

**天津广宇发展股份有限公司**  
**2021 年半年度报告**  
**2021 年 8 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。公司在本报告第三节管理层讨论与分析中“公司面临的风险和应对措施”部分描述了公司经营中可能面临的风险及公司应对措施，敬请查阅。

公司需遵守《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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	1
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	4
第三节 管理层讨论与分析 .....	6
第四节 公司治理 .....	36
第五节 环境和社会责任 .....	38
第六节 重要事项 .....	40
第七节 股份变动及股东情况 .....	59
第八节 优先股相关情况 .....	63
第九节 债券相关情况 .....	64
第十节 财务报告 .....	66

## 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人签名和公司盖章的公司2021年半年度报告；
- 二、公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
- 三、报告期内公司在《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网上公开披露的所有文件的正本及公告的原稿；
- 四、其他相关资料。

## 释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《天津广宇发展股份有限公司章程》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国网公司、国家电网、国网	指	国家电网有限公司
公司、本公司、广宇发展、上市公司	指	天津广宇发展股份有限公司
都城伟业集团	指	都城伟业集团有限公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
世纪恒美	指	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
重庆江津鲁能	指	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司
鲁能巨富	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
上海鲁能巨富	指	上海鲁能巨富置业有限公司
中国绿发	指	中国绿发投资集团有限公司
中国国新	指	中国国新控股有限责任公司
中国诚通	指	中国诚通控股集团有限公司

宜宾山水原著	指	宜宾山水原著置业有限公司
广东中绿园	指	广东中绿园置地有限公司
天津鲁能广宇	指	天津鲁能广宇房地产开发有限公司
三亚中绿园	指	三亚中绿园房地产有限公司
重庆中绿园	指	重庆中绿园置业有限公司
汕头中绿园	指	汕头中绿园置地有限公司
青岛中绿园	指	青岛中绿园健康地产有限公司
泰新公司	指	平潭泰新置业有限公司
盛新公司	指	平潭盛新置业有限公司
雄新公司	指	平潭雄新置业有限公司
仁新公司	指	平潭仁新置业有限公司
重庆太衡	指	重庆太衡企业管理咨询有限公司
成都新衡生	指	成都新衡生房地产开发有限公司
济南中绿园	指	济南中绿园房地产开发有限公司
北京中绿园	指	北京中绿园房地产开发有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津广宇发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	广宇发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GYFZ		
公司的法定代表人	王科		

### 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
联系地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层
电话	010-85727702	010-85727717、010-85727720
传真	010-85727714	010-85727714
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

报告期内徐瑞先生因个人原因辞去公司证券事务代表职务，不继续在公司任职；伊成儒先生继续担任公司证券事务代表职务，详见公司在证监会规定媒体披露的公告编号为“2021-062”的《关于公司证券事务代表辞职的公告》。

### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	9,899,755,617.92	10,090,227,178.84	-1.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	950,117,476.16	1,378,339,760.36	-31.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	915,099,635.81	1,362,264,674.27	-32.83%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,819,081,964.17	-1,170,950,309.50	-55.35%
基本每股收益（元/股）	0.51	0.74	-31.08%
稀释每股收益（元/股）	0.51	0.74	-31.08%

加权平均净资产收益率	6.03%	9.57%	-3.54% <sup>1</sup>
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	79,559,227,254.01	74,834,989,645.27	6.31%
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,841,209,340.55	15,356,722,044.39	3.15%

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,116,256.53	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,758,204.23	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,228,150.00	
受托经营取得的托管费收入	5,214,884.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	37,955,257.54	
减：所得税影响额	9,798,612.66	
合计	35,017,840.35	-

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

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

<sup>1</sup> 减少 3.54 个百分点

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### (一) 公司主要业务概况

报告期内，公司控股股东鲁能集团100%国有股权无偿划转至中国绿发事宜，完成工商变更登记，公司成为中国绿发旗下上市公司。作为整合及发展中国绿发系统内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，公司致力于发展绿色、健康地产，服务国家新型城镇化建设。公司主营业务为房地产开发与销售，业务板块主要集中于住宅地产开发，同时涵盖部分配套商业、酒店等业务。报告期内，公司立足北京、济南、成都、宜宾等城市，持续发挥深耕优势，通过招拍挂、收并购等形式，及时实现新生项目、新鲜活力的补充；绿色地产项目覆盖全国18个城市，形成覆盖京津冀、长三角、济南青岛、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈的业务布局。

公司坚持绿色发展理念，着力打造绿色、健康、智能的住宅地产项目，推出了鲁能星城、鲁能领秀城、鲁能城、鲁能泰山7号、鲁能公馆等产品系列，涵盖高层、洋房、别墅等多种业态，覆盖保障型、刚需型、改善型、高品质等多种需求，受到市场、客户及相关方的普遍认可。公司着力打造绿色地产、健康住宅，推广绿色建筑、创新绿色技术，实现了100%绿色建筑认证。济南领秀城项目获评全国首个、也是规模最大的“健康社区金级运营认证”大盘，济南领秀城云麓、湖州鲁能公馆项目获评健康社区铂金级、金级认证，天津体北鲁能公馆项目获WELL铂金级健康建筑认证。

同时公司提供绿色物业服务，报告期内，公司物业类全资子公司2家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。公司不断提升物业服务质量，着眼“绿色、智能、健康”理念，全力打造绿色智慧社区，为社区居民提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。依托大数据、云计算、物联网等创新科技，智慧化升级物业服务，不断满足业主日益增长的美好生活需求，整合物业社区资源和商旅产业资源，打造商业运营中心，为业主提供多种增值、运营、商业服务，通过一站式的全方位服务切实提升业主幸福感。

公司坚持以房地产开发与销售为核心，以持有物业出租运营、物业服务为辅助的经营模式。在房地产开发方面，主要包括一级开发和二级开发两种模式。其中，地产一级开发模式主要表现为公司接受政府委托，对国有土地、集体土地征地、拆迁、安置、补偿，建设市政配套设施，使土地达到“三通一平”、“五通一平”等条件（熟地），赚取工程利润。房地产二级开发模式主要表现为公司通过招拍挂、收并购等方式获取土地资源，通过规划设计、开发建设、商品房销售等工作获取项目收益。在持有型物业出租运营方面，主要表现为公司通过运营管理公司持有的商业项目，获取长期稳定的租金收益，并通过资产证券化等方式事项持有型资产的有效盘活。在物业服务方面，主要表现为公司运用现代管理与服务技术，对已投入使用的各类物业规范化的管理，为物业的产权人和使用人提供服务，提高物业的使用价值和经济价值。除此之外，公司也开展新房代理销售、二手房租售等多元化经营业务。

#### (二) 公司主要业绩驱动因素

一是公司以房地产开发销售为主业，布局全国18个城市，坚持服务区域协同发展的国家战略，立足国家重点发展的京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈、海南自贸区等城市群，业务布局更加完善，区位优势明显，为公司未来业绩增长提供了支撑与保障。二是秉承绿色发展理念，创新升级产品结构，着力打造绿色地产、健康住宅，推广绿色建筑、创新绿色技术，实现了100%绿色建筑认证；在满足广大客户需求基础上，综合考虑项目定位、基础条件等因素，提升产品的健康性能、智能化体验和差异化优势，增强了公司的市场竞争力。三是公司经过多年经营，品牌得到市场广泛认可，品牌价值及影响力得到进一步提升。四是控股股东及相关方高度重视并大力支持公司发展壮大，利用自身优势为公司提供资金和业务的大力支持，保障了公司生产经营持续健康稳定。

#### (三) 宏观经济形势及行业政策分析<sup>2</sup>

2021年上半年，中国国内生产总值532,167亿元，同比增长12.7%，两年平均增长5.3%。分季度看，一季度同比增长18.3%，两年平均增长5.0%；二季度增长7.9%，两年平均增长5.5%。全国固定资产投资（不含农户）255,900亿元，固定资产投资累计同比增长12.6%。分领域看，上半年基础设施投资同比增长7.8%；制造业投资同比增长19.2%；房地产开发投资同比增长15.0%，两年平均增长8.2%。

##### 1. 行业发展情况<sup>3</sup>

<sup>2</sup> 数据来源于国家统计局官网。

2021年上半年,全国房地产开发投资72,179亿元,同比增长15.0%。其中,住宅投资54,244亿元,增长17.0%。房地产开发企业房屋施工面积873,251万平方米,同比增长10.2%。其中,住宅施工面积617,480万平方米,增长10.5%。房屋新开工面积101,288万平方米,增长3.8%。其中,住宅新开工面积75,515万平方米,增长5.5%。房屋竣工面积36,481万平方米,增长25.7%。其中,住宅竣工面积26,254万平方米,增长27.0%。商品房销售面积88,635万平方米,同比增长27.7%;比2019年上半年增长17.0%,两年平均增长8.1%。其中,住宅销售面积增长29.4%,办公楼销售面积增长10.0%,商业营业用房销售面积增长5.7%。商品房销售额92,931亿元,增长38.9%;比2019年上半年增长31.4%,两年平均增长14.7%。其中,住宅销售额增长41.9%,办公楼销售额增长10.7%,商业营业用房销售额增长8.8%。房地产开发企业土地购置面积7,021万平方米,同比下降11.8%;土地成交价款3,808亿元,下降5.7%。

## 2. 行业政策环境

2021年上半年,在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下,中央从全局角度出发,全面、精准把控全国房地产市场,确保稳地价、稳房价、稳预期目标落到实处。在土地端,北京、上海等22个重点城市采用“两集中”“三批次”供地模式;财政部发布《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》,全国自2022年起土地出让金划转税务部门征收。在需求端,银保监会、住建部、央行发布《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》,全面收紧经营贷监管;中办、国办发布《建设高标准市场体系行动方案》,除超大、特大城市外,在具备条件的都市圈或城市群探索实行户籍准入年限同城化累计互认,试行以经常居住地登记户口制度。在融资端,房地产“三道红线”及银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度对于房地产行业融资的影响日渐显现。

## 3. 主要项目所在城市房地产行业发展和政策

### (1) 重庆<sup>4</sup>

2021年上半年,重庆调控政策大体保持平稳,主要在信贷、教育方面政策收紧,并着力于人才吸引、成渝双城经济圈建设、装配式建设等方面。成渝方面:中央国务院《国家综合立体交通网规划纲要》,成渝地区双城经济圈作为四极之一;重庆市江津区、永川区、荣昌区、铜梁区和四川省泸州市、内江市住房公积金一体化发展合作;成渝英才互认等方面工作,促进了成渝的快速融合发展。重庆出台了“金凤凰”40条、“留创计划”、住房补贴等多条政策,提升城市人才吸附能力。重庆发布《关于开展中小学入学资格与商品房销售挂钩专项治理工作的通知》,对名牌学校的民办分校进行整治,实行脱钩、民转公,先后出台的治理楼盘销售与教育挂钩、并对公参民学校进行整治政策。重庆发布通知,包括《重庆市住房和城乡建设委员会关于严格落实装配式建筑实施要求的通知》《重庆市装配式建筑装配率计算细则(2021版)》等,从预售限价、预售办理、税收、资金监管等方面给予装配式建筑政策倾斜,且在土地出让条件函中做出规定。重庆信贷持续收紧,先后取消首付2成优惠,提升房贷利率,上半年银行加点累计上调30BP左右,部分银行暂停二手房接单,针对二手审批从严,对整体市场降温作用明显。

2021年上半年,重庆市商品房供应1,003万平方米,同比增加21.68%;成交1,659万平方米,同比增加51.72%;成交建面均价12,445元/平方米,同比上涨18.41%。截至2021年6月,重庆市商品房已取得预售证存量面积约744万平方米,去化周期约2.8个月。

2017-2021年6月30日重庆市商品房供销情况

年份	供应量(万平方米)	成交量(万平方米)	建面均价(元/平方米)
2017年	2,580.53	3,668.41	8,817
2018年	3,618.85	3,628.95	10,370
2019年	2,745.54	3,132.57	10,610
2020年	2,380.99	2,631.41	11,023
2021年1-6月	1,003.42	1,658.57	12,445

### (2) 北京<sup>5</sup>

<sup>3</sup> 数据来源于国家统计局官网。

<sup>4</sup> 数据来源于重庆铭腾汇景市场信息咨询有限公司。

<sup>5</sup> 数据来源于天朗系统。

2021年上半年，北京房地产市场依然以房住不炒为主要基调，共计出台35份文件干预房地产市场。北京市发布政策特点是以“打补丁，堵漏洞”的方式为主，保证市场环境整体稳定。3月19日下发《北京市住房和城乡建设委员会关于印发〈北京市物业管理委员会组建办法〉的通知》（京建法〔2021〕4号）；4月3日下发《北京市住房和城乡建设委员会北京市生态环境局关于加强房屋建筑和市政基础设施工程施工噪声污染防治工作的通知》（京建法〔2021〕5号）。4月22日下发《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强房地产市场秩序整治工作的通知》（京建发〔2021〕115号）；7月14日下发《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步规范市场租房补贴发放管理有关工作的通知》（京建法〔2021〕6号）。

2021年上半年，北京市商品房供应544.22万平方米，同比增加3.2%。成交625.39万平方米，同比增加67%。成交建面均价40,832元/平方米，同比上涨9.6%。截至2021年6月30日，北京市商品房已取得预售证存量面积约2,478.04万平方米，去化周期约23.77个月。

2017-2021年6月30日北京市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2017年	655.04	634.75	40,362
2018年	1,061.26	599.13	41,920
2019年	961.96	852.18	43,254
2020年	1,185.74	1,126.62	37,451
2021年1-6月	544.22	625.39	40,832

### （3）济南<sup>6</sup>

2021年上半年，济南持续落实“一城一策”的相关要求，出台房地产相关政策以规范市场行为为主。2月25日，“两集中”政策出台，住宅用地集中发布出让公告、集中组织出让活动，全年将分3批次集中统一进行住宅用地的招拍挂；3月4日，山东省人民政府发文，全面放开城镇落户限制，允许进城农村人口回农村落户，促进人口双向流动；3月31日，济南市住房和城乡建设局印发关于《济南市商品房预售资金监管办法》（济建发〔2021〕10号）的通知，要求进一步加强房屋交易监管，保障房屋交易安全，促进房地产市场平稳健康发展；7月26日，济南市下发《关于进一步明确新建商品房销售管理有关问题的通知》（济建房字〔2021〕3号），加强对房地产销售的销售公示、销售管理等。

2021年上半年，济南市商品房供应392.63万平方米，同比减少27%，成交660.74万平方米，同比增加78%，成交建面均价15,778元/平方米，同比上涨5%。截至2021年6月30日，济南市商品房住宅已取得预售证存量面积约486.7万平方米，去化周期约4.7个月。

2016年1月-2021年6月30日济南市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2016年	1,820.16	1,716.16	10,095
2017年	1,062.71	1,003.10	12,381
2018年	1,006.41	982.30	13,080
2019年	1,175.02	816.21	15,152
2020年	1,064.14	940.95	15,117
2021年1-6月	392.63	660.74	15,778

### （4）福州<sup>7</sup>

2021年上半年，福州市出台多项房地产相关政策。2月26日，福州市推出《关于分阶段发放房屋建筑工程施工许可证的实施意见（试行）》，采取分阶段发放施工许可证方式，加快办理建审手续，有效助推项目落地。3月8日，福建省发布《关

<sup>6</sup> 数据来源于克尔瑞。

<sup>7</sup> 数据来源于世联集团数据平台。

于印发〈国家城乡融合发展试验区（福建福州东部片区）实施方案〉的通知》，全面放开放宽城市落户限制。3月19日，福建省发布《关于印发福建省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要的通知》，十四五期间，福建将多层次轨道交通网建设工程，续建福州、厦门第二轮轨道交通建设规划项目及其规划修编项目，启动建设福州、厦门第三轮轨道交通建设规划项目等内容。4月25日，福建省发布的《闽东北闽西南两个协同发展区建设领导小组办公室关于做深做实新时代山海协作进一步加快两个协同区发展建设的通知》明确要求，打造新时代具有福建特色的“山海工程”，积极参与长三角一体化、粤港澳大湾区建设。6月23日，国家发改委发布《关于同意福州都市圈发展规划的复函》（发改规划〔2021〕727号），作为深化闽东北协同发展区合作、推动福州中心城市与周边地区协调发展的现行示范区。6月25日，福州市出台《鼓励高校毕业生来榕留榕就业创业七条措施》。

2021年，福州市商品住宅供应125.5万平方米，同比减少28%，成交153.9万平方米，同比增加9.4%，成交建面均价24,611元/平方米，同比下降9.4%。截至2021年6月30日，福州市商品住宅已取得预售证存量面积约170.8万平方米，去化周期约11.8个月。

2017-2021年6月30日福州市商品住宅供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2017年	122.7	130.3	20,718
2018年	308.2	211.8	25,373
2019年	246.5	257.5	26,275
2020年	278.5	230.0	27,187
2021年1-6月	125.5	153.9	27,088

#### （四）公司上半年经营情况

报告期内，公司新开工面积132.54万平方米，较上年同期增加95.98万平方米，同比增加262.53%；在建面积458.60万平方米，较上年同期减少59.11万平方米，同比减少11.42%；竣工面积68.54万平方米，较上年同期增加18.05万平方米，同比增加35.75%；公司实现销售金额129.62亿元，较上年同期增加82.36亿元，同比增加174.27%；销售面积77.32万平方米，较上年同期增加42.55万平方米，同比增加122.38%；结算面积69.41万平方米，较上年同期减少7.58万平方米，同比减少9.85%。截至2021年6月末，公司物业类全资子公司2家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。报告期内，实现物业服务签约面积1,252.79万平方米，同比增长24%；实现物业服务面积1,085.37万平方米，同比增长27%。工程管理再获多项殊荣，宜宾区域项目获宜宾市建设工程“酒都杯”，南京区域项目获南京市优质工程奖“金陵杯”。

