司发展战略和未来一年的经营计划

面对宏观、行业的外部形势，公司将积极响应党中央号召，践行国务院国资委深化国有企业改革战略部署，在扎实做好目前存量住宅项目开发的同时，创新业务模式和盈利模式，积极探索民生保障项目，拓展城市基础设施的投资建设运营、房地产项目合作开发、代建等业务，强化持有型物业资产管理运营，推动公司运营管理方式变革，实现增长模式向“高质

<sup>1</sup> 注：截至报告期末，张马项目已收回全部土地熟化金及相关收益。

量”转变，有效控制公司经营风险，持续优化公司资产质量与财务状况，维护广大股东权益。2019年，公司计划开工117.27万平方米，续建631.42万平方米，计划竣工293.78万平方米，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	57.19	221.85	99.83
2	宜宾地区	0	46.15	14.60
3	成都地区	0	15.89	15.91
4	北京地区	0	8.52	9.48
5	济南地区	47.68	153.17	83.97
6	南京地区	0	34.55	11.02
7	苏州地区	0	44.81	0
8	青岛地区	0	10.00	10.48
9	东莞地区	0	14.33	0
10	张家口地区	0	24.80	0
11	天津地区	0	25.45	25.43
12	福州地区	0	31.90	23.06
13	湖州公司	12.40	0	0
	合计	117.27	631.42	293.78

#### 15. 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1,559,857.64万元，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。

附件1:

表1:2018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	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
重庆鲁能	竣工	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	9.72	37.15	48.80	2015年7月	0.00	23.52	20.11	45.39	0.00	0.00	262,186.97	227,123.66
	竣工	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业	100%	6.47	21.25	27.81	2016年3月	0.00	16.89	16.89	27.81	0.00	0.00	203,885.38	269,330.87
	竣工	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年11月	0.00	1.21	0.59	28.95	0.00	0.00	192,718.96	169,048.91
	竣工	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年7月	0.00	2.58	2.58	19.86	0.00	0.00	108,482.19	110,982.72
	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年6月	17.26	112.21	26.29	41.40	3.87	24.62	1,088,823.93	646,729.18
	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年12月	0.00	36.20	0.00	0.00	13.21	67.43	818,772.10	420,584.04
	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年12月	0.00	50.89	25.47	25.47	0.00	0.00	216,790.52	188,112.90
	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	竣工	领秀城1	重庆市	高层、公寓、	100%	9.43	27.53	37.15	2016年3月	0.00	20.51	20.51	37.15	0.00	0.00	166,407.03	121,514.95

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	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
鲁能英大	工	街区	南岸区	商业													
	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年1月	0.00	33.88	0.00	16.75	0.00	0.00	234,583.53	183,713.22
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年6月	2.18	36.40	0.00	0.00	0.00	0.00	133,683.90	100,701.14
鲁能巨富	竣工	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100%	3.13	12.74	12.74	2016年4月	0.00	12.74	12.74	12.74	0.00	0.00	98,956.15	97,956.15
	在建	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100%	1.39	4.36	4.36	2016年11月	0.00	4.36	0.00	0.00	0.00	0.00	37,148.17	12,166.32
	竣工	领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100%	6.49	18.83	18.83	2016年7月	0.00	18.83	18.83	18.83	0.00	0.00	176,888.57	169,299.32
	在建	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	11.45	28.43	28.43	2016年7月	0.00	28.43	0.00	0.00	0.00	0.00	219,134.73	194,137.00
	拟建	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100%	2.61	10.98	10.98	2017年7月	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		
	拟建	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100%	3.87	16.30	16.30	规划中	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		

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	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	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
鲁能巨富唐冶分公司	竣工	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	9.14	28.41	28.41	2016年8月	0.00	28.41	28.41	28.41	0.00	0.00	166,181.70	142,384.16
	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年11月	0.00	30.13	0.00	0.00	0.00	0.00	205,312.47	165,580.96
	在建	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100%	13.94	33.63	33.63	2017年8月	0.00	33.63	0.00	0.00	0.00	0.00	326,885.09	122,695.49
	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年8月	0.00	9.79	0.00	0.00	0.00	0.00	78,222.77	23,299.31
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年6月	0.00	0.00	0.00	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%												
	竣工	领秀公馆B地块二期住宅	济南市市中区	住宅	100%				2015年8月	0.00	14.15	14.15	14.15	0.00	0.00		

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	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	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年7月	0.00	21.33	0.00	0.00	0.00	0.00	196,062.00	67,694.51
	在建	领秀公馆A地块酒店	济南市市中区	酒店	100%				2017年7月								
鲁能朱家峪	在建	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100%	11.08	25.50	25.50	2017年4月	0.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	198,595.20	168,459.16
	拟建	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100%	3.00	9.15	10.00	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00	10.00	规划中	规划中
顺义新城	竣工	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年3月	0.00	3.10	3.10	13.95	0.00	0.00	291,182.91	255,262.89
	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年10月	0.00	0.00	0.00	40.37	0.35	0.31	951,956.55	709,243.47
	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年9月	0.00	8.52	0.00	7.08	0.00	0.00	684,060.63	507,329.40
	竣工	1号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	2.67	2.18	5.10	2016年7月	0.00	5.10	5.10	5.10	0.00	0.00	39,308.20	20,462.98
	拟	7号地项目	北京市	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	32,577.31

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	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
	建	目商业	顺义区														
宜宾鲁能	竣工	缙香湾(D-04)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	10.95	30.16	44.73	2016年8月	0.00	44.73	44.73	44.73	0.00	0.00	180,112.54	150,454.38
	竣工	原香岭(D-51)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	12.23	34.26	47.55	2016年10月	0.00	47.55	47.55	47.55	0.00	0.00	193,904.27	117,511.33
	在建	B-06	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.62	4.05	6.15	2017年12月	0.00	6.15	0.00	0.00	0.00	0.00	31,584.01	5,126.76
	在建	D-07	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.61	4.03	6.14	2017年11月	0.00	6.14	0.00	0.00	0.00	0.00	30,437.72	7,008.14
	在建	D-22	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.75	1.49	2.19	2017年9月	0.00	2.19	0.00	0.00	0.00	0.00	11,809.45	4,064.07
	在建	D-11	宜宾市翠屏区	商业	100%	2.10	4.21	5.65	2017年12月	0.00	5.65	0.00	0.00	0.00	0.00	24,792.08	7,212.40
	在建	B-29	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	5.78	17.29	25.40	2018年3月	25.40	25.40	0.00	0.00	0.00	0.00	117,736.73	17,941.68
	在建	D-16	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.46	0.37	0.62	2018年4月	0.62	0.62	0.00	0.00	0.00	0.00	3,921.38	546.44
成都鲁能	竣工	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年5月	0.00	16.25	16.25	16.25	0.00	0.00	215,378.15	219,935.93
	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年11月	0.00	15.89	0.00	0.00	0.00	0.00	185,838.22	152,936.82
青岛	在	鲁能公馆	青岛市	叠拼、洋房、	100%	4.69	7.03	10.00	2017年9月	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	79,659.80	56,907.33

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	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
鲁能广宇	建		即墨区	小高层													
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年2月	0.00	14.33	0.00	0.00	0.00	0.00	271,633.26	210,500.00
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年4月	0.00	18.15	0.00	0.00	0.00	0.00	502,351.77	396,148.04
	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年8月	0.00	26.66	0.00	0.00	0.00	0.00	447,940.00	244,400.70
	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	84,138.38
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	0.00	11.08	0.00	0.00	0.00	0.00	249,549.74	209,972.36
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	0.00	23.47	0.00	0.00	0.00	0.00	330,350.17	253,089.67
张家口鲁能	在建	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	2018年3月	24.80	24.80	0.00	0.00	0.00	0.00	106,342.51	29,817.44
湖州	拟	鲁能公馆	湖州市	旧城改造(住	100%	4.91	9.54	12.58	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.91	12.58	117,400.00	43,000.00

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	2018年新开工面积	2018年在建面积	2018年竣工面积	截至2018年12月末累计竣工面积	截至2018年12月末待开发土地面积	截至2018年12月末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
公司	建	(原鸿泊湾二期)	吴兴区	宅、商业)													
天津鲁能泰山	在建	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100%	12.37	16.08	25.15	2016年8月	0.83	25.15	24.32	24.32	0.00	0.00	311,845.00	309,104.00
	在建	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100%	11.60	16.25	24.62	2017年3月	0.00	24.62	0.00	0.00	0.00	0.00	304,771.00	174,971.00
福州鲁能	在建	福州鲁能公馆项目		住宅、商业	100%	6.36	21.63	27.25	2017年3月	0.00	27.23	0.00	0.00	0.00	0.00	520,890.85	520,761.37
	在建	福州大华制扣厂项目		住宅	100%	1.45	3.49	4.68	2017年8月	0.00	4.67	0.00	0.00	0.00	0.00	84,092.87	82,072.13
合计					-	430.17	1,089.78	1,406.84	-	71.09	959.04	327.62	549.12	56.92	226.27	12,330,174.89	8,862,245.11

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。

附件2:

表2:2018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	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月未未售面积	2018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%	3.95	8.87	12.82	11.55	3.59	2017年9月
	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	8.91	1.63	10.54	3.26	14.75	2018年5月
	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业	100%	0.67	12.14	12.81	0.82	14.97	2018年12月
	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100%	7.68	0.75	8.43	1.81	1.96	2017年9月
	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业	100%	1.26	4.74	6.00	4.80	14.71	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%	5.67	25.91	31.58	6.58	25.86	2019年12月
	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100%	2.24	6.42	8.66	7.25	2.71	2017年11月
	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业	100%	1.80	0.00	1.80	1.13	13.77	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%	0.12	0.69	0.81	0.78	0.01	2006年11月
	鲁能星城5街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.02	0.00	0.02	0.02	0.00	2011年12月
	鲁能星城6街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.54	0.01	0.54	0.50	0.20	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	0.00	2007年11月
	鲁能星城8街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.10	0.00	0.10	0.07	0.05	2007年4月
	鲁能星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.26	0.01	0.27	0.25	0.05	2010年3月
	鲁能星城10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2009年12月
	鲁能星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.09	0.01	0.09	0.09	0.01	2008年12月

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
	鲁能星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.03	0.24	0.26	0.18	0.24	2013年5月
	鲁能星城外滩	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100%	0.00	20.54	20.54	2.19	0.00	2019年8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%	3.83	4.28	8.11	3.13	2.70	2019年3月
	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房	100%	0.86	0.00	0.86	0.00	0.30	2014年12月
	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车位	100%	3.39	0.00	3.39	2.47	3.83	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%	8.91	2.14	11.05	3.06	11.15	2019年4月
	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业	100%	3.97	0.00	3.97	1.50	2.59	2017年6月
重庆鲁能江津	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	1.69	12.23	13.92	1.28	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%	3.10	0.00	3.10	2.83	9.08	2018年4月
	领秀城C1项目	济南市市中区	住宅	100%	0.03	0.00	0.03	0.01	0.10	2009年4月
	领秀城C2一期	济南市市中区	商业	100%	0.06	0.00	0.06	0.00	0.10	2010年4月
	领秀城C2二期	济南市市中区	商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.40	2017年12月
	领秀城D地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	2009年11月
	领秀城F地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2009年1月
	领秀城G1地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.22	2015年12月
	领秀城G3一期	济南市市中区	住宅	100%	0.08	0.00	0.08	0.00	0.23	2017年2月
	领秀城K2一期	济南市市中区	洋房	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.06	2015年9月

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
	领秀城K2二期	济南市市中区	洋房	100%	0.04	0.00	0.04	0.00	0.09	2016年12月
	领秀城L2、L3北侧	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.04	2011年3月
	领秀城L4地块	济南市市中区	住宅	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	2014年9月
	领秀城M1地块	济南市市中区	别墅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	2010年6月
	领秀城M2一期	济南市市中区	别墅	100%	0.43	0.00	0.43	0.08	0.30	2011年12月
	领秀城M2地块二、三期	济南市市中区	别墅	100%	0.65	0.00	0.65	0.01	0.74	2016年3月
	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100%	0.62	0.00	0.62	0.10	0.77	2017年11月
	领秀城N2地块	济南市市中区	洋房	100%	0.20	0.00	0.20	0.01	0.47	2017年9月
	领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100%	1.40	0.00	1.40	0.80	16.69	2018年6月
	领秀城Q1地块	济南市市中区	洋房	100%	1.31	0.00	1.31	0.10	14.27	2017年12月
	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	4.83	8.03	12.86	7.93	0.00	2019年6月
	领秀城A3三层	济南市市中区	写字楼	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2016年9月
鲁能亘富唐冶分公司	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	1.09	0.00	1.09	0.91	24.17	2018年10月
	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	6.55	4.10	10.65	1.36	0.00	2020年5月
	唐冶三期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	0.00	4.27	4.27	2.75	0.00	2020年10月
鲁能万创	领秀公馆B地块	济南市市中区	住宅、别墅	100%	2.54	0.00	2.54	0.04	13.18	2017年6月
	领秀公馆B地块二期	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2018年3月
鲁能朱家峪	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100%	7.04	3.34	10.38	5.10	0.00	2019年9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%	1.51	0.86	2.37	1.63	2.95	2018年9月

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
	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%	1.30	0.00	1.30	0.04	3.69	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%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.07	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	0.00	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%	0.02	0.00	0.02	0.02	0.10	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%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.21	2014年12月
	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	3.09	3.02	6.11	3.67	2.68	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%	0.75	0.02	0.77	0.57	0.19	2013年12月
	鑫悦湾二期(D-09)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.89	0.30	1.19	0.92	0.27	2015年5月
	鑫菁英(C-03)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.77	0.00	0.77	0.69	0.08	2017年3月
	溢香谷(B-05、B-15)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.58	7.85	8.43	7.54	1.06	2017年7月
	缙香湾(D-04)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.22	11.37	11.59	9.20	31.59	2018年6月
	原香岭(D-51)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.32	0.26	0.59	0.25	0.00	2018年12月
	B06	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	2.82	2.82	1.06	0.00	2020年5月
	B29	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.00	12.44	12.44	8.72	0.00	2020年7月
	D07	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	3.87	3.87	1.05	0.00	2019年11月

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2018年初未售面积	2018年新增预售面积	2018年总预售面积	截至2018年12月末未售面积	2018年结算面积	竣工时间
	D11	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.00	2.72	2.72	0.88	0.00	2019年10月
	D16	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2019年8月
	D22	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	1.47	1.47	0.04	0.00	2019年6月
成都鲁能	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	5.87	0.00	5.87	4.58	2.07	2017年7月
	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	0.62	0.00	0.62	0.40	3.04	2018年7月
	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	0.00	5.19	5.19	4.20	0.00	2019年5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%	10.00	0.00	10.00	4.82	0.00	2019年4月
湖州公司	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业	100%	1.42	0.00	1.42	1.29	0.78	2017年8月
天津鲁能泰山	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100%	3.45	0.20	3.65	2.12	11.52	一四期2018年10月；二三期
	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100%	1.21	6.01	7.22	2.90	0.00	2018年12月
福州鲁能	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业	100%	8.96	0.86	9.82	2.04	0.00	2020年4月
	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅	100%	0.00	3.38	3.38	2.69	0.00	2019年8月
合计				-	127.34	182.99	310.33	136.45	254.71	-

注3：根据公司与交易方签署的相关股权转让协议，湖州公司自2018年4月起纳入公司合并报表范围内，因此，湖州公司结算面积数据统计自2018年4月-12月。

注4：以上数据为四舍五入保留两位小数，部分统计数据存在尾差。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

截至2018年12月31日，公司总资产759.54亿元，其中：流动资产676.79亿元、非流动资产82.75亿元，总负债652.70亿元，其中：流动负债508.44亿元、非流动负债144.26亿元，股东权益106.84亿元。

2018年公司实现营业收入270.57亿元，实现净利润25.02亿元，归属于上市公司股东的净利润25.02亿元，基本每股收益1.34元，归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率21.56%，截至2018年末归属于上市公司股东的每股净资产5.74元。

2018年公司归属于上市公司股东的净利润25.02亿元，与上年同期20.99亿元相比增长19.19%，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增长，营业收入同比增加54.14亿元。营业利润33.92亿元，与上年同期28.59亿元相比增加18.65%。

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	27,056,984,571.34	21,643,358,699.96	25.01%	较上年同期交付商品房增加，确认售房收入增长
营业成本	18,179,214,915.41	15,611,425,703.81	16.45%	较上年同期交付商品房增加，结转售房成本增长
税金及附加	2,221,129,712.05	1,547,081,424.67	43.57%	本年确认销售收入增长，计提的土地增值税等税金及附加增加
销售费用	873,771,298.10	1,245,042,535.24	-29.82%	项目媒体广告、市场推广活动费等营销费用减少
财务费用	160,756,396.91	56,156,078.12	186.27%	费用化借款利息支出增加
资产减值损失	1,915,022,285.31	-4,784,599.52	40124.71%	公司所属重庆鲁能、苏州广宇、南京广宇、南京硅谷、鲁能巨富公司本年计提存货跌价准备
营业外收入	41,689,966.77	17,252,812.92	141.64%	本年所属重庆江津公司收到政府补助2561万元
营业外支出	4,494,352.19	2,662,531.01	68.80%	本年所属巨富公司支付客户赔偿金增加
所得税费用	926,872,815.11	655,791,154.61	41.34%	本年实现经营利润增加，计提的所得税费用增加
经营活动产生的现金流量净额	5,964,555,912.61	10,671,876,410.68	-44.11%	本年销售回款减少，经营活动现金流入减少
投资活动产生的现金流量净额	-620,702,430.78	-295,381,730.01	110.14%	本年投资千岛湖公司及现金收购湖州东信公司增加投资支出
筹资活动产生的现金流量净额	-9,340,696,017.05	-10,135,577,217.62	-7.84%	本年取得借款增加，筹资活动现金流入增加
现金及现金等价物净增加额	-3,996,842,535.22	240,917,463.05	-1759.01%	本年主要是本年现金收购天津鲁能泰山、福州鲁能100%股权等形成的现金流出大幅增加。

其他相关情况请见“第四章 经营情况讨论与分析”中概述部分。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 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	27,056,984,571.34	100%	21,643,358,699.96	100%	25.01%
分行业					
房地产开发	26,633,731,523.11	98.44%	21,231,195,041.50	98.10%	0.34%
物业服务	67,420,698.23	0.25%	32,676,147.45	0.15%	0.10%
宾馆酒店服务	156,468,916.63	0.58%	133,631,865.60	0.62%	-0.04%
经营租赁	94,300,909.93	0.35%	70,483,546.37	0.33%	0.02%
其他	105,062,523.44	0.39%	175,372,099.04	0.81%	-0.42%
分产品					
商品房	26,633,731,523.11	98.44%	21,231,195,041.50	98.10%	0.34%
物业费	67,420,698.23	0.25%	32,676,147.45	0.15%	0.10%
酒店餐饮	72,031,221.26	0.27%	66,592,747.70	0.31%	-0.04%
酒店客房	79,756,355.19	0.29%	62,884,676.52	0.29%	0.00%
酒店其他营运	4,681,340.18	0.02%	4,154,441.38	0.02%	0.00%
不动产出租	94,300,909.93	0.35%	70,483,546.37	0.33%	0.02%
其他	105,062,523.44	0.39%	175,372,099.04	0.81%	-0.42%
分地区					
北京市	4,126,989,764.38	15.25%	4,971,163,309.86	22.97%	-7.72%
山东济南	9,123,471,439.16	33.72%	8,416,992,424.92	38.89%	-5.17%
四川宜宾	2,073,170,739.99	7.66%	2,141,949,161.77	9.90%	-2.23%
四川成都	688,274,905.92	2.54%	1,057,614,161.31	4.89%	-2.34%
重庆市	8,811,802,030.19	32.57%	5,054,270,688.46	23.35%	9.22%
天津市	2,162,311,908.43	7.99%	1,273,623.45	0.01%	7.99%
浙江省	70,773,122.89	0.26%		0.00%	0.26%
福建省	190,660.38	0.00%	95,330.19	0.00%	0.00%

### (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	26,633,731,523.11	17,714,229,101.97	33.49%	25.45%	17.16%	4.70%
分产品						
商品房	26,633,731,523.11	17,714,229,101.97	33.49%	25.45%	17.16%	4.70%
分地区						
北京市	4,122,347,988.13	2,634,958,738.64	36.08%	-16.99%	-28.48%	10.27%
山东济南	8,872,806,240.71	5,103,516,407.08	42.48%	8.02%	-8.96%	10.72%
四川成都	672,228,883.89	579,811,826.67	13.75%	-35.16%	-41.86%	9.94%
四川宜宾	1,974,761,051.35	1,174,072,289.00	40.55%	-0.26%	-23.78%	18.35%
重庆市	8,637,205,825.43	6,199,524,684.24	28.22%	71.57%	88.36%	-6.40%
天津市	2,283,608,410.71	1,965,060,948.51	13.95%			13.95%
湖州市	70,773,122.89	57,284,207.83	19.06%			19.06%

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	2018 年	2017 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	179.29	272.36	-27.11%
	结算面积	万平方米	254.71	229.26	9.00%
	开发产品销售收入	万元	2,663,373.15	2,123,014.89	25.45%
	存货	万元	6,211,127.81	5,642,709.67	10.07%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明：不适用。

### (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	2018 年		2017 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	17,714,229,101.97	97.44%	15,119,234,924.45	96.86%	0.58%

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 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	17,714,229,101.97	97.44%	15,119,234,924.45	96.86%	0.58%

## 说明

商品房成本1,771,422.91万元，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. 本年发生的非同一控制下企业合并：公司以2018年3月31日为购买日，以现金购买湖州东信实业投资有限公司100%股权。

2. 本年发生的同一控制下企业合并：公司以2018年7月31日为合并日，现金收购天津鲁能泰山房地产开发有限公司（合并前同受最终控制人控制）与福州鲁能地产有限公司（合并前同受鲁能集团控制）的100%股权。

3. 本年公司投资500万元新设全资子公司山东鲁能物业有限公司。

**(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）	200,923,110.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.74%

前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%
--------------------------	-------

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	个人（购房客户）	42,630,342.00	0.16%
2	个人（购房客户）	42,388,395.00	0.16%
3	北京仟嘉仪信息技术咨询有限公司	41,528,383.00	0.15%
4	北京繁锦文化传媒有限公司	40,278,969.00	0.15%
5	哈尔滨冰岛酒店	34,097,021.00	0.13%
合计	--	200,923,110.00	0.74%

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）	3,326,115,694.95
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	32.39%
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	1,497,859,661.69	14.59%
2	中建八局第一建设有限公司	753,785,099.21	7.34%
3	中国建筑第二工程局有限公司	643,363,070.57	6.27%
4	北京建工四建工程建设有限公司	219,507,018.68	2.14%
5	青岛新华友建工集团股份有限公司	211,600,844.80	2.06%
合计	--	3,326,115,694.95	32.39%

主要供应商其他情况说明：不适用。

## 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	873,771,298.10	1,245,042,535.24	-29.82%	本年土地获取减少，项目媒体广告、市场推广活动费等营销费用减少
管理费用	316,586,438.13	332,112,384.62	-4.67%	
财务费用	160,756,396.91	56,156,078.12	186.27%	费用化贷款利息支出增加
研发费用	655,660.38			所属子公司鲁能巨富本年海绵城市研发项目投入增加

#### 4、研发投入

研发目的：公司本年的研发项目为基于保护及改善生态环境的海绵城市及低影响开发雨水系统构建的研究。

目前进展：已建成海绵城市示范区，并发表海绵城市相关论文3篇。

拟达到目标：公司研发此项目拟构建适应环境变化及应对自然灾害的弹性社区，遵循生态优先原则，将自然途径与人工措施相结合，在确保城市排水防涝的前提下，最大限度地实现雨水在城市区域的积存，渗透和净化。促进水资源的利用和生态环境的保护，增加社区绿化率，加强洪涝控制能力，提高雨水利用率以及雨水径流下渗率。

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

##### 公司研发投入情况

	2018 年	2017 年	变动比例
研发人员数量（人）	2	0	
研发人员数量占比	0.11%	0.00%	0.11%
研发投入金额（元）	655,660.38	0.00	
研发投入占营业收入比例	0.00%	0.00%	
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因：不适用。

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明：不适用。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	26,499,816,681.40	40,191,437,631.44	-34.07%
经营活动现金流出小计	20,535,260,768.79	29,519,561,220.76	-30.44%
经营活动产生的现金流量净额	5,964,555,912.61	10,671,876,410.68	-44.11%
投资活动现金流入小计	1,313,067.31	105,753,864.82	-98.76%
投资活动现金流出小计	622,015,498.09	401,135,594.83	55.06%
投资活动产生的现金流量净额	-620,702,430.78	-295,381,730.01	110.14%
筹资活动现金流入小计	9,284,462,837.24	8,088,752,881.45	14.78%
筹资活动现金流出小计	18,625,158,854.29	18,224,330,099.07	2.20%
筹资活动产生的现金流量净额	-9,340,696,017.05	-10,135,577,217.62	-7.84%
现金及现金等价物净增加额	-3,996,842,535.22	240,917,463.05	-1,759.01%

### 相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

1.投资活动现金流入同比减少98.76%，主要是上年同期处置投资性房地产收回现金较多影响所致，本年未发生相关费用。

2.投资活动现金流出同比增加55.06%，主要是本年现金收购湖州公司、参股投资千岛湖公司影响。

3.现金及现金等价物净增加额同比减少1759.01%，主要是本年现金收购天津鲁能泰山、福州鲁能100%股权等形成的现金流出大幅增加。

### 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596,455.59万元，本年净利润250,237.59万元，差异346,218.00万元，主要原因为：存货计提跌价准备、固定资产及投资性房地产计提折旧、递延所得税资产减少、开发产品交付结转等非付现项目影响损益较大。