2021年上半年，公司实现营业收入99.00亿元，归属于上市公司股东的净利润9.50亿元，基本每股收益0.51元/股，加权平均净资产收益率6.03%。截至2021年6月30日，公司资产总额795.59亿元，负债总额631.51亿元，归属于上市公司股东的净资产158.41亿元，资产负债率79.38%。

#### （五）公司规范运作情况

一是规范开展信息披露，高质量完成2020年年报及2021年一季报编报，审慎做好临时公告的编制和披露。二是加强投资者关系管理，顺利举办2020年度业绩说明会，采用线上与线下相结合的方式有效回复投资者提问，答复率100%；通过热线电话、互动易、投资者网上集体接待日等渠道保持与中小股东密切沟通交流，累计书面答复投资者提问101份，有效答复率100%。三是规范三会运作，上半年累计召开股东大会4次、董事会9次、监事会2次，确保重大决策依法合规作出；接受《投资者网》现场调研，主动对外推介公司生产经营情况。四是全面梳理同业竞争资产，妥善做好同业竞争问题解决，协调控股股东鲁能集团、关联方中国绿发及都城伟业集团完成南京方山、郑州鲁能、大连鲁能置业、海南亿隆等单位避免同业竞争承诺的变更。五是有效开展上市公司治理专项行动及内部审计检查等相关工作，进一步提升公司规范治理能力和风险防控水平。

#### （六）上半年房地产项目开发情况

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆中绿园、重庆江津鲁能新开工面积37.18万平方米，在建面积114.97万平方米，竣工面积9.67万平方米。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能、成都新衡新开工面积24.88万平方米，在建面积24.88万平方米，无竣工面积。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能、宜宾山水原著在建面积19.63万平方米，无新开工、竣工面积。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积8.84万平方米，无新开工、竣工面积。

广州地区，公司控股子公司广东中绿园新开工面积11.04万平方米，在建面积11.04万平方米，无竣工面积。

北京地区，公司控股子公司顺义新城在建面积4.90万平方米，竣工面积0.64万平方米，无新开工面积。

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇在建面积37.86万平方米，无新开工、竣工面积。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创及鲁能朱家峪在建面积115.13万平方米，竣工面积43.21万平方米，无新开工面积。

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

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

福州地区，公司控股子公司福州鲁能、泰新公司、盛新公司、雄新公司、仁新公司新开工39.56万平方米，在建面积39.56万平方米，无竣工面积。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能泰山、天津鲁能广宇在建面积18.48万平方米，无新开工、竣工面积。

三亚地区，公司控股子公司三亚中绿园公司新开工14.00万平方米，在建面积14.00万平方米，无竣工面积。

杭州地区，公司控股子公司千岛湖公司<sup>8</sup>新开工面积5.88万平方米，在建面积22.05万平方米，竣工面积2.6万平方米。

#### (七) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m <sup>2</sup> )	计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
叙州区南部新区(北区)BQ26—08地块	四川省宜宾市叙州区	二类居住用地	99,697.00	309,059.00	招拍挂	100.00%	98,999.12	98,999.12
山凹安置基地项目	济南市中区	住宅	70,740.00	156,262.00	招拍挂	70.00%	70,813.00	49,569.10
北京市朝阳区王四营L02、L05地块	朝阳区王四营	L02: 二类居住用地 L05: 托幼用地	32,742.00	73,006.00	招拍挂	100.00%	309,500.00	309,500.00
成都双流项目	成都市双流区大件路白家段623号	住兼商用地	44,176.04	175,959.48	增资扩股	80.75% <sup>9</sup>	99,187.00	80,093.50

#### (八) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m <sup>2</sup> )	总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积(万m <sup>2</sup> )
重庆泰山7号	38.41	110.53	14.56
重庆鲁能城四期	5.54	24.63	8.47
重庆星城外滩	20.26	73.72	25.11
重庆中绿江州	11.57	19.93	3.96
重庆江津领秀城二期	10.54	24.25	24.25
叙州区南部新区(北区)BQ26—08地块	9.97	41.28	41.28
汕头市龙湖区汕头项目	9.62	50.82	50.82
丰台区南苑乡石榴庄项目	8.67	28.25	0.31
北京7号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
北京市朝阳区王四营L02、L05地块	3.27	10.75	10.75

<sup>8</sup> 报告期内，千岛湖公司因股权结构调整成为公司控股子公司，公司持有其51.45%股权。

<sup>9</sup> 截至报告期末，重庆鲁能持有重庆太衡85%股权，重庆太衡持有成都新衡生理95%股权。

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积(万m <sup>2</sup> )
济南 G2 地块	3.87	18.34	18.34
济南 G3 二期	4.08	12.81	12.81
济南 H1 地块	2.61	12.91	12.91
济南 H2 地块	4.85	20.78	20.78
济南 H3 地块	0.91	1.55	1.55
济南 H4 地块	0.85	0.51	0.51
黄岛区峰山路南、大河东路西地块	4.75	16.12	16.12
苏州鲁能泰山 9 号酒店商业部分	5.34	7.98	7.98
淳政储出【2018】10 号	3.50	1.05	1.05
淳政储出【2018】11 号	3.33	1.33	1.33
淳政储出【2018】12 号	1.94	0.78	0.78
淳政储出【2018】13 号	16.15	9.69	9.69
淳政储出【2018】14 号	5.55	3.88	3.88
淳政储出【2019】1 号	1.04	0.31	0.31
淳政储出【2019】2 号	0.76	0.30	0.30
淳政储出【2019】5 号	0.43	0.17	0.17
淳政储出【2019】6 号	0.87	0.35	0.35
淳政储出【2019】14 号	5.43	2.17	2.17
总计	188.82	495.21	290.56

## (九) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积(m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	住宅、商业、车位	100.00%	2016年12月29日	在建	138,337.00	379,474.48	0.00	494,519.10	270,206.93	262,100.72
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	2016年06月30日	在建	384,060.00	1,105,274.59	96,739.24	997,414.39	1,135,696.38	912,447.05
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	商业、酒店、写字楼、公寓、车位	100.00%	2020年03月27日	在建	55,387.00	246,290.40	0.00	0.00	369,347.54	145,061.58
重庆	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、写字楼、公寓、车位	100.00%	2017年12月27日	在建	202,638.30	737,196.72	0.00	361,951.65	984,857.92	587,692.12
重庆	中绿江州(大渡口)	重庆市大渡口区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年05月28日	在建	115,703.00	199,291.50	0.00	0.00	322,394.59	155,862.55
重庆	江津领秀城二期	重庆市江津区	住宅、商业、车位	100.00%	规划中	拟建	105,440.77	242,513.77	0.00	0.00	181,376.80	49,077.37
成都	成都双流股权收购项目	成都市双流区大件路白家段623号	住宅、商业、车位、公寓	81.00%	2021年06月25日	在建	44,176.04	175,959.48	0.00	0.00	228,924.32	85,765.59
宜宾	BQ31	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	2020年11月09日	在建	47,889.00	143,667.00	0.00	0.00	145,106.85	88,457.06
宜宾	BQ26-08	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	规划中	拟建	99,697.00	309,059.00	0.00	0.00	259,386.96	53,600.27
东莞	茶山鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	2017年02月17日	在建	29,523.76	118,094.20	0.00	55,018.12	292,494.00	243,739.36
广州	中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	住宅、车位	100.00%	2021年03月05日	在建	20,043.00	74,980.00	0.00	0.00	210,007.04	140,249.71
汕头	蔚蓝湾	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100.00%	规划中	拟建	96,173.60	384,694.40	0.00	0.00	457,768.25	172,863.45
北京	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业、办公、库房、车位	100.00%	2014年12月08日	在建	86,732.00	282,462.48	0.00	403,732.40	868,403.30	824,059.95
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100.00%	2015年09月25日	在建	103,673.91	100,123.62	6,378.84	138,071.44	573,090.14	517,575.76
北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	规划中	拟建	47,093.00	拟建设	0.00	0.00	177,797.97	31,737.79
北京	北京市朝阳区	北京市朝阳区	住宅	100.00%	规划中	拟建	32,742.00	拟建设	0.00	0.00	404,045.85	318,785.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	王四营 L02、L05 地块											
苏州	苏州鲁能泰山 7 号	苏州市相城区	住宅	100.00%	2017 年 04 月 07 日	在建	63,022.00	125,996.15	0.00	69,438.40	553,422.14	477,583.95
苏州	苏州鲁能泰山 9 号住宅部分	苏州市相城区	住宅	100.00%	2017 年 09 月 01 日	在建	138,695.00	146,074.94	0.00	0.00	549,763.19	377,406.39
苏州	苏州鲁能泰山 9 号酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业	100.00%	规划中	拟建	53,359.00	53,359.00	0.00	0.00	132,478.12	18,801.88
青岛	黄岛区峰山路南、大河东路西地块	青岛市黄岛区	住宅	100.00%	规划中	拟建	47,457.00	118,642.00	0.00	0.00	156,304.00	46,994.29
济南	领秀城 P-5 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2019 年 11 月 21 日	在建	63,900.00	131,443.19	0.00	0.00	195,878.11	48,116.82
济南	柏石峪地块 A	济南市市中区	住宅	100.00%	2019 年 12 月 19 日	在建	79,932.00	160,915.72	0.00	0.00	285,582.60	159,803.28
济南	花山峪地块 B	济南市市中区	住宅	100.00%	2019 年 12 月 19 日	在建	60,046.00	119,969.23	0.00	0.00	224,665.62	122,055.16
济南	花山峪地块 C	济南市市中区	住宅	100.00%	2019 年 11 月 21 日	在建	33,959.00	69,567.74	0.00	0.00	119,311.71	74,388.45
济南	J1 医院	济南市市中区	社区医院	100.00%	2019 年 07 月 08 日	在建	16,300.00	22,820.00	0.00	0.00	20,000.00	3,423.39
济南	领秀城 H1 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	26,100.00	129,081.00	0.00	0.00	113,129.03	5,155.95
济南	领秀城 H2 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	48,500.00	207,800.00	0.00	0.00	209,058.26	38,765.99
济南	领秀城 G2 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	38,700.00	183,372.18	0.00	0.00	197,528.85	18,488.62
济南	领秀城 G3 二期	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	40,800.00	128,108.00	0.00	0.00	173,673.25	16,340.55
济南	领秀城 H3 地块	济南市市中区	规划中	100.00%	规划中	拟建	9,100.00	15,470.00	0.00	0.00	14,383.54	0.00
济南	领秀城 H4 地块	济南市市中区	规划中	100.00%	规划中	拟建	8,500.00	5,100.00	0.00	0.00	4,300.00	0.00
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	2017 年 08 月 18 日	在建	107,851.30	333,898.27	333,859.93	333,859.93	313,713.06	161,844.71
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100.00%	2017 年 08 月 08 日	在建	31,535.00	97,920.90	0.00	0.00	75,676.71	25,088.03

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
济南	领秀公馆 A 地块商业	济南市市中区	商业	100.00%	2017 年 07 月 28 日	在建	55,695.00	213,836.84	98,284.08	98,284.08	207,418.47	104,217.29
济南	山凹安置基地项目	济南市市中区	住宅	70.00%	规划中	拟建	70,740.00	156,262.00	0.00	0.00	197,518.16	70,958.83
上海	嘉定保障房	上海市嘉定区	住宅	100.00%	2019 年 11 月 02 日	在建	42,870.00	107,174.00	0.00	0.00	106,824.00	58,547.46
湖州	鲁能公馆	湖州市吴兴区	旧城改造 (住宅、商业)	100.00%	2019 年 05 月 31 日	在建	48,226.00	95,093.05	0.00	0.00	117,428.00	82,784.00
福州	平潭 G065 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100.00%	2021 年 01 月 19 日	在建	16,365.10	32,730.00	0.00	0.00	40,047.13	20,382.36
福州	平潭 G067 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100.00%	2021 年 01 月 19 日	在建	19,315.53	38,632.00	0.00	0.00	47,585.40	25,159.25
福州	平潭 G057 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100.00%	2021 年 02 月 09 日	在建	28,454.66	56,910.00	0.00	0.00	69,338.00	35,480.64
福州	平潭 G066 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100.00%	2021 年 02 月 09 日	在建	19,315.52	38,632.00	0.00	0.00	47,543.00	24,649.73
福州	变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商业、车位	100.00%	2021 年 05 月 21 日	在建	53,978.99	125,633.43	0.00	0.00	300,320.00	205,142.20
天津	体北项目	天津市河西区	学校;住宅 (高层、小高层、洋房)	100.00%	2020 年 11 月 26 日	在建	79,485.10	134,801.48	0.00	0.00	566,926.00	392,962.09
三亚	红塘湾安居房项目	三亚红塘湾步甫安置区	住宅	100.00%	2021 年 06 月 30 日	在建	38,792.55	116,241.02	0.00	0.00	124,619.79	55,370.97
杭州	自行车场馆 (2-11 地块)	界首金山坪 2-11 号地块	公建	51.00%	2019 年 04 月 04 日	竣工	32,520.95	26,016.76	25,990.20	25,990.20	36,700.00	21,588.14
杭州	亚运度假村一期一标段	界首金山坪 2-3 号地块	住宅、公寓	51.00%	2020 年 05 月 09 日	在建	67,103.85	33,551.93	0.00	0.00	48,501.57	34,081.00
杭州	亚运度假村一期一标段	界首金山坪 2-6 号地块	住宅、公寓	51.00%	2020 年 05 月 09 日	在建	41,391.59	20,695.80	0.00	0.00	31,498.43	
杭州	亚运度假村一期二标段	界首金山坪 2-7 号地块	住宅、公寓	51.00%	2020 年 08 月 14 日	在建	32,770.97	19,662.58	0.00	0.00	25,783.00	14,210.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m²)	规划计容建筑面积 (m²)	本期竣工面积 (m²)	累计竣工面积 (m²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
杭州	亚运度假村二期二标段	界首金山坪 2-12 号地块	酒店	51.00%	2020 年 10 月 12 日	在建	20,945.00	10,472.50	0.00	0.00	14,170.00	
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪 2-8 号地块	酒店	51.00%	2020 年 10 月 12 日	在建	7,907.97	3,163.19	0.00	0.00	5,990.00	744.00
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪 2-9 号地块	酒店	51.00%	2020 年 10 月 26 日	在建	8,448.60	3,379.44	0.00	0.00	6,520.00	834.00
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪 2-10 号地块	酒店	51.00%	2020 年 10 月 27 日	在建	34,149.54	13,659.82	0.00	0.00	35,000.00	6,812.00
杭州	亚运度假村二期二标段	界首金山坪 2-1A 号地块	住宅、公寓	51.00%	2021 年 06 月 09 日	在建	65,209.85	45,646.90	0.00	0.00	63,200.00	4,311.00

## (十) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m²)	可售面积 (m²)	累计预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 面积 (m²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m²)	本期结算面积 (m²)	本期结算金额 (万元)
重庆	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业、车库	100.00%	239,533.00	311,953.67	246,052.03	1,558.72	603.64	257,729.50	24,895.65	17,032.04
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	374,659.00	460,513.61	332,864.47	3,100.00	1,785.50	332,159.79	2,285.07	1,764.81
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业、车库	100.00%	379,474.00	480,278.66	375,035.56	24,181.70	5,289.47	354,797.22	3,459.73	1,092.48
重庆	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	160,280.00	209,750.62	173,628.28	3,946.33	1,496.37	172,064.06	3,994.09	2,070.24
重庆	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	209,694.11	269,366.75	214,904.33	1,610.02	567.23	212,440.99	5,594.31	4,703.85
重庆	泰山 7 号一二三期	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业、车库	100.00%	922,940.00	832,557.27	704,456.27	25,274.89	35,205.55	647,686.09	151,003.79	177,935.57
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓、车库	100.00%	224,468.00	276,914.70	218,431.16	4,008.67	2,812.53	215,600.64	686.80	492.18

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	九龙东郡 1 街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业、车库	100.00%	152,825.00	190,578.89	156,279.87	1,863.77	741.28	155,445.38	3,634.43	2,087.49
重庆	鲁能星城 1-4 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	737,130.00	704,223.58	697,200.00	0.00	0.00	699,430.12	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 5 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	237,247.00	275,522.00	275,400.00	0.00	0.00	272,362.86	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 6 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	430,202.00	497,959.04	496,456.01	56.01	4.00	496,453.21	0.00	-0.59
重庆	鲁能星城 7 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,893.00	288,849.89	288,159.60	59.60	20.01	257,953.70	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 8 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	184,483.00	210,517.68	210,500.00	0.00	0.00	210,001.63	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 9 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,170.00	363,352.47	362,102.30	102.30	18.00	361,933.86	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 10 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	133,620.00	148,279.00	148,100.00	0.00	0.00	147,970.76	1,021.69	92.75
重庆	鲁能星城 11 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	329,997.00	378,513.75	378,032.65	32.65	13.00	378,120.03	78.33	7.46
重庆	鲁能星城 12 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	267,623.00	309,914.52	309,600.00	69.16	21.09	308,087.51	69.16	20.09
重庆	鲁能星城 外滩 1 号地	重庆市江北区	高层、商业、车库	100.00%	149,425.65	147,063.74	142,390.53	102,203.01	152,517.27	0.00	0.00	0.00
重庆	鲁能星城 外滩 5 号地	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100.00%	264,439.00	248,618.32	217,943.28	2,625.74	4,339.45	214,552.88	6,571.39	5,755.02
重庆	领秀城 1 街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心、车库	100.00%	275,299.00	298,528.70	276,797.67	2,595.35	1,625.28	275,853.40	2,893.27	1,687.15