## 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

	2018 年末		2017 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	4,861,112,161.78	6.40%	8,982,525,762.80	10.84%	-4.44%	
应收账款	11,667,602.01	0.02%	6,715,511.25	0.01%	0.01%	
存货	60,077,706,380.58	79.10%	64,232,448,096.43	77.48%	1.62%	
投资性房地产	2,455,853,436.84	3.23%	2,838,607,080.25	3.42%	-0.19%	
长期股权投资	171,500,000.00	0.23%		0.00%	0.23%	
固定资产	1,823,085,816.44	2.40%	1,466,901,121.43	1.77%	0.63%	
在建工程	139,140,461.81	0.18%	152,448,612.14	0.18%	0.00%	
短期借款	3,818,000,000.00	5.03%	2,495,500,000.00	3.01%	2.02%	
长期借款	14,424,567,851.21	18.99%	16,077,373,431.23	19.39%	-0.40%	

### 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1,003,368.03万元，其中货币资金中210,183.11万元系按揭保证金及商品房预售资金监管，存货中793,184.92万元系以土地使用权作借款抵押。

## 五、投资状况

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
3,904,017,390.27	6,540,760,309.53	-40.31%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	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）
湖州东信实业投资有限公司	房地产开发	收购	170,865,500.00	100.00%	自有	无	永久	房地产	完成		-1,878,805.87	否	2018年06月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205095155&amp;announcementTime=2018-06-27">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205095155&amp;announcementTime=2018-06-27</a>
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	房地产开发	收购	1,921,873,127.36	100.00%	自有	无	永久	房地产	完成		139,889,003.19	否	2018年08月25日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205325491&amp;announcementTime=2018-08-25">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205325491&amp;announcementTime=2018-08-25</a>
福州鲁能地产有限公司	房地产开发	收购	1,634,778,762.91	100.00%	自有	无	永久	房地产	完成		-23,559,623.00	否	2018年08月31日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=sz">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=sz</a>

														se&stockCode=000537&announcementId=1205361862&announcementTime=2018-08-31
山东鲁能 物业有限 公司	物业服务	新设	5,000,000 .00	100.00%	自有	无	永久	物业服务	完成		44,782.87	否	2018 年 10 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1205524393&announcementTime=2018-10-24
杭州千岛 湖全域旅 游有限公 司	房地产开发	新设	171,500,0 00.00	49.00%	自有	珠海东方 昇岳投资 管理中心 (有限合 伙)	永久	房地产	完成			否	2018 年 06 月 22 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1205080303&announcementTime=2018-06-22
合计	--	--	3,904,017 ,390.27	--	--	--	--	--	--	0.00	114,495,3 57.19	--	--	--

### 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

公司报告期未出售重大资产。

### 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	8,873,436,233.69	2,214,523,293.82	4,126,989,764.38	1,023,531,074.69	768,247,718.08
山东鲁能亘富开发有限公司	子公司	房地产开发	1550000000	15,327,122,356.44	3,547,486,666.35	7,762,076,797.57	1,727,113,691.49	1,298,111,828.71
重庆鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	1000000000	15,602,218,430.47	3,029,964,943.95	7,037,690,099.71	1,171,893,616.70	913,576,006.98

重庆鲁能英大置业有限公司	子公司	房地产开发	100000000	3,857,583,402.08	454,472,328.97	1,607,818,909.64	406,177,577.02	303,542,640.62
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	200000000	5,244,290,716.57	683,109,047.98	2,073,170,739.99	545,455,374.96	411,088,671.33
山东鲁能万创置业有限公司	子公司	房地产开发	50000000	1,785,484,229.43	1,330,207,288.00	1,360,418,898.84	395,816,872.76	297,005,162.35

### 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
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	现金收购（同一控制下企业合并）	为公司贡献净利润 13,988.90 万元
福州鲁能地产有限公司	现金收购（同一控制下企业合并）	为公司贡献净利润-2,355.96 万元
湖州东信实业投资有限公司	现金收购（非同一控制下企业合并）	为公司贡献净利润-187.88 万元
山东鲁能物业有限公司	投资新设	为公司贡献净利润 4.48 万元

### 主要控股参股公司情况说明

报告期内无应当披露的重要参控股公司信息。

## 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. 2019年行业格局和趋势

2019年，国家将进一步加快地产行业的长效机制建立，在“房住不炒”的总基调下，市场调控政策短期内不会松动，长效机制渐行渐近。因城施策的差别化调控政策仍将延续，调控力度不会放松，调控区域继续扩大、措施不断创新，调控将是个长期过程。在金融领域聚焦防范风险的背景下，金融监管加强，房地产融资政策将持续收紧，行业资金面承压。建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，促进房地产市场平稳健康发展。

从市场前景看：目前外部市场环境依然严峻，房地产调控依然以“稳”为主，一城一策、因城施策调控政策持续升级，房地产市场发展前景不明朗，行业发展仍然面临一定压力。

### 2. 公司发展战略及经营计划

#### (1) 工作思路和工作目标

面对宏观、行业的外部形势，公司将积极响应党中央号召，践行国务院国资委深化国有企业改革战略部署，在扎实做好目前存量住宅项目开发的同时，创新业务模式和盈利模式，积极探索民生保障项目，拓展城市基础设施的投资建设运营、房地产项目合作开发、代建等业务，强化持有型物业资产管理运营，推动公司运营管理方式变革，实现增长模式向“高质量”转变，有效控制公司经营风险，持续优化公司资产质量与财务状况，维护广大股东权益。2018年计划开工204万平方米，计划续建821.86万平方米，计划竣工363.48万平方米，实际开工71.09万平方米，实际续建966.49万平方米，实际竣工327.26万平方米。实际开工与计划存

在较大差距的原因为：公司根据济南、重庆等区域市场政策和行情等因素，对开发周期进行合理优化，部分项目推迟开工。2019年，公司计划开工117.27万平方米，续建631.42万平方米，计划竣工293.78万平方米。

## （2）重点工作

一是持续深化宏观政策跟踪研究工作。面对新形势，国家对经济发展提出新的要求，房地产长效机制逐步建立。公司将深化与监管部门的沟通交流，加强对相关政策跟踪研究。持续开展经济市场形势研判，密切关注资本市场政策动态及变化，切实履行证监会、证监局、交易所的监管要求，审慎判断内外部环境，把握机遇、科学决策，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。2019年，公司董事会将继续践行重组承诺，梳理同业竞争情况，科学编制同业竞争问题解决方案，持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。

三是稳健经营，持续推进项目开发建设。做好现有项目开发运营，加强精益化管理，提质增效，高质量推进项目开发建设。持续深耕重点城市，科学把握市场趋势，持续深化品牌效应，不断挖掘项目潜力，确保项目开发、运营、销售稳步开展。加强民生保障项目、长租公寓等新型领域开发运营研究，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。

四是夯实管理基础，不断提升规范治理水平。持续跟踪监管规则调整，规范做好公司制度废改立工作，及时完善业务流程，夯实治理基础。不断深化依法治企，筑牢基础工作，确保公司各项工作健康平稳开展。高质量开展内控审计及评价工作，建立健全内控评价机制，协调督促子公司加强内控工作规范，完善内部控制标准和控制措施，切实履行审计监督职能；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。

五是扎实做好信息披露和投资者关系维护。积极思考，主动作为，整合内外部资源，加大培训和监督力度，加强监管规则宣贯和执行。及时跟踪掌握所属公司投融资等可能对上市公司产生重大影响事项，跟进所属公司股权变化、投融资、担保以及预算执行等情况的审批。多维度、多形式加强投保知识宣传，多渠道、多角度加强与监管机构、投资者的多边交流，切实履行股东回报规划，持续树立资本市场良好形象。

六是积极探索融资新途径。跟踪分析市场资金成本变化，切实做好10亿元中期票据发行工作。及时跟踪、掌握市场政策变化情况，开展相关政策课题研究，持续提升公司价值创造能力。

七是切实履行社会责任。继续秉承“引领、创新、共赢”发展理念，以中央政策为导向，服务国家发展大局，认真履行社会责任，加强与政府职能部门沟通交流，为保护生态环境、改善民生福祉、助力脱贫攻坚及社会公益事业贡献力量。

## 3. 公司可能面临的风险如下：

（1）宏观经济环境风险：近年来，国内经济增长速度放缓，各地的限购等房地产调控政策对住宅需求也起到抑制作用，对公司主营业务收入及盈利产生负面效应。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。

（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。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业信贷和税收等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。

（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益化发展，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将进一步收紧，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，有针对性地开展业务拓展，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

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

2018年3月19日，公司召开第九届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于2017年度利润分配预案》，并于2018年3月21日发布了公告编号为“2018-018”的《关于2017年度利润分配预案的公告》。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。

2018年4月16日，公司召开2017年度股东大会，审议通过了《关于2017年度利润分配预案》。2018年5月31日，公司发布了公告编号为“2018-042”的《关于2017年度权益分派实施公告》，本次权益分派登记日期为2018年6月6日，本次权益分派除权除息日为2018年6月7日。2018年6月7日，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2018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2018年度母公司实现净利润1,664,503,988.22元，本年可供股东分配的利润为1,535,207,062.96元。公司2018年度的利润分配预案为：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1,293,079,369.36元结转以后年度分配。

上述公司2018年度利润分配预案尚需提交公司2018年度股东大会审议。

#### 2. 公司2017年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2017年度母公司实现净利润307,541,684.90元，本年可供股东分配的利润为279,281,167.16元。公司2017年度的利润分配预案为：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年度利润分配预案已经公司2017年度股东大会决议并实施。

### 3. 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。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2018年	242,127,693.60	2,502,375,865.78	9.68%	0.00	0.00%	242,127,693.60	9.68%
2017年	242,127,693.60	2,099,401,311.31 <sup>2</sup>	11.53%	0.00	0.00%	242,127,693.60	11.53%
2016年	30,763,054.86	522,596,235.69 <sup>3</sup>	5.89%	0.00	0.00%	30,763,054.86	5.89%

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
分配预案的股本基数（股）	1,862,520,720
现金分红金额（元）（含税）	242,127,693.60
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	242,127,693.60

<sup>2</sup> 报告期内，公司现金收购福州鲁能、天津鲁能泰山100%股权为同一控制下企业合并，追溯调整了报表数据，追溯调整前归属上市公司普通股股东的净利润为2,171,791,437.70元，调整前现金分红金额占合并报表中归属上市公司普通股股东的净利润的比率为11.15%

<sup>3</sup> 公司于报告期内现金收购福州鲁能、天津鲁能泰山100%股权，2017年发行股份购买山东鲁能巨富、顺义新城、宜宾鲁能股权均为同一控制下企业合并，追溯调整了报表数据，追溯调整前归属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%。

可分配利润（元）	1,535,207,062.96
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
不适用	

### 三、承诺事项履行情况

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	根据南京方山置业有限公司（以下简称“南京方山”）以及郑州鲁能置业有限公司（以下简称“郑州鲁能”）现状，为解决南京方山、郑州鲁能与天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”）的同业竞争，本集团承诺如下：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”	2018 年 06 月 25 日	2021 年 6 月 25 日	正常履行。1.2018 年 6 月 25 日，公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。2.2018 年 12 月 14 日，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签<委托经营管理合同>的议案》。
	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	该股份锁定承诺于 2018 年 10 月 30 日到期履行完毕。
	鲁能集团有	关于同业竞争、关	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：	2017 年 09 月 29 日	长期有效	正常履行。（一）2017 年

	限公司	联交易、资金占用方面的承诺	<p>本集团将广宇发展作为整合及发展集团内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争。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</p>			<p>8月7日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订&lt;委托经营管理合同&gt;暨关联交易的议案》，公司与鲁能集团有限公司签订《委托经营管理合同》，公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营。托管合同的期限自2017年8月7日至2018年12月31日。（二）2018年6月25日，公司2018年第二次临时股东大会审议通过： 1.《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权暨关联交易的议案》。公司以人民币163,477.87万元收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权。本次收购完成后，福州鲁能将成为公司全资子公司</p>
--	-----	---------------	--	--	--	--

		<p>海南永庆生态文化旅游业有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团在一年内采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>5、海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>6、武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司因开发定位尚未明确而未实际开展房地产开发业务，目前暂不适合注入上市公司。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。</p> <p>7、山东鲁能朱家峪开发有限公司原有位于章丘市官庄乡朱家峪村、宗地号为 2007-4-1 和 2007-4-2 的两宗土地，确权面积合计 207,612 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup> 国有土地使用权进行收回，作为储备建设用地。章丘市人民政府和山东鲁能朱家峪开发有限公司签订《章丘·鲁能城项目投资合作框架协议》，双方协商一致，山东鲁能朱家峪</p>			<p>司并纳入公司合并财务报表范围内。</p> <p>2.《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100% 股权的议案》。受房地产政策调控等不可控因素影响，苏州鲁能未来销售前景存在较大不确定性，目前置入上市公司会占用上市公司大量资金且不利于改善上市公司持续盈利能力，不利于保障上市公司和全体股东的利益。为履行相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，公司放弃优先受让苏州鲁能 100% 股权。同时，在鲁能集团将苏州鲁能出售给与其无关联的第三方前，由广宇发展对苏州鲁能进行托管。</p> <p>3.《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。综合考虑南京方山和郑州鲁能等项目竣工备案后还要进行交房以及税务、工商注销等系列工作。鲁能集团承诺：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成</p>
--	--	--	--	--	--

		<p>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，由山东鲁能巨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巨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、</p>			<p>相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”（三）2018 年 12 月 14 日，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签&lt;委托经营管理合同&gt;的议案》。</p>
--	--	--	--	--	--

		<p>郑州鲁能置业有限公司开发的项目已开始销售或即将销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。本集团承诺促使南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。三、鲁能集团对房地产开发业务发展的承诺 1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的住宅房地产开发业务的土地储备，不再从事新的住宅房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发；2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展住宅房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市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；3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的住宅房地产开发业务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。四、其他避免同业竞争承诺 除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。在房</p>			
--	--	---	--	--	--

			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	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		2017年09月29日	长期有效	正常履行。（一）2017年8月7日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，公司与都城伟业集团有限公司签订《委托经营管理合同》，公司对都城伟业所属的天津鲁能泰山房地产开发有限公司进行托管经营。托管合同的期限自2017年8月7日至2018年12月31日。（二）2018年6月25日，公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权暨关联

		<p>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</p>			<p>交易的议案》。公司以人民币 192,187.32 万元收购都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100% 股权。本次收购完成后，天津鲁能泰山将成为公司全资子公司并纳入公司合并财务报表范围内。</p>
--	--	---	--	--	---

		<p>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。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</p>			
--	--	--	--	--	--

		<p>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。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>			
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	其他承诺	<p>"对重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司、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：</p> <p>如因报告期内，拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过</p>	2016 年 10 月 20 日	长期有效	正常履行

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

			<p>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；</p> <p>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。”</p>			
国家电网公司	其他承诺	<p>"关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函：</p> <p>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；</p> <p>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。”</p>	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	<p>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。</p>	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	<p>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</p>	2016年07月05日	长期有效	正常履行	

			<p>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。</p>			
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	<p>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</p>	2016年07月05日	长期有效	正常履行	

			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。			
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	<p>"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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。"</p>	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	<p>"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。</p> <p>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</p>	2016年07月05日	长期有效	正常履行	

		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。”			
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	<p>“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。</p> <p>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。”</p>	2016年07月05日	长期有效	正常履行
韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;杨敏;张峥;	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

赵廷凯;钟安刚					
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<sup>4</sup>

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	16,388.86	31,281.9	不适用	2016 年 10 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22</a>
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	4,528.33	25,607.74	不适用	2016 年 10 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22</a>
山东鲁能亘富开发有限公司 100.00% 股权	2017 年 01 月 01 日	2019 年 12 月 31 日	69,017.47	157,695.09	不适用	2016 年 10 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22</a>
北京顺义新城建设开发有限	2017 年 01 月 01 日	2019 年 12 月 31 日	51,143.89	75,975.85	不适用	2016 年 10 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1202776113&amp;announcementTime=2016-10-22</a>

<sup>4</sup> 2017 年，重庆鲁能开发（集团）有限公司 34.5% 股权实际业绩为 25,087.11 万元，宜宾鲁能开发（集团）有限公司 65.00% 股权实际业绩为 16,079.79 万元，山东鲁能亘富开发有限公司 100.00% 股权实际业绩为 99,086 万元，北京顺义新城建设开发有限公司 100.00% 股权实际业绩为 53,855.88 万元，重庆鲁能英大置业有限公司 30.00% 股权实际业绩为 10,129.92 万元，均超额完成当年预测业绩。

公司 100.00% 股权							o.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1202776113&announcementTime=2016-10-22
重庆鲁能英大置业有限公司 30.00% 股权	2017 年 01 月 01 日	2019 年 12 月 31 日	4,046.11	8,675.16	不适用	2016 年 10 月 20 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1202776113&announcementTime=2016-10-22

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况：不适用。  
业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响：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

##### 1. 会计政策变更

2018年6月15日，财政部下发了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）。通知指出，为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对2018年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）和《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行修订并区分企业不同情况陆续施行。按以上规定，自2018年1月1日起，执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和财会〔2018〕15号文附件1（一般企业财务报表格式〈适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业〉）的要求编制财务报表。

根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》规定，“企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整”。

2018年度，本公司就涉及的相关经济业务按以上规定进行财务处理，并作为当年会计政策变更事项对财务报表有关项目的年初数或上年数进行了追溯调整。以上会计政策变更事项对2018年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。

## 2. 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1. 本年发生的非同一控制下企业合并：公司以2018年3月31日为购买日，以现金购买湖州东信实业投资有限公司100%股权。

2. 本年发生的同一控制下企业合并：公司以2018年7月31日为合并日，现金收购天津鲁能泰山房地产开发有限公司（合并前同受国家电网控制）与福州鲁能地产有限公司（合并前同受鲁能集团控制）的100%股权。

3. 本年公司投资500万元新设全资子公司山东鲁能物业有限公司。

## 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）	95
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
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3年、张琳女士连续审计服务5年

当期无改聘会计师事务所

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

经公司第九届董事会第三十四次会议、2018年第五次临时股东大会审议通过，公司聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2018年度内部控制审计机构，费用为人民币46万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

## 十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

## 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
鲁能集团有限公司	控股股东	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	42,200	3.60%	42,200	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 03 月 21 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204495265&amp;announcementTime=2018-03-21">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204495265&amp;announcementTime=2018-03-21</a>
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 3 个月	19,602.52	1.67%	19,602.52	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 03 月 21 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204495265&amp;announcementTime=2018-03-21">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204495265&amp;announcementTime=2018-03-21</a>
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	利率 5.5%，期	88,800	7.58%	88,800	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 03 月 30 日	详见巨潮资讯网

				房地产公司外部融资平均利率	限 2 年								<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204551778&amp;announcementTime=2018-03-30%2011:46">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204551778&amp;announcementTime=2018-03-30%2011:46</a>
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	10,550	0.90%	10,550	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 07 月 11 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11</a>
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	4,220	0.36%	4,220	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 07 月 11 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11</a>

													=1205139754&announcementTime=2018-07-11
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	4,220	0.36%	4,220	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 07 月 11 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11</a>
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	21,100	1.80%	42,200	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 07 月 11 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11</a>
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	利率 5.5%，期限 1 年	94,950	8.10%	94,950	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 07 月 11 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/di">http://www.cninfo.com.cn/new/di</a>

				资平均利率									<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11">sclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11</a>
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	135,884	11.59%	135,884	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 07 月 11 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11</a>
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	21,100	1.80%	21,100	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 07 月 11 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205139754&amp;announcementTime=2018-07-11</a>

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	10,550	0.90%	10,550	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 09 月 06 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205385362&amp;announcementTime=2018-09-06">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205385362&amp;announcementTime=2018-09-06</a>
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	383,505	32.72%	383,505	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 10 月 31 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205562201&amp;announcementTime=2018-10-31">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205562201&amp;announcementTime=2018-10-31</a>
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 1.5 年	108,250	9.24%	108,250	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 10 月 31 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;</a>

													announcementId=1205562201&announcementTime=2018-10-31
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	126,795.3	10.82%	126,795.3	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 12 月 15 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205671752&amp;announcementTime=2018-12-15">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205671752&amp;announcementTime=2018-12-15</a>
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	15,825	1.35%	15,825	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 12 月 15 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205671752&amp;announcementTime=2018-12-15">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205671752&amp;announcementTime=2018-12-15</a>
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	利率 5.5%，期限 1 年	84,400	7.20%	84,400	否	银行转账	利率 6% 以上	2018 年 12 月 15 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninf">http://www.cninf</a>

				司外部融 资平均利 率									o.com.cn/new/di sclosure/detail?p late=szse&stock Code=000537& announcementId =1205671752&a nnouncementTi me=2018-12-15
合计				--	--	1,171,951. 82	--	1,193,051. 82	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	不适用												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	<p>1.2018年2月28日，公司2018年第一次临时股东大会审议通过《关于预计2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，2018年度控股股东鲁能集团拟向公司及公司控股子公司有偿新增总额度不超过人民币170亿元财务资助，期限不超过24个月，利率不超过5.5%，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188.7亿元。2018年6月25日，公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于新增2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度暨关联交易的议案》，新增鲁能集团向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度不超过人民币32.88亿元，期限不超过12个月，利率不超过5.5%，据此测算，该新增预计关联交易总金额不超过人民币34.69亿元。报告期公司及公司控股子公司与鲁能集团发生的财务资助类关联交易在2018年预计的总额度内。</p> <p>2.2018年2月28日公司2018年第一次临时股东大会审议通过《关于预计2018年度日常关联交易的议案》，预计2018年度公司及公司控股子公司与关联方北京鲁能物业服务有限责任公司和上海鲁能物业服务有限公司发生劳务服务类日常关联交易不超过15,000万元。报告期公司及公司控股子公司与前述关联方发生物业服务类关联交易共7,349.83万元，其中与北京鲁能物业服务有限责任公司的物业服务费发生额为6,989.98万元，与上海鲁能物业服务有限公司的物业服务费发生额为359.85万元。</p>												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

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	购买股权	公司以人民币 163,477.87 万元收购鲁能集团持有的福州鲁能 100% 股权	交易价格以截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日, 由具有证券、期货相关业务资格的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司出具的、且经国资监管机构备案的评估结果为依据	113,363.26	163,477.87	163,477.87	银行转账	0	2018 年 08 月 31 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205361862&amp;announcementTime=2018-08-31">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205361862&amp;announcementTime=2018-08-31</a>
都城伟业集团有限公司	同受国家电网有限公司控制	购买股权	公司以人民币 192,187.32 万元收购都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100% 股权	交易价格以截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日, 由具有证券、期货相关业务资格的评估机	118,825.64	192,187.32	192,187.32	银行转账	0	2018 年 08 月 25 日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=00">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=00</a>

				构北京中企 华资产评估 有限责任公司 出具的、 且经国资监 管机构备案 的评估结果 为依据							0537&annou ncementId=1 205325491& announceme ntTime=201 8-08-25
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				报告期内，本次收购天津鲁能泰山为公司贡献净利润 13,988.90 万元，收购福州鲁能为公司贡献净利润-2,355.96 万元。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

### 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明

公司与鲁能集团、都城伟业集团分别签署委托经营管理合同。

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（以下简称“南京房山”）、福州鲁能地产有限公司（以下简称“福州鲁能”）、苏州鲁能置业有限公司（以下简称“苏州鲁能”）和郑州鲁能置业有限公司（以下简称“郑州鲁能”）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（以下简称“天津鲁能泰山”）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。

公司分别于2018年8月23日、8月29日完成对天津鲁能泰山100%股权、福州鲁能100%股权收购工作，相关托管协议相应终止。

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

公司与鲁能集团签订的关于南京方山、苏州鲁能和郑州鲁能的原《委托经营管理合同》于2018年12月31日到期，为严格履行关于避免同业竞争的承诺，公司于2018年12月14日召开第九届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于与鲁能集团有限公司续签〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，公司与鲁能集团续签相关《委托经营管理合同》，每个被托管单位的托管费用为100万元/年，托管期限自2019年1月1日至2021年6月25日。2018年确认的托管收入为436.32万元。

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

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

### (3) 租赁情况

#### 租赁情况说明

本年度，公司共实现租赁收入94,300,909.93元，主要为鲁能巨富的A3商业综合体、重庆鲁能的南渝秀街、成都鲁能城商铺等项目租金收入。本年度，公司租赁其他公司资产费用13,297,411.80元，主要为苏州鲁能广宇、东莞鲁能广宇天津鲁能泰山公司租赁办公场所费用。

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

## 2、重大担保

### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
鲁能集团有限公司	2018年07月11日	213,000	2018年07月27日	213,000	连带责任保证	9年	否	是
鲁能集团有限公司	2018年07月11日	150,000	2018年11月02日	150,000	连带责任保证	4年	是	是
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	是	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		539,500		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		363,000		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		736,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		213,000		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2016年01月16日	32,750	2016年05月30日	15,720	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	是	否

	日							
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	2017年 08月08 日	70,000	2017年09月 27日	31,815.51	连带责任 保证	5年	否	否
重庆鲁能开发(集团)有限公司	2018年 09月06 日	50,000	2018年12月 18日	30,000	连带责任 保证	6年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			177,250	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)				30,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			916,660	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)				77,535.51
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)			716,750	报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)				393,000
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)			1,652,660	报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)				290,535.51
实际担保总额(即A4+B4+C4)占公司净资产的比例				27.19%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额(D)				213,000				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额(E)				77,535.51				
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)				0				
上述三项担保金额合计(D+E+F)				290,535.51				

采用复合方式担保的具体情况说明:公司无采用复合方式担保。

## (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

#### (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建立健全管理制度，进一步提升规范运作水平

不断建立健全公司管理制度，制定《累积投票制实施细则》《股东大会网络投票实施细则》等制度，修订《公司章程》《董事会议事规则》等制度，建立健全制度保障体系，切实保护投资者权益。

##### ②夯实信息披露质量，确保广大投资者知情权

一是持续跟踪所属公司诉讼仲裁、投资担保、关联交易等重大事项，创新关联交易报送机制，提高了信息披露质量和效率，确保重大事项披露的及时和准确。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，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。2018年，公司前董事会秘书韩玉卫同志荣获新浪财经“金牌董秘”荣誉称号，充分体现了广大投资者对公司的认可。

##### ③加强风险管控，建立长效机制

公司持续加强业务监督，不断完善内控管理，修订《内部控制自我评价管理制度》、《内部审计制度》，定期开展内控评价；树立风险导向，建立风险管控长效机制，开展风险排查全覆盖工作，积极组织董监高参加各类培训，切实防范经营风险，确保风险可控在控。

#### (2) 职工权益保护

公司始终坚持“赋能人才，同创共享”的人才观，严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的要求，充分保障员工基本权益，支持人才成长发展，切实关注员工健康、安全和满意度，开展暖心员工关怀，举办丰富多彩的活动充实员工精神生活，助力员工实现个人价值，增强员工归属感和幸福感。

公司充分保障员工权益，规范薪酬福利体系建设，优化员工待遇，定期组织员工体检，提供劳保用品及职工疗养计划；不断助力员工发展，设立员工职业发展双通道，开展多层次培训学习；暖心员工关怀，开展“美丽广宇·魅力巾帼”三八节系列活动、员工生日慰问、“深入学习十九大·立足岗位建新功”主题青年演讲赛、员工思想动态调研，提升员工幸福感和归属感。

#### (3) 供应商、客户和消费者权益保护

公司持续推进伙伴关系建设，积极开展供应链管理，不断提高招标采购规范性，实施供

应商精准分级分类，常态化开展供应商考察，创新采购模式，提升供应商质量和采购效率，与供应商建立长期稳定关系，实现资源共享，致力与伙伴共赢发展。

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”，不断提升服务质量，努力为客户提供增值服务，不断创新服务形式以满足人们对美好生活的多样化需求，致力让客户绽放满意笑容。公司以美好生活需求为出发点，不断深化服务品质，探索智慧物业服务，引进“菜篮子”工程，打造贴心便民服务。

#### **(4) 环境保护与可持续发展**

公司不断响应政策号召，将绿色理念融入到公司运营全流程，倡导全员树立绿色发展理念，不断建立健全绿色管理机制，推动“生态优先、绿色发展”理念落地。

施工建设过程中，推广绿色建筑，积极推行绿建标准，大力应用绿色建材，积极推动建筑工业化。南京鲁能硅谷公馆项目积极推动装配式建筑，打造区域内绿建标杆项目；重庆鲁能泰山7号二期工地设置施工用水自动循环处理补给系统，实行工地扬尘控制全覆盖。践行绿色办公理念，通过光盘行动、节约用电、节约用水、低碳出行等措施，引导员工树立绿色理念和节约创效意识。

#### **(5) 社会公益事业**

公司秉持互惠互利、开放共享的价值理念，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，关注贫困地区经济、教育和社会发展，积极参与公益活动，开展热心志愿服务，向社会传递温暖和大爱。

## **2、履行精准扶贫社会责任情况**

### **(1) 精准扶贫规划**

公司深入落实中央“精准扶贫、精准脱贫”决策部署，结合公司及所属公司所在区域具体情况，积极与当地政府及相关主管部门密切沟通，围绕捐资助学、帮扶贫困家庭等精准扶贫工作，助理贫困地区发展，改善贫困地区居民生活条件，履行企业社会责任。

### **(2) 年度精准扶贫概要**

2018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关爱留守儿童爱心助学活动，定期组织师资力量下乡，为留守儿童提供教育支持，原件、改建校舍，捐赠学校图书室，让孩子们更好的学习和成长；在济南地区，开展关爱孤寡老人和为贫困学生提供公益话剧院出活动，针对寿光地区洪涝灾害的情况，公司积极开展爱心捐赠活动，用实际行动为灾区人民恢复重建贡献一份力量；在福州地区，组织员工开展志愿服务，通过开展旧物回收捐赠、倡导文明出行、帮扶弱势群体，奉献爱心，向社会传递更所得温暖和大爱。

### **(3) 后续精准扶贫计划**

2019年公司将通过通过实施三个精准（甄选扶贫区域、精准识别扶贫对象，精准实施扶

贫措施)继续履行精准扶贫社会责任,创新帮扶模式,扶贫“输血”变“造血”,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,努力探索产业化、市场化的精准扶贫新路径,打开新时代精准扶贫的新局面。利用项目开发提供就业机会,加大技能培训,努力实现从“输血”到“造血”,把扶贫的神圣责任扛在肩上,把实现百姓美好生活的愿景放在心中,以高度的政治责任感和历史使命感,用实实在在的成效为打赢脱贫攻坚战、全面建成小康社会在积极贡献自己的力量。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,充分发挥先锋带头作用,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。公司将绿色理念通入公司运营全流程,倡导全员梳理绿色发展理念,不断健全绿色管理体制机制,推动“生态优先、绿色发展”理念落地,提升利益相关方的绿色环保意识,携手更多人推动绿色发展。

## 十九、其他重大事项的说明

### (一) 关于部分避免同业竞争承诺变更及履行情况

1. 为履行避免同业竞争相关承诺,更好的保护公司及公司股东的利益,公司于2018年3月28日分别召开第九届董事会第二十五次会议和第九届监事会第七次会议,审议通过了《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司100%股权的议案》(详见公司于2018年3月30日发布的公告编号为“2018-029”的《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司100%股权的公告》)。

2018年6月25日,公司2018年第二次临时股东大会审议通过上述放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司事项(详见公司于2018年6月26日发布的公告编号为“2018-053”的《2018年第二次临时股东大会决议公告》)。

2. 为履行避免同业竞争相关承诺,公司于2018年3月28日分别召开第九届董事会第二十五次会议和第九届监事会第七次会议,审议通过了《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》,控股股东鲁能集团变更关于南京方山置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司的同业竞争承诺,变更后的承诺为:“鲁能集团承诺:‘本集团承诺,自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销,在注销完成前,由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管,且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地,本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起,如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支,本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的20个工作日内,以现金方式进行赔偿。’”(详见公司于2018年3月30日发布的公告编号为“2018-030”的《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的公告》)。

2018年6月25日,公司2018年第二次临时股东大会审议通过上述同业竞争变更事项(详见

公司于2018年6月26日发布的公告编号为“2018-053”的《2018年第二次临时股东大会决议公告》)。

3. 为履行避免同业竞争相关承诺，公司于2018年9月5日召开的第九届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于公司拟与都城伟业集团有限公司签订〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，公司与都城伟业集团签订《委托经营管理合同》，公司对都城伟业集团下属的北京海港房地产开发有限公司（以下简称“海港公司”）进行托管经营。（详见公司于2018年9月6日发布的公告编号为“2018-074”的《关于都城伟业集团有限公司履行避免同业竞争承诺的公告》及《关于公司拟与都城伟业集团有限公司签订〈委托经营管理合同〉暨关联交易的公告》）。2018年9月15日，公司发布了公告编号为“2018-076”的《关于公司与都城伟业集团有限公司签订〈委托经营管理合同〉暨关联交易进展的公告》，公司与都城伟业集团、海港公司签署相关合同，公司对都城伟业集团下属的海港公司进行托管经营，委托经营管理合同的期限自2018年9月14日至2020年9月28日，托管费用为100万元/年。

4. 为履行避免同业竞争相关承诺，公司于2018年12月14日召开第九届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于与鲁能集团有限公司续签〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，公司与鲁能集团签订的关于南京方山、苏州鲁能和郑州鲁能的原《委托经营管理合同》于2018年12月31日到期，为严格履行关于避免同业竞争的承诺，公司拟与鲁能集团续签相关《委托经营管理合同》（详见公司于2018年12月15日发布的公告编号为“2018-101”的《关于与鲁能集团有限公司续签〈委托经营管理合同〉暨关联交易的公告》）。

## （二）关于2017年度公司权益分派相关情况

2018年3月19日，公司召开第九届董事会第二十四次会议，审议通过《关于2017年度利润分配的预案》，3月21日披露了公告编号为“2018-018”的《关于2017年度利润分配预案的公告》。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。

2018年5月31日，公司发布了公告编号为“2018-042”的《2017年度权益分派实施公告》，本次权益分派登记日期为2018年6月6日，除权除息日为2018年6月7日。

2018年6月7日，公司本次权益分派实施完毕。

## （三）关于湖州项目收购相关情况

2018年2月6日，湖州公司100%股权在天津产权交易中心挂牌转让，牌转让底价17,086.55万元。根据挂牌资料显示，湖州公司注册成立于2012年11月28日，注册资本1亿元人民币，其中普天东方通信集团有限公司（国资委直属企业中国普天信息产业集团的下属公司，以下简称“普天东信”）持股 63.25%，杭州东方通信城有限公司（以下简称“东方通信”）持股 36.75%。经营范围为实业投资、房地产开发经营、物业管理。

公司于2018年3月7日召开第九届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于参与收购湖州东信实业投资有限公司100%股权的议案》（具体内容详见公司公告编号分别为“2018-014”《关于参与收购湖州东信实业投资有限公司100%股权的公告》）。

经天津产权交易中心审核确认，公司于2018年3月16日收到受让资格确认通知书，受让价格为挂牌底价17,086.55万元，公司于当日按要求将竞拍保证金5,000万元交付至天津产权交易中心结算账户。2018年3月19日，公司代理机构北京国融鼎盛投资有限公司收到天津产权交易中心市场二部和转让方代理机构浙江产权交易所有限公司发来的《组织签约通知书》，确认公司为湖州公司100%股权的受让方。（具体内容详见公司公告编号分别为“2018-025”的《关于参与收购湖州东信实业投资有限公司100%股权的进展公告》）。

2018年4月9日，公司完成与交易对方普天东信和东方通信产权交易相关合同签署，并按要求将产权交易合同提交至天津产权交易中心进行审核。此后，公司与交易相关方按要求履

行资金支付和资产交割等事项。

2018年6月27日，公司发布公告编号为“2018-054”的《关于收购湖州东信实业投资有限公司100%股权进展暨完成工商变更登记的公告》，湖州公司就股东变更等事宜完成工商变更登记手续，并取得换发的新营业执照，公司收购湖州公司100%股权的过户手续及相关工商变更登记手续已经完成。

#### **（四）报告期内现金收购天津鲁能泰山、福州鲁能100%股权事项**

为履行避免同业竞争相关承诺，进一步解决同业竞争问题，公司于2018年3月28日召开第九届董事会第二十五次会议，审议通过了拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权的事项（详见公司公告编号为“2018-028”的《关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的提示性公告》）。

2018年6月7日，公司召开第九届董事会第二十七次会议，审议通过了关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权暨关联交易的议案，本次交易价格以截至评估基准日2017年12月31日，由具有证券、期货相关业务资格的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司出具的、且经国资监管机构备案的评估结果为依据，公司以人民币163,477.87万元收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权，以人民币192,187.32万元收购都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权。（详见公司公告编号为“2018-044”的《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的公告》）。

2018年6月25日，公司2018年第二次临时股东大会审议通过上述现金收购事项（详见公司于2018年6月26日发布的公告编号为“2018-053”的《2018年第二次临时股东大会决议公告》）。

2018年8月25日，公司发布了公告编号为“2018-068”的《关于现金收购福州鲁能100%股权、天津鲁能泰山100%股权进展暨天津鲁能泰山完成工商变更登记的公告》。2018年8月31日，公司发布了公告编号为“2018-069”的《关于现金收购福州鲁能100%股权、天津鲁能泰山100%股权进展暨福州鲁能完成工商变更登记的公告》。天津鲁能泰山、福州鲁能就股东变更等事宜完成工商变更登记公司本次收购天津鲁能泰山、福州鲁能100%股权的过户手续及相关工商变更登记手续已经完成。

#### **（五）报告期内公司对外投资设立子公司事项**

2018年10月15日，公司召开第九届董事会第三十二次会议审议通过了《关于成立山东区域物业服务公司的议案》，为推进公司住宅物业自管，打造公司物业服务品牌、支持公司产品销售，结合区域项目开发的需要，进一步减少关联交易问题，成立山东区域物业服务公司，注册资本500万元注册地为山东省济南市（详见公司公告编号为“2018-084”的《关于对外投资设立全资子公司的公告》）。

2018年10月24日，公司发布了公告编号为“2018-084”的《关于全资子公司山东鲁能物业有限公司注册成立的公告》。

#### **（六）报告期公司审议关联交易及对外担保相关情况**

1. 2018年2月3日，公司发布了公告编号为“2018-005”的《关于预计2018年度日常关联交易的公告》。预计公司及控股子公司2018年度与关联方北京鲁能物业服务有限责任公司和上海鲁能物业服务有限责任公司发生劳务服务类日常关联交易的总额为不超过15,000万元。

该事项已经公司2018年第一次临时股东大会审议通过。

2. 2018年2月3日，公司发布了公告编号为“2018-006”的《关于预计2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。公司控股股东鲁能集团拟向公司及公司控股子公司有偿新增总额度不超过170亿元的财务资助，期限不超过24个月，利率不超过5.50%，资助金额在总额度内可于有效期内循环使用。据此测算，预计关联交易总金额不超

过人民币188.7亿元（其中预计应支付的利息总额不超过18.7亿元）。

该事项已经公司2018年第一次临时股东大会审议通过。

3. 2018年6月9日，公司披露了公告编号为“2018-045”的《关于新增2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度暨关联交易的公告》。新增2018年度控股股东鲁能集团向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度，新增预计总额度不超过 32.88亿元，期限不超过12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，新增预计关联交易总金额不超过人民币34.69亿元（其中预计应支付的利息总额不超过1.81亿元）。

该事项已经公司2018年第二次临时股东大会审议通过。

4. 2018年2月3日，公司发布了公告编号为“2018-007”的《关于2018年度预计对控股子公司担保额度的公告》。为支持控股子公司项目开发及经营发展需要，提高向银行申请贷款效率，根据有关规定和要求，预计2018年度对控股子公司提供总额不超过42亿元人民币的融资担保额度。在股东大会批准上述担保额度的前提下，授权公司董事会审批对控股子公司提供担保具体事宜。在满足规定条件下，公司可将股东大会审议通过的融资担保额度在担保对象间进行调剂。

该事项已经公司2018年第一次临时股东大会审议通过。

## 二十、公司子公司重大事项

### （一）报告期公司子公司对外投资事项

1. 2018年6月20日，公司召开第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于全资子公司与珠海东方昇岳投资管理中心（有限合伙）投资设立项目公司的议案》。鲁能集团有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司、珠海东方昇岳投资管理中心（有限合伙）及深圳东方藏山资产管理有限公司在中国北京签署《投资合作协议》。根据该《投资合作协议》，由公司全资子公司鲁能亘富与东方昇岳共同投资设立杭州千岛湖全域旅游有限公司（暂定名，以工商登记核准的名称为准），在杭州千岛湖区域进行项目拓展。项目公司注册资本设定为人民币150,000万元，东方昇岳以自有货币资金出资76,500万元，占注册资本的51%；鲁能亘富以自有货币资金参股出资 73,500万元，占注册资本的49%。（详见公司公告编号为“2018-051”的《关于全资子公司与珠海东方昇岳投资管理中心（有限合伙）投资设立项目公司的公告》）。

2018年6月22日，公司发布了公告编号为“2018-052”的《关于参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司注册成立的公告》。

2. 2018年6月20日，公司召开第九届董事会第二十八次会议审议通过了《关于全资子公司对外投资设立上海嘉定项目公司的议案》，根据发展战略需要，进一步促进业务发展，公司全资子公司山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“鲁能亘富”）于2018年4月2日向上海市嘉定区住房保障和房屋管理局及其招投标代理机构上海嘉定投标工程审价咨询有限公司递交上海市嘉定区云翔拓展大居 24A-01A 地块共有产权保障住房项目建设主体招标项目投标文件（该地块建设用地面积43,764平方米），并于2018年4月11日取得《中标通知书》。根据项目发展需要，现由鲁能亘富投资设立“上海鲁能广宇置业有限公司”（暂定名，以工商行政管理部门核准的名为准）负责该共有产权保障住房项目建设。项目公司注册资本设定为3亿元人民币，鲁能亘富以自有货币资金出资3亿元人民币，占注册资本的100%。（详见公司公告编号为“2018-050”的《关于全资子公司对外投资设立上海嘉定项目公司的公告》）。

2018年7月14日，公司发布了公告编号为“2018-062”的《关于三级全资子公司上海鲁能亘富置业有限公司注册成立的公告》。

## (二) 报告期子公司诉讼仲裁事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
雷玲诉重庆鲁能商品房买卖合同纠纷案：2018年5月，原告以合同约定窗户交付标准（断层隔热铝合金窗）与实际（铁质材质窗）不符为由，起诉至法院，要求重庆鲁能按合同约定进行更换。	0	否	截至报告期末，原告已撤诉，本案已结案。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
杨书均诉重庆鲁能、重庆市渝中区巴蜀幼儿园房屋租赁合同纠纷案（2018年11月5日）：原告杨书均在联交所摘牌重庆公司已出租的鲁能星城一街区幼儿园，双方签订房屋买卖合同并办理了房屋产权证，但杨书均不承认2020年后的租赁合同补充协议，双方协商不成，杨书均向法院起诉要求确认重庆公司与幼儿园签订的租赁合同无效，后经法院一审、二审、再审判决驳回其诉请，现杨书均再次向法院起诉要求解除重庆公司与巴蜀幼儿园签订的2020年至2025年期间的租赁合同补充协议，并确认2025年至2035年期间补充协议无效。	0	否	2018年12月12收到重庆市人民检察院一分院对杨书均前一次起诉终审判决【(2017)渝01民终5742号】的审判监督受理通知书，截至本报告期末，该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中		
田晓燕、毛思学诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案（2018年10月30日）：原被告双方于2017年8月19日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议，约定重庆鲁能应于2018年5月30日前将涉案房屋交由原告使用，由于国家环保检查导致石材供应紧张，致使施工进度缓慢，9月13日方取得涉案房屋竣工备案证。原告9月17日函告重庆鲁能，要求解除合同，根据合同约定，逾期90天交付原告享有合同解除权，并在10日内行使。重庆鲁能认为原告解除合同权已归于消灭，故原告起诉至法院要求解除合同、返还购房款并承担违约责任。	99.66	否	2018年12月24日收到法院判决书，原告胜诉。目前重庆鲁能正准备上诉。	正在审理中	正在审理中		
重庆成雅商业管理有限公司诉重庆鲁能开发（集团）有限公司商品房买卖合同纠纷案（2018年9月17日）：原被告双方于2016年9月9日签订《鲁能星城商业房屋购买合同》，约定原告购买鲁能星城13街区1-8号楼裙楼商业1-2层并允许其	0	否	本案于2018年10月23日开庭，待法院出具判决。	正在审理中	正在审理中		

向任意第三人销售，合同签订后，原告支付了相应款项，我司将1-7号楼裙楼1-2层商业交由原告销售。原告认为，被告已于2017年9月8日取得8号楼的建设工程竣工验收备案登记证，却一直未按合同约定将8号楼商业交由其销售，故将被告起诉至法院，一审法院判决驳回诉请，成雅提起上诉，后撤回上诉。现成雅公司以要求购买商铺为由再次向渝北区法院起诉，要求将8号楼一层12个商铺交付给其并协助办理产权。						
重庆可够商贸有限公司（简称“可够公司”）诉重庆鲁能开发（集团）有限公司合同纠纷案（2018年8月29日）：原告可够公司与重庆鲁能签订《鲁能中央公馆展示性营业商铺合同》，重庆鲁能按每月18000元标准对可够公司进行营业支持费用补贴，补贴期限为24个月。合同签订后原告交付了2万元保证金，后被告未按约定支付2017年8月至2018年1月的营业支持费用。2018年1月合同期限届满，原告撤场，起诉被告支付2017年8月至2018年1月期间6个月补贴费用，退还保证金2万元，并承担相应资金占用损失。	12.8	否	经与法院沟通，可够公司已向法院提出撤诉申请，待法院出具撤诉裁定。	正在审理中	正在审理中	
刘琴诉重庆鲁能开发（集团）有限公司商品房预售合同纠纷案（2018年8月1日）：2017年6月29日，原告与被告签订《重庆市商品房买卖合同》，购买位于重庆市渝北区仙桃街道中央公园北路28号鲁能城中央公馆8幢商业1-商铺1，合同成交价2026448元，约定2018年5月30日前交付商铺。合同签订后，被告发现涉案商铺实际并未修建，而是在办理预售许可证时图纸出现问题，遂与原告多次协商，希望能够更换商铺，但最终未能达成一致意见。2018年7月，原告遂起诉至法院要求解除合同，退换房款并承担违约金等。	346.69	否	法院受理后，原被告双方就房屋价值申请鉴定。2018年10月18日房屋鉴定机构出具鉴定报告，房屋评估价值为227.68万元。截至报告期末，该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中	
重庆鲁能诉陈琳琳、余隽旻商品房买卖合同纠纷案（2018年7月16日）：2005年11月18日，原告经与被告协商，与二被告签订《重庆市商品房买卖合同》，约定由二被告购买原告开发的、位于渝北区渝鲁大道鲁能星城二街区22-9-2号房屋，房屋总价款为人民币216938元，合同签订时支付首付款66938元，其余150000元以银行个人购房抵押贷款支付。因二被告多次提出变更付款方式，导致审批失效。经多次协调，贷款始终未能获批放贷。后被告于2018年4月向重庆市渝中区人民法院起诉，主张解除与建设银行重庆市分行签订的《重庆市预售商品房抵押贷款合同》、注销鲁能星城二街区22-9-2号房屋的抵押登记，其行为已表明被告并未按合同约定的付款方式支付购房款。被告拒不配合办理房	15	否	法院受理后，原被告双方同意接受法院调解，2018年12月27日收到法院调解书，该案件已结案。	已结案	双方按调解书履行中	

屋抵押贷款，也不采用其他方式支付购房所欠余款，其拖欠房款的行为已构成违约，遂重庆鲁能起诉至法院，要求其补全房款，承担违约责任。						
何艳诉重庆市渝中区巴蜀幼儿园、重庆鲁能开发（集团）有限公司、天津广宇发展股份有限公司房屋租赁合同纠纷案（2018年7月12日）：原告何艳在购买鲁能星城八街区幼儿园后，认为重庆市渝中区巴蜀幼儿园与重庆鲁能签订的幼儿园租赁合同补充协议损害其利益，故请求依法撤销该补充协议，同时请求依法确认原租赁合同终止。此外，其认为重庆鲁能为广宇发展的全资子公司，广宇发展对此纠纷存在监管不力，要求广宇发展承担连带责任。	0	否	本案于2018年8月2日第一次开庭，因原告何艳对涉案房产租金标准申请评估鉴定，各方代理人以抽签形式确定鉴定机构为汇丰公司，目前正在鉴定中。	正在审理中	正在审理中	
重庆成雅商业管理有限公司（以下简称“成雅公司”）于2016年9月9日与重庆鲁能签订《鲁能星城商业房屋买卖合同》，合同约定：成雅公司购买鲁能星城13街区1-8号楼裙楼商业1-2层、6-7号楼负一层超市及星城六街区负一层人人乐超市，合同总价21,793.794万元（不含6-7号楼负一层超市及星城六街区负一层人人乐超市，其价格另行计算）。合同签署后1个工作日内成雅公司需向重庆鲁能支付购房预付款2,175万元，同时成雅公司可采用自己或其确认的任意第三方名义分户、按套与重庆开发公司签订《重庆市商品房买卖合同》，在成雅公司或其确认的任意第三方每网签一套，网签成交且按《重庆市商品房买卖合同》及附件付款后的15个工作日，重庆鲁能需按该套商铺成交总额10%退还预付款给成雅公司。合同签订后，成雅公司向重庆鲁能支付了购房预付款2,175万元，重庆鲁能按合同约定由成雅公司销售鲁能星城13街区相关商铺。1-7号楼商铺现已销售完毕。由于成雅公司在销售过程中违规收取购房者“团购费”“会员费”“信息咨询费”等相关费用，引发多起纠纷。考虑到该行为对重庆鲁能造成不良影响，故重庆鲁能决定不再将未销售的8号楼商铺让其销售。随后成雅公司向重庆市渝北区人民法院起诉要求重庆鲁能继续履行合同，让其销售8号楼商铺，法院一审驳回了成雅公司诉讼请求。2018年5月10日，成雅公司向重庆市第一中级人民法院起诉，要求重庆鲁能退还购房诚意金100万元及逾期利息暂计79,034.46元，退还购房预付款15,325,907元，支付违约金暂计438,636元，同时由重庆鲁能承担因房屋面积调整而产生的购房款差额19,752,768元及诉讼费、律师代理费、财产保全等费用。本案诉争标的额共计36,596,345.46元。	3,659.63	否	本案于2018年12月7日开庭进行证据交换与质证，待法院通知再次开庭时间。截至本报告期末，该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中	2018年7月26日 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>