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
重庆	领秀城 2 街区	重庆市南岸区	洋房、小高层、商业、车库	100.00%	108,134.00	125,239.62	125,239.62	890.02	420.32	124,145.29	0.00	0.00
重庆	领秀城 3 街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100.00%	175,205.00	274,590.47	258,554.74	2,033.37	1,050.61	257,599.90	1,341.43	1,693.50
重庆	领秀城 4 街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业、车库	100.00%	383,584.00	414,541.37	379,696.75	1,992.65	901.75	376,166.17	1,185.08	917.10
重庆	领秀城 5 街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	386,126.00	494,788.12	391,267.37	4,572.49	1,614.12	386,374.79	3,188.06	2,229.41
重庆	江津领秀城一期	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100.00%	278,780.00	355,002.00	280,131.73	5,061.27	1,090.02	274,339.64	540.96	508.12
宜宾	鑫领寓	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	262,766.00	283,148.18	280,783.18	0.00	0.00	280,783.18	0.00	0.00
宜宾	鑫悦湾 (D-08)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	123,178.00	148,331.62	146,711.29	2,705.87	516.04	144,565.70	2,402.75	435.81
宜宾	鑫悦湾二期 (D-09)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	48,903.00	62,435.75	55,106.43	2,385.40	389.02	54,816.11	2,087.88	323.51
宜宾	鑫菁英 (C-03)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	112,097.00	130,999.50	128,423.75	2,973.90	493.22	128,122.54	2,706.69	431.29
宜宾	溢香谷 (B-05、含 B-15 营销中心及 B05-1 农贸市场)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	504,637.00	634,381.92	587,022.59	18,379.68	3,649.13	579,339.71	16,855.61	5,077.58
宜宾	缙香湾 (D-04)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	306,159.00	413,617.63	336,495.00	4,131.51	1,045.30	332,899.00	938.34	204.22
宜宾	原香岭 (D-51)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	342,630.00	432,981.06	374,603.23	9,382.94	1,854.85	366,068.69	1,840.47	464.63

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
宜宾	公馆叁号 (B06)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100.00%	40,514.00	52,378.55	35,492.54	3,508.37	2,749.61	33,835.61	4,331.23	3,004.80
宜宾	原著荟 (B29)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位、公寓	100.00%	172,969.00	216,144.53	140,580.37	5,397.86	3,460.56	137,670.26	11,746.24	7,701.61
宜宾	公馆贰号 (D07)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100.00%	40,260.00	53,776.52	38,776.53	33.30	103.23	38,775.59	521.49	506.21
宜宾	峯璟 (D11)	宜宾市叙州区	住宅、车位	100.00%	42,073.00	50,091.37	42,596.57	4,488.13	3,827.32	40,715.43	18,039.37	14,496.43
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100.00%	3,676.00	6,236.60	3,122.86	0.00	0.00	152.04	152.04	373.91
宜宾	公馆壹号 (D22)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100.00%	14,902.00	14,683.48	14,683.48	0.00	0.00	14,688.09	0.00	0.00
宜宾	农贸市场 (D02)	宜宾市叙州区	农贸市场	100.00%	8,734.00	3,816.20	3,816.20	0.00	0.00	3,816.20	0.00	0.00
宜宾	雲璟	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	143,667.00	63,714.19	39,177.17	39,177.17	37,651.72	0.00	0.00	0.00
宜宾	BQ26-08 地块	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	309,059.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成都	鲁能城项目一期	槐树店一路 300 号	住宅、商业、车位	100.00%	188,592.43	37,612.00	11,385.49	88.07	176.55	134,876.20	62.04	24.90
成都	鲁能城项目二期	槐树店一路 301 号	住宅、商业、车位	100.00%	151,604.73	32,519.00	39,295.51	740.41	2,151.34	108,329.94	312.46	432.98
成都	鲁能城项目三期	槐杨路 111 号	住宅、商业、车位、公寓、写字楼	100.00%	151,944.68	946,581.00	68,737.91	57,787.98	125,513.88	35,905.81	27,344.70	53,648.45
成都	双流股权收购项目	成都市双流区	住宅、商业、车位、公寓	81.00%	175,959.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
东莞	茶山鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	118,094.20	111,514.18	25,164.47	25,164.47	67,621.00	0.00	0.00	0.00
广州	中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	住宅、车位	100.00%	74,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
汕头	蔚蓝湾	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100.00%	384,694.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京	鲁美项目	北京市丰台区	住宅、商业、办公楼、库房、车位	100.00%	282,462.48	228,620.40	151,653.24	1,413.06	5,417.59	145,419.60	3,260.40	11,927.84
北京	顺义新城项目 2 号地 B2、B3 地块 (颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100.00%	97,628.03	138,973.00	138,598.80	0.00	0.00	139,161.22	455.07	1,838.85
北京	顺义新城项目 1 号地	北京市顺义区	住宅、底商、地下室、售楼处	100.00%	585,532.00	565,287.65	561,396.32	0.00	0.00	558,140.55	0.00	0.00
北京	顺义新城项目 7 号地	北京市顺义区	住宅、车位	100.00%	193,244.00	235,212.92	235,079.70	0.00	0.00	235,238.71	0.00	0.00
北京	优山美地 D 区项目	北京市顺义区	住宅、车位	100.00%	100,123.62	142,494.56	114,034.74	8,720.96	19,993.70	101,283.66	14,493.56	81,563.12
张家口	杨树沟棚改安置房项目	张家口市下花园区	回迁房 (住宅、商业、地下室)	100.00%	164,801.11	189,032.24	65,610.02	11,162.90	6,474.37	55,886.18	9,340.32	5,143.07
济南	领秀城 E2 地块	济南市市中区	商业	100.00%	43,723.64	39,004.15	35,725.73	1,287.48	1,154.62	34,556.35	1,146.42	1,254.60
济南	领秀城 A2 地块	济南市市中区	商业	100.00%	127,476.23	113,038.38	93,584.11	0.00	0.00	97,752.85	0.00	0.00
济南	领秀城 P 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,522.14	174,053.82	172,842.55	0.00	0.00	180,090.28	1,136.92	412.20
济南	领秀城 Q2Q3 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	281,917.87	257,434.53	246,804.40	4,408.89	8,215.45	248,513.26	7,919.20	11,357.09

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
济南	领秀城 P-5 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	131,443.19	84,375.48	44,917.36	44,256.12	116,106.04	0.00	0.00	0.00
济南	柏石峪地块 A	济南市市中区	住宅	100.00%	160,915.72	46,782.22	34,576.10	27,825.80	65,234.11	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块 B 一期	济南市市中区	住宅	100.00%	66,282.75	36,140.70	20,753.28	14,491.43	34,842.89	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块 B 二期	济南市市中区	住宅	100.00%	53,686.48	17,615.72	4,502.66	4,502.66	11,852.92	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块 C	济南市市中区	住宅	100.00%	69,567.74	52,772.33	39,766.78	30,891.77	74,319.01	0.00	0.00	0.00
济南	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	284,132.63	264,262.55	258,852.26	776.52	280.94	269,151.55	1,052.85	475.69
济南	唐冶二期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	301,298.70	278,004.46	274,015.53	572.23	296.33	283,080.26	2,098.25	1,577.53
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	333,898.27	306,796.48	266,816.59	72,975.79	81,606.15	104,595.89	104,595.89	133,724.31
济南	领秀公馆 B 地块	济南市市中区	住宅	100.00%	472,467.17	440,237.76	438,571.37	258.58	49.91	455,602.04	601.77	129.12
济南	领秀公馆 A 地块	济南市市中区	商业	100.00%	213,836.84	147,095.25	49,658.40	3,744.56	6,976.07	16,201.72	16,201.72	16,707.00
济南	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100.00%	105,121.32	291,335.00	281,598.00	16,117.00	14,242.05	309,233.30	83,246.45	69,374.27
湖州	鲁能公馆 (二期)	湖州市吴兴区	旧城改造 (住宅、商业)	100.00%	95,093.05	60,538.65	39,786.44	20,230.85	24,195.00	0.00	0.00	0.00
湖州	鸿泊湾 (一期存量)	湖州市吴兴区	旧城改造 (住宅、商业)	100.00%	94,793.05	11,417.00	86,100.00	299.65	322.51	85,888.36	286.32	328.29
上海	嘉定保障	上海市嘉定区	住宅	100.00%	107,174.00	113,057.00	88,725.00	23,055.00	27,751.55	0.00	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
	房											
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100.00%	82,266.50	81,124.19	57,916.65	22,794.60	73,681.00	34,818.25	19,089.30	56,425.79
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100.00%	173,526.40	112,264.01	40,925.91	23,237.39	51,224.00	16,620.84	13,299.86	26,877.11
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业、车位	100.00%	216,315.77	252,846.20	215,343.06	2,115.63	5,725.65	212,940.38	96,074.02	191,680.74
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅、车位	100.00%	34,895.67	43,442.28	34,943.58	731.47	1,652.62	34,701.79	3,527.82	6,509.96
天津	鲁能泰山 7 号 A 区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100.00%	160,800.00	159,378.08	155,789.04	3,925.11	8,449.33	150,942.21	3,532.88	6,984.25
天津	鲁能泰山 7 号 B 区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100.00%	162,511.44	156,346.83	127,627.21	11,649.65	24,197.47	119,534.16	11,486.70	22,015.76
天津	体北项目	天津市河西区	学校;住宅(高层、小高层、洋房)	100.00%	135,844.18	53,607.18	12,619.82	12,619.82	64,225.00	0.00	0.00	0.00
苏州	苏州鲁能泰山 7 号	苏州市相城区	住宅	100.00%	125,996.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	苏州鲁能泰山 9 号	苏州市相城区	住宅	100.00%	146,074.94	66,566.09	51,101.38	41,231.67	96,847.00	0.00	0.00	0.00
杭州	亚运度假村一期一标段	界首金山坪 2-3、2-6 号地块	住宅、公寓	51.45%	54,247.73	34,673.58	3,665.09	3,543.11	7,406.83	0.00	0.00	0.00
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨	住宅、商业	100.00%	69,294.05	68,877.20	68,877.20	170.51	162.00	67,801.79	557.48	909.61

## (十一) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
重庆鲁能星城	重庆市渝北区	商业	100.00%	2,360.00	2,360.00	100.00%
重庆鲁能城 1、2、3 期	重庆市渝北区	商业	100.00%	3,320.17	3,320.17	100.00%
重庆南渝星城 S5 秀街	重庆市巴南区	商业	100.00%	21,679.00	20,593.32	95.00%
重庆南渝星城	重庆市巴南区	商业	100.00%	4,364.64	4,364.64	100.00%
重庆九龙花园	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	6,964.29	6,964.29	100.00%
重庆九龙东郡	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	1,611.38	1,611.38	100.00%
重庆北渝星城	重庆市北碚区	商业	100.00%	147.73	147.73	100.00%
重庆星城外滩 5 号地	重庆市江北区	商业	100.00%	1,880.66	1,880.66	100.00%
重庆领秀城	重庆市南岸区	商业	100.00%	31,022.87	31,022.87	100.00%
重庆江津领秀城 1 期	重庆市江津区	商业	100.00%	135.00	135.00	100.00%
宜宾林中漫步	宜宾市叙州区林中漫步小区三号门外农贸市场	农贸市场	100.00%	1,394.83	1,394.83	100.00%
宜宾鑫悦湾二期	鑫悦湾二期 12 号楼 2 楼 002 号	商业	100.00%	1,344.84	1,344.84	100.00%
宜宾原著荟	原著荟 3 号楼 14-17 层	公寓	100.00%	3,775.52	3,775.52	100.00%
宜宾峯璟尚街	峯璟尚街 1-8 至 1-12 号	商业	100.00%	273.39	273.39	100.00%
北京 1 号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	18,337.63	17,447.89	95.00%
济南 C 地块交通银行	济南市市中区领秀城 C 区	商业	100.00%	989.37	989.37	100.00%
济南 A3 商业综合体	济南市市中区领秀城 A 区	商业综合体	100.00%	84,699.00	84,699.00	100.00%
济南 B 地块幼儿园	济南市市中区领秀城 B 区	幼儿园	100.00%	4,728.00	4,728.00	100.00%
湖州鲁能公馆	湖州市吴兴区	旧城改造 (住宅、商业)	100.00%	3,999.84	3,999.84	100.00%

## (十二) 土地一级开发情况

√ 适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	累计结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元)
顺义新城一级开发	顺义区马坡镇	100.00%	279,200.00	277,734.37	5,098,057.17	2,888,666.00	0.00	2,056,275.00	0.00	2,056,275.00	0.00	16,049.05	0.00	230,906.38

**(十三) 融资途径**

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	724,431.97	4.05%-5.115%	188,820.51	181,158.19	203,387.49	151,065.78
票据	50,000.00	4.10%	0.00	50,000.00	0.00	0.00
债券	365,244.60	4.09%	10,590.92	11,600.00	12,400.00	330,653.68
非银行类贷款	2,628,195.40	4.35%-7.5%	73,971.11	531,430.00	1,208,494.29	814,300.00
合计	3,767,871.97	-	273,382.54	774,188.19	1,424,281.78	1,296,019.46

**(十四) 发展战略和未来一年经营计划**

2021年,公司将继续坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,深入贯彻习近平总书记“七一”重要讲话精神,以绿色发展为主题,塑造绿色健康产品优势,聚焦“机制市场化、管理法制化”目标,深化改革发展,以提高上市公司质量作为工作主线,以效益提升为抓手,着力优化业务发展布局,提升对外投资质量,强化项目运营管理,提升合规管理水平,高质量开展信息披露,妥善解决同业竞争,稳步做强做优上市公司。2021年计划开工面积313.35万平方米,续建面积302.16万平方米,竣工面积120.32万平方米;公司将在保证可持续、高质量发展的前提下,确保销售业绩稳中有升,力争突破260亿元。

**(十五) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保**

适用  不适用

截至本报告期末,公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为691,120.42万元,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。

**(十六) 董监高与上市公司共同投资(适用于投资主体为上市公司董监高)**

适用  不适用

**二、核心竞争力分析**

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

**1. 公司战略定位清晰**

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

**2. 成熟的房地产开发经验**

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

**3. 畅通的融资渠道**

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

**4. 稳健的公司治理机制和内部管控体系**

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

### 5. 优秀的管理团队

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

### 6. 产品品质不断提升

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

### 7. 绿色可持续发展理念

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

## 三、主营业务分析

### 1. 主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	9,899,755,617.92	10,090,227,178.84	-1.89%	
营业成本	7,187,287,821.18	7,246,672,838.13	-0.82%	
销售费用	177,601,616.92	155,848,424.46	13.96%	
管理费用	190,487,656.15	163,764,268.95	16.32%	
财务费用	563,376,392.00	213,314,131.14	164.11%	借款金额较去年同期增加，本期费用化利息较多导致
所得税费用	317,105,150.45	513,391,640.86	-38.23%	本期利润下降导致所得税减少
经营活动产生的现金流量净额	-1,819,081,964.17	-1,170,950,309.50	55.35%	本期新获取土地导致支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-907,904,708.75	-27,894,155.79	3,154.82%	本期发生非同一控制下合并导致增加
筹资活动产生的现金流量净额	2,037,980,620.02	3,177,174,221.11	-35.86%	本期偿还借款增加导致净额下降
现金及现金等价物净增加额	-689,006,052.90	1,978,329,755.82	-134.83%	本期新获取土地导致支出增加、偿还借款增加导致增加额为负数
营业外收入	48,306,509.11	14,790,598.34	226.60%	本期发生非同一控制下合并确认负商誉

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 2. 营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	9,899,755,617.92	100%	10,090,227,178.84	100%	-1.89%
分行业					
房地产开发	9,562,237,345.51	96.59%	9,870,630,271.15	97.82%	-3.12%
物业服务	141,511,976.64	1.43%	83,154,110.84	0.82%	70.18%

宾馆酒店服务	69,315,045.18	0.70%	40,655,488.48	0.40%	70.49%
经营租赁	89,265,900.83	0.90%	86,819,510.88	0.86%	2.82%
其他	37,425,349.76	0.38%	8,967,797.49	0.09%	317.33%
分产品					
商品房	9,562,237,345.51	96.59%	9,870,630,271.15	97.82%	-3.12%
物业费	141,511,976.64	1.43%	83,154,110.84	0.82%	70.18%
酒店	69,315,045.18	0.70%	40,655,488.48	0.40%	70.49%
不动产出租	89,265,900.83	0.90%	86,819,510.88	0.86%	2.82%
其他	37,425,349.76	0.38%	8,967,797.49	0.09%	317.33%
分地区					
华北	1,365,720,083.98	13.80%	1,951,133,994.74	19.34%	-30.00%
华东	5,347,217,755.13	54.01%	3,058,003,089.42	30.31%	74.86%
西南	3,186,817,778.81	32.19%	5,081,090,094.68	50.36%	-37.28%

### 3. 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产开发	9,562,237,345.51	6,843,418,713.74	28.43%	-3.12%	-1.52%	-1.16%
分产品						
商品房	9,562,237,345.51	6,843,418,713.74	28.43%	-3.12%	-1.52%	-1.16%
分地区						
华北	1,321,476,402.74	1,010,789,405.17	23.51%	-31.78%	-28.67%	-3.33%
华东	5,168,610,900.57	3,831,481,612.66	25.87%	76.25%	92.25%	-6.17%
西南	3,072,150,042.20	2,001,147,695.91	34.86%	-38.57%	-43.46%	5.63%

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

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 物业服务较去年同期增加主要原因为本期住宅小区新接管面积增加。

(2) 宾馆酒店服务及其他较去年同期增加主要原因为上期受疫情影响导致收入下降较多。

(3) 华北和西南地区较去年同期下降主要原因为本期达到交付结转条件房源金额较去年同期减少，新获取项目正在开发阶段，尚不满足结转条件。

(4) 华东地区较去年同期增加主要原因为本期达到交付结转条件房源金额较去年同期增加。

## 四、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	5,892,884,027.68	7.41%	6,696,366,604.20	8.95%	-1.54%	本期新获取土地导致支出增加
应收账款	33,731,274.78	0.04%	15,032,359.03	0.02%	0.02%	
存货	63,144,354,463.38	79.37%	56,742,894,189.82	75.82%	3.55%	本期新获取土地、开发支出增加导致
投资性房地产	2,613,842,057.26	3.29%	2,532,969,736.14	3.38%	-0.09%	
长期股权投资	0.00	0.00%	296,277,358.84	0.40%	-0.40%	本期千岛湖公司纳入合并范围导致
固定资产	1,312,540,684.38	1.65%	1,414,399,054.70	1.89%	-0.24%	
在建工程	651,137,092.04	0.82%	340,488,497.84	0.45%	0.37%	本期在建工程投入增加导致
使用权资产	183,719,987.88	0.23%	0.00	0.00%	0.23%	本期应用新租赁准则导致
短期借款	150,000,000.00	0.19%	300,000,000.00	0.40%	-0.21%	本期归还到期借款导致短期借款下降
合同负债	11,462,414,337.77	14.41%	11,399,462,379.36	15.23%	-0.82%	
长期借款	31,995,543,648.10	40.22%	27,495,073,781.74	36.74%	3.48%	本期新增借款增加导致
租赁负债	50,413,448.89	0.06%	0.00	0.00%	0.06%	本期适用新租赁准则导致
预付款项	217,973,068.78	0.27%	162,576,319.32	0.22%	0.05%	本期预付工程款增加导致
其他应收款	451,485,019.13	0.57%	1,601,482,426.42	2.14%	-1.57%	本期将竞拍保证金转开发成本导致
在建工程	651,137,092.04	0.82%	340,488,497.84	0.45%	0.37%	本期在建工程投入增加导致
其他应付款	3,167,182,691.04	3.98%	2,422,122,613.72	3.24%	0.74%	本期计提应付股利导致增加
一年内到期的非流动负债	1,251,845,950.00	1.57%	2,623,621,984.19	3.51%	-1.94%	本期归还借款导致
递延收益	48,436,921.44	0.06%	436,921.44	0.00%	0.06%	本期千岛湖公司收到政府补助导致增加

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 3、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	58,465,550.00	-1,228,150.00						57,237,400.00
金融资产小计	58,465,550.00	-1,228,150.00						57,237,400.00
上述合计	58,465,550.00	-1,228,150.00						57,237,400.00
金融负债	0.00	0.00						0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 4、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1,411,764.20万元，其中货币资金中58,105.74万元系按揭保证金及商品房预售资金监管，存货中1,146,674.40万元系以土地使用权作借款抵押，投资性房地产中138,388.47万元系以房屋和土地使用权作借款抵押，固定资产中59,127.53万元系以房屋作借款抵押，无形资产中9,468.06万元系以土地使用权作借款抵押。

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
9,889,940,000.00	0.00	100% <sup>10</sup>

<sup>10</sup> 上年同期投资金额为 0 元。

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏 <sup>11</sup>	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
济南中绿园房地产开发有限公司	房地产开发经营等	新设	210,000,000.00	70.00%	自有资金	济南市中城市发展集团有限公司	长期	房地产	完成		-284,043.70	否	2021年04月20日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209724943&amp;announcementTime=2021-04-20">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209724943&amp;announcementTime=2021-04-20</a>
重庆太衡企业管理咨询有限公司 <sup>12</sup>	企业管理等	增资	800,940,000.00	85.00%	自有资金	太极集团有限公司	长期	房地产	完成		-600,428.68	否	2021年01月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209167278&amp;announcementTime=2021-01-23">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209167278&amp;announcementTime=2021-01-23</a>
杭州千岛湖全域旅游有限公司	房地产开发经营等	收购	0.00	51.45%	自有资金	珠海东方昇岳投资管理中心(有限合伙)	长期	房地产	完成		639,002.62	否	2021年01月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209167276&amp;announcementTime=2021-01-23">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209167276&amp;announcementTime=2021-01-23</a>
北京中绿园房地产开发有限公司	房地产开发经营等	新设	3,300,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	未完成(截至披露日已完成31.95亿元)		0.00	否	2021年06月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210268256&amp;announcementTime=2021-06-18">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210268256&amp;announcementTime=2021-06-18</a>
青岛中绿园健康地产有	房地产开发经营等	其他 <sup>13</sup>	210,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成		-4,195,581.82	否	2020年12月25日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;st">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;st</a>

<sup>11</sup> 本期投资盈亏为按持股比例计算。<sup>12</sup> 公司通过参与重庆太衡的增资扩股取得其子公司成都新卫生 95% 股权，成都新卫生为房地产开发公司。<sup>13</sup> 报告期内完成补足资本金。

限公司													ockCode=000537&announcementId=1208980743&announcementTime=2020-12-25		
汕头中绿园置地有限公司	房地产开发经营等	其他 <sup>14</sup>	1,369,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成			-755,446.78	否	2020年12月25日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1208980743&amp;announcementTime=2020-12-25">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1208980743&amp;announcementTime=2020-12-25</a>
重庆鲁能开发(集团)有限公司	房地产开发经营等	增资	600,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成			341,417,143.16	否	2021年01月29日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209207757&amp;announcementTime=2021-01-29">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209207757&amp;announcementTime=2021-01-29</a>
北京顺义新城建设开发有限公司	房地产开发经营等	增资	2,000,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成			185,113,047.11	否	2021年04月30日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209868110&amp;announcementTime=2021-04-30">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209868110&amp;announcementTime=2021-04-30</a>
北京顺义新城建设开发有限公司	房地产开发经营等	增资	1,000,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成				否	2021年06月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210268255&amp;announcementTime=2021-06-18">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210268255&amp;announcementTime=2021-06-18</a>
宜宾山水原著置业有限公司	房地产开发经营等	增资	100,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	未完成(截至披露日已完成)			-3,076,951.79	否	2021年02月09日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209259996&amp;announcementTime=2021-02-09">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209259996&amp;announcementTime=2021-02-09</a>
宜宾山水原著置业有限公司	房地产开发经营等	增资	300,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产					否	2021年03月24日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209437501&amp;announcementTime=2021-03-24">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209437501&amp;announcementTime=2021-03-24</a>

<sup>14</sup> 报告期内完成补足资本金。

合计	--	--	9,889,940,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	518,256,740.12	--	--	--
----	----	----	------------------	----	----	----	----	----	----	------	----------------	----	----	----

**3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况**

适用  不适用

**4、金融资产投资**

**(1) 证券投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(2) 衍生品投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**七、重大资产和股权出售**

**1、出售重大资产情况**

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

**2、出售重大股权情况**

适用  不适用

## 八、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

### 1.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
福州鲁能地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	3,937,428,138.65	1,631,745,367.52	1,981,906,924.30	248,319,781.36	186,412,652.20
重庆鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	1,600,000,000.00	14,632,044,323.28	3,601,817,800.41	2,137,989,022.35	405,664,172.10	341,417,143.16
北京顺义新城建设开发有限公司	子公司	房地产开发	700,000,000.00	9,921,799,642.66	5,838,094,839.48	977,679,579.80	184,942,333.67	185,113,047.11
山东鲁能朱家峪开发有限公司	子公司	房地产开发	67,000,000.00	1,461,164,338.99	685,579,339.97	693,742,733.80	231,670,680.38	173,836,552.88
山东鲁能亘富开发有限公司	子公司	房地产开发	1,550,000,000.00	19,819,661,067.88	4,235,519,336.89	1,633,825,711.14	233,536,293.00	173,351,066.25

## 2.报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京中绿园房地产开发有限公司	投资新设	本期未产生损益
济南中绿园房地产开发有限公司	投资新设	为公司贡献净利润-28.40 万元
杭州千岛湖全域旅游有限公司	收购	为公司贡献净利润 63.90 万元
重庆太衡企业管理咨询有限公司	增资扩股	为公司贡献净利润-60.04 万元

主要控股参股公司情况说明

无

## 九、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

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

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

## 十、公司面临的风险和应对措施

### （一）公司面临的风险

1. **宏观经济风险**：2021年以来，国内外疫情形势依然严峻复杂、外部环境不确定性高企、国际形势日趋错综复杂，由于我国经济恢复基础尚不牢固，保持稳增长与防风险仍面临压力，家庭部门杠杆率攀升，还贷压力和预防性储蓄动机增强，资本市场风险扩大，公司可能面临外部宏观经济风险。

**2. 行业政策风险：**房地产行业受国家宏观调控政策影响较大，国家对“房住不炒”定位持续重申，限价、限售政策、“两集中”供地、银行业对房地产行业的贷款规模受管控等政策将给公司业务发展带来不确定性。

**3. 经营风险：**2021年上半年，随着土地、融资及销售政策的严控，头部房企占据资源和规模优势，行业集中度相应不断走高，行业竞争强度也将愈演愈烈，行业经济效益水平整体降低，对公司经营管理提出了更高的要求。

**4. 融资风险：**房地产行业作为资金密集型行业，开发经营资金需求量大，2021年房地产行业融资政策持续收紧，房企的“三道红线”、银行业贷款“两道红线”等政策持续影响，对房地产行业融资途径、融资规模、融资成本等方面产生一定影响。

## （二）应对措施

面对复杂多变的内外部环境，公司将坚决拥护党的领导，服务国家统筹推进“五位一体”总体布局，**一是**不断深化政策研究，紧跟国家发展战略，坚决落实中央“房住不炒”要求，转变公司运营发展模式，创新业务模式和盈利模式，推动公司高质量发展。**二是**进一步提升管控水平，不断优化内控流程，健全公司管理体系，强化专业化管理，增强抵御风险能力；着力推进健康品牌建设，提升品牌价值及影响力，增强公司市场竞争力。**三是**不断优化财务结构，提高预算精益管控水平，保持财务稳健、资信良好，同时积极研究拓宽融资途径，做好供应链资产支持票据等资产证券化相关工作，优化公司资源配置和债务结构，促进公司与上游企业协同发展，提高公司资金使用效率。**四是**持续提升项目运营管理水平，严肃可研执行刚性，对项目计划执行情况进行监督，严格把控项目成本，创新升级营销模式，不断加大销售力度，确保现有项目高质量运营；同时，密切关注土地市场，深入研究土地供应政策，通过多元合作、产城融合、收并购等方式，进一步拓宽发展通道，推动优质资源获取。加强区域土地集中供地政策研究，科学审慎推进优质高周转项目资源获取，稳步推进城市更新、保障性住房等民生项目拓展，为公司后续可持续发展奠定基础。

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.76%	2021 年 01 月 28 日	2021 年 01 月 29 日	审议通过《关于控股股东向公司提供财务资助暨关联交易的议案》。详见《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网，公告编号 2021-013
2021 年第二次临时股东大会	临时股东大会	78.76%	2021 年 02 月 25 日	2021 年 02 月 26 日	审议通过《关于预计 2021 年度控股股东及关联方向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》。详见《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网，公告编号 2021-025
2021 年第三次临时股东大会	临时股东大会	78.84%	2021 年 04 月 08 日	2021 年 04 月 09 日	审议通过《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的议案》《关于拟开展供应链资产支持票据的议案》《关于向控股股东为公司供应链资产支持票据承担本息差额支付义务提供补偿的议案》。详见《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网，公告编号 2021-038
2020 年度股东大会	年度股东大会	78.84%	2021 年 05 月 20 日	2021 年 05 月 21 日	审议通过《2020 年度董事会工作报告》《2020 年度监事会工作报告》《关于 2020 年年度报告全文及摘要的议案》《2020 年度财务决算报告》《2020 年度内部控制自我评价报告》《关于 2020 年度利润分配的预案》《关于关联方向公司及所属公司新增财务资助额度暨关联交易的议案》《关于为所属公司宜宾山水原著商业承兑汇票提供担保的议案》，听取了独立董事 2020 年度述职报告。详见《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网，公告编号 2021-056

**2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会** 适用  不适用**二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况** 适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张建义	职工董事、副总经理	离任	2021 年 05 月 27 日	因个人原因，主动离职
冉令虎	职工董事、副总经理	被选举	2021 年 05 月 27 日	因公司工作需要

**三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况** 适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

**四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况** 适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

未披露其他环境信息的原因

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

### 二、社会责任情况

公司坚持“引领、创新、共赢”发展理念，本着对利益相关方高度负责的态度，恪守“发展事业、服务社会、以人为本、共同成长”的社会责任观，把履行社会责任的要求融入使命、战略、运营和文化，协调推进公司与社会可持续发展，实现经济、社会和环境综合价值最大化，开创了事业发展新局面。

注重股东和债权人权益保护。公司重视内部治理不断完善，将其作为公司持续健康发展基础。依据《公司法》《证券法》等法律法规，建立了《公司章程》、“三重一大”议事规则等完善的管理制度，健全“四会一层”权责法定、权责透明、协调运转、有效制衡的公司治理机制。努力维护广大投资者尤其是中小投资者合法权益，积极为参与股东大会的股东提供高效便捷的投票服务，确保广大投资者对公司重大事项的知情权和参与权。积极践行股东回报义务，适度提高现金分红比例，编制2020年度利润分配预案，共创共享公司长期价值。加强投资者关系管理，畅通沟通渠道，充分利用业绩说明会、投资者网上集体接待日、投资者热线电话、互动易平台、企业邮箱等渠道，保持与投资者互动交流，及时解答广大投资者关注问题。落实天津证监局、上市公司协会“3.15”“5.15”投保宣传工作要求，精心制作短视频、海报、H5、PPT等投保知识宣传作品，提醒广大投资者注意投资风险。努力为投资者排忧解难，帮助三名中小投资者完成股份托管单元办理。加强资金管理和财务风险控制，依法规范履行合同义务，切实保障债权人合法权益。

注重职工合法权益保护。公司秉承“以人为本”管理理念，不断激发职工工作热情，实现企业与职工共成长。严格遵守《劳动法》《劳动合同法》等法律规定，切实关注职工身心健康和工作满意度，优化职工福利待遇，定期组织健康体检，提供劳保用品，实施职工疗养计划，依法保护职工合法权益。建立职业发展双通道，保障职工成长成才空间。加强学习型组织建设，开展多层次专业培训，鼓励职工自学再教育，不断提高职工专业技能和综合素质。有效开展暖心关怀活动，举办厨艺大比拼、羽毛球及射箭比赛等丰富多彩的文体活动，丰富业余文化生活，增强职工归属感和幸福感。

注重供应商、客户和消费者权益保护。推进合作伙伴关系建设，与供应商建立长期稳定关系，致力与伙伴共赢发展。公司秉持匠心，铸造精品工程，为客户提供高质量产品。加强项目开发过程质量管控，积极推进技术创新，多个项目获得省级及以上工程奖项。坚持“全心全意为客户服务”理念，从业主日益多元化、个性化的服务需求出发，通过健全物业服务标准化管理机制、为客户提供增值服务等措施，全方位满足客户和消费者对美好生活向往，让客户绽放满意笑容。

注重环境保护与可持续发展。积极响应国家政策号召，将绿色、健康、智能的理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，推动“生态优先、绿色发展”理念有效落地，实现在建、新建项目100%绿色建筑认证。公司将生态保护与事业发展紧密结合，在项目建设和业务运营中注重改善自然生态，有效利用先进技术，节约资源，降低排放，减少污染，为广大客户提供健康、适用、高效、绿色的使用空间，最大限度降低建筑开发建设对环境的负面影响，以实际行动呵护人类共同家园。鲁能亘富大力推动健康社区建设，鲁能领秀城项目成为全国第一个取得运营标识认证的健康社区。

热心社会公益事业和志愿服务。公司在合规经营、依法纳税、创造经济价值的同时，始终关注贫困地区经济、教育和社会发展，积极参与公益活动，开展热心志愿服务，向社会传递温暖和大爱。重庆鲁能大力弘扬雷锋精神，走访慰问抗美援朝老兵。成都鲁能联合当地政府机构开展“关爱星星的孩子-自闭症儿童关爱公益活动”，获得高度认可。



## 第六节 重要事项

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
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	本集团承诺，自本承诺生效之日（2018年6月25日）起三年内完成相关项目的开发以及南京方山的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山进行托管，且南京方山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	2018年6月25日至2021年6月24日	1.2021年6月17日，公司召开第十届董事会第九次会议和第十届监事会第三次会议，审议通过了《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，同意鲁能集团变更关于南京方山的避免同业竞争承诺，变更后的承诺为：“本集团承诺，2022年6月25日前注销南京方山房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，南京方山不再获取新的项目，在南京方山完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对南京方山进行托管，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。2.2021年7月6日，公司召开2021年第四次临时股东大会，审议通过《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并同意鲁能集团变更关于南京方山的避免同业竞争承诺。至此，变更后的承诺开始生效。
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本集团承诺，自本承诺生效之日（2018年6月25日）起三年内完成相关项目的开发以及郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对郑州鲁能进行托管，且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	2018年06月25日	2018年6月25日至2021年6月24日	1.2021年6月17日，公司召开第十届董事会第九次会议和第十届监事会第三次会议，审议通过了《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，同意鲁能集团变更关于郑州鲁能的避免同业竞争承诺，变更后的承诺为：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内（2024年6月25日前）完成郑州鲁能项目开发销售及注销，或待项目开发完毕后注销郑州鲁能房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，郑州鲁能不再获取新的住宅地产项目，在郑州鲁能完成注销或注销房地产开发业务资质及房地产开发业务范围前，由广宇发展对郑州鲁能进行托管，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。2.2021