<p>鲁能 南域中央小区业委会诉德阳市住房和城乡建设局行政许可纠纷案：重庆鲁能2005年在四川省德阳市开发的鲁能 南域中央项目在建过程中对物业管理用房位置、自行车库位置和面积进行了规划变更申请，后通过德阳市住房和城乡建设局审批。但小区业委会认为规划变更侵犯了小区全体业主利益，于2018年6月将德阳市住房和城乡建设局起诉至人民法院要求撤销其已作出的同意规划变更的行政许可决定，重庆鲁能作为利害关系第三人参加诉讼。</p>	0	否	<p>经法院一审审理，驳回了小区业委会起诉，后小区业委会上诉，法院二审维持原判。小区业委会不服二审终审判决，遂向德阳市人民检察院申请审判监督，后提请四川省人民检察院抗诉。四川省高级人民法院经审理后裁定，指令德阳市中级人民法院再审。2018年10月9日收到德阳市中院再审裁定书，裁定撤销原一、二审审理裁定，发回一审法院德阳市旌阳区法院重审。截至本报告期末，该事项正在审理过程中。</p>	正在审理中	正在审理中	2018年7月26日	<p>巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</p>
<p>王正坤诉重庆鲁能著作权侵权纠纷：2018年5月，原告王正坤认为重庆鲁能于2017年2月11日在“重庆鲁能城”公众号上发表的文章侵犯了其摄影作品的著作权，遂将重庆鲁能起诉至法院。</p>	1.5	否	<p>法院于2018年6月22日开庭审理，重庆鲁能已与对方协商和解</p>	已结案	已结案	2018年7月26日	<p>巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</p>
<p>刘捷诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案：2017年7月原告与重庆鲁能签订《商品房买卖合同》，合同签订后原告支付了全部房款，2017年11月30日重庆鲁能书面通知原告接房，原告在接房现场比对时认为房屋中设有烟道，与合同及附图不符，影响其使用，遂于2018年3月将重庆鲁能起诉至法院。</p>	98.69	否	<p>本案一审驳回原告诉讼请求，经向重庆市渝北区人民法院核实，对方未上诉，一审判决已生效，重庆鲁能公司胜诉。</p>	已结案	已结案	2018年7月26日	<p>巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</p>
<p>白洪祥等32名劳务人员诉浙江固华脚手架工程有限公司、中国建筑第二工程局</p>	118	否	<p>法院于2018年3月8日开庭审理，重</p>	已结案	已结案	2018年	巨潮资讯网

有限公司、重庆鲁能劳务合同纠纷案：原告白洪祥等32名劳务人员认为在外爬架集成架安装完毕后，被告1劳务班组拖欠原告工资，遂于2018年2月将浙江固华脚手架工程有限公司、中国建筑第二工程局有限公司、重庆鲁能三名被告起诉至法院。			庆鲁能已与总包单位中国建筑第二工程局有限公司沟通，重庆鲁能与总包单位在支付款项方面均无拖欠问题，后原告撤诉，于2018年9月取得法院准予撤诉裁定，本案已审理终结。			7月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
陶晨玺诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案：客户陶晨玺与重庆鲁能于2017年5月20日签订《商品房买卖合同》，约定将重庆市九龙坡区火炬大道9号10幢7-办公13号商品房出售给该客户。合同约定房屋交付时间为2017年11月30日前，因该房屋按揭款尚未到账，故重庆鲁能未能按合同约定时间将该房屋交付给客户，因此该客户于2018年1月将重庆鲁能起诉至法院，要求重庆鲁能立即交付房屋、承担逾期交付违约金，以及因逾期交房所产生的租房费用。	7	否	重庆鲁能已与对方和解，原告向法院提交撤诉申请，2018年10月法院准予撤诉，本案已审理终结。	已结案	已结案	2018年7月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
史仕军诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年12月17日）：原被告双方于2017年6月3日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议，后原告接房发现房屋竖向排气道屋顶风帽安装高度低于相邻建筑砌筑体，认为不满足国家住宅设计规范要求，遂起诉至法院要求整改并承担诉讼费。	0	否	2018年12月17日收到法院传票，定于2019年2月14日开庭。	法院已受理	法院已受理		
赵娟诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年12月17日）：原被告双方于2017年6月3日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议，2018年4月30日原告前往现场接房，认为所购房屋面积既然包含了楼梯面积，应当修建室内楼梯，遂起诉至法院要求被告安装室内楼梯并承担相应违约责任。	0	否	2018年12月17日收到法院传票，定于2019年3月7日开庭。	法院已受理	法院已受理		
张凤、李在华起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年10月30日）：2017年6月27日，重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书，由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018年，原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书，确认购房价格标准，该价格高于重庆英大公司定价。而后，重庆英大公司与原告签署正式商品房买卖合同，原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆英大公司，并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款，	16.8	否	本案已经过两次开庭，待法院出具判决。	正在审理中	正在审理中		

且高于正式商品房买卖合同约定价格，故要求重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。						
张秀英、张勇军等14户业主起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年10月9日）：2017年6月27日，重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书，由被告泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018年，原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书，确认购房价格标准，该价格高于重庆英大公司定价。而后，重庆英大公司与原告签署正式商品房买卖合同，原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆英大公司，并将超出合同金额部分款项支付给泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款，且高于正式商品房买卖合同约定价格，故要求重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。	178.09	否	本案已经过两次开庭，待法院出具判决。	正在审理中	正在审理中	
郑学梅、娄勇志等6户业主起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年8月29日）：2017年6月27日，重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书，由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018年，原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书，确认购房价格标准，该价格高于重庆英大公司定价。而后，重庆英大公司与原告签署正式商品房买卖合同，原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆英大公司，并将超出合同金额部分款项支付给泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款，且高于正式商品房买卖合同约定价格，故要求重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。	65.2	否	本案已经过两次开庭，待法院出具判决。	正在审理中	正在审理中	
杨丽娜等18户业主起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年8月22日）：2017年6月27日，重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书，由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018年，原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书，确认购房价格标准，该价格高于重庆英大公司定价。而后，重庆英大公司与原告签署正式商品房买卖合同，原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆英大公司，并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款，且高于正式商品房买卖合同约定价格，故要求重庆英大公司与泊家房地产	181.48	否	本案已经过两次开庭，待法院出具判决。	正在审理中	正在审理中	

营销代理公司返还相应款项。							
张家华、孙琦等11户业主起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年8月15日）：2017年6月27日，重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书，由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018年，原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书，确认购房价格标准，该价格高于重庆英大公司定价。而后，重庆英大公司与原告签署正式商品房买卖合同，原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆英大公司，并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款，且高于正式商品房买卖合同约定价格，故要求重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。	110.55	否	本案已经过两次开庭，待法院出具判决。	正在审理中	正在审理中		
重庆鲁能英大公司诉何辉房屋租赁合同纠纷案（2018年7月16日）：被告何辉于2015年4月30日与原告重庆鲁能英大公司签订《商铺租赁合同》，租赁鲁能领秀城3#地S5-2-2层附20号商铺。被告于2016年12月12日支付第一期租金人民币31351元（即自2016年5月1日至2016年7月31日租金）后，至今未支付任何租金。经多次催缴无果后，重庆鲁能英大公司起诉至法院请求解除合同，要求对方支付拖欠租金、承担违约责任。	49.05	否	本案已于2018年10月24号开庭，待法院出具判决。	正在审理中	正在审理中		
2010年6月，重庆鲁能英大与中城建第六工程局集团有限公司（以下简称“中城建公司”）签订《鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）建安工程施工合同》，约定中城建公司承包鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）工程，后因合同履行双方发生纠纷。2013年9月，中城建公司起诉重庆鲁能英大，要求判令其变更和新增工程款3,242.40734万元，延期利息997万元，合计4,239.40734万元。2014年8月中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了变更诉讼请求申请书，请求将起诉状中第1项诉讼请求变更为：支付原告工程款10,713.2122万元及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	11,526.29	否	2018年11月7日，收到鉴定机构出具的正式鉴定报告，涉案项目已完工工程造价71178609.4元。11月30再次开庭，主要就鉴定报告发表质证意见。该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中	2018年04月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27</a>

日，重庆高院开庭审理此案，法庭开展调查，双方进行了举证和质证，并发表了辩论意见。由于中城建公司提出鉴定申请，法庭已经抽签认定鉴定机构为重庆海特工程造价咨询有限公司，鉴定机构已开始鉴定，并提出补充资料清单。我方已经在承办律师的指导下提交了补充证据，并且召开案件工作组会议讨论。鉴定机构于2018年3月5日出具鉴定报告初稿，我方在组织承办律师和造价咨询单位沟通讨论后，针对鉴定报告初稿形成书面意见反馈至重庆高院。						
陈波、曹振林、程朝美、周芮冰诉重庆鲁能英大商品房买卖合同纠纷案：2018年5月，四位原告以房屋产权登记套内面积超过合同约定套内面积，误差比大于3%为由，起诉重庆鲁能英大，要求进行双倍赔偿。	28.91	否	重庆鲁能英大已与对方达成和解，于2018年9月7日收到法院准予撤诉的裁定，本案已审理终结。	已结案	已结案	2018年7月26日 巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
卿云松、应元玲诉宜宾天成房地产开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司商品房销售合同纠纷（2018年11月26日）：二原告系夫妻关系，于2009年12月4日与被告天成公司签订了《商品房买卖合同》，购买了被告开发的宜都天成19幢2楼4号房屋，2017年4月7日与被告签订《补充协议》。原告认为补充协议修改了合同内容，因此诉至法院要求被告撤销补充协议并办理房产证和土地证。	0	否	2018年12月14日收到宜宾市翠屏区人民法院传票，定于2019年1月2日上午开庭。	法院已受理	法院已受理	
刘雨谦诉成都鲁能合同纠纷案（2018年11月1日）：客户逾期支付房租，成都鲁能解除《商铺租赁合同》，客户不服，起诉成都鲁能赔偿其自承租商铺之日起至商铺消防验收合同之日止的房租租金、物业费、装修违约等损失。	19.44	否	本案于2018年11月26日一审开庭审理。	正在审理中	正在审理中	
张红梅诉成都鲁能合同纠纷案（2018年11月1日）：客户逾期支付房款，被告解除商品房预售合同，客户不服，起诉要求交付房屋并支付逾期交房违约金。	2.58	否	2018年11月28日法院预立案，自立案之日起30日调解期。	法院已受理	法院已受理	
成都鲁能诉张红梅合同纠纷案（2018年11月28日）：本案系对张红梅案提起的反诉。请求法院判决房屋买卖合同已解除，张红梅配合成都鲁能办理注销商品房买卖合同网签手续、预告登记等。	17.72	否	2018年11月28日法院预立案，自立案之日起30日调解期。	法院已受理	法院已受理	

<p>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、张任峰四名被告向其支付拆迁补偿款、种山鸡损失（种山鸡厂的农村房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。</p>	1,760	否	<p>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。该案一审判决后，上诉人（原审被告）城建道桥公司不服一审判决，提起上诉，北京市第三中级人民法院于2018年1月17日正式受理城建道桥公司的上诉，本案进入二审程序。二审庭审中，城建道桥公司认为一审判决认定张任峰是城建道桥公司的工程负责人并判由城建道桥公司承担赔偿责任是错误的，应予以改正。二审法院认为一审判决事实清楚、适用法律正确，北京市第三中级人民法院于2018年1月27日作出（2018）京03民终1408号二审终审判决，驳回上诉、维持原判。</p>	<p>终审判决已生效，该案已审理终结</p>	<p>终审判决已生效，该案已审理终结</p>	<p>2018年04月27日</p>	<p>巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27</a></p>
<p>原告曹昕、杨玉玲诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房买卖合同纠纷诉讼案（2018年7月20日）：2016年8月30日，原告曹昕、杨玉玲与被告顺义新城公司签订《北京市商品房预售合同》，约定原告购买被告位于顺义区后沙峪镇古城村南67#住宅楼-2层102号房屋，总房款30175953元。合同签订后，被告向原告交付了涉案房屋。原告认为该房屋存在漏水未修复等严重质量问题，起诉到法院，要求被告赔偿原告经济损失244120.72元。</p>	24.41	否	<p>目前该案正在一审审理当中，已完成一次开庭。</p>	正在审理中	正在审理中		
<p>陶源诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房买卖合同纠纷案（2018年9月20</p>	1684.1	否	<p>目前该案已出具一审判决，法院一</p>	已结案	已结案		

日): 原告与被告于2016年11月4日签订了《北京市商品房预售合同》, 原告购买被告开发的颐景沁园小区56#住宅楼-1层106号(后核准为顺义区东丰乐路12号院11号楼-1至3层6), 房屋交付后, 房屋存在漏水情况, 原告无法实现入住目的, 特诉至法院要求解除预售合同, 请求被告返还购房款16308393元, 并判令被告赔偿原告经济损失532314.87元。			审判判决顺义新城公司赔偿原告损失197270元, 顺义新城公司未上诉, 该案结案。				
张梦楚诉北京顺义新城建设开发有限公司房屋买卖合同纠纷案: 2016年9月11日, 原告张梦楚与被告顺义新城签署北京市商品房预售合同, 约定原告购买被告鲁美项目S24-2-1404号房屋, 总价为5270359元。双方签订预售合同后, 原告支付了首付款2540359元, 后原告认为家庭支付能力发生重大变化, 无法继续支付房款, 于2018年6月15日诉至法院请求依法判决。	26.4	否	该案于2018年7月达成调解协议, 双方同意解除购房合同, 原告向被告支付30万元违约金, 已结案。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
王金英诉顺义新城商品房预售合同纠纷案: 2017年1月24日, 买受人王金英与被告顺义新城签订《北京市商品房预售合同》, 约定王金英购买位于丰台区南苑乡石榴庄村榴景上苑大厦14层1414号办公用房一套, 建筑面积43.41平方米, 套内建筑面积25.06平方米, 层高4.2米, 总房款3,813,776元。合同签订后, 王金英向顺义新城支付购房款1,913,776元, 其中2017年1月22日支付5万元; 2017年1月24日支付33.3776万元, 2017年4月12日支付128万元, 2017年4月20日支付25万元。剩余190万元购房款至今未办妥银行按揭贷款。2018年4月23日, 王金英向北京市丰台区人民法院提起诉讼。其理由是, 2017年3月26日北京市出台限贷新政, 导致其无法办理银行贷款, 顺义新城公司承诺协调银行解决, 但至起诉时仍然未解决, 影响其履约。	19.97	否	该案法院已作出一审判决, 顺义新城公司胜诉。王金英已提出上诉, 正在进行二审。	正在审理中	正在审理中	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
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《建筑工程施工合同书》, 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	595.85	否	2018年1月18日一审二次开庭, 2018年2月9日一审三次开庭, 法院裁定驳回起诉, 该案已审理终结。	该案已审理终结	该案已审理终结	2018年04月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27</a>

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。由于山东鲁能亘富开发有限公司已向中铁十局集团有限公司支付全部的工程价款, 该诉讼对公司不构成重大影响。2018年1月18日一审二次开庭。2018年2月9日一审三次开庭, 法院裁定驳回起诉。							
2016年12月, 原告济南园林开发建设集团有限公司与被告鲁能亘富签订《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, 要求被告赔偿自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, 请求被告支付违约金3, 260, 802. 09元, 工程整改损失1, 176, 230. 89元, 及反诉诉讼费。	653.42	否	2018年4月3日, 济南市市中区人民法院作出(2017)鲁民初6316号民事裁定书, 法院裁定准许原告撤回起诉, 被告撤回反诉, 该案已审理终结。	法院裁定准许原告撤回起诉, 被告撤回反诉, 该案已审理终结	该案已审理终结	2018年04月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27</a>
鲁能亘富诉梁大胜商品房买卖合同纠纷案: 因双方已签订解除合同, 鲁能亘富要求依法判令被告协助原告办理合同网签备案撤销手续; 赔偿原告律师费20000元; 本案诉讼费、保全费等由被告承担。	2	否	本案已调解结案, 被告协助鲁能亘富办理合同网签备案撤销手续; 赔偿原告鲁能亘富律师费20000元; 本案诉讼费、保全费等由被告承担。	已结案, 执行完毕。	已结案, 执行完毕。	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
山东鲁能亘富开发有限公司诉马迎胜房屋买卖合同纠纷案(2018年8月22日): 被告违约逾期支付购房款, 原告起诉解除合同。	119.32	否	本案法院已立案, 定于2019年2月20日开庭, 目前双方正在调解。	正在审理中	正在审理中		
山东鲁能亘富开发有限公司诉吴金明、刘秀芹房屋买卖合同纠纷案(2018年8	97.15	否	本案法院已立案, 法院于2018年11	正在审理中	正在审理中		

月21日): 被告违约逾期支付购房款, 原告起诉解除合同。			月8日进行一审开庭审理, 尚未出具判决书, 目前双方正在调解。				
山东鲁能亘富开发有限公司诉刘爱华地下室返还纠纷案 (2018年10月17日): 被告占用地下室, 原告起诉排除妨碍。	0	否	本案法院已立案, 因双方未达成调解一致, 法院于2019年1月15日开庭。	正在审理中	正在审理中		
山东鲁能亘富开发有限公司诉孙顺利房屋买卖合同纠纷案 (2018年10月17日): 被告违约逾期支付购房贷款, 原告起诉解除合同。	69.64	否	本案已于2018年12月3日进行一审开庭审理, 法院尚未出判决。	正在审理中	正在审理中		
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。	938.2	否	目前判决已经生效, 由于金芙蓉暂无可供执行的财产, 案件暂不具备执行条件, 法院已裁定执行程序终结执行, 申请执行人可在被执行人具备执行条件时向法院申请恢复执行	目前判决已经生效, 由于金芙蓉暂无可供执行的财产, 案件暂不具备执行条件, 法院已裁定执行程序终结执行, 申请执行人可在被执行人具备执行条件时向法院申请恢复执行	目前判决已经生效, 由于金芙蓉暂无可供执行的财产, 案件暂不具备执行条件, 法院已裁定执行程序终结执行, 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	2018年04月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27</a>
原告山东齐鲁风景园林有限公司2018年3月21日向济南市市中区人民法院诉称, 2015-2016年, 原告承揽鲁能亘富领秀城部分园林及其他建筑施工工程, 项目竣工验收合格后, 被告现场签字确认工程总价款为9,124,486.66元, 但在向被告索要工程款时, 被告以没有工程造价且未经审计为由拒不支付工程款, 遂诉至法院请求: (1) 判令被告支付工程款9,124,486.66元及利息; (2) 判令被告承担本案的诉讼费。2018年3月30日, 被告鲁能亘富提出《管辖权异议申请书》,	912.45	否	2018年8月, 原告申请撤诉, 9月收到法院准予撤诉的裁定, 本案已结案。	已结案	已结案	2018年04月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27</a>

请求将本案移送至济南市仲裁委员会审理。							
鲁能亘富诉张雪商品房买卖合同纠纷案：被告逾期支付房款，鲁能亘富于2018年6月13日将被告诉至法院要求解除《商品房买卖合同》，并判令被告协助原告办理上述网签备案撤销手续；支付违约金107187元；赔偿原告律师费 42187元；本案诉讼费、保全费等由被告承担。	122.12	否	在法院的主持下，双方于2018年7月达成调解协议，解除合同，被告协助公司办理合同网签备案撤销手续，已结案。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
鲁能亘富诉贺娟商品房买卖合同纠纷案：被告逾期支付房款，鲁能亘富于2018年6月13日将被告诉至法院要求解除《商品房买卖合同》，并判令被告协助原告办理上述网签备案撤销手续；支付违约金115493.3元；赔偿原告律师费 44425元；本案诉讼费、保全费等由被告承担。	131.49	否	在法院的主持下，双方于2018年7月达成调解协议，解除合同，被告协助公司办理合同网签备案撤销手续，已结案。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
鲁能亘富诉刘士奇商品房买卖合同纠纷案：被告逾期支付房款，鲁能亘富于2018年3月28日将被告诉至法院要求解除《商品房买卖合同》及《车位使用权合同》，并判令被告协助原告办理上述网签备案撤销手续；支付违约金71833.4元；赔偿原告律师费33732元；本案诉讼费、保全费等由被告承担。	10.56	否	本案已于2018年6月28日进行一审开庭，并于2018年10月15日判决解除与被告刘士奇之间的商品房买卖合同、地下室买卖合同、地上车位买卖合同，同时赔偿违约金71833.4元。判决尚在公告期内。	正在审理中	正在审理中	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
杜瑜诉鲁能亘富房屋买卖合同纠纷案：原告要求解除双方签订的商品房买卖合同，并返还房款、支付经济损失及律师费。本案已于2018年4月10日开庭，法院已于4月25日进行现场勘查，并于5月17日二次开庭。本案已由简易程序转为普通程序。	163.75	否	截至本报告期末，该案正在审理过程中	正在审理中	正在审理中	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>

							18-07-26
肖辉凡诉鲁能亘富房屋买卖合同纠纷案：原告要求解除双方签订的商品房买卖合同，并返还房款、支付经济损失及律师费。本案已于2018年4月10日开庭，法院已于4月25日进行现场勘查，已于5月17日二次开庭。本案已由简易程序转为普通程序。	161	否	截至本报告期末，该案正在审理过程中	正在审理中	正在审理中	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
贾兆辉、林颖娜诉鲁能万创房屋买卖合同纠纷案：2018年3月12日，原告要求鲁能万创返还定金20000元及利息。	2	否	本案于2018年11月由法院二审判决，驳回原告的诉讼请求，鲁能万创不承担责任。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
山东鲁能朱家峪开发有限公司诉王敬忠房屋买卖合同纠纷案（2018年10月24日）：被告违约逾期支付购房首付款，原告起诉解除合同。	243.79	否	本案于2018年12月3日进行一审开庭审理，法院尚未判决。	正在审理中	正在审理中		
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（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。	6.59	否	截至本报告期末，该事项已二审判决，判决结果宜宾鲁能按合同约定标准支付违约金，已执行完毕。	已结案	已结案	2018年04月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/info-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/info-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1204799744?announceTime=2018-04-27</a>
原告卿云松、应元玲诉被告宜宾天成房地产开发有限公司、被告宜宾鲁能开发（集团）有限公司商品房销售合同纠纷（2018年11月26日）：二原告系夫妻关系，于2009年12月4日与被告天成公司签订了《商品房买卖合同》，购买了被告开发的宜都天成19幢2楼4号房屋，2017年4月7日与被告签订《补充协议》。原告认为补充协议修改了合同内容，因此诉至法院要求被告撤销补充协议并办理	0	否	2018年12月14日收到翠屏区人民法院传票，定于2019年1月2日上午开庭。	法院已受理	法院已受理		

房产证和土地证。							
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(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。	207.01	否	本案于2018年9月21日二审开庭，10月16日出具判决书，宜宾鲁能胜诉，不承担法律责任。	已结案	已结案	2018年04月27日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204799744&amp;announcementTime=2018-04-27</a>
夏林、单旭彬、王敏诉宜宾鲁能商品房销售合同纠纷案：三原告于2016年9月27日购买了被告商品房，并支付了购房款，但在交房前，原告发现商品房排水管未接通，遂要求被告整改，但被告认为不在整改范围，原告因此拒绝收房，并于2018年6月1日诉至法院，要求被告将给排水接通，并支付违约金122039元。	12.2	否	原告于2018年7月27日申请撤诉，法院于7月30日出具民事裁定书同意撤诉，该案已结案。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
吴凌、黄婉诉宜宾鲁能商品房销售合同纠纷案：二原告系夫妻关系，于2016年3月5日与被告签订了《商品房买卖合同》购买了被告开发的山水原著溢香谷37栋28楼1号房屋，原告在接房时发现该商品房阳台结构与该单元5-27层不一致，因此于2018年4月30日将宜宾鲁能诉至法院要求被告将该阳台结构恢复与5-27层一致。	1	否	原告已撤诉，本案已结案。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
重庆诺趣文化传播股份有限公司四川分公司诉成都鲁能合同纠纷案：成都鲁能营销活动签署前，以书面确认函的形式进行报价并由重庆诺趣文化传播股份有限公司四川分公司进行活动宣传，活动完成后，双方就合同价款发生争议。	15.26	否	2018年6月5日于成都市成华区区人民法院进行调解，并出具调解书，根据调解书，成都鲁能应于收到重庆诺趣文化传播股份有限公司四川分公司开具的等额增值税专用发票之日起7个工作日内向其支付143570元并承担案件受理费	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>

			1675.5元。目前已执行完毕，本案结案。				
成都鲁能诉温军伟商品房预售合同纠纷案：客户未按商品房买卖合同约定支付剩余部分房价款，成都鲁能向法院提起商品房预售合同纠纷诉讼	4.54	否	成都市成华区人民法院已于2018年5月14日受理，因温军伟与成都鲁能协商达成一致，成都鲁能已撤诉，本案结案。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
成都鲁能诉康清波、陈方圆商品房预售合同纠纷案：客户未按商品房买卖合同约定支付剩余部分房价款，成都鲁能向法院提起商品房预售合同纠纷诉讼	17.45	否	本案于2018年8月16日开庭审理，后双方达成调解协议，已执行完毕。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
成都鲁能诉王明商品房预售合同纠纷案：客户未按商品房买卖合同约定支付剩余部分房价款，成都鲁能向法院提起商品房预售合同纠纷诉讼	39.86	否	本案于2018年5月14日受理，后双方达成调解协议，已执行完毕。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>
成都鲁能诉齐毓昌商品房预售合同纠纷案：客户未按商品房买卖合同约定支付剩余部分房价款，成都鲁能向法院提起商品房预售合同纠纷诉讼	39.85	否	本案于2018年5月14日受理，后双方达成调解协议，已执行完毕。	已结案	已结案	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=120522">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=120522</a>

							8928&announcementTime=2018-07-26
原告浙江大东吴集团建设有限公司与被告湖州公司建设工程施工合同纠纷一案。2018年6月25日，湖州公司收到浙江省湖州市吴兴区人民法院听证传票（案号：2018浙0502立预51号），原告诉称双方2017年7月11日签订了“鸿泊湾二标段”的《建设工程施工合同》，合同约定2017年7月20日计划开工，2020年1月6日计划竣工。因被告一期建设未处理相邻居民住房沉降等问题，相邻居民阻扰二期项目施工，导致超过约定开工日期9个多月未能开工，原告因此遭受机械、人工、订购建筑材料违约及预期利益等损失。据此要求：（1）确认解除双方签订的《建设工程施工合同》，赔偿原告损失费用18,536,061元；（2）本案诉讼费用由被告承担。	1,853.61	否	本案于2018年12月13日进行立案后的第一次庭审。	正在审理中	正在审理中	2018年7月26日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205228928&amp;announcementTime=2018-07-26</a>