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
			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。			年 7 月 6 日，公司召开 2021 年第四次临时股东大会，审议通过《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并同意鲁能集团变更关于郑州鲁能的避免同业竞争承诺。至此，变更后的承诺开始生效。
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	鲁能集团就大连鲁能置业有限公司（以下简称“大连鲁能”）同业竞争问题作出如下承诺：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”	2016 年 10 月 20 日	长期有限	1.2021 年 6 月 17 日，公司召开第十届董事会第九次会议和第十届监事会第三次会议，审议通过了《关于变更部分避免同业竞争承诺主体的议案》，同意中国绿发投资集团有限公司（以下简称“中国绿发”）承接履行鲁能集团关于大连鲁能的避免同业竞争承诺，承诺内容不变。2.2021 年 7 月 6 日，公司召开 2021 年第四次临时股东大会，审议通过《关于变更部分避免同业竞争承诺主体的议案》，并同意中国绿发承接履行鲁能集团关于大连鲁能的避免同业竞争承诺。至此，中国绿发关于大连鲁能的避免同业竞争的承诺开始生效。
	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	都城伟业集团承诺：海南亿兴置业不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购都城伟业集团间接持有海南亿兴置业 60% 股权后三年内（2022 年 4 月底前），本集团在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将持有的海南亿兴置业母公司海南亿隆 60% 股权出售给无关联的第三方，或在海南亿兴	2019 年 04 月 24 日	2019 年 4 月 24 日至 2027 年 4 月 23 日	1.2021 年 6 月 17 日，公司召开第十届董事会第九次会议和第十届监事会第三次会议，审议通过了《关于变更部分避免同业竞争承诺主体的议案》，同意中国绿发投资集团有限公司（以下简称“中国绿发”）承接履行都城伟业集团关于海南亿隆 60% 股权的避免同业竞争承诺，承诺内容不变。2.2021 年 7 月 6 日，公司召开 2021 年第四次临时股东大会，审议通过《关于变更部分避免同业竞争承诺主体的议案》，并同意中国绿发承接履行都城伟业集团关于海南亿隆 60% 股权的避免同业竞争承诺。至

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			<p>置业项目开发完毕后注销房地产开发资质及房地产开发业务范围，在本集团完成上述股权出售或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对海南亿隆 60% 股权管理事宜进行托管，从而间接实现对海南亿兴置业的托管。自广宇发展股东大会作出放弃收购都城伟业集团间接控制的海南亿兴置业 60% 股权之日起，至本集团实施挂牌转让股权措施前（暨首次公开挂牌转让公告首日前），若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，由广宇发展对其 60% 股权实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃收购权后三年内（2022 年 4 月底前）在合适时机将其 60% 股权出售给本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如无合意第三方受让上述股权，在本集团完成挂牌转让股权措施（暨首次公开挂牌转让公告首日起）后的五年内（2027 年 4 月底前），若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，由广宇发展根据当地房地产市场行情对海南亿隆 60% 股权实施收购或采取其他</p>			<p>此，中国绿发关于海南亿隆 60% 股权的避免同业竞争的承诺开始生效。</p>

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
			可行的方式注入。若广宇发展放弃收购，则本集团在合适时机将海南亿隆 60%股权转让给无关联的第三方，或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销，期间仍由广宇发展对海南亿隆 60%股权管理事宜进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。			
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

## 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

## 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 七、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

公司及所属公司在日常经营中存在商品房买卖合同纠纷、物业管理合同纠纷（主要为物业费欠费催缴）等，个案涉及金额均未达到应披露标准，不会影响公司正常生产经营。

## 九、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
鲁能集团	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	116,500	7.63%	116,500	否	银行转账	6%以上	2021 年 01 月 13 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209088691&amp;announcementTime=2021-01-13">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209088691&amp;announcementTime=2021-01-13</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	116,500	7.63%	116,500	否	银行转账	6%以上	2021 年 03 月 04 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209331068&amp;announcementTime=2021-03-04">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209331068&amp;announcementTime=2021-03-04</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	114,752.5	7.51%	114,752.5	否	银行转账	6%以上	2021 年 04 月 01 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209566434&amp;announcementTime=2021-04-01">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209566434&amp;announcementTime=2021-04-01</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	172,420	11.29%	172,420	否	银行转账	6%以上	2021 年 04 月 28 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209844524&amp;announcementTime=2021-04-28%2011:46">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209844524&amp;announcementTime=2021-04-28%2011:46</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	121,160	7.93%	121,160	否	银行转账	6%以上	2021 年 04 月 28 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209844524&amp;announcementTime=2021-04-28%2011:46">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1209844524&amp;announcementTime=2021-04-28%2011:46</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	40,775	2.67%	40,775	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40</a>

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	73,395	4.80%	73,395	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	23,300	1.53%	23,300	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2 年	3,330	0.22%	3,330	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	86,210	5.64%	86,210	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	36,108.35	2.36%	36,108.35	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 3 年	273,775	17.92%	273,775	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210060838&amp;announcementTime=2021-05-24%2011:40</a>
中国绿发	间接控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产企业外部融资平	利率 5.5%，期限 3 年	349,500	22.88%	349,500	否	银行转账	6%以上	2021 年 06 月 18 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210268258&amp;">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;orgId=gssz0000537&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1210268258&amp;</a>

关联 交易 方	关联 关系	关联 交易 类型	关联交 易内容	关联交易定价 原则	关联交 易价格	关联交易 金额（万 元）	占同类交 易金额的 比例	获批的交 易额度 （万元）	是否超 过获批 额度	关联交 易结 算方式	可获得的 同类交易 市价	披露日期	披露索引
				均利率									announcementTime=2021-06-18
合计				--	--	1,527,725 .85	--	1,527,725 .85	--	--	--	--	--
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) 2021 年 2 月 8 日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过了《关于预计 2021 年度控股股东及关联方向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》，为支持公司及所属公司项目开发及业务发展，控股股东鲁能集团及关联方中国绿发，2021 年度拟向公司及所属公司提供 100 亿元财务资助额度，期限不超过 5 年，利率 5.5%，关联交易金额不超过 127.5 亿元（其中应支付的利息不超过 27.5 亿元）。该交易事项已经公司 2021 年第二次临时股东大会审议通过。截至 2021 年 6 月 30 日，前述关联交易本金发生额为 50 亿元（由中国绿发提供），剩余本金额为 50 亿元（由鲁能集团提供）。</p> <p>(2) 2021 年 4 月 28 日，公司召开第十届董事会第八次会议，审议通过了《关于关联方向公司及所属公司新增财务资助额度暨关联交易的议案》，为支持公司及所属公司项目开发及业务发展，关联方中国绿发拟向公司及所属公司增加 2021 年度财务资助额度 200 亿元，期限不超过 5 年，年利率 5.5%，据此测算，本次关联交易总额不超过 255 亿元（其中，应支付的利息不超过 55 亿元）。该交易事项已经公司 2020 年度股东大会审议通过。截至 2021 年 6 月 30 日，前述关联交易本金发生额为 71.15 亿元，剩余本金额为 128.85 亿元。</p> <p>(3) 2021 年 3 月 22 日，公司召开第十届董事会第六次会议，审议通过了《关于预计 2021 年度日常关联交易额度的议案》，预计 2021 年度公司及所属公司与关联方鲁能集团、都城伟业集团、国家电网，发生各类日常关联交易金额不超过 28,000 万元。截至 2021 年 6 月 30 日，前述日常关联交易合同签订金额为 3,959.59 万元。</p>									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

**2、资产或股权收购、出售发生的关联交易** 适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

**3、共同对外投资的关联交易** 适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

**4、关联债权债务往来** 适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

**5、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来** 适用  不适用

公司与存在关联关系的财务公司、公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

**6、其他重大关联交易** 适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

**十二、重大合同及其履行情况****1、托管、承包、租赁事项情况****(1) 托管情况** 适用  不适用**托管情况说明**

公司与鲁能集团、都城伟业集团、中国绿发分别签署委托经营管理合同。

①2018年12月14日，公司召开第九届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于与鲁能集团有限公司续签〈委托经营管理合同〉暨关联交易的议案》，公司与鲁能集团续签相关《委托经营管理合同》，对鲁能集团下属的南京方山置业有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营，每个被托管单位的托管费用为100万元/年，托管期限自2019年1月1日至2021年6月25日。

2021年6月17日，公司召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《关于与控股股东鲁能集团续签委托经营管理合同暨关联交易的议案》，控股股东鲁能集团为履行关于避免同业竞争的承诺，拟就南京方山置业有限公司（以下简称“南京方山”）经营理事宜与公司签署《委托经营管理合同》。鉴于前次公司对南京方山托管经营将于2021年6月25日到期，本次托管期限拟延期至2022年6月25日，托管费用为100万元/年，2021年7月6日公司与鲁能集团完成前述委托经营管理合同签署，实际合同金额98.61万元。

2021年6月17日，公司召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《关于与控股股东鲁能集团续签委托经营管理合同暨关联交易的议案》，控股股东鲁能集团为履行关于避免同业竞争的承诺，拟就 郑州鲁能置业有限公司（以下简称“郑州鲁能”）经营理事宜与公司签署《委托经营管理合同》。鉴于前次公司对郑州鲁能托管经营将于2021年6月25日到期，本次托管期限拟延期至2024年6月25日，托管费用为100万元/年，2021年7月6日公司与鲁能集团完成前述委托经营管理合同签署，实际合同金额298.89万元。

②2019年4月24日，公司2019年第二次临时股东大会审议通过了关于放弃受让大连神农科技100%股权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并要求鲁能集团及都城伟业集团分别做出了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》；同时，公司与鲁能集团、都城伟业集团就大连神农科技有限责任公司、海南英大房地产开发有限公司、北京碧水源房地产开发有限公司、天津鲁能置业有限公司、海南亿兴置业有限公司相关股权签署了委托管理合同，每个被托管单位的托管费用为100万元/年，托管期限自2019年4月24日起至2022年4月23日。

2021年6月17日，公司召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《关于与间接控股股东中国绿发签署股权委托管理合同暨关联交易的议案》。公司间接控股股东中国绿发自愿承接履行都城伟业集团关于海南亿隆城建投资有限公司（以下简称“海南亿隆”）的避免同业竞争承诺，拟就海南亿隆

60%股权管理事宜代替都城伟业集团成为相关委托方，与公司签署《股权委托管理合同》。鉴于前次公司对海南亿隆60%股权的托管事宜将于2022年4月23日到期，本次托管期限自合同生效之日起至2022年4月23日，托管费用为100万元/年。2021年7月6日公司与中国绿发完成前述股权委托管理合同签署，实际合同金额81.11万元。

③2019年9月27日，公司第九届董事会第四十二次会议审议通过了《关于与关联方都城伟业集团签署<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》，鉴于北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司2019年9月29日前无法完成注销，根据重组承诺要求，关联方都城伟业集团与公司及公司全资子公司顺义新城签署《委托经营管理合同》，将上述两单位委托顺义新城管理经营，托管费用为100万元/年，托管期限自2019年9月27日起至2022年9月26日。

④2020年6月2日，公司第九届董事会第四十九次会议审议通过了《关于与控股股东鲁能集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》，公司控股股东鲁能集团为履行关于避免同业竞争的承诺，与公司签订委托经营管理合同，公司受托对海南三亚湾新城开发有限公司进行经营管理。2020年6月24日，公司召开2019年度股东大会审议通过《关于放弃受让三亚湾新城100%股权的议案》及《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，同日公司与控股股东鲁能集团就上述委托经营管理事项签署《委托经营管理合同》，托管费用为100万元/年，托管期限自2020年6月24日起至2023年6月23日。

⑤2020年9月29日，公司第九届董事会第五十四次会议审议通过了审议通过了《关于与关联方都城伟业集团签署委托经营管理合同暨关联交易的议案》，公司关联方都城伟业集团为履行关于避免同业竞争的承诺，与公司签订委托经营管理合同，公司受托对北京海港房地产开发有限公司（以下简称“北京海港”）进行经营管理。2020年10月15日，公司召开2020年第三次临时股东大会审议通过《关于关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，同日公司与都城伟业集团就上述委托经营管理事项签署《委托经营管理合同》，托管费用为100万元/年，托管期限自2020年10月15日起至2023年10月14日。

2021年上半年，公司确认托管收入521.49万元。

#### 为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

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

#### （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

报告期内，公司共实现租赁收入85,280,530.27元，主要为鲁能巨富的A3商业综合体、顺义新城的1号地项目商业、重庆鲁能的南渝秀街等项目租金收入。本报告期，公司租赁其他公司资产费用4,517,899.35元，主要为广东中绿园、广宇发展本部等租赁办公场所费用。

#### 为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

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

**2、重大担保**

√ 适用 □ 不适用

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	193,000	连带责任担保	无	无	9年	否	是
鲁能集团有限公司	2019年02月01日	100,000	2019年06月28日	50,500	连带责任担保	无	无	7年	否	是
鲁能集团有限公司	2020年08月21日	150,000	2020年12月09日	110,000	连带责任担保	无	无	7年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		500,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		43,500				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		963,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		353,500				
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2018年09月06日	50,000	2018年12月12日	22,150	连带责任担保	无	无	6年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2019年02月01日	70,000	2019年03月13日	50,000	连带责任担保	无	无	5年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2019年09月07日	80,000	2019年10月18日	44,700	连带责任担保	无	无	5年	否	否
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	2020年08月21日	50,000	2020年09月08日	28,317.69	连带责任担保	无	无	4年	否	否
苏州鲁能广宇置地有限公司	2019年02月01日	120,000	2019年04月19日	56,521.18	连带责任担保	无	无	7年	否	否
苏州鲁能广宇置地	2019年09月07日	100,000	2019年10月	63,246	连带责任担保	无	无	7年	否	否

有限公司			31 日							
湖州东信实业投资有限公司	2019 年 02 月 01 日	42,000	2019 年 03 月 14 日	17,000	连带责任担保	无	无	3.75 年	否	否
成都鲁能置业有限公司	2019 年 09 月 07 日	70,000	2019 年 09 月 29 日	0	连带责任担保	无	无	5 年	是	否
张家口鲁能置业有限公司	2020 年 07 月 25 日	25,500	2020 年 07 月 29 日	25,499.82	连带责任担保	无	无	5 年	否	否
南京鲁能广宇置地有限公司	2020 年 08 月 21 日	37,800	2020 年 09 月 16 日	8,333.34	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	2020 年 08 月 21 日	60,000	2020 年 09 月 16 日	23,300	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
山东鲁能万创置业有限公司	2020 年 04 月 30 日	80,000	2020 年 10 月 30 日	14,869.29	连带责任担保	无	无	7 年	否	否
福州鲁能地产有限公司	2020 年 09 月 30 日	16,571.11	2020 年 10 月 15 日	16,571.11	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
平潭盛新置业有限公司	2020 年 09 月 30 日	9,050	2020 年 10 月 15 日	9,050	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
平潭仁新置业有限公司	2020 年 09 月 30 日	10,650	2020 年 10 月 15 日	10,650	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
平潭雄新置业有限公司	2020 年 09 月 30 日	10,650	2020 年 10 月 15 日	10,650	连带责任担保	无	无	3 年	否	否
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	2021 年 01 月 09 日	1,000	2021 年 01 月 11 日	1,000	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	2021 年 01 月 27 日	4,000	2021 年 02 月 09 日	1,800	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	2021 年 01 月 09 日	5,000	2021 年 01 月 11 日	50	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	2021 年 01 月 09 日	5,000	2021 年 01 月 15 日	950	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否
南京鲁能硅谷房地	2021 年 01 月 09 日	5,000	2021 年 02 月	3,470	连带责任担保	无	无	1 年	否	否

产开发有限公司			09 日							
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	2021 年 01 月 09 日	5,000	2021 年 04 月 12 日	50	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否
苏州鲁能广宇置地有限公司	2021 年 02 月 06 日	5,000	2021 年 04 月 07 日	89.12	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否
苏州鲁能广宇置地有限公司	2021 年 02 月 06 日	5,000	2021 年 06 月 08 日	300	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否
山东鲁能亘富开发有限公司	2021 年 03 月 04 日	5,000	2021 年 05 月 24 日	130	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
山东鲁能亘富开发有限公司	2021 年 03 月 04 日	5,000	2021 年 06 月 04 日	80	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
山东鲁能亘富开发有限公司	2021 年 03 月 04 日	5,000	2021 年 06 月 04 日	100	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
山东鲁能亘富开发有限公司	2021 年 03 月 04 日	5,000	2021 年 06 月 04 日	100	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 03 月 30 日	199.25	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 04 月 07 日	73.47	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 04 月 15 日	35.3	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 05 月 17 日	48.93	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 05 月 18 日	30.8	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 05 月 19 日	69.02	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 06 月 02 日	295.08	连带责任担保	无	无	1 年	否	否
北京顺义新城建设	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 06 月	10	连带责任担保	无	无	1 年	否	否

开发有限公司			17 日							
北京顺义新城建设开发有限公司	2021 年 04 月 01 日	5,000	2021 年 06 月 17 日	152.05	连带责任担保	无	无	0.5 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		10,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						-76,927.69
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,063,621.11		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						409,891.44
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	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
上海鲁能亘富置业有限公司	2020 年 04 月 29 日	70,000	2020 年 05 月 07 日	27,243.99	连带责任担保			4 年	否	否
杭州千岛湖全域旅游有限公司	<sup>15</sup>	48,000		27,422	连带责任担保			5 年	否	否
杭州千岛之恋旅游开发有限公司		25,000		13,570	连带责任担保			18 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						14,461.06
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		70,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						68,235.99
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)		510,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						-18,966.63
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,096,621.11		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						831,627.43
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				52.50%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				353,500						

<sup>15</sup> 因股权结构调整, 杭州千岛湖全域旅游有限公司和杭州千岛之恋旅游开发有限公司于 2021 年 1 月实现并表, 故此处披露该两笔担保事宜。

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)	344,387.14
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)	39,566.96
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	737,454.1

采用复合方式担保的具体情况说明

无

### 3、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 4、日常经营重大合同

适用  不适用

### 5、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十三、其他重大事项的说明

适用  不适用

### (一) 报告期公司审议对外担保相关情况

#### 1.为所属子公司商业承兑汇票提供担保

(1) 2021年1月9日，公司发布了编号“2021-002”的《关于为所属公司商业承兑汇票提供担保的进展公告》，所属子公司宜宾鲁能、南京鲁能硅谷分别向中信银行申请金额不超过人民币1,000万元和5,000万元的授信额度，用于向上游供应商开具商业承兑汇票。公司作为商业承兑汇票承兑保证人，为该部分全额承兑到期商业承兑汇票承担连带责任保证，担保总金额合计不超过人民币6,000万元，担保期限不超过一年。截至2021年6月30日，前述担保额度已分别使用1000万元、4520万元。

(2) 2021年1月27日，公司发布了编号“2021-011”的《关于为所属公司商业承兑汇票提供担保的进展公告》，所属子公司宜宾鲁能拟向中信银行申请金额不超过人民币4,000万元的授信额度，用于向上游供应商开具商业承兑汇票。公司作为商业承兑汇票承兑保证人，为该部分全额承兑到期商业承兑汇票承担连带责任保证，担保总金额合计不超过人民币4,000万元，担保期限不超过一年。截至2021年6月30日，前述担保额度已使用1800万元。

(3) 2021年2月6日，公司发布了编号“2021-016”的《关于为所属公司商业承兑汇票提供担保的进展公告》，所属子公司苏州鲁能广宇拟向中信银行申请金额不超过人民币5,000万元的授信额度，用于向上游供应商开具商业承兑汇票。公司作为商业承兑汇票承兑保证人，为该部分全额承兑到期商业承兑汇票承担连带责任保证，担保总金额合计不超过人民币5,000万元，担保期限不超过一年。截至2021年6月30日，前述担保额度已使用389.12万元。

(4) 2021年3月4日，公司发布了编号“2021-028”的《关于为所属公司商业承兑汇票提供担保的进展公告》，所属子公司鲁能巨富拟向中信银行申请金额不超过人民币5,000万元的授信额度，用于向上游供应商开具商业承兑汇票。公司作为商业承兑汇票承兑保证人，为该部分全额承兑到期商业承兑汇票承担连带责任保证，担保总金额合计不超过人民币5,000万元，担保期限不超过一年。截至2021年6月30日，前述担保额度已使用410万元。

(5) 2021年4月1日，公司发布了编号“2021-037”的《关于为所属公司商业承兑汇票提供担保的进展公告》，公司所属子公司顺义新城拟向中信银行申请金额不超过人民币5,000万元的授信额度，用于向上游供应商开具商业承兑汇票。公司作为商业承兑汇票承兑保证人，为该部分全额承兑到期商业承兑汇票承担连带责任保证，担保总金额合计不超过人民币5,000万元，担保期限不超过一年。截至2021年6月30日，前述担保额度已使用913.9万元。

(6) 2021年5月24日，公司发布了编号“2021-058”的《关于为所属公司商业承兑汇票提供担保的进展公告》，公司所属子公司张家口鲁能置业拟向中信银行申请金额不超过人民币4,000万元的授信额度，用于项目工程款支付。公司作为商业承兑汇票承兑保证人，为该部分全额承兑到期商业承兑汇票承担连带责任保证，担保总金额合计不超过人民币4,000万元，担保期限不超过一年。截至2021年6月30日，前述担保额度尚未使用。

(7) 2021年4月28日，公司召开的第十届董事会第八次会议审议通过了《关于为所属公司宜宾山水原著商业承兑汇票提供担保的议案》，2021年4月30日，公司发布了编号为“2021-051”的《关于为所属公司宜宾山水原著商业承兑汇票提供担保的公告》。所属子公司宜宾山水原著拟向中信银行申请金额不超过人民币1亿元的授信额度，用于向上游供应商开具商业承兑汇票。公司作为商业承兑汇票的承兑保证人，为该部分全额承兑到期商业承兑汇票承担连带责任保证，担保总金额合计不超过人民币1亿元，担保期限不超过一年。截至2021年6月30日，前述担保额度未使用。

#### 2.向控股股东为公司供应链资产支持票据承担本息差额支付义务提供补偿

2021年3月22日，公司召开第十届董事会第六次会议，审议通过了《关于向控股股东为公司供应链资产支持票据承担本息差额支付义务提供补偿的议案》，2021年3月24日，公司发布了编号为“2021-033”的《关于向控股股东为公司供应链资

产支持票据承担本息差额支付义务提供补偿的公告》。为进一步拓宽公司融资渠道，优化资源配置和债务结构，推动公司与上游企业协同发展，公司拟开展供应链资产支持票据融资。供应链资产支持票据业务发行总规模不超过50亿元，分期发行，各期产品期限均不超过1.5年，由公司控股股东鲁能集团作为差额支付承诺人，为本次供应链资产支持票据提供增信支持。公司拟为鲁能集团前述差额支付事项提供补偿，补偿的金额、期限与鲁能集团提供的差额支付义务的金额、期限一致。基于决策的谨慎性，并结合鲁能集团提供的“本息差额支付承诺”的法律性质，2021年4月8日，公司2021年第三次临时股东大会审议通过该担保事项。截至2021年6月30日，相关补偿协议未签署。

## （二）报告期公司再融资情况

2021年3月22日，公司第十届董事会第六次会议审议通过了《关于拟开展供应链资产支持票据的议案》，2021年3月24日发布了编号为“2021-032”的《关于拟开展供应链资产支持票据的公告》。拟开展供应链资产支持票据融资，即通过信托公司设立供应链金融资产支持票据信托，并向合格投资者发行资产支持票据。本次供应链资产支持票据业务发行总规模不超过50亿元，分期发行，各期产品期限均不超过1.5年。本次资产支持票据产品采用优先/次级分层结构，由公司指定的第三方持有次级资产支持票据。2021年6月22日，收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2021]ABN115号）明确公司资产支持票据注册金额为20亿元，有效期两年。

## （三）控股股东鲁能集团国有股权无偿划转进展情况

2021年3月4日，公司发布了编号为“2021-026”的《关于控股股东鲁能集团国有股权无偿划转进展暨完成工商变更登记的公告》。公司控股股东鲁能集团完成了国有股权划转相关工商变更登记手续，并取得新营业执照，鲁能集团正式成为中国绿发全资子公司。本次股权划转事项完成，中国绿发已成为公司间接控股股东，公司控股股东仍为鲁能集团，公司实际控制人仍为国务院国资委。

## （四）报告期公司重要人事变动情况

### 1. 职工董事调整

2021年5月28日，公司发布了编号为“2021-060”的《关于公司职工董事、高管辞职暨补选职工董事的公告》。张建义先生因个人原因申请辞去公司第十届董事会职工董事、董事会审计委员会委员以及公司副总经理职务，辞去上述职务后张建义先生将不在公司任职。2021年5月27日，公司召开第二届第一次职工代表大会，补举冉令虎先生为第十届董事会职工董事，任期至第十届董事会届满，补选职工董事后，董事会中兼任公司高级管理人员以及由职工代表担任的董事人数总计未超过公司董事总数的二分之一。

### 2. 证券事务代表辞职

2021年6月2日，公司发布了编号为“2021-062”的《关于公司证券事务代表辞职的公告》。徐瑞先生因个人原因申请辞去公司证券事务代表职务，辞去上述职务后徐瑞先生将不在公司任职。伊成儒先生继续担任公司证券事务代表职务，徐瑞先生辞职不会影响公司证券事务及相关工作的正常进行。

## （五）关于部分避免同业竞争承诺变更及履行情况

### 1. 控股股东部分变更同业竞争内容的情况

公司于2021年6月17日召开第十届董事会第九次会议和第十届监事会第三次会议，审议通过了《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》。根据各同业竞争单位承诺履行情况及截至2020年底的盈利情况，预计2021年6月25日前鲁能集团无法完成其下属南京方山和郑州鲁能的注销，为有效解决前述同业竞争问题，鲁能集团拟申请变更部分承诺内容。关于南京方山，鲁能集团变更后的承诺为：“本集团承诺2022年6月25日前注销南京方山房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，南京方山不再获取新的项目，在南京方山完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对南京方山进行托管，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。关于郑州鲁能，鲁能集团变更后的承诺为：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内（2024年6月25日前）完成郑州鲁能项目开发销售及注销，或待项目开发完毕后注销郑州鲁能房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，郑州鲁能不再获取新的住宅地产项目，在郑州鲁能完成注销或注销房地产开发业务资质及房地产开发业务范围前，由广宇发展对郑州鲁能进行托管，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。详见公司于2021年6月18日披露的《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》（公告编号2021-065）。公司于2021年7月6日召开2021年第四次临时股东大会，审议通过了上述承诺内容变更事项。

### 2. 变更部分避免同业竞争承诺主体的情况

公司控股股东鲁能集团、关联方都城伟业集团与其控股股东中国绿签署《无偿划转协议》，分别将各自所属的大连鲁能

100%股权、海南亿隆60%股权无偿上划至中国绿发。作为受让方，中国绿发自愿承接履行鲁能集团关于大连鲁能和都城伟业集团关于海南亿隆的避免同业竞争承诺，并拟申请变更相关承诺主体，变更承诺主体的具体情况为：无偿划转后，中国绿发将直接持有大连鲁能100%股权，中国绿发自愿承接履行鲁能集团关于大连鲁能避免同业竞争的承诺义务；无偿划转后，中国绿发将直接持有海南亿隆60%股权，中国绿发自愿承接履行都城伟业集团上述承诺义务，并代替都城伟业集团成为相关《股权委托管理合同》的委托方。详见公司于2021年6月18日披露的《关于变更部分避免同业竞争承诺主体的公告》（公告编号2021-066）。公司于2021年7月6日召开2021年第四次临时股东大会，审议通过了上述承诺主体变更事项。

#### （六）2020年度利润分配方案制定及实施情况

公司于2021年4月28日召开第十届董事会第八次会议，审议通过了《关于2020年度利润分配的预案》，以截至2020年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利2.50元（含税），合计派发现金股利465,630,180.00元，剩余未分配利润3,898,417,567.89元结转以后年度分配。详见公司于2021年4月30日披露的《关于2020年度利润分配预案的公告》（公告编号2021-046）。公司于2021年5月20日召开的2020年度股东大会审议通过上述利润分配预案。2021年7月7日，公司发布了公告编号为“2021-075”的《2020年度权益分派实施公告》，并于2021年7月13日完成权益派发。

### 十四、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

#### 报告期子公司对外投资情况

##### （一）报告期子公司对外投资情况

##### 1. 重庆鲁能参与重庆太衡增资扩股

2021年1月11日，公司召开第十届董事会第二次会议，审议通过了《关于所属公司拟以公开摘牌方式参与重庆太衡企业管理咨询有限公司增资项目的议案》，公司所属公司重庆鲁能拟参与重庆太衡企业管理咨询有限公司（以下简称“重庆太衡”）增资项目。详见公司于2021年1月13日《第十届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：2021-003）和《关于所属公司拟以公开摘牌方式参与重庆太衡企业管理咨询有限公司增资项目的公告》（公告编号：2021-004）。2021年1月14日，重庆鲁能收到重庆联合产权交易所发出的增资结果通知书（投资方），确定重庆鲁能为投资方，投资资金总额为80,094万元，投资资金对应持股比例为85%。详见公司于2021年1月16日《关于所属公司拟以公开摘牌方式参与重庆太衡企业管理咨询有限公司增资项目的进展公告》（公告编号：2021-007）。2021年1月21日，重庆鲁能与重庆太衡及其股东太极集团有限公司签署了增资协议。详见公司于2021年1月23日《关于所属公司拟以公开摘牌方式参与重庆太衡企业管理咨询有限公司增资项目的进展公告》（公告编号：2021-009）。截至2021年6月30日，上述增资事项已经完成。重庆鲁能为重庆太衡控股股东，股权比例85%。

##### 2. 鲁能巨富投资设立合资公司

2021年4月19日，公司召开第十届董事会第七次会议审议通过了《关于全资子公司鲁能巨富投资设立合资公司的议案》，公司全资子公司鲁能巨富与济南市中城市发展集团有限公司（以下简称“市中城发”）共同成立合资公司。合资公司注册资本拟设定为人民币30,000万元整，其中鲁能巨富出资21,000万元，股权比例70%；市中城发出资9,000万元，股权比例30%。各投资方均以现金出资。详见公司于2021年4月20日发布的编号为“2021-040”的《关于全资子公司鲁能巨富投资设立合资公司的公告》。截至2021年6月30日，上述合资公司已完成注册成立。详见公司于2021年5月19日发布的公告编号为“2021-055”的《关于合资公司济南中绿园房地产开发有限公司注册成立的公告》。

##### 3. 宜宾鲁能为其子公司增资

2021年2月8日，公司召开第十届董事会第四次会议，审议通过了《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的议案》。宜宾鲁能拟为其子公司宜宾山水原著增资1亿元。本次增资完成后，宜宾山水原著注册资本将由4亿元增至5亿元。详见公司于2021年2月9日发布的编号为“2021-018”的《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的公告》。2021年3月22日，公司召开第十届董事会第六次会议，审议通过了《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的议案》，由宜宾鲁能继续以自有资金为宜宾山水原著增资3亿元。本次增资完成后，宜宾山水原著注册资本将增至8亿元。详见公司于2021年3月24日发布的编号为“2021-030”的《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的公告》。截至本报告披露日，上述增资事项已完成，详见公司于2021年7月22日发布的公告编号为“2021-078”的《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的进展暨完成工商变更登记的公告》。

#### 4. 顺义新城对外投资设立子公司

2021年6月17日，公司召开第十届董事会第九次会议，审议通过了《关于所属公司对外投资设立子公司的议案》，由顺义新城投资设立“北京中绿园房地产开发有限公司”，负责开发北京市朝阳区王四营乡土地一级开发项目一期1304-L02、L05地块国有建设用地使用权。投资金额为33亿元，其中注册资本13元，资本公积金20亿元。详见公司于2021年6月18日发布的编号为2021-071的《关于所属公司对外投资设立子公司的公告》。截至2021年6月30日，上述子公司已完成注册成立。详见公司于2021年6月19日发布的公告编号为“2021-074”的《关于三级子公司北京中绿园房地产开发有限公司注册成立的公告》。

##### （二）杭州千岛湖公司股权结构调整

公司于2021年1月23日发布了编号为2021-010的《关于杭州千岛湖全域旅游有限公司股权结构调整完成工商变更登记的公告》，千岛湖公司已完成股权结构调整的工商变更登记手续，公司所属公司鲁能巨富持有千岛湖公司51.45%股权，成为其控股股东。截至2021年6月30日，千岛湖公司已纳入公司合并范围。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	131,113,787	7.04%	0	0	0	0	0	131,113,787	7.04%
1、国家持股									
2、国有法人持股	131,113,787	7.04%	0	0	0	0	0	131,113,787	7.04%
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,731,406,933	92.96%	0	0	0	0	0	1,731,406,933	92.96%
1、人民币普通股	1,731,406,933	92.96%	0	0	0	0	0	1,731,406,933	92.96%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,862,520,720	100%	0	0	0	0	0	1,862,520,720	100%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## **2、限售股份变动情况**

适用  不适用

## 二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	31,728			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
鲁能集团	国有法人	76.13%	1,417,909,637	0	131,113,787	1,286,795,850		
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	境内非国有法人	2.08%	38,665,269	0	0	38,665,269		
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	0.74%	13,835,970	0	0	13,835,970		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.67%	12,456,015	0	0	12,456,015		
上海通怡投资管理有限公司—通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	其他	0.43%	8,051,809	0	0	8,051,809		
汪向东	境内自然人	0.42%	7,760,418	0	0	7,760,418		
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	0.40%	7,479,545	0	0	7,479,545		
刘军	境内自然人	0.31%	5,706,900	0	0	5,706,900		
杨君	境内自然人	0.26%	4,780,201	0	0	4,780,201		
王玥	境内自然人	0.22%	4,131,328	0	0	4,131,328		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量				股份种类			

		股份种类	数量
鲁能集团有限公司	1,286,795,850	人民币普通股	1,286,795,850
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	38,665,269	人民币普通股	38,665,269
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	13,835,970	人民币普通股	13,835,970
香港中央结算有限公司	12,456,015	人民币普通股	12,456,015
上海通怡投资管理有限公司—通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	8,051,809	人民币普通股	8,051,809
汪向东	7,760,418	人民币普通股	7,760,418
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	7,479,545	人民币普通股	7,479,545
刘军	5,706,900	人民币普通股	5,706,900
杨君	4,780,201	人民币普通股	4,780,201
王玥	4,131,328	人民币普通股	413,132
前 10 名无限售条件普通股股东之间,以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系,也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	上海通怡投资管理有限公司—通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金普通账户持有本公司股票 2,000,000 股,信用账户持有本公司股票 6,051,809 股;汪向东普通账户持有本公司股票 0 股,信用账户持有本公司股票 7,760,418 股;杨君普通账户持有本公司股票 1,610,201 股,信用账户持有本公司股票 3,170,000 股。		

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

是  否

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

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动,具体可参见 2020 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

### 一、企业债券

适用  不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在公司债券。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用  不适用

#### 1.非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 广宇 MTN001	101901094	2019 年 08 月 16 日	2019 年 08 月 20 日	2022 年 08 月 20 日	50,000.00	4.1%	每年付息，到期一次还本	银行间债券市场
鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划优先级资产支持证券	19 鲁能 A	138073.SZ	2019 年 10 月 31 日	2019 年 10 月 31 日	2031 年 11 月 14 日	365,244.60	4.09%	按季付息，分期定额还本	深圳市证券交易所
鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划次级资产支持证券	19 鲁能次	138074.SZ	2019 年 10 月 31 日	2019 年 10 月 31 日	2031 年 11 月 14 日	21,900.00	-	劣后于优先级获得剩余收益	深圳市证券交易所
投资者适当性安排（如有）	不适用								
适用的交易机制	①19 广宇 MTN001：债权登记日的次一工作日，即可以在全国银行间债券市场流通转让，按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。 ②19 鲁能 A（次）：在转让条件具备后，优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在深交所的综合协议交易平台进行转让。								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	无								