注：报告期末，以上诉讼仲裁均未达到确认预计负债条件，不确认为预计负债。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

股份变动的原因：不适用。

股份变动的批准情况：不适用。

股份变动的过户情况：不适用。

股份回购的实施进展情况：不适用。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况：不适用。

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容：不适用。

#### 2、限售股份变动情况

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	1,311,137,870	0	0	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

鲁能集团有限公司	106,771,767	106,771,767	0	0	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
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	38,665,269	0	0	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
合计	1,456,574,906	106,771,767	0	1,349,803,139	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

不适用。

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用。

## 3、现存的内部职工股情况

不适用。

## 三、股东和实际控制人情况

## 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	33,060	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	32,596	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		1,311,137,870	106,771,767		
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	境内非国有法人	2.08%	38,665,269		38,665,269	0		
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	1.26%	23,540,560		0	23,540,560		
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	0.78%	14,599,818		0	14,599,818		
香港中央结算有限公司	其他	0.51%	9,414,802		0	9,414,802		
罗瑞云	境内自然	0.47%	8,798,660		0	8,798,660		

	人					60		
易方达基金—工商银行—外贸信托—外贸信托·稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.46%	8,558,500		0	8,558,500		
汪向东	境内自然人	0.45%	8,446,600		0	8,446,600		
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.45%	8,301,756		0	8,301,756		
戈德集团有限公司	国有法人	0.39%	7,352,300		0	7,352,300	冻结	7,352,300
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
鲁能集团有限公司	106,771,767		人民币普通股	106,771,767				
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	23,540,560		人民币普通股	23,540,560				
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	14,599,818		人民币普通股	14,599,818				
香港中央结算有限公司	9,414,802		人民币普通股	9,414,802				
罗瑞云	8,798,660		人民币普通股	8,798,660				
易方达基金—工商银行—外贸信托—外贸信托·稳富 FOF 单一资金信托	8,558,500		人民币普通股	8,558,500				
汪向东	8,446,600		人民币普通股	8,446,600				
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	8,301,756		人民币普通股	8,301,756				
戈德集团有限公司	7,352,300		人民币普通股	7,352,300				
中国农业银行股份有限公司	5,857,305		人民币普通股	5,857,305				

一中证 500 交易型开放式指数证券投资基金			
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 486,300 股，信用账户持有本公司股票 8,312,360 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 8,446,600 股。		

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

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

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
国务院国有资产监督管理委员会	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			

实际控制人报告期内变更：不适用。

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司：不适用。

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用。

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
周悦刚	董事长	现任	男	45	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	53	2015年07月30日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
李斌	董事	离任	男	47	2015年10月13日	2018年10月15日	0	0	0	0	0
王科	董事	现任	男	54	2018年10月31日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
来维涛	董事	现任	男	46	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	50	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	离任	男	55	2013年09月06日	2018年10月15日	0	0	0	0	0
张建义	董事、 财务总监	现任	男	36	2018年02月02日	2019年09月19日	0	0	0	0	0
赵廷凯	独立董事	现任	男	47	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	55	2014年09月	2019年09月	0	0	0	0	0

					12日	19日					
张峥	独立董事	离任	男	46	2016年 01月 15日	2018年 04月 23日	0	0	0	0	0
冯科	独立董事	现任	男	47	2018年 06月 25日	2019年 09月 19日	0	0	0	0	0
刘明星	监事	现任	男	59	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	45	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	51	2013年 09月 06日	2019年 09月 19日	0	0	0	0	0
张坤杰	董事会 秘书	现任	男	40	2018年 10月 15日	2019年 09月 19日	0	0	0	0	0
张坤杰	总经理 助理	任免	男	40	2018年 02月 02日	2018年 10月 15日	0	0	0	0	0
杨敏	财务总 监	离任	女	43	2016年 01月 15日	2018年 02月 02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
李斌	董事	离任	2018年10月15日	主动辞职
韩玉卫	董事、副总经 理、董事会秘 书	离任	2018年10月15日	主动辞职
杨敏	财务总监	解聘	2018年02月02日	主动辞职
张峥	独立董事	离任	2018年04月23日	主动辞职
张坤杰	总经理助理	任免	2018年10月15日	任董事会秘书

### 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，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、杭州千岛湖全域旅游有限公司董事长。

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

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

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

张建义先生，研究生学历，中级经济师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部主任助理；重庆鲁能开发（集团）有限公司党委委员、总会计师、纪委书记。现任天津广宇发展股份有限公司董事、财务总监。

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

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

冯科先生，博士研究生学历，北京大学经济学院副教授、博士生导师。曾任四川广安爱众股份有限公司独立董事；天地源股份有限公司独立董事；北京赛迪传媒投资股份有限公司独立董事；广发证券股份有限公司独立董事。现任天津广宇发展股份有限公司独立董事；北大资产经营有限公司董事；深圳市宇顺电子股份有限公司独立董事。

刘明星先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能集团有限公司审计部主任；鲁能集团有限公司财务资产部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司副总会计师兼财务资产部主任；鲁能集团（都城伟业集团）

有限公司总经理助理兼重点项目办公室主任、法律合同部主任；鲁能集团有限公司总经理助理兼重点项目办公室主任；天津广宇发展股份有限公司董事。现任天津广宇发展股份有限公司监事会主席；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司第一巡察组组长。

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）、审计部主任。现任天津广宇发展股份有限公司监事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司纪委副书记兼纪检监察部主任、巡察办主任。

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；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。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兼人力资源部经理。

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

#### 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
周悦刚	鲁能集团有限公司	副总经济师、财务资产部主任			是
李景海	鲁能集团有限公司	总经理助理			是
王科	鲁能集团有限公司	副总经济师兼发展策划部主任			是
来维涛	鲁能集团有限公司	办公室主任兼党委办公室主任兼董事会秘书			是
刘明星	鲁能集团有限公司	第一巡察组组长（助理级）			是
徐迪伟	鲁能集团有限公司	纪委副书记兼纪检监察部主任、巡察办主任			是

## 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
赵廷凯	北京海润天睿律师事务所	合伙人、律师			是
乐超军	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人			是
乐超军	中材科技股份有限公司	独立董事			是
冯科	北大资产经营有限公司	董事			是
冯科	深圳市宇顺电子股份有限公司	独立董事			是
冯科	北京大学经济学院	博士后、副教授、博士生导师			是
李景海	鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	总经理、党委副书记			是
李景海	杭州千岛湖全域旅游有限公司	董事长			否
王科	北京鼎荣茂华房地产开发有限公司	董事			否
周悦刚	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	监事			否
周悦刚	山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	监事			否

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

## 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

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

公司其余董事、监事不在公司领取薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
周悦刚	董事长	男	45	现任		是
李景海	董事	男	53	现任		是

王科	董事	男	54	现任		是
来维涛	董事	男	46	现任		是
李斌	董事	男	47	离任		是
王晓成	职工董事、总经理	男	50	现任	72.13	否
韩玉卫	职工董事、董事会秘书、副总经理	男	55	离任	39.06	否
张建义	职工董事、财务总监	男	36	现任	62.84	否
张坤杰	董事会秘书	男	40	现任	46.21	否
赵廷凯	独立董事	男	47	现任	12	否
乐超军	独立董事	男	55	现任	12	否
冯科	独立董事	男	46	现任	6.17	否
张峥	独立董事	男	46	离任	5.83	否
刘明星	监事会主席	男	59	现任		是
徐迪伟	监事	男	45	现任		是
赵欣福	职工监事	男	51	现任	49.09	否
杨敏	财务总监	女	43	离任	12.8	否
合计	--	--	--	--	318.13	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况：不适用。

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	28
主要子公司在职员工的数量（人）	1,862
在职员工的数量合计（人）	1,890
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,994
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	277
销售人员	181
技术人员	495

财务人员	137
行政人员	800
合计	1,890
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上	259
本科	917
大专及以下	714
合计	1,890

## 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

2019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1246.61万元。

## 4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	878,258
劳务外包支付的报酬总额（元）	16,136,071.77

## 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、财务等方面做到五独立。

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

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

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

(4) 机构独立方面：公司设立了健全独立的组织机构并保持了其运作的独立性；

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

### 三、同业竞争情况

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	鲁能集团有限公司	国资委	公司控股股东鲁能集团有限公司及其控制企业与公司存在相同相似业务	通过收购、转让、注销和托管等方式解决。	<p>(一) 2017 年 8 月 7 日, 公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订&lt;委托经营管理合同&gt;暨关联交易的议案》, 公司与鲁能集团有限公司签订《委托经营管理合同》, 公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营。托管合同的期限自 2017 年 8 月 7 日至 2018 年 12 月 31 日。(二) 2018 年 6 月 25 日, 公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过: 1. 《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100% 股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100% 股权暨关联交易的议案》。公司以人民币 163,477.87 万元收购鲁能集团持有的福州鲁能 100% 股权。本次收购完成后, 福州</p>

					<p>鲁能将成为公司全资子公司并纳入公司合并财务报表范围内。2.《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100%股权的议案》。受房地产政策调控等不可控因素影响，苏州鲁能未来销售前景存在较大不确定性，目前置入上市公司会占用上市公司大量资金且不利于改善上市公司持续盈利能力，不利于保障上市公司和全体股东的利益。为履行相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，公司放弃优先受让苏州鲁能 100%股权。同时，在鲁能集团将苏州鲁能出售给与其无关联的第三方前，由广宇发展对苏州鲁能进行托管。3.《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。综合考虑南京方山和郑州鲁能在项目竣工备案后还要进行交房以及税务、工商注销等系列工作。鲁能集团承诺：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的</p>
--	--	--	--	--	--

					<p>注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”</p> <p>（三）2018 年 12 月 14 日，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签&lt;委托经营管理合同&gt;的议案》。公司继续按照避免同业竞争相关承诺要求，对苏州鲁能置业进行托管经营。后续，公司将根据避免同业竞争承诺安排，通过收购、转让、托管、注销等方式继续解决相关同业竞争问题。</p>
--	--	--	--	--	--

## 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
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.89%	2018 年 02 月 28 日	2018 年 03 月 01 日	《2018 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2018-012), 刊登于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204441511&amp;announcementTime=2018-03-01">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204441511&amp;announcementTime=2018-03-01</a>
2017 年度股东大会	年度股东大会	79.29%	2018 年 04 月 16 日	2018 年 04 月 17 日	《2017 年度股东大会决议公告》(公告编号: 2018-035), 刊登于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204640176&amp;announcementTime=2018-04-17">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1204640176&amp;announcementTime=2018-04-17</a>
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	78.79%	2018 年 06 月 25 日	2018 年 06 月 26 日	《2018 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2018-053), 刊登于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcement">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcement</a>

					mentId=1205090148&announcementTime=2018-06-26
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	79.14%	2018 年 07 月 26 日	2018 年 07 月 27 日	《2018 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2018-066), 刊登于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205232186&amp;announcementTime=2018-07-27">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205232186&amp;announcementTime=2018-07-27</a>
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	79.03%	2018 年 10 月 31 日	2018 年 11 月 01 日	《2018 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2018-093), 刊登于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205564813&amp;announcementTime=2018-11-01">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205564813&amp;announcementTime=2018-11-01</a>
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	79.01%	2018 年 12 月 17 日	2018 年 12 月 18 日	《2018 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2018-103), 刊登于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=12056741">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=12056741</a>

					91&announcement Time=2018-12-18
--	--	--	--	--	------------------------------------

## 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	14	1	13	0	0	否	2
乐超军	14	1	13	0	0	否	3
冯科	7	0	7	0	0	否	1
张崢	7	1	6	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明：不适用。

### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议被采纳的说明

建议公司加强资本市场政策再融资政策研究，借鉴其他优秀上市房企经验，进一步拓宽融资渠道，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）2017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十七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2017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2017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2017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十七次会议审议通过，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2017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2018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二十五次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度财务审计机构，审计费用为人民币49万元。

(4) 董事会审计委员会关于公司聘请2018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二十五次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度内部控制审计机构，内控审计费用为人民币46万元。

(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

经公司第九届董事会审计委员会第十六次会议审议，同意《关于预计2018年度日常关联交易的议案》《关于预计2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第十九次会议审议，同意《关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的议案》《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议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十次会议审议，同意《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的议案》《关于新增2018年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助预计额度暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十一次会议审议，同意《关于为控股股东向公司及公司所属公司融资担保提供反担保的议案》《关于控股股东向公司及公司所属公司提供财务资助暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十二次会议审议，同意《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议案》《关于公司拟于都城伟业集团有限公司签订〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十四次会议审议，同意《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》，同意将上述议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十六次会议审议，同意《关于与鲁能集团有限公司续签〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》《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》，同意将上述议案提交董事会审议。

(6) 董事会审计委员会审议公司其他重大事项的相关意见

经第九届董事会审计委员会第十八次会议审议，同意《关于公司2017年度利润分配的预

案》，同意将该议案提交董事会审议。

经第九届董事会审计委员会第二十三次会议审议，同意《关于修订〈内部控制自我评价管理办法〉的议案》《关于修订〈内部审计制度〉的议案》，同意将上述议案提交董事会审议。

## 2. 董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会由1名独立董事和4名董事组成，其中主任委员由公司董事长担任。根据公司《董事会战略委员会工作细则》的有关规定，公司于2018年3月25日召开第九届董事会战略委员会第一次会议，审议通过了《关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的议案》，并将上述议案提交公司董事会审议。

公司于2018年6月20日召开第九届董事会战略委员会第二次会议，审议通过了《关于全资子公司与珠海东方昇岳投资管理中心（有限合伙）投资设立项目公司的议案》，并将该议案提交公司董事会审议。

公司于2018年10月15日召开第九届董事会战略委员会第三次会议，审议通过了《关于成立山东区域物业服务公司的议案》，并将该议案提交公司董事会审议。

## 3. 董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会由3名独立董事和2名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。根据公司《董事会提名委员会工作细则》的有关规定，公司于2018年2月2日召开第九届董事会提名委员会第三次会议，审议通过了《关于提名张建义先生为公司财务总监的议案》《关于提名张坤杰先生为公司总经理助理的议案》，并将上述议案提交公司董事会审议。

公司于2018年4月25日召开第九届董事会提名委员会第四次会议，审议通过了《关于提名冯科先生为公司独立董事候选人的议案》，并将该议案提交公司董事会审议。

公司于2018年10月15日召开第九届董事会提名委员会第五次会议，审议通过了《关于提名张坤杰先生为公司董事会秘书的议案》《关于提名伊成儒先生为公司证券事务代表的议案》《关于提名徐瑞先生为公司证券事务代表的议案》《关于提名王科先生为公司董事候选人的议案》，并将上述议案提交公司董事会审议。

## 4. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会由3名独立董事和2名董事组成，其中主任委员由独立董事担任。根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的有关规定，公司于2018年3月19日召开第九届董事会薪酬与考核委员会第二次会议，一是对公司2017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2017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。二是审议通过了《关于调整独立董事薪酬的议案》，同意将独立董事薪酬由每人5.48万元/年调整至每人12万元/年，并将该议案提交公司董事会审议。

## 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	2019 年 04 月 26 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>	
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		99.90%
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		99.62%
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</p>

		下特征的缺陷,认定为一般缺陷:(1)公司决策程序效率不高;(2)公司违反内部规章,但未形成损失;(3)公司一般岗位业务人员流失严重;(4)媒体出现负面新闻,但影响不大;(5)公司一般业务制度或体系存在缺陷;(6)公司一般缺陷未得到整改;(7)公司存在其他缺陷。
定量标准	一般缺陷:利润总额潜在错报 $\leq$ 利润总额的 2%;资产总额潜在错报 $\leq$ 资产总额的 0.5%;经营收入潜在错报 $\leq$ 经营收入的 1%。重要缺陷:利润总额的 2% $<$ 利润总额潜在错报 $<$ 利润总额的 4%;资产总额的 0.5% $<$ 资产总额潜在错报 $<$ 资产总额的 1%;经营收入的 1% $<$ 经营收入潜在错报 $<$ 经营收入的 2%。重大缺陷:利润总额潜在错报 $\geq$ 利润总额的 4%;资产总额潜在错报 $\geq$ 资产总额的 1%;经营收入潜在错报 $\geq$ 经营收入的 2%。	一般缺陷:直接财产损失金额 $\leq$ 利润总额的 2%。重要缺陷:利润总额的 2% $<$ 直接财产损失金额 $<$ 利润总额的 4%。重大缺陷:直接财产损失金额 $\geq$ 利润总额的 4%。
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

## 十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为,天津广宇发展股份有限公司于 2018 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	2019 年 04 月 26 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所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	2019 年 04 月 24 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字【2019】01420052 号
注册会计师姓名	杨殿峰、张琳

## 审计报告

瑞华审字【2019】01420052 号

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“公司”）财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018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2018年12月31日合并及公司的财务状况以及2018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

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

#### （一）营业收入确认

##### 1、事项描述

关于收入确认的会计政策详见附注四、25“收入”；关于收入分类及金额的披露详见附注六、30“营业收入和营业成本”。

广宇发展（含所属子公司，下同）主要从事房地产开发、销售业务。2018年度，公司实现营业收入2,705,698.46万元（合并报表口径，下同），其中主营业务收入2,693,773.84万元，其他业务收入11,924.62万元。

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

## 2、审计应对

针对营业收入确认，我们实施的主要审计程序包括：

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

### （二）存货跌价准备

#### 1、事项描述

关于存货跌价准备的会计政策详见附注四、11“存货”和附注四、30“重大会计判断和估计”；关于存货跌价准备的披露详见附注六、5“存货”。

广宇发展存货期末余额6,211,463.12万元，存货跌价准备余额 203,692.48万元，存货账面价值6,007,770.64万元，存货账面价值占资产总计 79.10%。广宇发展存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定资产负债表日存货项目的可变现净值过程中，管理层需要对每个拟开发项目和在建项目至完工时将要发生的建造成本做出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金等。

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

#### 2、审计应对

针对存货跌价准备，我们实施的主要审计程序包括：

- （1）评价、测试管理层与存货跌价准备相关内部控制的设计和运行的有效性；
- （2）检查公司采用的存货期末计价原则和存货减值测试方法和程序，并评价其是否符合企业会计准则的要求。
- （3）将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与公司经营或开发计划进行比较，复核相应支持性文件，评价公司计划的合理性及可行性；
- （4）复核管理层选用的存货跌价测试模型，并将其中的关键估计（包括预计销售价格、平均销售价格、开发进度等）与公司的销售计划、实际成交数据、市场可获取数据进行比较，同时结合项目所在城市房地产调控政策，对在售项目的预计销售情况进行分析；
- （5）复核存货跌价准备计算结果和会计处理过程，检查其是否存在重大差异。

#### 四、其他信息

广宇发展管理层对其他信息负责。其他信息包括2018年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督广宇发展的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和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，就可能对广宇发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致广宇发展不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（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）就广宇发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务

报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：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

2018 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	4,861,112,161.78	8,982,525,762.80
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		
应收票据及应收账款	11,667,602.01	6,715,511.25
其中：应收票据		
应收账款	11,667,602.01	6,715,511.25
预付款项	314,185,436.40	173,383,743.55
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	252,723,016.32	363,397,618.89
其中：应收利息	13,308.52	
应收股利		
买入返售金融资产		

存货	60,077,706,380.58	64,232,448,096.43
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,161,712,926.78	1,639,573,114.20
流动资产合计	67,679,107,523.87	75,398,043,847.12
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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	171,500,000.00	
投资性房地产	2,455,853,436.84	2,838,607,080.25
固定资产	1,823,085,816.44	1,466,901,121.43
在建工程	139,140,461.81	152,448,612.14
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	846,448,590.45	913,998,888.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	11,725,425.82	12,393,520.88
递延所得税资产	2,810,229,460.62	2,003,724,703.37
其他非流动资产		94,190,895.76
非流动资产合计	8,275,280,671.98	7,499,562,302.45
资产总计	75,954,388,195.85	82,897,606,149.57
流动负债：		
短期借款	3,818,000,000.00	2,495,500,000.00
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		
应付票据及应付账款	9,237,797,012.98	5,973,731,847.34
预收款项	33,008,945,001.08	38,164,711,189.42

卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	20,731,286.06	14,947,642.26
应交税费	1,864,595,325.70	1,485,004,709.85
其他应付款	2,010,662,109.70	2,172,294,002.26
其中：应付利息	31,601,103.71	37,360,536.48
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	883,750,000.00	4,531,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	50,844,480,735.52	54,837,189,391.13
非流动负债：		
长期借款	14,424,567,851.21	16,077,373,431.23
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		
预计负债		
递延收益	1,200,000.00	2,500,000.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,425,767,851.21	16,079,873,431.23
负债合计	65,270,248,586.73	70,917,062,822.36
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,720,507,240.84	5,277,159,131.11

减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,141,255.33	98,690,856.51
一般风险准备		
未分配利润	6,835,970,392.95	4,742,172,619.59
归属于母公司所有者权益合计	10,684,139,609.12	11,980,543,327.21
少数股东权益		
所有者权益合计	10,684,139,609.12	11,980,543,327.21
负债和所有者权益总计	75,954,388,195.85	82,897,606,149.57

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张建义

会计机构负责人：李军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,010,605,885.14	3,906,963,478.29
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		
应收票据及应收账款		
其中：应收票据		
应收账款		
预付款项	456,433.19	
其他应收款	2,384,771,342.42	1,766,765,885.56
其中：应收利息	9,703,958.33	1,521,555.56
应收股利		350,000,000.00
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,841,821.27	8,134,775.86
流动资产合计	3,405,675,482.02	5,681,864,139.71
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	440,000,000.00	230,000,000.00
长期股权投资	13,676,055,493.67	11,211,678,555.96
投资性房地产		
固定资产	393,703.76	313,484.50
在建工程		
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		
递延所得税资产		22,484,370.92
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,116,449,197.43	11,464,476,411.38
资产总计	17,522,124,679.45	17,146,340,551.09
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		
应付票据及应付账款	5,766,153.53	5,766,153.53
预收款项		
应付职工薪酬	867,970.01	698,979.68
应交税费	1,091,475.55	4,885,024.47
其他应付款	6,337,107,302.09	9,586,866,039.94
其中：应付利息	5,597,486.15	186,083.36
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	6,394,832,901.18	9,728,216,197.62
非流动负债：		
长期借款	3,554,931,582.74	

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		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,554,931,582.74	
负债合计	9,949,764,483.92	9,728,216,197.62
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,909,491,157.24	5,177,631,609.80
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,141,255.33	98,690,856.51
未分配利润	1,535,207,062.96	279,281,167.16
所有者权益合计	7,572,360,195.53	7,418,124,353.47
负债和所有者权益总计	17,522,124,679.45	17,146,340,551.09

### 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	27,056,984,571.34	21,643,358,699.96
其中：营业收入	27,056,984,571.34	21,643,358,699.96
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	23,667,136,706.29	18,787,033,526.94

其中：营业成本	18,179,214,915.41	15,611,425,703.81
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	2,221,129,712.05	1,547,081,424.67
销售费用	873,771,298.10	1,245,042,535.24
管理费用	316,586,438.13	332,112,384.62
研发费用	655,660.38	
财务费用	160,756,396.91	56,156,078.12
其中：利息费用	224,544,803.09	131,662,498.79
利息收入	69,877,058.09	81,394,345.74
资产减值损失	1,915,022,285.31	-4,784,599.52
加：其他收益	913,893.95	1,443,914.20
投资收益（损失以“-”号填列）	1,291,307.31	1,202,207.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-428.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,392,053,066.31	2,858,970,865.60
加：营业外收入	41,689,966.77	17,252,812.92
减：营业外支出	4,494,352.19	2,662,531.01
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,429,248,680.89	2,873,561,147.51
减：所得税费用	926,872,815.11	655,791,154.61
五、净利润（净亏损以“-”号填	2,502,375,865.78	2,217,769,992.90

列)		
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	2,502,375,865.78	2,217,769,992.90
(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	2,502,375,865.78	2,099,401,311.31
少数股东损益		118,368,681.59
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.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	2,502,375,865.78	2,217,769,992.90
归属于母公司所有者的综合收益总额	2,502,375,865.78	2,099,401,311.31
归属于少数股东的综合收益总额		118,368,681.59
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	1.34	1.25

(二) 稀释每股收益	1.34	1.25
------------	------	------

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：-33,377,557.29 元，上期被合并方实现的净利润为：-72,390,126.39 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	4,363,207.43	2,994,457.84
减：营业成本	0.00	1,068,357.28
税金及附加	2,345,122.08	7,782,795.60
销售费用		
管理费用	16,768,487.73	49,843,259.73
研发费用		
财务费用	88,238,421.14	2,319,492.17
其中：利息费用	97,640,227.93	5,218,791.69
利息收入	11,149,289.32	2,999,068.21
资产减值损失	-2,765.00	2,920.00
加：其他收益		42,084.08
投资收益（损失以“-”号填列）	1,789,976,192.36	351,435,429.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,686,990,133.84	293,455,146.91
加：营业外收入		
减：营业外支出	1,774.70	20,950.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,686,988,359.14	293,434,196.91
减：所得税费用	22,484,370.92	-14,107,487.99
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,664,503,988.22	307,541,684.90

列)		
(一) 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,664,503,988.22	307,541,684.90
(二) 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.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	1,664,503,988.22	307,541,684.90
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	25,415,112,172.66	32,501,118,957.83
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	1,084,704,508.74	7,690,318,673.61
经营活动现金流入小计	26,499,816,681.40	40,191,437,631.44
购买商品、接受劳务支付的现金	12,474,639,936.23	15,834,213,734.04
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	518,874,220.77	431,163,189.10
支付的各项税费	4,076,619,517.79	3,138,655,391.33
支付其他与经营活动有关的现金	3,465,127,094.00	10,115,528,906.29
经营活动现金流出小计	20,535,260,768.79	29,519,561,220.76
经营活动产生的现金流量净额	5,964,555,912.61	10,671,876,410.68
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金	1,291,307.31	1,202,207.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,760.00	104,551,657.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,313,067.31	105,753,864.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	288,469,127.64	401,042,769.83
投资支付的现金	171,500,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	162,046,370.45	
支付其他与投资活动有关的现金		92,825.00
投资活动现金流出小计	622,015,498.09	401,135,594.83
投资活动产生的现金流量净额	-620,702,430.78	-295,381,730.01
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	9,284,462,837.24	7,888,373,431.23
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
筹资活动现金流入小计	9,284,462,837.24	8,088,752,881.45
偿还债务支付的现金	13,636,950,000.00	16,263,595,628.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,399,370,318.78	1,722,735,070.72
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	3,588,838,535.51	237,999,400.00
筹资活动现金流出小计	18,625,158,854.29	18,224,330,099.07
筹资活动产生的现金流量净额	-9,340,696,017.05	-10,135,577,217.62
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	-3,996,842,535.22	240,917,463.05
加：期初现金及现金等价物余额	6,756,123,559.05	6,515,206,096.00
六、期末现金及现金等价物余额	2,759,281,023.83	6,756,123,559.05

## 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	4,625,000.00	3,227,543.23
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,225,518,388.09	9,766,772,805.14
经营活动现金流入小计	18,230,143,388.09	9,770,000,348.37
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	10,864,987.70	9,226,151.28
支付的各项税费	12,409,238.47	3,225,687.00
支付其他与经营活动有关的现金	21,477,530,463.93	237,834,503.38
经营活动现金流出小计	21,500,804,690.10	250,286,341.66
经营活动产生的现金流量净额	-3,270,661,302.01	9,519,714,006.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	2,136,442,361.11	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,336,442,361.11	
购建固定资产、无形资产和其	196,325.98	

他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	3,732,517,390.27	4,100,000,000.00
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	1,370,000,000.00	1,630,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,102,713,716.25	5,730,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,766,271,355.14	-5,730,000,000.00
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	3,630,000,000.00	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		
筹资活动现金流入小计	3,630,000,000.00	130,000,000.00
偿还债务支付的现金	130,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	327,238,290.76	35,795,763.19
支付其他与筹资活动有关的现金	32,186,645.24	
筹资活动现金流出小计	489,424,936.00	35,795,763.19
筹资活动产生的现金流量净额	3,140,575,064.00	94,204,236.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-2,896,357,593.15	3,883,918,243.52
加：期初现金及现金等价物余额	3,906,963,478.29	23,045,234.77
六、期末现金及现金等价物余额	1,010,605,885.14	3,906,963,478.29

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期											少数 股东 权益	所有 者权 益合
	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	其 他 综 合	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险	未 分 配 利		
	优	永	其										

		先 股	续 债	他		股	收益			准备	润		计
一、上年期末余额	1,86 2,52 0,72 0.00				5,277 ,159, 131.1 1				98,69 0,856 .51		4,742 ,172, 619.5 9		11,98 0,543 ,327. 21
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,86 2,52 0,72 0.00				5,277 ,159, 131.1 1				98,69 0,856 .51		4,742 ,172, 619.5 9		11,98 0,543 ,327. 21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-3,55 6,651 ,890. 27				166,4 50,39 8.82		2,093 ,797, 773.3 6		-1,29 6,403 ,718. 09
（一）综合收益总额											2,502 ,375, 865.7 8		2,502 ,375, 865.7 8
（二）所有者投入和减少资本					-3,55 6,651 ,890. 27								-3,55 6,651 ,890. 27
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-3,55 6,651								-3,55 6,651

					,890. 27								,890. 27
(三) 利润分配									166,4 50,39 8.82		-408, 578,0 92.42		-242, 127,6 93.60
1. 提取盈余公 积									166,4 50,39 8.82		-166, 450,3 98.82		
2. 提取一般风 险准备													
3. 对所有者(或 股东)的分配											-242, 127,6 93.60		-242, 127,6 93.60
4. 其他													
(四) 所有者权 益内部结转													
1. 资本公积转 增资本(或股 本)													
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)													
3. 盈余公积弥 补亏损													
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益													
5. 其他													
(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	1,86 2,52 0,72 0.00				1,720 ,507, 240.8 4				265,1 41,25 5.33		6,835 ,970, 392.9 5		10,68 4,139 ,609. 12

上期金额

单位：元

项目	上期
----	----

	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					2,250,000.00						-55,720,878.61		2,194,279,121.39
其他													
二、本年期初余额	512,717,581.00				5,565,137,917.92				67,936,688.02		2,704,288,531.63	981,455,070.60	9,831,535,789.17
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	1,349,803,139.00				-287,978,786.81				30,754,168.49		2,037,884,087.96	-981,455,070.60	2,149,007,538.04
（一）综合收益总额											2,099,401,311.31	118,368,681.59	2,217,769,992.90
（二）所有者投入和减少资本	1,349,803,139.00				-287,978,786.81							-1,099,823,752.19	-37,999,400.00
1. 所有者投入的普通股	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					200,000,000.00								200,000,000.00
(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			
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. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 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	1,862,520.00				5,277,159.00			98,690,856.00		4,742,172.60			11,980,543.00

	0,72				131.1				.51		19.59		,327.
	0.00				1								21

## 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	1,862,520,720.00				5,177,631,609.80				98,690,856.51	279,281,167.16	7,418,124,353.47
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				5,177,631,609.80				98,690,856.51	279,281,167.16	7,418,124,353.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-1,268,140.45				166,450,398.82	1,255,925,895.80	154,235,842.06
（一）综合收益总额										1,664,503,988.22	1,664,503,988.22
（二）所有者投入和减少资本					-1,268,140.45						-1,268,140.45
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					-1,268,140.45						-1,268,140.45

					140,45 2.56						140,45 2.56
(三) 利润分配									166,45 0,398.8 2	-408, 578,0 92.42	-242,12 7,693.6 0
1. 提取盈余公 积									166,45 0,398.8 2	-166, 450,3 98.82	
2. 对所有者(或 股东)的分配										-242, 127,6 93.60	-242,12 7,693.6 0
3. 其他											
(四) 所有者权 益内部结转											
1. 资本公积转 增资本(或股 本)											
2. 盈余公积转 增资本(或股 本)											
3. 盈余公积弥 补亏损											
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益											
5. 其他											
(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, 520,7 20.00				3,909,4 91,157. 24				265,14 1,255.3 3	1,535, 207,0 62.96	7,572,3 60,195. 53

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	永续	其他							

		股	债								
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. 所有者投入的普通股	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	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 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

### 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经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元;法定代表人周悦刚。根据中国证券监督管理委员会于2017年9月做出的《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2017]1712号)等规定,公司通过向鲁能集团、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产方式实施重大资产重组。截至2018年12月31日,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,限区外分支机构或经营场所备案地址经营);商品信息咨

询；房地产中介服务；建筑装修装饰工程施工。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

本公司历次股权变动情况如下：

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

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

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

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

2017年度本公司实施重大资产重组，截至2018年12月31日本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%。

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月24日决议批准报出。

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共20户，详见本节九“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4户，详见本节八“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

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

### 2、持续经营

公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。

## 五、重要会计政策及会计估计

公司需要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，对收入确认研究开发支出等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本节五、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，请参阅本节五、29“重大会计判断和估计”。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2018年12月31日的财务状况及2018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（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

## 10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。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。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。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、应收票据及应收账款

### （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。
单项金额重大并单项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

公司需要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四、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	5.00%	3.17%-19.00%
机器设备	年限平均法	18-20	5.00%	4.75%-5.28%
运输工具	年限平均法	6	5.00%	15.83%
电子设备	年限平均法	5-8	5.00%	11.88%-19.00%
办公设备	年限平均法	7	5.00%	13.57%
酒店家具	年限平均法	7	5.00%	13.57%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

## 17、在建工程

公司需要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与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### 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

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。

## 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、清偿负债同时进行时，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

#### (1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

#### (2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

## 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
<p>1、2018年6月15日，财政部下发了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）。通知指出，为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对2018年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）和《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行修订并区分企业不同情况陆续施行。按以上规定，自2018年1月1日起，执行企业会计准则的非金融企业中，尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和财会〔2018〕15号文附件1（一般企业财务报表格式&lt;适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业&gt;）的要求编制财务报表。2、根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》规定，“企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。企业财务报表的列报项目因此发生变更的，应当按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整”。</p>	经公司第九届董事会第三十八次会议和第九届监事会第十二次会议通过。	

公司根据财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号）要求编制2018年度财务报表，按会计政策变更原则进行处理，相关报表项目采用追溯调整法。报表项目及金额如下：

原列报报表项目	年初金额	新列报报表项目	年初金额
应收票据		应收票据及应收账款	6,715,511.25
应收账款	6,715,511.25		
应收利息		其他应收款	363,397,618.89
应收股利			
其他应收款	363,397,618.89		
固定资产	1,466,901,121.43	固定资产	1,466,901,121.43
固定资产清理			
在建工程	152,448,612.14	在建工程	152,448,612.14
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	5,973,731,847.34
应付账款	5,973,731,847.34		
应付利息	37,360,536.48	其他应付款	2,172,294,002.26
应付股利	2,673,645.32		
其他应付款	2,132,259,820.46		

公司根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》规定，自2018年1月1日起，就收到的个人所得税手续费返还列报方式，由之前的“营业收入”变更为“其他收益”。在编制2018年度财务报表时，按会计政策变更原则进行处理，报表上年数做同口径追溯调整如下：

报表项目	本年金额	上年金额
营业收入	-255,638.12	-305,516.75
其他收益	255,638.12	305,516.75

## (2) 重要会计估计变更

不适用。

## 30、其他

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	自2016年5月1日起，公司所经营的房地产开发、销售业务按10%的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税，或按简易计税方法以5%的征收率计算缴纳增值税。其他货物销售的应税收入按16%的税率计算销项税，并按扣除当期	16%/10%

	允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。	
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
土地增值税	按房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率计缴。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆鲁能物业服务有限公司	15%
山东鲁能物业有限公司	10%

## 2、税收优惠

(1) 根据《财政部国家税务总局关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税[2017] 43号)第一条规定,“一、自2017年1月1日至2019年12月31日,将小型微利企业的年应纳税所得额上限由30万元提高至50万元,对年应纳税所得额低于50万元(含50万元)的小型微利企业,其所得减按50%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税”。本公司下属子公司山东鲁能物业有限公司,2018年度符合以上条件,经批准可享受相应税收优惠政策。

(2) 本公司下属子公司重庆鲁能物业服务有限公司符合对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税的条件,2018年度享受相应税收优惠政策。

## 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	138,454.19	61,500.00
银行存款	4,202,342,872.44	7,958,115,434.11
其他货币资金	658,630,835.15	1,024,348,828.69
合计	4,861,112,161.78	8,982,525,762.80

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、46、所有权或使用权受限制的资产”。

## 2、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	11,667,602.01	6,715,511.25
合计	11,667,602.01	6,715,511.25

## (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	23,641,284.74	100.00%	11,973,682.73	50.65%	11,667,602.01	18,689,193.98	100.00%	11,973,682.73	64.07%	6,715,511.25
合计	23,641,284.74	100.00%	11,973,682.73	50.65%	11,667,602.01	18,689,193.98	100.00%	11,973,682.73	64.07%	6,715,511.25

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	11,667,602.01			预计可收回
合计	11,667,602.01			

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32.06%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为7,580,169.74元。

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

### 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	225,230,022.60	71.69%	162,074,757.89	93.48%
1 至 2 年	84,317,193.50	26.84%	10,128,985.66	5.84%
2 至 3 年	3,938,220.30	1.25%	1,180,000.00	0.68%
3 年以上	700,000.00	0.22%		
合计	314,185,436.40	--	173,383,743.55	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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126,024,645.02元，占预付账款年末余额合计数的比例为40.08%。

## 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	13,308.52	
其他应收款	252,709,707.80	363,397,618.89
合计	252,723,016.32	363,397,618.89

## (1) 应收利息

## 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	13,308.52	
合计	13,308.52	

2) 重要逾期利息  
无。

## (2) 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

## 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以前年度的股利余额为3,856,713.94元，已对其全额计提减值准备。

## (3) 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	491,468	100.00%	238,758	48.58%	252,700	607,718	100.00%	244,329,312.29	40.20%	363,397,618.89
合计	491,468	100.00%	238,758	48.58%	252,700	607,718	100.00%	244,329,312.29	40.20%	363,397,618.89

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	23,461,774.06	1,173,088.71	5.00%
1 至 2 年	29,421,476.56	2,942,147.66	10.00%
2 至 3 年	19,171,517.48	9,585,758.75	50.00%
3 年以上	226,730,252.31	225,058,846.56	
3 至 4 年	7,638,619.84	6,110,895.87	80.00%
4 至 5 年	1,436,817.83	1,293,136.05	90.00%
5 年以上	217,654,814.64	217,654,814.64	100.00%
合计	298,785,020.41	238,759,841.68	79.91%

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：

组合中，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	3,430,109.99			预计可以收回
其他预计坏账风险较低的应收款项	189,254,419.08			预计可以收回
合计	192,684,529.07			

## 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 5,569,470.61 元。

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
重庆市南岸区建设工程安全监督站	11,926,280.00	根据项目进度收回农民工保证金
合计	11,926,280.00	--

## 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	173,723,845.62	207,777,958.55
往来款	304,079,377.44	384,110,282.24
垫付款项	13,666,326.42	15,838,690.39
合计	491,469,549.48	607,726,931.18

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	贷款保证金	63,921,464.14	1 年以内&1-2 年 &2-3 年&3-4 年&4-5 年&5 年以上	13.01%	
单位 2	往来款	54,247,162.84	5 年以上	11.04%	54,247,162.84
单位 3	竞拍土地保证金	45,000,000.00	2-3 年	9.16%	
单位 4	往来款	27,502,789.06	5 年以上	5.60%	27,502,789.06
单位 5	押金、保证金	23,747,168.16	1 年以内&1-2 年 &2-3 年	4.83%	8,926,564.08
合计	--	214,418,584.20	--	43.64%	90,676,515.98

注：上述债务单位均不属于本公司关联方。

6) 涉及政府补助的应收款项

无。

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 5、存货

公司遵守房地产行业的披露要求。

### (1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	52,396,517,653.37	1,736,354,780.30	50,660,162,873.07	58,948,355,723.84	98,967,216.32	58,849,388,507.52
开发产品	9,714,760,403.95	297,571,845.75	9,417,188,558.20	5,424,542,518.60	41,789,304.16	5,382,753,214.44
库存商品	3,353,133.83	2,998,184.52	354,949.31	3,304,558.99	2,998,184.52	306,374.47
合计	62,114,631,191.15	2,036,924,810.57	60,077,706,380.58	64,376,202,801.43	143,754,705.00	64,232,448,096.43

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
重庆英大：领秀城	2009年12月10日	2019年03月15日	3,550,058,755.99	1,060,425,134.16	1,487,561,951.88	92,322,157.11	1,305,715,372.28	786,256,397.45	10,341,848.86		银行贷款
重庆鲁能：中央公馆、鲁能	2015年08月20日	2020年06月30日	4,814,807,253.92	2,359,603,648.53	1,892,640,600.00		325,815,623.88	792,778,672.41	28,346,890.00		银行贷款；其他

能城											
重庆鲁能：九龙花园	2016年 04月 01日	2019年 05月 31日	2,039,385,466.63	340,593,165.55	269,576,200.00	36,246,566.73		34,770,398.82	86,298.82		银行贷款
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2016年 07月 01日	2018年 04月 28日	1,221,723,964.09	768,325,426.09	1,055,175,300.00		286,849,873.91				银行贷款
重庆鲁能：南渝星城	2015年 07月 02日	2019年 04月 30日	2,787,311,052.01	554,157,337.10	940,413,100.00		514,046,394.23	127,790,631.33	7,931,372.40	2,466,718.00	银行贷款
重庆鲁能：泰山7号	2016年 06月 30日	2021年 08月 31日	11,095,610,900.00	4,655,628,009.31	2,474,482,670.17		1,552,073,302.20	3,733,218,641.34	156,355,766.48	26,371,867.61	其他
重庆鲁能：星城外滩	2016年 11月23日	2021年 04月 30日	8,928,000,000.00	3,162,294,441.70			896,365,519.80	4,058,659,961.50	104,737,076.12	46,696,527.82	其他
重庆鲁能：北渝星城	2016年 12月 01日	2019年 07月 31日	2,378,983,800.00	1,026,587,098.22	902,436,474.06		588,381,887.21	712,532,511.37			其他
东莞广宇：鲁能公馆	2017年 02月 17日	2020年 12月 31日	2,837,421,389.62	1,705,603,793.86			242,117,169.94	1,947,720,963.80	135,628,946.99	74,616,114.78	银行贷款;其他
青岛广宇：鲁能公馆	2017年 09月 01日	2019年 10月 31日	796,597,972.81	248,426,118.22			318,792,807.32	567,218,925.54	15,022,403.90	7,892,449.36	银行贷款;其他
江津鲁能：领秀城一街区	2017年 06月 01日	2019年 05月 01日	1,336,838,971.80	443,336,275.31			453,364,005.49	896,700,280.80	11,924,437.50	3,984,165.00	银行贷款;其他
鲁能亘富：领秀城项目	2014年 10月 10日	2021年 12月 31日	18,885,859,329.02	7,457,885,597.69	3,170,194,660.93	2,432,802,011.53	4,619,866,010.86	6,474,754,936.09	165,644,308.88	52,049,373.08	银行贷款;其他
鲁能亘富：唐冶项目	2016年 08月 10日	2020年 05月 24日	7,766,020,280.03	1,982,727,270.68	1,299,482,702.12	4.11	1,164,700,822.50	1,847,945,386.95	30,659,035.84	4,467,357.51	银行贷款;其他
鲁能万创：领秀公馆	2015年 06月 30日	2021年 07月 30日	5,431,620,579.04	1,375,969,241.84	939,404,026.89		50,114,254.19	486,679,469.14	38,656,855.42		银行贷款;其他

鲁能朱家峪： 鲁能公馆	2017年 04月 01日	2019年 12月 01日	2,216,049,400.00	443,964,116.48			592,732,369.14	1,036,696,485.62	22,585,279.65	10,283,285.14	银行贷款；其他
南京广宇：鲁能公馆	2017年 03月 08日	2019年 03月 31日	2,761,401,559.00	1,897,863,390.56			181,630,790.29	2,079,494,180.85	119,199,867.10	59,958,644.51	银行贷款
南京硅谷：南京硅谷项目	2017年 06月 23日	2019年 08月 31日	3,821,749,002.30	2,130,490,970.69			374,854,051.30	2,505,345,021.99	64,360,792.58	57,658,161.95	银行贷款
宜宾鲁能：宜宾项目	2016年 06月 03日	2020年 07月 30日	6,418,620,684.30	1,917,936,445.55	1,337,316,933.11		1,066,075,860.89	1,646,695,373.33	9,328,185.51		银行贷款；其他
成都鲁能：鲁能城	2015年 09月 30日	2019年 06月 15日	4,011,965,705.50	2,556,495,117.54	1,989,471,987.39	24,925,175.76	557,623,036.94	1,099,720,991.33	125,989,480.45	11,354,095.13	其他
顺义新城：顺义项目	2014年 08月 29日	2022年 12月 31日	19,631,454,579.85	9,043,923,257.02	2,591,859,016.26	16,577,783.88	717,487,273.49	7,152,973,730.37	1,002,035,842.82	123,115,212.43	银行贷款；其他
苏州广宇：苏州项目	2017年 03月 22日	2020年 09月 30日	9,502,915,499.62	5,761,978,918.07			672,352,755.48	6,434,331,673.55	469,189,926.88	178,831,708.52	其他
张家口鲁能：张家口项目	2017年 12月 29日	2020年 06月 30日	1,050,000,000.00	108,339,382.62			184,156,282.29	292,495,664.91	6,054,612.15	6,021,750.51	其他
湖州东信：湖州项目	2017年 10月 31日	2020年 12月 30日	1,174,000,000.00				501,975,417.81	501,975,417.81	122,768,163.03	122,768,163.03	其他
福州鲁能：福州项目	2016年 05月 08日	2020年 04月 01日	6,049,837,200.00	4,357,650,021.99			372,469,315.07	4,730,119,337.06	284,496,113.88	33,484,631.89	银行贷款；其他
天津鲁能泰山：泰山7号	2016年 08月 20日	2020年 07月 30日	6,286,017,000.00	3,588,151,545.06	2,167,616,268.09		1,029,107,323.04	2,449,642,600.01	46,379,494.20	17,104,993.70	其他
合计	--	--	136,794,250,345.53	58,948,355,723.84	22,517,631,890.90	2,602,873,699.12	18,568,667,519.55	52,396,517,653.37	2,977,722,999.46	839,125,219.97	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
重庆英大：领秀城	2019年03月01日	926,317,479.76	1,487,561,951.88	973,494,952.29	1,440,384,479.35	41,429,900.82	8,175,284.15
重庆鲁能：鲁能星城	2017年11月30日	505,215,802.61		142,144,271.72	363,071,530.89	9,553,363.41	
重庆鲁能：中央公馆	2018年11月30日	464,006,861.08	1,892,640,600.00	952,384,179.65	1,404,263,281.43	27,222,639.39	22,183,547.04
重庆鲁能：南渝星城	2018年05月26日	290,160,646.49	940,413,100.00	635,250,608.09	595,323,138.40	11,629,976.72	6,629,086.73
重庆鲁能：九龙花园	2017年12月30日	399,360,682.78	269,576,200.00	158,166,536.66	510,770,346.12	893,754.48	
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2018年04月28日		1,055,175,300.00	744,285,082.03	310,890,217.97	617,716.13	617,716.13
重庆鲁能：泰山7号	2018年12月28日		2,474,482,670.17	2,084,573,396.47	389,909,273.70	9,052,242.24	9,052,242.24
重庆鲁能：北渝星城	2018年11月26日		902,436,474.06	713,368,385.09	189,068,088.97	920,619.61	920,619.61
鲁能亘富：领秀城	2018年12月04日	249,733,734.95	3,286,461,706.39	3,299,560,283.24	236,635,158.10	8,072,400.94	1,718,416.67
鲁能亘富：唐冶项目	2018年12月01日		1,299,482,702.12	1,154,649,294.95	144,833,407.17	19,940,073.65	19,940,073.65
鲁能万创：领秀公馆	2018年02月11日	45,635,634.20	939,404,026.89	934,929,583.60	50,110,077.49	878,765.52	
宜宾鲁能：宜宾项目	2018年06月29日	336,998,486.17	1,337,316,933.11	1,174,807,597.26	499,507,822.02	8,126,049.99	

成都鲁能：鲁能城	2018年 09月30日	1,058,924.7 46.85	2,018,611.13 9.85	838,058,763. 68	2,239,477,123.0 2	376,590,641.54	44,325,993.57
顺义新城：顺义项目	2018年 06月06日	1,148,188.4 43.71	2,591,859.01 6.26	2,634,743.03 6.64	1,105,304,423.3 3	112,094,972.82	83,876,057.39
湖州东信：湖州项目	2017年 08月31日		174,734,059. 26	58,176,385.4 8	116,557,673.78	14,736,022.39	14,736,022.39
天津鲁能泰山：泰山7号	2019年 11月30日		2,167,616.26 8.09	2,048,961.90 5.88	118,654,362.21	40,006,121.17	40,006,121.17
合计	--	5,424,542.5 18.60	22,837,772.1 48.08	18,547,554.2 62.73	9,714,760,403.9 5	681,765,260.82	252,181,180.74

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	98,967.2 16.32	1,637,423.46 9.28		35,905.30		1,736,354.78 0.30	
开发产品	41,789.3 04.16	283,289,471. 41		27,506,929.82		297,571,845. 75	
库存商品	2,998.18 4.52					2,998,184.52	
合计	143,754, 705.00	1,920,712.94 0.69		27,542,835.12		2,036,924,81 0.57	--

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	139,421, 036.29			27,542,835.12		111,878,201. 17	
重庆中央公馆一期		35,303,316.86				35,303,316.8 6	

重庆中央公馆二期		100,079,980.75				100,079,980.75	
重庆九龙花园东郡一街区		48,472,331.01				48,472,331.01	
南京栖霞鲁能公馆		323,008,216.50				323,008,216.50	
南京鲁能硅谷公馆		570,443,599.10				570,443,599.10	
苏州泰山 7 号		842,902,964.70				842,902,964.70	
济南亘富领秀城 A2 贵和金街		300,742.86				300,742.86	
济南亘富领秀城漫山香墅二期		201,788.91				201,788.91	
济南亘富领秀城地下室	1,335,484.19					1,335,484.19	
商业库存	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	143,754,705.00	1,920,712,940.69		27,542,835.12		2,036,924,810.57	--

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	本期发生额	累计金额	资本化率 (%)
重庆英大：领秀城		10,341,848.86	4.76
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城		28,346,890.00	3.75
重庆鲁能：九龙花园		86,298.82	5.23
重庆鲁能：南渝星城	2,466,718.00	7,931,372.40	5.40
重庆鲁能：泰山 7 号	46,810,665.78	156,355,766.48	5.46
重庆鲁能：星城外滩	36,463,299.30	104,737,076.12	5.50
东莞广宇：鲁能公馆	74,616,114.78	135,628,946.99	4.78
青岛广宇：鲁能公馆	7,892,449.36	15,022,403.90	5.15
江津鲁能：领秀城一街区	3,984,165.00	11,924,437.50	5.22
鲁能亘富：领秀城项目	52,049,373.08	165,644,308.88	4.90
鲁能亘富：唐冶项目	4,467,357.51	30,659,035.84	4.92