逾期未偿还债券

适用  不适用

#### 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用  不适用

#### 3、报告期内信用评级结果调整情况

适用  不适用

#### 4、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用  不适用

### 四、可转换公司债券

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

**五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%**

□ 适用 √ 不适用

**六、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标**

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	265.93%	240.41%	25.52%
资产负债率	79.38%	79.48%	-0.10%
速动比率	31.52%	36.76%	-5.24%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	91,544.36	136,226.47	-32.80%
EBITDA 全部债务比	5.8%	8.5%	-2.70%
利息保障倍数	2.06	3.4	-39.41%
现金利息保障倍数	-1.12	0.62	-280.65%
EBITDA 利息保障倍数	2.45	3.61	-32.13%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,892,884,027.68	6,696,366,604.20
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	33,731,274.78	15,032,359.03
应收款项融资		
预付款项	217,973,068.78	162,576,319.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	451,485,019.13	1,601,482,426.42
其中：应收利息	13,597.66	14,096.21
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	63,144,354,463.38	56,742,894,189.82
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,894,317,996.95	1,765,425,392.09
流动资产合计	71,634,745,850.70	66,983,777,290.88
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资		296,277,358.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	57,237,400.00	58,465,550.00

投资性房地产	2,613,842,057.26	2,532,969,736.14
固定资产	1,312,540,684.38	1,414,399,054.70
在建工程	651,137,092.04	340,488,497.84
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	183,719,987.88	
无形资产	279,392,401.34	263,350,405.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,116,121.42	3,497,107.73
递延所得税资产	2,822,495,658.99	2,941,764,643.55
其他非流动资产		
非流动资产合计	7,924,481,403.31	7,851,212,354.39
资产总计	79,559,227,254.01	74,834,989,645.27
流动负债：		
短期借款	150,000,000.00	300,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	93,075,010.47	0.00
应付账款	6,998,282,466.96	7,478,777,138.77
预收款项	125,214,753.62	128,650,296.32
合同负债	11,462,414,337.77	11,399,462,379.36
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,708,279.50	18,792,774.77
应交税费	2,649,886,687.35	2,481,585,115.13
其他应付款	3,167,182,691.04	2,422,122,613.72
其中：应付利息	190,407,825.90	101,264,004.46
应付股利	468,303,825.32	2,673,645.32
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,251,845,950.00	2,623,621,984.19
其他流动负债	1,021,976,858.53	1,009,000,808.69
流动负债合计	26,937,587,035.24	27,862,013,110.95
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	31,995,543,648.10	27,495,073,781.74
应付债券	4,102,355,200.00	4,102,355,200.00

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	50,413,448.89	
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	48,436,921.44	436,921.44
递延所得税负债	16,327,207.43	18,388,586.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	36,213,076,425.86	31,616,254,489.93
负债合计	63,150,663,461.10	59,478,267,600.88
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,720,507,240.84	1,720,507,240.84
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	668,443,988.05	668,443,988.05
一般风险准备		
未分配利润	11,589,737,391.66	11,105,250,095.50
归属于母公司所有者权益合计	15,841,209,340.55	15,356,722,044.39
少数股东权益	567,354,452.36	
所有者权益合计	16,408,563,792.91	15,356,722,044.39
负债和所有者权益总计	79,559,227,254.01	74,834,989,645.27

法定代表人：王科

主管会计工作负责人：王胡峰

会计机构负责人：许津铭

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,591,425,999.17	4,285,222,332.36
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,013,165.93	3,452,054.80
应收款项融资		
预付款项	599,313.34	507,124.54
其他应收款	2,528,712,013.89	3,924,535,936.27
其中：应收利息	60,647,638.89	15,942,708.27
应收股利	150,000,000.00	
存货		

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,899,193.03	5,899,193.03
流动资产合计	5,128,649,685.36	8,219,616,641.00
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	4,156,000,000.00	6,439,000,000.00
长期股权投资	19,479,245,493.67	14,300,245,493.67
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	292,850.07	325,872.93
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,772,094.79	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	23,643,310,438.53	20,739,571,366.60
资产总计	28,771,960,123.89	28,959,188,007.60
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,246,165.50	5,246,165.50
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	663,752.12	817,462.29
应交税费	1,943,992.05	3,310,570.55
其他应付款	9,604,361,903.48	7,680,736,846.58
其中：应付利息	27,649,485.66	38,283,006.15
应付股利	468,303,825.32	2,673,645.32
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,812,215,813.15	7,840,111,044.92

非流动负债：		
长期借款	7,626,736,216.49	9,814,573,349.50
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	8,410,844.77	
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	8,135,147,061.26	10,314,573,349.50
负债合计	17,947,362,874.41	18,154,684,394.42
所有者权益：		
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,909,491,157.24	3,909,491,157.24
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	668,443,988.05	668,443,988.05
未分配利润	4,384,141,384.19	4,364,047,747.89
所有者权益合计	10,824,597,249.48	10,804,503,613.18
负债和所有者权益总计	28,771,960,123.89	28,959,188,007.60

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业总收入	9,899,755,617.92	10,090,227,178.84
其中：营业收入	9,899,755,617.92	10,090,227,178.84
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,674,509,967.00	8,218,584,639.14
其中：营业成本	7,187,287,821.18	7,246,672,838.13
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		

分保费用		
税金及附加	555,756,480.75	438,984,976.46
销售费用	177,601,616.92	155,848,424.46
管理费用	190,487,656.15	163,764,268.95
研发费用		
财务费用	563,376,392.00	213,314,131.14
其中：利息费用	581,918,404.09	229,292,033.32
利息收入	24,912,658.09	19,635,860.26
加：其他收益	3,063,541.07	2,319,804.44
投资收益（损失以“-”号填列）	1,420,438.04	-3,601,655.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,601,655.97
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,228,150.00	-63,267.04
信用减值损失（损失以“-”号填列）	454,344.31	8,547,243.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,228,955,824.34	1,878,844,664.27
加：营业外收入	48,306,509.11	14,790,598.34
减：营业外支出	9,695,751.57	1,903,861.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,267,566,581.88	1,891,731,401.22
减：所得税费用	317,105,150.45	513,391,640.86
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	950,461,431.43	1,378,339,760.36
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	950,461,431.43	1,378,339,760.36
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	950,117,476.16	1,378,339,760.36
2.少数股东损益	343,955.27	
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	950,461,431.43	1,378,339,760.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	950,117,476.16	1,378,339,760.36
归属于少数股东的综合收益总额	343,955.27	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.51	0.74
（二）稀释每股收益	0.51	0.74

法定代表人：王科

主管会计工作负责人：王胡峰

会计机构负责人：许津铭

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、营业收入	4,743,186.60	4,245,282.90
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	1,937,017.79	812,063.73
销售费用		
管理费用	7,808,638.87	8,826,435.40
研发费用		
财务费用	279,463,818.11	83,320,219.62
其中：利息费用	280,571,043.73	78,965,035.01
利息收入	5,468,042.37	-2,438,408.28
加：其他收益	126,289.08	53,528.69
投资收益（损失以“-”号填列）	770,065,125.39	668,267,570.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,310.00	795.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	485,723,816.30	579,608,458.54
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	485,723,816.30	579,608,458.54
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	485,723,816.30	579,608,458.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	485,723,816.30	579,608,458.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		

(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	485,723,816.30	579,608,458.54
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	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,775,622,886.23	5,328,631,253.39
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	60,571,826.99	96,667,514.08
收到其他与经营活动有关的现金	414,050,051.17	512,428,604.75
经营活动现金流入小计	11,250,244,764.39	5,937,727,372.22
购买商品、接受劳务支付的现金	10,541,325,255.33	3,959,655,964.46
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	265,858,436.24	227,085,758.90
支付的各项税费	1,368,139,304.50	1,859,423,693.99
支付其他与经营活动有关的现金	894,003,732.49	1,062,512,264.37
经营活动现金流出小计	13,069,326,728.56	7,108,677,681.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,819,081,964.17	-1,170,950,309.50
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	1,420,438.04	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,361.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	10,315,767.30	
投资活动现金流入小计	11,736,205.34	2,361.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	119,328,891.59	27,896,517.20
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	800,312,022.50	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	919,640,914.09	27,896,517.20
投资活动产生的现金流量净额	-907,904,708.75	-27,894,155.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	90,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	90,000,000.00	
取得借款收到的现金	14,810,706,659.37	6,886,565,698.36
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	14,900,706,659.37	6,886,565,698.36
偿还债务支付的现金	12,055,875,694.19	3,190,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	806,850,345.16	517,684,477.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		1,107,000.00
筹资活动现金流出小计	12,862,726,039.35	3,709,391,477.25
筹资活动产生的现金流量净额	2,037,980,620.02	3,177,174,221.11
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	-689,006,052.90	1,978,329,755.82
加：期初现金及现金等价物余额	6,000,832,669.00	3,022,411,417.01
六、期末现金及现金等价物余额	5,311,826,616.10	5,000,741,172.83

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年半年度	2020 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	6,466,666.67	
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	16,760,854,363.51	4,097,464,450.73
经营活动现金流入小计	16,767,321,030.18	4,097,464,450.73
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,949,641.81	4,879,901.27
支付的各项税费	19,037,697.61	6,906,772.53
支付其他与经营活动有关的现金	15,294,185,202.08	6,005,954,120.68
经营活动现金流出小计	15,318,172,541.50	6,017,740,794.48
经营活动产生的现金流量净额	1,449,148,488.68	-1,920,276,343.75
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,587,942,943.00	2,865,000,000.00
取得投资收益收到的现金	591,564,102.36	657,287,208.34
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	9,179,507,045.36	3,522,287,208.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,170.00	
投资支付的现金	9,893,400,000.00	980,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,893,410,170.00	980,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-713,903,124.64	2,542,287,208.34
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	5,000,000,000.00	1,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,000,000,000.00	1,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	7,140,000,000.00	50,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	289,041,697.23	65,404,650.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	7,429,041,697.23	115,404,650.00
筹资活动产生的现金流量净额	-2,429,041,697.23	884,595,350.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,693,796,333.19	1,506,606,214.59
加：期初现金及现金等价物余额	4,285,222,332.36	1,455,855,592.95
六、期末现金及现金等价物余额	2,591,425,999.17	2,962,461,807.54

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				668,443,988.05		11,105,250,095.50		15,356,722,044.39		15,356,722,044.39
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				668,443,988.05		11,105,250,095.50		15,356,722,044.39		15,356,722,044.39
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)											484,487,296.16		484,487,296.16	567,354,452.36	1,051,841,748.52
(一) 综合收益总额											950,117,476.16		950,117,476.16	343,955.27	950,461,431.43
(二) 所有者投入和减少资本														567,010,497.09	567,010,497.09
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														567,010,497.09	567,010,497.09
(三) 利润分配											-465,630,180.00		-465,630,180.00		-465,630,180.00
1. 提取盈余公积															



		优先股	永续债	其他		库存股	收益			准备				
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				474,120,748.34		9,553,160,194.55		13,610,308,903.73	13,610,308,903.73
加：会计政策变更											97,425,887.27		97,425,887.27	97,425,887.27
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84				474,120,748.34		9,650,586,081.82		13,707,734,791.00	13,707,734,791.00
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)											819,583,544.36		819,583,544.36	819,583,544.36
(一) 综合收益总额											1,378,339,760.36		1,378,339,760.36	1,378,339,760.36
(二) 所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配											-558,756,216.00		-558,756,216.00	-558,756,216.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配											-558,756,216.00		-558,756,216.00	-558,756,216.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														

1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84			474,120,748.34		10,470,169,626.18		14,527,318,335.36		14,527,318,335.36

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				668,443,988.05	4,364,047,747.89		10,804,503,613.18
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				668,443,988.05	4,364,047,747.89		10,804,503,613.18
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										20,093,636.30		20,093,636.30

(一) 综合收益总额										485,723,816.30		485,723,816.30
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-465,630,180.00		-465,630,180.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-465,630,180.00		-465,630,180.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												

(六) 其他												
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				668,443,988.05	4,384,141,384.19		10,824,597,249.48

上期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,173,894,806.47		9,420,027,432.05
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,173,894,806.47		9,420,027,432.05
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)										20,852,242.54		20,852,242.54
(一) 综合收益总额										579,608,458.54		579,608,458.54
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配										-558,756,216.00		-558,756,216.00
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)										-558,756,216.00		-558,756,216.00

的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24				474,120,748.34	3,194,747,049.01		9,440,879,674.59

### 三、公司基本情况

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”),是经天津市人民政府(津政函[1991]23号)和原国家经济体制改革委员会(体改函生[1991]30号)批准、天津市工商行政管理局注册登记,以募集方式设立的股份有限公司(首次发行社会公众股 3,340万股,股票面值为每股1元)。本公司股票于1993年12月10日在深圳证券交易所上市,股票代码为000537。经过历次股权调整,国有股东鲁能集团有限公司(以下简称“鲁能集团”)于2010年2月成为公司的实际控制人。本公司注册地址在天津经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元;法定代表人:王科。根据中国证券监督管理委员会于2017年9月做出的《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2017]1712号)等规定,公司通过向鲁能集团、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产方式实施重大资产重组。截至2021年6月30日,公司股本总额为186,252.07万元,其中鲁能集团持有本公司股份141,790.9637万股,占本公司总股本的比例为76.13%。本公司统一社会信用代码注册号为9112000010310067X6。

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

本公司历次股权变动情况如下:

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

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

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2021年8月25日决议批准报出。

本公司本报告期纳入合并范围的二级公司共23户,三级公司13户,四级公司6户,结构化主体1户,详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年合并范围比上年增加三级4户,四级公司6户,减少0户,详见本附注八“合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

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

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

#### 2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的

可预见未来期间内持续经营，因此，本公司以持续经营为基础编制截至2021年6月30日的财务报表。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、31“收入”各项描述。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2021年6月30日的财务状况及2021年1-6月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

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

### 4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

### 6、合并财务报表的编制方法

本公司将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

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

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

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

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

时，视同最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整，在编制比较报表时，以不早于本公司和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限，将被合并方的有关资产、负债并入本公司合并财务报表的比较报表中，并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算，本公司在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与本公司和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

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

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，编制合并报表时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动，在购买日所属当期转为投资损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

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

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易

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

### (2) 外币财务报表的折算

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

## 10、金融工具

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

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

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

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

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

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

#### 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

### (2) 金融负债

#### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

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

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

## 2) 金融负债终止确认条件

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

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

### (4) 金融资产和金融负债的抵销

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

### (5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

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

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

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

失等，本公司计入当期损益。

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

## 11、应收账款

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

### （1）信用减值损失的确认方法

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

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

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

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

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

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

### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

#### ①信用风险特征组合的确认依据

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

应收账款均基于其入账日期来确认账龄。

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

损失准备。

按组合计提坏账准备的计提方法

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

③各组合预期信用损失率如下列示：

账龄组合：预期信用损失率。

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

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

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

## 12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

### （1）信用减值损失的确认方法

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

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

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

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

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

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

### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

存续期内发生违约风险变化的合理估计, 来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

① 信用风险特征组合的确认依据

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

其他应收款均基于其入账日期来确认账龄。

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

按组合计提坏账准备的计提方法

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

③ 各组合预期信用损失率如下列示:

账龄组合: 预期信用损失率。

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

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

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

## 13、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法:

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法:

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 14、合同资产

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

合同资产的预期信用损失的确定方法，参照上述11.应收款项相关内容描述。

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

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

## 15、合同成本

### 1. 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

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

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

### 2. 与合同成本有关的资产的摊销

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

### 3. 与合同成本有关的资产的减值

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

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

## 16、长期股权投资

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

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

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

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

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

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

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

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

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

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则的有关规定核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资

资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础处理并按比例结转,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,应当按比例转入当期投资收益。

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

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

## 17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、23“长期资产减值”。

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

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

## 18、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋与建筑物	年限平均法	5-30	5.00%	3.17-19.00
运输设备	年限平均法	6	5.00%	15.83
机器设备	年限平均法	18-20	5.00%	4.75-5.28

电子设备	年限平均法	5-8	5.00%	11.88-19.00
办公设备	年限平均法	7	5.00%	13.57
酒店设备	年限平均法	7	5.00%	13.57

## 19、在建工程

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

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

## 20、借款费用

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

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

## 21、使用权资产

### 1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，公司将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

### 2. 使用权资产的折旧方法

公司采用直线法对使用权资产计提折旧，自租赁期开始的当月计提折旧。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；公司无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

### 3. 使用权资产的减值准备计提方法

在租赁期开始日后，公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。公司的使用权资产类别为房屋及建筑物。

## 22、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

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

### 23、长期资产减值

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

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

出现减值的迹象如下：

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

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

### 24、长期待摊费用

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

### 25、合同负债

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

### 26、职工薪酬

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

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

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

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日

与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

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

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

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

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

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

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

## 27、租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

## 28、预计负债

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

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

## 29、股份支付

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

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应调整负债。

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

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

### 30、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

### 31、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、租赁收入。

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

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

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

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

① 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

② 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

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

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

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

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

#### ① 开发产品

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

#### ② 分期收款销售

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

### ③出售自用房屋

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

### ④代建房屋和工程业务

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

### ⑤出租物业收入确认方法

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

### ⑥其他业务收入确认方法

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

## 32、政府补助

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

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

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

与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

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

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

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

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

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

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

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

1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。

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

### 33、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

### 34、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

##### 1) 作为经营租赁承租人

本公司作为承租人的一般会计处理见本节“五、重要会计政策及会计估计”“21. 使用权资产”和“27. 租赁负债”。

##### 2) 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益, 或有租金在实际发生时计入当期损益。

#### (2) 融资租赁的会计处理方法

##### 1) 作为融资租赁承租人

本公司作为承租人的一般会计处理详见本节“五、重要会计政策及会计估计”“21. 使用权资产”和“27. 租赁负债”。

##### 2) 作为融资租赁出租人

融资租出的资产, 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作为未实现融资收益, 在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 35、其他重要的会计政策和会计估计