项目名称	本期发生额	累计金额	资本化率 (%)
鲁能万创：领秀公馆		38,656,855.42	4.75
鲁能朱家峪：鲁能公馆	10,283,285.14	22,585,279.65	4.89
南京广宇：鲁能公馆	59,958,644.51	119,199,867.10	5.05
南京硅谷：鲁能公馆	57,658,161.95	64,360,792.58	5.44
宜宾鲁能：宜宾项目		9,328,185.51	4.82
成都鲁能：鲁能城	11,354,095.13	125,989,480.45	4.11
顺义新城：顺义项目	123,115,212.43	1,002,035,842.82	5.17
苏州广宇：苏州项目	178,831,708.52	469,189,926.88	4.80
张家口鲁能：张家口项目	6,021,750.51	6,054,612.15	5.50
湖州东信：湖州项目	122,768,163.03	122,768,163.03	6.75
福州鲁能：福州项目	33,484,631.89	284,496,113.88	4.90
天津鲁能泰山：泰山 7 号	4,790,568.02	46,379,494.20	5.10
合计	837,016,363.94	2,977,722,999.46	

注：上述项目仅指开发成本中期末余额包含的借款费用资本化情况。

#### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
重庆鲁能：鲁能泰山 7 号	1,471,829,160.25	0.00	土地使用权借款抵押
顺义新城：鲁美项目	0.00	1,989,130,885.63	土地使用权借款抵押
顺义新城：鲁能钓鱼台美高梅	5,181,210,426.59	0.00	土地使用权借款抵押
鲁能万创：领秀公馆	362,464,624.00	0.00	土地使用权借款抵押
南京鲁能广宇：鲁能公馆	600,000,000.00	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	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	0.00	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：唐冶一期	333,209,583.20	0.00	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：唐冶二期	0.00	64,574,660.78	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：唐冶三期	0.00	342,396,823.00	土地使用权借款抵押
鲁能亘富：Q2Q3 地块	509,026,092.38	509,026,092.38	土地使用权借款抵押
成都鲁能：鲁能城	1,729,206,420.39	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	385,000,000.00	土地使用权借款抵押

鲁能朱家峪商丘鲁能公馆	0.00	257,630,000.00	土地使用权借款抵押
南京鲁能硅谷：鲁能公馆	0.00	1,880,000,000.00	土地使用权借款抵押
福州鲁能：鲁能花园	800,000,000.00	0.00	土地使用权借款抵押
青岛广宇公司：鲁能公馆		174,884,309.60	土地使用权借款抵押（土地及在建工程抵押）
合计	12,467,287,001.90	7,931,849,191.78	--

#### (5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无。

### 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,748,401,568.80	1,226,351,794.68
营业税	18,378,788.05	44,472,100.35
企业所得税	27,375,138.70	33,674,254.95
土地增值税	245,415,373.81	257,841,503.96
城市维护建设税	65,751,515.21	44,156,231.67
教育费附加	28,285,699.92	19,638,435.88
地方教育费附加	19,043,603.17	11,509,345.55
其他	9,061,239.12	1,929,447.16
合计	2,161,712,926.78	1,639,573,114.20

### 7、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%	1,291,307.31
合计	176,485,363.05			176,485,363.05	159,187,883.05			159,187,883.05	--	1,291,307.31

## (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	159,187,883.05			159,187,883.05
期末已计提减值余额	159,187,883.05			159,187,883.05

## 8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
杭州千岛湖全域旅游有限公司		171,500,000.00									171,500,000.00	

小计		171,500,000.00								171,500,000.00
二、联营企业										
合计		171,500,000.00								171,500,000.00

## 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	2,800,361,200.02	238,073,644.49		3,038,434,844.51
2.本期增加金额	486,487,970.77	12,461,884.28		498,949,855.05
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	486,487,970.77			486,487,970.77
(3) 企业合并增加				
(4) 其他增加		12,461,884.28		12,461,884.28
3.本期减少金额	835,336,399.65			835,336,399.65
(1) 处置				
(2) 其他转出	835,336,399.65			835,336,399.65
4.期末余额	2,451,512,771.14	250,535,528.77		2,702,048,299.91
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	175,813,124.81	24,014,639.45		199,827,764.26
2.本期增加金额	68,551,144.70	7,313,712.60		75,864,857.30
(1) 计提或摊销	68,551,144.70	5,569,541.10		74,120,685.80
(2) 其他增加		1,744,171.50		1,744,171.50
3.本期减少金额	29,497,758.49			29,497,758.49
(1) 处置				
(2) 其他转出	29,497,758.49			29,497,758.49

4.期末余额	214,866,511.02	31,328,352.05		246,194,863.07
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,236,646,260.12	219,207,176.72		2,455,853,436.84
2.期初账面价值	2,624,548,075.21	214,059,005.04		2,838,607,080.25

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

不适用。

公司不存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产。

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

## 10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,823,085,816.44	1,466,901,121.43
合计	1,823,085,816.44	1,466,901,121.43

### (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	1,186,060.72 9.91	151,261,389. 53	10,485,278.3 8	197,511,855. 08	93,066,165.8 5	2,085,723.33	1,640,471,14 2.08
2.本期增加金额		726,963,999. 78	2,186,922.60	91,163,975.5 4	7,662,784.62		827,977,682. 54
(1) 购置		256,687.38	1,468,921.18	2,615,632.73	7,662,784.62		12,004,025.9 1
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
(4) 其他增加		726,707,312. 40	718,001.42	88,548,342.8 1			815,973,656. 63
3.本期减少金额	179,748,454. 95	492,555.55	454,770.00	32,580.00	76,262,514.0 6		256,990,874. 56
(1) 处置或报废		492,555.55	454,770.00	32,580.00	515,365.69		1,495,271.24
(2) 其他减少	179,748,454. 95				75,747,148.3 7		255,495,603. 32
4.期末余额	1,006,312.27 4.96	877,732,833. 76	12,217,430.9 8	288,643,250. 62	24,466,436.4 1	2,085,723.33	2,211,457,95 0.06
二、累计折旧							
1.期初余额	52,881,349.7 5	29,242,294.7 9	3,796,943.98	56,482,653.6 7	30,601,003.6 9	565,774.77	173,570,020. 65
2.本期增加金额	54,865,691.6 5	153,400,090. 68	885,479.02	37,974,301.7 2	2,896,695.85	283,059.53	250,305,318. 45
(1) 计提	36,423,534.6 5	108,509,835. 86	568,784.20	37,748,615.7 4	2,896,695.85	283,059.53	186,430,525. 83
(2) 其他增加	18,442,157.0 0	44,890,254.8 2	316,694.82	225,685.98			63,874,792.6 2
3.本期减少金额			432,031.50	11,064,238.1 0	24,006,935.8 8		35,503,205.4 8
(1) 处置或报废			432,031.50	30,951.00	489,597.41		952,579.91
(2) 其他减少				11,033,287.1 0	23,517,338.4 7		34,550,625.5 7
4.期末余额	107,747,041. 40	182,642,385. 47	4,250,391.50	83,392,717.2 9	9,490,763.66	848,834.30	388,372,133. 62

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	898,565,233.56	695,090,448.29	7,967,039.48	205,250,533.33	14,975,672.75	1,236,889.03	1,823,085,816.44
2.期初账面价值	1,133,179,380.16	122,019,094.74	6,688,334.40	141,029,201.41	62,465,162.16	1,519,948.56	1,466,901,121.43

## 11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	139,140,461.81	152,448,612.14
合计	139,140,461.81	152,448,612.14

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州鲁能泰山 9 号酒店项目基建工程支出	109,570,603.17		109,570,603.17	19,258,190.00		19,258,190.00
重庆鲁能城后期	29,569,858.64		29,569,858.64	16,973,393.85		16,973,393.85

商业项目						
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
合计	139,140,461.81			139,140,461.81	152,448,612.14	152,448,612.14

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
苏州鲁能泰山9号商业项目	27,000,000.00	19,258,190.00	90,312,413.17			109,570,603.17	405.82%	尚未完工	64,079,953.48	28,587,808.38	4.80%	金融机构贷款
重庆鲁能城后期商业项目		16,973,393.85	12,596,464.79			29,569,858.64		尚未完工				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	116,217,028.29	174,778,375.01		290,995,403.30		74.03%	已完工，已转投资性房地产				其他
合计	420,082,000.00	152,448,612.14	277,687,252.97		290,995,403.30	139,140,461.81	--	--	64,079,953.48	28,587,808.38		--

## 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	944,053,161.28			5,621,255.32	949,674,416.60
2.本期增加 金额	5,439,006.08			73,007.31	5,512,013.39
(1) 购置				73,007.31	73,007.31
(2) 内部 研发					
(3) 企业 合并增加					
(4) 其他转入	5,439,006.08				5,439,006.08
3.本期减少金 额	51,626,717.87				51,626,717.87
(1) 处置					
(2) 其他转出	51,626,717.87				51,626,717.87
4.期末余额	897,865,449.49			5,694,262.63	903,559,712.12
二、累计摊销					
1.期初余额	32,552,666.13			3,122,861.85	35,675,527.98
2.本期增加 金额	22,620,715.87			1,052,035.60	23,672,751.47
(1) 计提	22,620,715.87			1,052,035.60	23,672,751.47
(2) 其他转出					
3.本期减少 金额	2,237,157.78				2,237,157.78
(1) 处置					
(2) 其他转出	2,237,157.78				2,237,157.78
4.期末余额	52,936,224.22			4,174,897.45	57,111,121.67
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	844,929,225.27			1,519,365.18	846,448,590.45
2.期初账面 价值	911,500,495.15			2,498,393.47	913,998,888.62

### 13、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
海绵城市 项目		655,660.38		655,660.38		
合计		655,660.38		655,660.38		

### 14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入资产改良支 出	6,057,168.76	885,767.15	2,224,855.33		4,718,080.58
房屋装修费	6,336,352.12	2,044,760.81	1,373,767.69		7,007,345.24
合计	12,393,520.88	2,930,527.96	3,598,623.02		11,725,425.82

### 15、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,084,019,297.52	521,004,824.40	196,196,677.03	49,049,169.27
可抵扣亏损	33,970,291.64	8,492,572.91	127,480,733.63	31,870,183.41
预收售房款预计利润	7,714,289,943.58	1,928,572,485.89	6,305,522,998.22	1,576,380,749.57
预提税费	634,744,259.57	158,686,064.89	657,297,679.41	164,324,419.85
预提成本费用	435,387,527.47	108,846,881.87	478,577,385.07	119,644,346.27
其他	338,506,522.64	84,626,630.66	249,823,340.01	62,455,835.00
合计	11,240,917,842.42	2,810,229,460.62	8,014,898,813.37	2,003,724,703.37

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

无。

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		2,810,229,460.62		2,003,724,703.37

## (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	366,902,854.98	366,905,619.98
可抵扣亏损	225,820,044.80	13,868,945.68
合计	592,722,899.78	380,774,565.66

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年度	15,522,924.89		
2019 年度	6,695,767.22		
2020 年度	11,288,839.60		
2021 年度			

2022 年度	72,476,920.28	13,868,945.68	
2023 年度	119,835,592.81		
合计	225,820,044.80	13,868,945.68	--

## 16、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税		68,278,446.64
土地增值税		20,908,603.30
城市维护建设税		2,335,128.04
教育费附加		1,000,769.17
地方教育费附加		667,179.44
地方水利建设基金		1,000,769.17
合计		94,190,895.76

## 17、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	3,818,000,000.00	2,495,500,000.00
合计	3,818,000,000.00	2,495,500,000.00

## 18、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	9,237,797,012.98	5,973,731,847.34
合计	9,237,797,012.98	5,973,731,847.34

### (1) 应付票据分类列示

无。

### (2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	7,551,512,917.05	5,330,333,989.25
应付质保金	2,229,036.71	1,707,443.45
应付土地款	1,473,183,608.18	351,724,528.18
应付服务款等	53,523,165.76	122,238,659.78
应付物资款	140,447,380.24	147,467,135.81
应付劳务款	3,919,912.37	4,903,140.08
应付商品款	12,980,992.67	15,356,950.79
合计	9,237,797,012.98	5,973,731,847.34

### (3) 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	112,808,340.28	暂时未结算
应付工程款：浙江湖州市建工集团有限公司	76,037,216.00	未到付款期
应付工程款：中国建筑一局(集团)有限公司	54,346,409.09	暂时未结算
应付工程款：苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	36,842,486.30	暂时未结算
应付工程款：四川纳建建设工程有限公司	35,507,754.67	暂时未结算
应付工程款：北京韩建集团有限公司	24,813,604.65	暂时未结算
应付物资款：山东天齐置业集团股份有限公司	24,647,114.33	暂时未结算
应付工程款：中国建筑第五工程局有限公司	20,740,163.43	暂时未结算
应付工程款：四川蜀汉生态环境有限公司	18,569,071.69	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	未满足结算条件
应付物资款：山东天齐置业集团股份有限公司	12,928,332.87	暂时未结算
应付工程款：山东高阳建设有限公司	12,911,385.17	暂时未结算
应付工程款：北京建工集团有限责任公司	12,585,605.14	暂时未结算

应付工程款：北京城建集团有限责任公司	11,590,784.88	工程款，未到付款期
应付工程款：深圳市喜喜仕景观设计有限公司	8,024,898.54	暂时未结算
应付工程款：南通市德胜建筑安装工程有限公司	7,326,452.46	暂时未结算
应付工程款：山东电力建设第一工程公司宜宾工地	7,185,947.26	暂时未结算
应付工程款：安徽省第二建筑工程公司山东分公司	7,090,062.16	暂时未结算
应付工程款：天元建设集团有限公司	7,055,980.17	暂时未结算
应付工程款：山东高阳建设有限公司	5,274,146.21	暂时未结算
应付工程款：浙江泰仑电力集团有限责任公司	5,101,942.47	未到付款期
合计	515,544,317.77	--

## 19、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	32,959,490,701.80	38,128,769,784.80
预收宾馆房费	2,911,144.14	2,436,325.03
预收技术收入		
预收租金物业费	43,824,756.20	18,463,517.53
预收商品收入款	2,718,398.94	890,618.67
预收管理费		14,150,943.39
合计	33,008,945,001.08	38,164,711,189.42

### (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。

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

## 预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	福州鲁能：鲁能花园	2,366,834,599.00	4,156,554,321.00	2020年04月01日	66.65%
2	重庆鲁能：泰山7号	2,466,299,870.00	3,547,332,558.00	2021年08月31日	82.18%
3	鲁能亘富：唐冶项目	3,842,801,201.00	3,247,163,040.00	2021年03月31日	68.50%
4	鲁能亘富：领秀城	6,831,624,862.00	2,850,601,159.00	2019年06月30日	60.65%
5	宜宾鲁能：原香岭	1,418,075,080.00	2,053,798,139.00	2018年12月27日	76.46%

## 20、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	15,195,505.92	483,204,095.71	477,531,846.84	20,867,754.79
二、离职后福利-设定提存计划	-247,863.66	54,402,079.96	54,290,685.03	-136,468.73
三、辞退福利		373,525.50	373,525.50	
合计	14,947,642.26	537,979,701.17	532,196,057.37	20,731,286.06

## (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		375,516,128.59	375,516,128.59	
2、职工福利费		26,693,446.88	26,693,446.88	
3、社会保险费	-40,910.22	28,110,413.54	28,032,634.39	36,868.93
其中：医疗保险费	-36,593.29	25,110,932.07	25,038,750.65	35,588.13
工伤保险费	-4,377.64	1,415,284.14	1,413,396.75	-2,490.25
生育保险费	60.71	1,584,197.33	1,580,486.99	3,771.05
4、住房公积金	51,108.47	25,888,633.24	25,847,850.82	91,890.89
5、工会经费和职工教育经费	15,185,607.67	16,425,635.94	10,872,248.64	20,738,994.97

8、其他短期薪酬	-300.00	10,569,837.52	10,569,537.52	
合计	15,195,505.92	483,204,095.71	477,531,846.84	20,867,754.79

### (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	-192,338.87	46,932,878.26	46,913,050.44	-172,511.05
2、失业保险费	-10,934.60	1,693,409.57	1,673,477.90	8,997.07
3、企业年金缴费	-44,590.19	5,775,792.13	5,704,156.69	27,045.25
合计	-247,863.66	54,402,079.96	54,290,685.03	-136,468.73

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的19%、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。

## 21、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	223,788,220.48	24,153,231.97
企业所得税	863,539,342.24	801,144,989.21
个人所得税	9,974,383.77	15,874,651.09
城市维护建设税	5,360,057.52	189,950.50
营业税	771,599.45	
资源税	179,166.75	
房产税	3,075,085.95	3,267,155.92
土地使用税	7,189,034.34	7,777,919.88
土增税	725,408,264.07	598,096,823.04
契税	17,978,872.00	26,395,520.50
印花税	520,819.46	7,957,375.12
地方水利建设基金	437,429.25	11,426.55
教育费附加	6,004,761.08	135,666.07
其他税费	368,289.34	
合计	1,864,595,325.70	1,485,004,709.85

## 22、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	31,601,103.71	37,360,536.48
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	1,976,387,360.67	2,132,259,820.46
合计	2,010,662,109.70	2,172,294,002.26

## (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	24,390,298.23	32,113,347.05
短期借款应付利息	7,210,805.48	5,247,189.43
合计	31,601,103.71	37,360,536.48

重要的已逾期未支付的利息情况：无。

## (2) 应付股利

单位：元

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

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

## (3) 其他应付款

## 1)按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	152,293,150.33	547,242,064.91
售房定金	165,769,400.00	467,717,895.00
代收税费	187,040,241.06	377,857,651.86
保证金	219,009,987.89	115,360,096.42
诚意金	136,729,255.78	181,242,684.18

押金	28,265,197.92	15,691,050.72
土增税清算准备金	1,087,280,127.69	427,148,377.37
合计	1,976,387,360.67	2,132,259,820.46

## 2)账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
诚意金	41,711,262.00	未到付款期
湖州大东吴集团建设有限公司	32,621,043.44	暂时未结算
诚意金	24,650,000.00	暂时未结算
重庆成雅商业管理有限公司	21,750,000.00	未到付款期
山东心血管医院	13,648,549.17	暂时未结算
宜宾口腔医院	9,330,000.00	暂时未结算
售房定金	9,072,774.00	未到付款期
售房定金	8,638,000.00	暂时未结算
四川纳建建设工程有限公司	8,366,399.58	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	174,788,028.19	--

## 23、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	883,750,000.00	4,531,000,000.00
合计	883,750,000.00	4,531,000,000.00

## 24、长期借款

## (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,142,931,120.20	2,827,730,000.00
保证借款	2,963,086,731.01	7,727,743,431.23
信用借款	11,202,300,000.00	10,052,900,000.00
减：一年内到期的长期借款	-883,750,000.00	-4,531,000,000.00
合计	14,424,567,851.21	16,077,373,431.23

长期借款分类的说明：

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4.275%-5.50%。

## 25、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	2,500,000.00	1,200,000.00	2,500,000.00	1,200,000.00	济南市住建委绿色建筑发展专项资金
合计	2,500,000.00	1,200,000.00	2,500,000.00	1,200,000.00	--

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	2,500,000.00		2,500,000.00					与资产相关
济南市住建委绿色建筑发展专项资金		1,200,000.00					1,200,000.00	与资产相关
合计	2,500,000.00	1,200,000.00	2,500,000.00				1,200,000.00	与资产相关

## 26、股本

单位：元

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

## 27、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,783,517,954.42			2,783,517,954.42
其他资本公积	2,493,641,176.69		3,556,651,890.27	-1,063,010,713.58
合计	5,277,159,131.11		3,556,651,890.27	1,720,507,240.84

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司本年并购了鲁能集团有限公司控股的福州鲁能100%股权，并购了都城伟业集团有限公司控股的天津鲁能泰山100%股权，以上交易构成同一控制下企业合并。

## 28、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	98,690,856.51	166,450,398.82		265,141,255.33
合计	98,690,856.51	166,450,398.82		265,141,255.33

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。

## 29、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	4,870,283,624.59	2,760,009,410.24
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-128,111,005.00	-55,720,878.61
调整后期初未分配利润	4,742,172,619.59	2,704,288,531.63
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,502,375,865.78	2,099,401,311.31
减：提取法定盈余公积	166,450,398.82	30,754,168.49
应付普通股股利	242,127,693.60	30,763,054.86
期末未分配利润	6,835,970,392.95	4,742,172,619.59

调整期初未分配利润明细：

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-128,111,005.00 元。

## 30、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	26,937,738,338.61	17,897,627,159.50	21,455,014,001.18	15,273,715,924.09
其他业务	119,246,232.73	281,587,755.91	188,344,698.78	337,709,779.72
合计	27,056,984,571.34	18,179,214,915.41	21,643,358,699.96	15,611,425,703.81

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	重庆泰山 7 号	2,300,523,588.76
2	天津泰山 7 号 9#地	2,283,608,410.71
3	济南领秀城 P 地块	2,244,763,848.67
4	宜宾山水原著缙香湾	1,902,617,505.30
5	济南领秀城 Q1 地块	1,851,278,546.13

### 31、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	52,601,060.52	68,127,679.14
教育费附加	24,249,989.68	30,689,429.03
营业税	26,859,911.75	363,345,951.73
地方教育费附加	16,166,659.50	20,459,619.33
土地增值税	2,025,050,743.65	969,026,003.02
其他税	76,201,346.95	95,432,742.42
合计	2,221,129,712.05	1,547,081,424.67

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。

### 32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	18,970,026.81	40,985,546.21

售后服务费	4,337,459.48	2,908,837.78
工资	50,791,181.93	49,514,851.29
修理费	7,247,424.02	9,227,772.85
社会保险费	11,293,527.25	8,945,832.79
职工福利费	2,758,447.77	2,756,797.69
工资附加	2,241,066.31	2,086,406.53
办公费	490,511.17	1,060,838.52
差旅费	1,049,622.53	1,133,451.92
水电费	37,272,501.45	27,643,535.11
取暖费	5,054,486.32	8,506,205.57
租赁费	5,293,786.59	2,617,075.66
物业管理费	75,200,964.83	121,693,160.67
客服及商务费用	74,928.02	1,254,466.98
住房公积金	3,923,793.32	3,059,968.69
中介费	15,152,379.86	20,792,531.08
媒体广告费	130,454,855.88	259,558,057.00
现场包装费	3,855,969.99	9,878,112.06
市场推广活动费	51,492,645.32	106,992,401.25
促销费用	709,073.26	543,586.74
咨询顾问费	14,627,150.55	16,030,629.26
销售物料制作印刷费	36,494,626.69	40,349,453.58
宣传片	463,089.94	3,639,421.84
模型设计制作费	2,490,943.95	4,022,771.87
销售中心	2,123,632.37	1,733,560.79
其他营销推广费	51,554,009.88	134,298,286.87
销售佣金	281,959,357.69	318,522,457.92
空置房管理及物业补偿费	10,551,984.64	5,859,735.93
手续费	2,397,554.78	1,026,327.76
房地产客服费用	12,791,086.18	8,662,961.65
酒店专用费用	1,966,945.75	2,264,796.74
其他销售费用	28,686,263.57	27,472,694.64
合计	873,771,298.10	1,245,042,535.24

## 33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	142,143,352.43	133,062,503.83
折旧费	29,748,703.44	28,931,683.47
修理费	5,404,114.28	5,687,506.95
办公费	2,751,029.29	4,615,032.14
差旅费	6,012,465.28	5,758,639.92
低值易耗品摊销	963,052.41	896,401.15
劳动保护费	519,056.48	1,199,427.60
物业管理费	2,001,525.28	2,405,781.06
中介费	21,014,367.77	51,307,826.60
租赁费	4,040,903.46	4,499,873.30
职工福利费	13,615,869.42	14,396,277.54
社会保险费	32,100,389.76	25,473,021.87
工资附加	6,312,881.17	5,591,922.96
财产保险费	1,662,151.15	1,495,729.01
管理信息系统运维费	3,770,714.73	3,915,591.04
地方政府收费	2,785,862.55	1,617,078.00
无形资产摊销	1,649,928.87	1,398,583.80
董事会会费	888,832.83	2,597,927.34
清洁卫生费	110,797.41	1,088,856.45
住房公积金	8,809,009.88	7,192,209.19
开办费	731,469.99	3,608,684.35
劳务派遣费	10,343,605.78	8,709,297.48
管理咨询	1,300,105.46	1,319,585.57
网络服务费	1,737,545.28	1,462,045.50
酒店管理费	8,680,047.44	6,876,502.66
其他	7,488,656.29	7,004,395.84
合计	316,586,438.13	332,112,384.62

## 34、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

海绵城市项目	655,660.38	
合计	655,660.38	

### 35、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,346,354,294.49	1,572,434,563.93
减：利息收入	69,877,058.09	81,394,345.74
减：利息资本化金额	1,121,809,491.40	1,440,772,065.14
汇兑损益	-223.83	4.17
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	6,088,875.74	5,887,920.90
合计	160,756,396.91	56,156,078.12

### 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	-5,654,750.08	-292,817.12
二、存货跌价损失	1,920,677,035.39	-4,491,782.40
合计	1,915,022,285.31	-4,784,599.52

### 37、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	636,630.84	438,397.45
经营补助	21,624.99	700,000.00
个税返还	255,638.12	305,516.75
合计	913,893.95	1,443,914.20

### 38、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	1,291,307.31	1,202,207.11
合计	1,291,307.31	1,202,207.11

## 39、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

## 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
政府补助	28,562,500.00	627,225.00	28,562,500.00
非流动资产毁损报废利得		13,308.47	
违约金、罚金收入	12,872,168.74	13,338,356.86	12,872,168.74
其他	255,298.03	3,273,922.59	255,298.03
合计	41,689,966.77	17,252,812.92	41,689,966.77

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	37,500.00	10,000.00	与收益相 关
纳税大户 奖励	福州市晋 安区人民 政府	奖励	因符合地 方政府招 商引资等 地方性扶 持政策而 获得的补 助	是	否	100,000.00		与收益相 关

高增长企业奖励	福州市晋安区新店镇财政所	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	325,000.00	270,000.00	与收益相关
产业发展资金	重庆市江津区滨江新城管理委员会	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	25,600,000.00		与收益相关
济南市财政局新型墙材专项基金	济南市财政局	补助	因研究开发、技术更新及改造等获得的补助	是	否	2,500,000.00	38,500.00	与收益相关

#### 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	28,382.19	106,055.97	28,382.19
赔偿金、滞纳金、罚款等支出	4,429,470.30	2,552,915.40	4,429,470.30
其他	36,499.70	3,559.64	36,499.70
合计	4,494,352.19	2,662,531.01	4,494,352.19

#### 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	1,727,863,476.46	1,538,683,151.50
递延所得税费用	-800,990,661.35	-882,891,996.89
合计	926,872,815.11	655,791,154.61

## (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	3,429,248,680.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	857,312,170.22
子公司适用不同税率的影响	-387,517.51
调整以前期间所得税的影响	11,166,898.52
非应税收入的影响	-322,826.83
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,565,116.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,916,036.99
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	56,455,011.22
所得税费用	926,872,815.11

## 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	35,750,275.52	27,352,200.94
利息收入	69,004,520.75	76,426,810.73
收到赔偿款、租金、面积差等	11,922,966.69	34,566,532.67
代垫费用	100,027,083.81	270,753,013.85
土地竞拍保证金		3,342,270,000.00
备用金、押金、保证金	519,662,039.57	50,318,493.91
往来款等	348,337,622.40	3,888,631,621.51
合计	1,084,704,508.74	7,690,318,673.61

## (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	5,525,661.97	4,876,273.46
诉讼费、赔偿款、违约金等	2,362,398.20	3,113,450.33
代收款项	400,001,735.24	243,943,156.98

土地竞拍保证金		2,645,000,000.00
备用金、押金、保证金	1,620,615,792.14	467,463,262.92
支付的营业费用、管理费用等	803,102,890.62	1,439,381,173.66
往来款等	633,518,615.83	5,311,751,588.94
合计	3,465,127,094.00	10,115,528,906.29

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无。

## (4) 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

## (5) 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
合计		379,450.22

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银团贷款代理费和安排费	26,000,000.00	
收购福州鲁能及天津泰山公司价款	3,556,651,890.27	
收购福州鲁能及天津泰山公司利息	6,186,645.24	
收购朱家峪支付对价款		237,999,400.00
合计	3,588,838,535.51	237,999,400.00

## 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	2,502,375,865.78	2,217,769,992.90
加: 资产减值准备	1,915,022,285.31	-4,784,599.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	258,454,074.86	173,071,666.31
无形资产摊销	3,468,071.64	4,052,656.19
长期待摊费用摊销	3,598,623.02	2,070,717.94
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
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	28,382.19	92,747.50
财务费用(收益以“-”号填列)	224,544,803.09	131,662,498.79
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,291,307.31	-1,202,207.11
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-800,990,661.35	-870,559,752.50
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-12,332,244.39
存货的减少(增加以“-”号填列)	2,642,122,048.97	-4,554,435,854.80
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	13,934,393.82	1,051,324,003.10
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-796,710,667.41	12,571,821,907.03
经营活动产生的现金流量净额	5,964,555,912.61	10,671,876,410.68
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	2,759,281,023.83	6,756,123,559.05
减: 现金的期初余额	6,756,123,559.05	6,515,206,096.00
现金及现金等价物净增加额	-3,996,842,535.22	240,917,463.05

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	170,865,500.00
其中:	--

湖州东信实业投资有限公司	170,865,500.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	8,819,129.55
其中：	--
湖州东信实业投资有限公司	8,819,129.55
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	162,046,370.45

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

### (4) 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	2,759,281,023.83	6,756,123,559.05
其中：库存现金	138,454.19	61,500.00
可随时用于支付的银行存款	2,759,142,569.64	6,756,062,059.05
三、期末现金及现金等价物余额	2,759,281,023.83	6,756,123,559.05

## 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	2,101,831,137.95	按揭保证金及商品房预售资金监管等
存货	7,931,849,191.78	借款抵押
合计	10,033,680,329.73	--

## 46、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	636,630.84	其他收益	636,630.84
经营补助	21,624.99	其他收益	21,624.99
个税返还	255,638.12	其他收益	255,638.12
小计	913,893.95		913,893.95

社会消费品零售总额(消费) 提升扩规项目补贴	37,500.00	营业外收入	37,500.00
高增长企业奖励	325,000.00	营业外收入	325,000.00
纳税大户奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
济南市财政局新型墙材专项 基金	2,500,000.00	营业外收入	2,500,000.00
产业发展资金	25,600,000.00	营业外收入	25,600,000.00
小 计	28,562,500.00		28,562,500.00
合 计	29,476,393.95		29,476,393.95

## (2) 政府补助退回情况

无。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方 名称	股权取得 时点	股权取得 成本	股权取得 比例	股权取得 方式	购买日	购买日的 确定依据	购买日至 期末被购 买方的收 入	购买日至 期末被购 买方的净 利润
湖州东信 实业投资 有限公司	2018年03 月31日	170,865,50 0.00	100.00%	现金支付	2018年03 月31日	股权交割	70,773,122 .89	-1,878,805. 87

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	湖州东信实业投资有限公司
--现金	170,865,500.00
合并成本合计	170,865,500.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	170,865,500.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

合并对价中非现金资产的公允价值由专业评估机构按资产基础法评估确定。被合并净资产公允价值由专业评估机构按资产基础法评估确定。

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	湖州东信实业投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	739,557,581.45	647,174,090.16
货币资金	8,819,129.55	8,819,129.55
应收款项	42,942,107.58	42,813,607.58
存货	666,411,187.32	574,380,742.26
固定资产	438,498.32	213,952.09
负债：	568,692,081.45	568,692,081.45
借款	400,000,000.00	400,000,000.00
应付款项	131,035,179.24	131,035,179.24
净资产	170,865,500.00	78,482,008.71
取得的净资产	170,865,500.00	78,482,008.71

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：可辨认资产、负债公允价值的确定以评估基准日的公允价值为基础。

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

不存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易。

## 2、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
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	100.00%	合并前同受最终控制人控制	2018年07月31日	股权交割	354,718.95	-16,185,724.82	1,273,623.45	-36,573,837.09
福州鲁能地产有限公司	100.00%	合并前同受鲁能集团控制	2018年07月31日	股权交割		-17,191,832.47	95,330.19	-35,816,289.30

## (2) 合并成本

单位：元

合并成本	天津鲁能泰山房地产开发有限公司	福州鲁能地产有限公司
--现金	1,921,873,127.36	1,634,778,762.91

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		福州鲁能地产有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产：	5,142,527,552.71	4,306,412,682.56	5,174,791,219.36	5,989,650,885.13
货币资金	812,128,713.75	398,616,659.42	222,505,438.88	1,388,727,441.92
应收款项	10,957,949.72	11,281,024.73	24,095,506.96	35,330,089.31
存货	3,920,350,151.62	3,588,151,545.06	4,540,937,704.47	4,357,650,021.99
固定资产	434,346.80	490,876.92	1,276,899.64	1,113,476.74
负债：	3,970,456,908.19	3,118,156,313.22	4,058,350,426.17	4,856,018,259.47
借款			340,000,000.00	2,150,000,000.00
应付款项	404,357,599.32	399,296,411.39	292,817,019.08	267,918,426.71
净资产	1,172,070,644.52	1,188,256,369.34	1,116,440,793.19	1,133,632,625.66
取得的净资产	1,172,070,644.52	1,188,256,369.34	1,116,440,793.19	1,133,632,625.66

## 3、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。

## 4、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。

## 5、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，为山东鲁能物业有限公司（二级子公司），增加方式为投资设立子公司。

## 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
重庆鲁能物业服务服务有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00%		投资设立
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	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

限公司						
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
湖州东信实业投资有限公司	浙江湖州市	浙江湖州市	实业投资，房地产开发经营，物业管理	100.00%		非同一控制企业合并
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	天津市	天津海河教育园区	房地产开发经营；酒店管理；物业管理；房屋租赁	100.00%		同一控制企业合并
福州鲁能地产有限公司	福州市	福州市晋安区	房地产开发、物业管理、房屋租赁、建筑装饰装修	100.00%		同一控制企业合并
山东鲁能物业有限公司	济南市	济南市市中区	物业管理；停车场管理服务；房地产中介服务；房屋租赁；场地租赁；楼盘销售代理	100.00%		投资设立

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。

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方
				直接	间接	

						法
杭州千岛湖全域旅游有限公司	浙江省杭州市淳安县千岛湖镇	杭州淳安县	房地产开发建设、旅游开发经营与管理等	49.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

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

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州千岛湖全域旅游公司	杭州千岛湖全域旅游公司
流动资产	348,991,698.68	
其中：现金和现金等价物	70,840,664.98	
非流动资产	1,008,301.32	
资产合计	350,000,000.00	
归属于母公司股东权益	350,000,000.00	
按持股比例计算的净资产份额	171,500,000.00	
对合营企业权益投资的账面价值	171,500,000.00	

## 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	2,000,000.00 万元	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、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、“在合营安排或联营企业中的权益”。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受鲁能集团有限公司控制
大连鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
海南三亚湾新城开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
海南英大房地产开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
南京鲁能地产有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
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
上海鲁能酒店管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
苏州鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	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
重庆鲁能生态旅游开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京国电通网络技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京海港房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京礼士宾馆有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
都城伟业集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
福建亿榕信息技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
国家电网有限公司技术学院分公司	同受国家电网有限公司控制
国能生物发电集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网北京市电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网福建省电力有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网江苏省电力有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网山东省电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网四川省电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网重庆市电力公司	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
厦门闽电投资开发有限公司	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

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### 采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京碧水源房地产开发有限公司 优山美地商务酒店	物业服务费、营销推广费等	16,483,136.15			29,186,549.07
北京国电通网络技术有限公司	信息技术服务	2,346,698.15			10,000,026.84
北京礼士宾馆有限责任公司	采购商品	171,314.00			200,141.52
北京鲁能物业服务有限公司	物业服务费	69,899,808.36			80,486,653.36
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	营销推广费等	2,079,960.02			
重庆鲁能生态旅游开发有限公司	营销推广费	372,951.88			
大连鲁能置业有限公司海洋温泉酒店管理分公司	接受劳务	54,000.00			

大连鲁能置业有限公司希尔顿酒店分公司	接受劳务	6,000.00			
福建亿榕信息技术有限公司	信息技术服务				179,245.28
国家电网有限公司技术学院分公司	培训费	23,550.00			
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	90,565.45			6,795,109.38
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
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	260,650.00			3,036,908.48
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	66,637.73			160,000.00
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	营销推广服务	749,004.81			577,621.52
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司千岛湖阳光大酒店	接受劳务	48,000.00			
山东鲁能贵和商贸有限公司	接受劳务	3,599,785.66			4,235,191.01
山东鲁能三公招标有限公司	招标代理服务				1,024,490.57
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	13,498,113.20			11,148,340.57
上海鲁能物业服	物业服务费	3,598,475.78			2,073,694.42

务有限公司苏州分公司					
深圳国能国际商贸有限公司	接受劳务				917,145.29
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	采购商品、营销推广服务	237,515.74			6,307,072.43
深圳国能国际商贸有限公司珠海酒店分公司	接受劳务	67,960.00			
泰安鲁能投资开发有限公司东尊华美达大酒店	营销推广服务	3,076,704.46			405,871.70
天津鲁能置业有限公司商业管理分公司	物业费、水电费	280,596.95			
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	住宿费等	2,970.00			11,670.76
英大国际信托有限责任公司	信贷服务				171,000.00
英大泰和财产保险股份有限公司	员工的交通意外险				23,734.76
张家界国宾酒店有限公司	营销推广服务	5,084,905.66			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	24,329.49	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
山东鲁能贵和商贸有限公司	物业费	43,200.00	83,135.37
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	物业费、水电费	197,888.41	2,246.50

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

公司报告期内完成福州鲁能、天津鲁能泰山100%股权收购工作，为同一控制下企业合并，追溯调整了2017年报表数据，具体调整如下：

关联方	上期发生额	
	调整后	调整前
北京鲁能物业服务 有限公司	80,486,653.36	62,008,540.89
福建亿榕信息技 术有限公司	179,245.28	136,792.45
深圳国能国际商 贸有限公司	917,145.29	917,145.29
深圳国能国际商 贸有限公司北京 红酒销售分公司	6,307,072.43	5,661,123.72
文安鲁能生态旅 游房地产开发有 限公司	11,670.76	0.00
英大泰和财产保 险股份有限公司	23,734.76	0.00

## (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方 名称	受托方/承包方 名称	受托/承包资产 类型	受托/承包起始 日	受托/承包终止 日	托管收益/承包 收益定价依据	本期确认的托 管收益/承包收 益
鲁能集团有限 公司	本公司	目标股权管理	2017年08月 07日	2018年12月 31日	结合公司实 际，参考市场 案例	3,461,739.92
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	615,828.09
都城伟业集团 有限公司	本公司	目标股权管理	2018年09月 14日	2020年09月 28日	结合公司实 际，参考市场 案例	285,639.42

### 关联托管/承包情况说明

2018年9月5日，公司召开第九届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于公司拟与都城伟业集团有限公司签订〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，同意公司与都城伟业集团签订《委托经营管理合同》，对都城伟业集团下属的北京海港房地产开发有限公司进行托管经营。上述托管合同的期限自合同签署之日起至2020年9月28日，托管费用为100万元/年。

### (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	94,449.54	61,542.00
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	投资性房地产	1,376,943.49	126,600.00
都城伟业集团有限公司	出租汽车	36,129.52	11,965.81

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
苏州鲁能置业有限公司	房屋	21,066.67	94,894.89
天津鲁能置业有限公司	房屋	1,378,095.30	

### (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	318,155,148.27	2017年09月27日	2022年09月26日	否
重庆鲁能开发(集团)有限公司	157,200,000.00	2016年06月01日	2021年05月30日	否
重庆鲁能开发(集团)有限公司	300,000,000.00	2018年12月18日	2024年12月17日	否
鲁能集团有限公司	2,130,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2018年12月29日	2023年12月12日	否
鲁能集团有限公司	82,800,000.00	2019年06月01日	2021年05月30日	否
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2015年10月30日	2020年10月30日	否
鲁能集团有限公司	2,130,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否

关联担保情况说明

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司作为担保方为控股股东鲁能集团提供担保(借款反担保)，

主要内容为：就本公司取得银团借款的保证借款提供反担保 213,000.00 万元。该项借款的期末余额为 213,000.00 万元，鲁能集团为借款人（本公司）提供全程连带责任保证担保，本公司为鲁能集团提供全额反担保。

#### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2018 年 09 月 17 日	2019 年 09 月 17 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 21 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	800,000,000.00	2017 年 12 月 19 日	2019 年 12 月 19 日	短期借款
鲁能集团有限公司	900,000,000.00	2018 年 07 月 11 日	2019 年 07 月 11 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	50,000,000.00	2018 年 09 月 20 日	2019 年 09 月 20 日	短期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2018 年 12 月 18 日	2019 年 12 月 18 日	短期借款
鲁能集团有限公司	550,000,000.00	2017 年 12 月 08 日	2018 年 04 月 25 日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2016 年 08 月 30 日	2018 年 08 月 13 日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2018 年 08 月 13 日	2018 年 12 月 05 日	短期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2018 年 08 月 08 日	2019 年 08 月 08 日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,288,000,000.00	2018 年 07 月 11 日	2019 年 07 月 11 日	短期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2018 年 08 月 08 日	2019 年 08 月 08 日	短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2018 年 08 月 20 日	2019 年 08 月 20 日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2018 年 12 月 18 日	2019 年 12 月 18 日	短期借款
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	200,000,000.00	2018 年 07 月 11 日	2019 年 07 月 11 日	短期借款
鲁能集团有限公司	400,000,000.00	2018 年 03 月 27 日	2019 年 03 月 27 日	一年内到期的非流动负债
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	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	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

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
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2018 年 04 月 13 日	2020 年 04 月 13 日	长期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2018 年 04 月 02 日	2020 年 04 月 02 日	长期借款
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
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2018 年 05 月 14 日	2020 年 05 月 14 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2016 年 10 月 24 日	2020 年 04 月 24 日	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	111,600,000.00	2017 年 11 月 14 日	2018 年 09 月 13 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
鲁能集团有限公司	1,435,000,000.00	2016 年 11 月 21 日	2020 年 11 月 21 日	长期借款
鲁能集团有限公司	2,020,000,000.00	2016 年 11 月 01 日	2020 年 11 月 01 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,142,300,000.00	2016 年 12 月 23 日	2020 年 12 月 23 日	长期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2018 年 02 月 12 日	2021 年 02 月 12 日	长期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2018 年 01 月 23 日	2021 年 01 月 23 日	长期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2018 年 05 月 29 日	2021 年 05 月 29 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2018 年 06 月 22 日	2021 年 06 月 22 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
厦门闽电投资开发有限公司	200,000,000.00	2017 年 02 月 28 日	2018 年 12 月 05 日	长期借款
山东鲁能贵和商贸有限公司	40,000,000.00	2017 年 07 月 06 日	2018 年 12 月 21 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	2018 年 08 月 28 日	长期借款
拆出				

## (6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,362,977.67	2,007,992.33

## (7) 其他关联交易

无。

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款：					
	北京国电通网络技术 技术有限公司			2,346,698.15	
	国网福建省电力 有限公司福州供 电公司	1,646,454.94			
	国网江苏省电力 公司苏州供电公 司	2,071,908.53		1,321,908.53	
	国网四川省电力 公司宜宾供电公 司	700,000.00		700,000.00	
	山东鲁能三公招 标有限公司	300.00			
	合 计	4,418,663.47		4,368,606.68	
其他应收款：					
	国网北京市电力 公司	100,000.00		100,000.00	
	国网福建省电力 公司			878,850.00	
	国网江苏省电力 有限公司苏州供 电分公司			250,000.00	
	国网江苏省电力 有限公司南京供 电分公司			819,000.00	
	国网山东省电力 公司济南市历城 区供电公司			560,000.00	

	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	
	国网山东省电力公司章丘市供电公司			320,000.00	
	国网四川省电力公司成都供电公司	237,343.36		933,783.28	
	国网四川省电力公司宜宾供电公司			976,100.00	
	国网重庆市电力公司	1,758,889.40	32,278.94	5,858,600.95	195,317.55
	国网重庆市电力公司江北供电分公司	397,353.84		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
	鲁能集团有限公司			239,330.00	
	山东鲁能三公招标有限公司	390,000.00			
	天津鲁能置业有限公司	1,019,312.79			
	合计	3,902,899.39	32,278.94	16,574,993.75	1,368,779.23

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：			
	北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店	1,259,993.96	
	北京国电通网络技术有限公司	843,040.00	2,107,600.00

	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	2,046,787.19	25,061.93
	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	1,775,719.48	2,068,254.42
	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	160,917.00	
	国网山东省电力公司		7,520,000.00
	鲁能集团有限公司	151,000.00	151,000.00
	山东鲁能贵和商贸有限公司重庆南渝星城分公司		750,000.00
	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	54.00	54.00
	上海鲁能物业服务有限公司苏州分公司	300,180.00	94,339.62
	深圳国能国际商贸有限公司	142,464.00	142,464.00
	张家界国宾酒店有限公司	220,000.00	
	合 计	6,900,155.63	12,858,773.97
预收款项:			
	国能生物发电集团有限公司华东分公司	639,240.00	781,293.34
	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	1,277,640.00	1,665,495.00
	英大证券有限责任公司山东分公司	684,000.00	772,920.00
	合 计	2,600,880.00	3,219,708.34
应付利息:			
	北京海港房地产开发有限公司	1,856,250.14	1,856,250.05
	北京礼士宾馆有限公司	72,263.89	72,263.89
	鲁能集团有限公司	23,606,269.33	16,338,772.00
	南京鲁能地产有限公司	145,138.90	145,138.90
	山东鲁能贵和商贸有限公司		67,222.20
	厦门闽电投资开发有限公司		261,250.00
	郑州鲁能置业有限公司		1,451,388.89
	合 计	25,679,922.26	20,192,285.93
其他应付款:			

	北京碧水源开发有限公司优山美地商务酒店	53,240.00	
	北京海港房地产开发有限公司	753,198.27	
	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	100,269.45	
	都城伟业集团有限公司	2,762,818.91	968,139.25
	国网江苏省电力公司苏州供电公司	190,569.99	
	鲁能集团有限公司	11,321,346.71	3,699,750.34
	鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	198,634.25	75,000.00
	山东鲁能贵和商贸有限公司	50.00	50.00
	山东鲁能贵和商贸有限公司重庆南渝星城分公司	50,000.00	
	上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	503,518.34	
	深圳国能国际商贸有限公司	35,845.00	215,070.00
	天津鲁能置业有限公司		391,000,000.00
	英大泰和人寿保险股份有限公司	499,648.50	499,648.50
	合 计	16,469,139.42	396,457,658.09

## 7、关联方承诺

无。

## 8、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

资产负债表日存在的重要承诺：

截至 2018 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2018年12月31日，该项诉讼尚未结案。

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

### 3、其他

无。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

无。

### 2、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

### 3、销售退回

无。

### 4、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、应收票据及应收账款

#### (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	

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) 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。

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	9,703,958.33	1,521,555.56
应收股利		350,000,000.00
其他应收款	2,375,067,384.09	1,415,244,330.00
合计	2,384,771,342.42	1,766,765,885.56

### (1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	9,703,958.33	1,521,555.56
合计	9,703,958.33	1,521,555.56

2)重要逾期利息

无。

### (2) 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
重庆鲁能开发(集团)有限公司		350,000,000.00
减：坏账准备	-3,856,713.94	-3,856,713.94
合计		350,000,000.00

2)重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	5 年以上	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以前年度股利余额3,856,713.94元，已对其全额计提减值准备。

## (3) 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	2,591,121,984.83	100.00%	216,054,600.74	8.34%	2,375,067,384.09	1,631,301,695.74	100.00%	216,057,365.74	13.24%	1,415,244,330.00
合计	2,591,121,984.83	100.00%	216,054,600.74	8.34%	2,375,067,384.09	1,631,301,695.74	100.00%	216,057,365.74	13.24%	1,415,244,330.00

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			
押金	44,700.00	2,235.00	5.00%
5 年以上	216,052,365.74	216,052,365.74	100.00%
合计	216,097,065.74	216,054,600.74	99.98%

## 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
其他预计坏账风险较低的应收款项	2,375,024,919.09			委托贷款、竞拍土地保证金、个人年金，预计可收回
合计	2,375,024,919.09			

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 2,765.00 元。

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	15,044,700.00	15,249,330.00
往来款	216,077,284.83	216,052,365.74
委托贷款	2,360,000,000.00	1,400,000,000.00
合计	2,591,121,984.83	1,631,301,695.74

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	委托贷款	1,500,000,000.00	1 年以内&1-2 年	57.89%	
单位 2	委托贷款	600,000,000.00	1 年以内	23.16%	
单位 3	委托贷款	220,000,000.00	1 年以内	8.49%	
单位 4	往来款	54,247,162.84	5 年以上	2.09%	54,247,162.84
单位 5	委托贷款	40,000,000.00	1 年以内	1.54%	
合计	--	2,414,247,162.84	--	93.17%	54,247,162.84

6)涉及政府补助的应收款项

无。

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,676,055,493.67		13,676,055,493.67	11,211,678,555.96		11,211,678,555.96
合计	13,676,055,493.67		13,676,055,493.67	11,211,678,555.96		11,211,678,555.96

#### (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	1,195,828,195.53			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	1,593,562,906.69			1,593,562,906.69		
山东鲁能巨富开发有限公司	1,908,251,686.58			1,908,251,686.58		
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	72,842,121.08			72,842,121.08		
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		
福州鲁能地产有限公司		1,116,440,793.19		1,116,440,793.19		
湖州东信实业投资有限公司		170,865,500.00		170,865,500.00		
天津鲁能泰山房地产开发有限公司		1,172,070,644.52		1,172,070,644.52		
山东鲁能物业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	11,211,678,555.96	2,464,376,937.71		13,676,055,493.67		

(2) 对联营、合营企业投资  
无。

### (3) 其他说明

公司本年现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权，现金收购都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权，上述两项构成同一控制下企业合并；本年还并购了湖州东信实业投资有限公司100%的股权，构成非同一控制下企业合并；根据业务发展需要，本年投资设立山东鲁能物业有限公司。

## 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	4,363,207.43		2,994,457.84	1,068,357.28
合计	4,363,207.43		2,994,457.84	1,068,357.28

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,712,500,000.00	350,000,000.00
委托贷款利息收益	77,476,192.36	1,435,429.77
合计	1,789,976,192.36	351,435,429.77

## 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	-28,382.19	
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）	29,476,393.95	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-33,377,557.29	
受托经营取得的托管费收入	4,363,207.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,661,496.77	主要包括项目公司与施工方、业主合同收取的违约金等
减：所得税影响额	10,702,101.64	
合计	-1,606,942.97	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

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	21.56%	1.34	1.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.57%	1.34	1.34

### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

不适用。

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

不适用。

## 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。