#### 1. 维修基金

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

#### 2. 质量保证金

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

#### 3. 持有待售

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

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

损益。

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. 终止经营

终止经营,是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分,且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别:(1)该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;(2)该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;(3)该组成部分是专为转售而取得的子公司。

#### 5. 重大会计判断和估计

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

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

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

##### (1) 租赁的分类

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

##### (2) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型,需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

##### (3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策,按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货,计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据,并且考

虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (4) 金融工具公允价值

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

#### (5) 长期资产减值准备

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

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

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

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

#### (6) 折旧和摊销

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

#### (7) 递延所得税资产

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

#### (8) 所得税

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

#### (9) 预计负债

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

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

## 36、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

<p>财政部于 2018 年 12 月修订发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。根据新租赁准则的要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更。</p>	<p>2021 年 4 月 28 日召开第十届董事会第八次会议、第十届监事会第二次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。</p>	<p>说明 1</p>
--	---	-------------

## 说明 1

1. 新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

2. 对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

3. 对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

4. 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。

根据新租赁准则，公司自 2021 年 1 月 1 日起对所有租入资产（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）按照未来应付租金的最低租赁付款额现值确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不对 2021 年 1 月 1 日之前业务进行追溯调整。根据新旧准则衔接规定，公司自 2021 年 1 月 1 日起按新准则要求进行会计报表披露，不对 2021 年 1 月 1 日之前业务进行追溯调整，本次会计政策变更预计不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

执行新租赁准则对本公司及母公司财务报表影响如下：

## 1. 合并资产负债表

单位：元

受影响的项目	调整前（2020年12月31日）	调整后（2021年1月1日）	调整金额
使用权资产	0.00	9,592,270.16	9,592,270.16
租赁负债	0.00	9,592,270.16	9,592,270.16

## 2. 母公司资产负债表

单位：元

受影响的项目	调整前（2020年12月31日）	调整后（2021年1月1日）	调整金额
使用权资产	0.00	8,290,234.45	8,290,234.45
租赁负债	0.00	8,290,234.45	8,290,234.45

**(2) 重要会计估计变更**

适用  不适用

**(3) 2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况**

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
----	------------------	------------------	-----

流动资产：			
货币资金	6,696,366,604.20	6,696,366,604.20	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	15,032,359.03	15,032,359.03	
应收款项融资			
预付款项	162,576,319.32	162,576,319.32	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,601,482,426.42	1,601,482,426.42	
其中：应收利息	14,096.21	14,096.21	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	56,742,894,189.82	56,742,894,189.82	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,765,425,392.09	1,765,425,392.09	
流动资产合计	66,983,777,290.88	66,983,777,290.88	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	296,277,358.84	296,277,358.84	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	58,465,550.00	58,465,550.00	
投资性房地产	2,532,969,736.14	2,532,969,736.14	
固定资产	1,414,399,054.70	1,414,399,054.70	
在建工程	340,488,497.84	340,488,497.84	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		9,592,270.16	9,592,270.16
无形资产	263,350,405.59	263,350,405.59	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,497,107.73	3,497,107.73	
递延所得税资产	2,941,764,643.55	2,941,764,643.55	

其他非流动资产			
非流动资产合计	7,851,212,354.39	7,860,804,624.55	9,592,270.16
资产总计	74,834,989,645.27	74,844,581,915.43	9,592,270.16
流动负债：			
短期借款	300,000,000.00	300,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	0.00		
应付账款	7,478,777,138.77	7,478,777,138.77	
预收款项	128,650,296.32	128,650,296.32	
合同负债	11,399,462,379.36	11,399,462,379.36	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	18,792,774.77	18,792,774.77	
应交税费	2,481,585,115.13	2,481,585,115.13	
其他应付款	2,422,122,613.72	2,422,122,613.72	
其中：应付利息	101,264,004.46	101,264,004.46	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	2,623,621,984.19	2,623,621,984.19	
其他流动负债	1,009,000,808.69	1,009,000,808.69	
流动负债合计	27,862,013,110.95	27,862,013,110.95	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	27,495,073,781.74	27,495,073,781.74	
应付债券	4,102,355,200.00	4,102,355,200.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		9,592,270.16	9,592,270.16
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	436,921.44	436,921.44	
递延所得税负债	18,388,586.75	18,388,586.75	
其他非流动负债			
非流动负债合计	31,616,254,489.93	31,625,846,760.09	9,592,270.16

负债合计	59,478,267,600.88	59,487,859,871.04	9,592,270.16
所有者权益：			
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,720,507,240.84	1,720,507,240.84	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	668,443,988.05	668,443,988.05	
一般风险准备			
未分配利润	11,105,250,095.50	11,105,250,095.50	
归属于母公司所有者权益合计	15,356,722,044.39	15,356,722,044.39	
少数股东权益			
所有者权益合计	15,356,722,044.39	15,356,722,044.39	
负债和所有者权益总计	74,834,989,645.27	74,844,581,915.43	9,592,270.16

调整情况说明

因执行新租赁准则，本公司合并财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产9,592,270.16元，租赁负债9,592,270.16元。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,285,222,332.36	4,285,222,332.36	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,452,054.80	3,452,054.80	
应收款项融资			
预付款项	507,124.54	507,124.54	
其他应收款	3,924,535,936.27	3,924,535,936.27	
其中：应收利息	15,942,708.27	15,942,708.27	
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,899,193.03	5,899,193.03	
流动资产合计	8,219,616,641.00	8,219,616,641.00	
非流动资产：			
债权投资			

其他债权投资			
长期应收款	6,439,000,000.00	6,439,000,000.00	
长期股权投资	14,300,245,493.67	14,300,245,493.67	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	325,872.93	325,872.93	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		8,290,234.45	8,290,234.45
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	20,739,571,366.60	20,747,861,601.05	8,290,234.45
资产总计	28,959,188,007.60	28,967,478,242.05	8,290,234.45
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,246,165.50	5,246,165.50	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	817,462.29	817,462.29	
应交税费	3,310,570.55	3,310,570.55	
其他应付款	7,680,736,846.58	7,680,736,846.58	
其中：应付利息	38,283,006.15	38,283,006.15	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32	
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	150,000,000.00	150,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	7,840,111,044.92	7,840,111,044.92	
非流动负债：			
长期借款	9,814,573,349.50	9,814,573,349.50	
应付债券	500,000,000.00	500,000,000.00	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		8,290,234.45	8,290,234.45

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,314,573,349.50	10,322,863,583.95	8,290,234.45
负债合计	18,154,684,394.42	18,162,974,628.87	8,290,234.45
所有者权益：			
股本	1,862,520,720.00	1,862,520,720.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,909,491,157.24	3,909,491,157.24	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	668,443,988.05	668,443,988.05	
未分配利润	4,364,047,747.89	4,364,047,747.89	
所有者权益合计	10,804,503,613.18	10,804,503,613.18	
负债和所有者权益总计	28,959,188,007.60	28,967,478,242.05	8,290,234.45

调整情况说明

因执行新租赁准则，本公司的母公司财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产8,290,234.45元，租赁负债8,290,234.45元。

#### (4) 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

### 37、其他

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵减进项税后按照增值额交税	公司所经营的房地产开发、销售业务按9%的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税,或按简易计税方法以5%的征收率计算缴纳增值税。其他货物销售按应税收入按13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	应缴流转税金额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	超额累计税率	房地产销售收入减扣除项目金额后,按照超额累计税率计缴
教育费附加	应缴流转税金额	3%
其他税费	按国家有关税法计缴	

存在不同企业所得税税率纳税主体的,披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

重庆鲁能物业服务服务有限公司	15%
其他单位	25%

## 2、税收优惠

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

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

## 3、其他

### 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	63,000.00	109,019.00
银行存款	5,633,831,937.09	6,356,636,763.49
其他货币资金	258,989,090.59	339,620,821.71
合计	5,892,884,027.68	6,696,366,604.20
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	581,057,411.58	695,533,935.20

其他说明

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

## 2、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	45,447,067.51	100.00%	11,715,792.73	25.78%	33,731,274.78	26,748,151.76	100.00%	11,715,792.73	43.80%	15,032,359.03
其中：										
账龄组合	11,715,792.73	25.78%	11,715,792.73	100.00%	0.00	11,715,792.73	43.80%	11,715,792.73	100.00%	0.00
其他信用风险较低组合	33,731,274.78	74.22%	0.00	0.00%	33,731,274.78	15,032,359.03	56.20%		0.00%	15,032,359.03
合计	45,447,067.51	100.00%	11,715,792.73	25.78%	33,731,274.78	26,748,151.76	100.00%	11,715,792.73	43.80%	15,032,359.03

按组合计提坏账准备：按账龄组合计提应收账款坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
5 年以上	11,715,792.73	11,715,792.73	100.00%
合计	11,715,792.73	11,715,792.73	--

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

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	32,369,350.45
1 至 2 年	1,361,924.33
3 年以上	11,715,792.73
5 年以上	11,715,792.73
合计	45,447,067.51

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

**(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	3,200,000.00	7.04%	3,200,000.00
单位 2	1,900,853.64	4.18%	
单位 3	1,317,900.00	2.90%	1,317,900.00
单位 4	1,174,999.74	2.59%	1,174,999.74
单位 5 <sup>16</sup>	1,082,344.00	2.38%	
合计	8,676,097.38	19.09%	

**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	145,056,472.44	66.55%	119,962,850.27	73.79%
1 至 2 年	59,037,065.15	27.08%	28,752,458.79	17.69%

<sup>16</sup> 单位 5 为公司关联方，截至报告期末尚未到合同约定的付款时间。其他单位非公司关联方。

2至3年	5,853,268.67	2.69%	6,326,021.23	3.89%
3年以上	8,026,262.52	3.68%	7,534,989.03	4.63%
合计	217,973,068.78	--	162,576,319.32	--

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本年按预付对象归集的年末余额前五名预付款项汇总金额83,629,603.49元,占预付款项年末余额合计数的比例38.37%

## 4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	13,597.66	14,096.21
其他应收款	451,471,421.47	1,601,468,330.21
合计	451,485,019.13	1,601,482,426.42

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	13,597.66	14,096.21
合计	13,597.66	14,096.21

### (2) 应收股利

#### 1) 应收股利分类

单位：元

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

#### 2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：元

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

#### 3) 坏账准备计提情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年1月1日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2021年1月1日余额在本期	---	---	---	---
2021年6月30日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

**(3) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	315,589,663.74	1,520,308,921.72
往来款	302,516,254.09	267,742,370.90
垫付款项	78,774,961.47	59,280,839.73
合计	696,880,879.30	1,847,332,132.35

**2) 坏账准备计提情况**

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额		29,811,436.40	216,052,365.74	245,863,802.14
2021 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
本期计提		1,204,348.23		1,204,348.23
本期转回		1,658,692.54		1,658,692.54
2021 年 6 月 30 日余额		29,357,092.09	216,052,365.74	245,409,457.83

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	341,762,117.35
1 至 2 年	34,319,703.07
2 至 3 年	19,067,593.17
3 年以上	301,731,465.71
3 至 4 年	42,090,757.75
4 至 5 年	33,468,918.04
5 年以上	226,171,789.92
合计	696,880,879.30

**3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄阶段划分的具有类似风险特征的其他应收款组合	245,863,802.14	1,204,348.23	1,658,692.54			245,409,457.83
合计	245,863,802.14	1,204,348.23	1,658,692.54			245,409,457.83

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	保证金	141,340,000.00	1 年以内	20.28%	
单位 2	购房款	68,379,647.40	1 年以内	9.81%	
单位 3	保证金	40,615,041.22	1 年以内&1-2 年 &2-3 年&3-4 年 &4-5 年&5 年以上	5.83%	
单位 4	往来款	54,247,162.84	5 年以上	7.78%	54,247,162.84
单位 5	往来款	27,502,789.06	5 年以上	3.95%	27,502,789.06
合计	--	332,084,640.52	--	47.65%	81,749,951.90

## 5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### (1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	46,380,276,717.69	1,680,616,286.07	44,699,660,431.62	37,126,468,034.54	1,680,616,286.07	35,445,851,748.47
开发产品	20,279,610,432.62	1,835,307,700.82	18,444,302,731.80	23,191,286,740.07	1,894,651,503.48	21,296,635,236.59
原材料	93,542.46		93,542.46	93,542.46		93,542.46
库存商品	3,295,942.02	2,998,184.52	297,757.50	3,311,846.82	2,998,184.52	313,662.30
合计	66,663,276,634.79	3,518,922,171.41	63,144,354,463.38	60,321,160,163.89	3,578,265,974.07	56,742,894,189.82

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
顺义新城项目	2015年10月	2022年12月	16,902,984,200.00	4,059,192,751.54			130,184,003.27	4,189,376,754.81	561,904,977.34	25,171,942.64	其他
重庆鲁能：中央公馆	2016年12月	2022年12月	3,947,845,000.00	805,573,436.45			1,693,920.52	807,267,356.97		0.00	其他
重庆鲁能：泰山7号	2017年12月	2021年10月	11,356,963,800.00	2,966,833,083.28	1,294,549,752.51		169,890,016.83	1,842,173,347.60	118,240,154.35	41,371,384.39	其他
重庆鲁能：星城外滩	2019年08月	2022年06月	8,095,573,800.00	2,790,860,500.60			128,484,083.58	2,919,344,584.18	134,967,039.09	35,229,591.14	其他

重庆鲁能：北 渝星城	2016年12月	2021年12月	2,663,438,300.00	228,224,407.26			1,164,244.03	229,388,651.29	0.00	0.00	其他
重庆中绿园： 大渡口虹桥院 项目	2021年05月	2024年06月	2,957,950,000.00	739,711,166.66			822,838,482.88	1,562,549,649.54	10,809,489.00	10,767,979.57	其他
成都新衡生： 双流项目	2021年06月	2023年05月	2,289,243,243.63				1,055,670,077.21	1,055,670,077.21	11,424.87	11,424.87	其他
重庆江津鲁 能：领秀城街 区	2021年07月	2024年06月	1,813,768,000.00	220,261,995.99	0.00		221,672,321.39	441,934,317.38	22,484.28	22,484.28	其他
东莞鲁能广 宇：鲁能公馆	2017年02月	2022年04月	2,924,940,000.00	2,114,136,759.70			33,090,846.10	2,147,227,605.80	265,901,789.27	20,643,925.53	其他
鲁能亘富：领 秀城项目	2019年12月	2021年12月	14,788,596,027.42	4,601,570,435.27			246,338,851.60	4,847,909,286.87	138,931,380.77	14,650,910.36	其他
鲁能亘富：唐 冶项目	2017年04月	2022年06月	5,928,842,800.00	1,620,109,988.09	1,987,252,242.10		637,152,008.52	270,009,754.51	153,568.03		其他
上海亘富：上 海项目	2019年11月	2022年08月	1,068,240,900.00	507,977,923.23			67,828,823.22	575,806,746.45	9,555,102.79	5,597,506.53	其他
广东中绿园： 广州中绿蔚蓝 湾项目	2020年12月	2023年03月	2,100,070,400.00	1,335,005,532.10			38,402,365.12	1,373,407,897.22	5,046,276.25	4,964,211.25	其他
鲁能亘富：济 南中绿园	2021年11月	2024年02月	1,975,181,632.00	0.00	0.00		708,625,283.02	708,625,283.02	495,283.02	495,283.02	其他
鲁能万创：领 秀城项目	2017年07月	2021年07月	2,074,184,700.00	947,457,643.63	634,286,143.03		255,925,676.48	569,097,177.08	26,048,892.74	2,416,297.01	其他
鲁能朱家峪： 鲁能公馆	2019年02月	2021年03月	839,487,600.00	388,116,284.62	571,959,384.07		183,843,099.45	0.00			其他
宜宾鲁能：宜 宾项目	2018年08月	2021年12月	2,299,461,674.35	46,318,107.76			3,000,135.29	49,318,243.05	240,897.74		其他
宜宾鲁能：山	2020年11月	2022年07月	1,453,000,000.00	773,511,310.41			634,079,856.14	1,407,591,166.55	4,051,424.58	3,992,100.66	其他

水原著项目											
苏州鲁能广宇：苏州项目	2017年04月	2021年11月	10,829,014,000.00	6,504,062,689.52			301,377,230.10	6,805,439,919.62	1,015,139,607.29	97,050,903.39	其他
湖州东信：鸿泊湾二期	2017年10月	2021年12月	1,174,280,000.00	770,356,524.16			66,872,069.19	837,228,593.35	241,053,785.42	12,503,894.59	其他
福州鲁能：福州项目	2017年03月	2023年06月	8,485,475,526.80	1,857,216.98			2,050,182,937.87	2,052,040,154.85	12,941,805.55	12,941,805.55	其他
福州鲁能：平潭泰新项目	2021年02月	2022年09月	693,376,476.00	331,422,100.00			16,123,396.74	347,545,496.74	146,248.69	146,248.69	其他
福州鲁能：平潭盛新项目	2021年01月	2022年08月	400,470,597.00	188,317,991.67			10,741,895.49	199,059,887.16	2,820,053.04	1,988,961.37	其他
福州鲁能：平潭雄新项目	2021年02月	2022年08月	475,427,105.00	221,611,775.00			19,775,978.18	241,387,753.18	3,401,227.08	2,433,202.08	其他
福州鲁能：平潭仁新项目	2021年01月	2022年08月	475,854,037.00	221,611,775.00			24,180,421.71	245,792,196.71	3,317,723.94	2,339,698.94	其他
天津鲁能广宇：体北项目	2020年11月	2023年06月	5,669,260,000.00	3,745,638,702.12			150,146,918.41	3,895,785,620.53	14,703,295.87	13,301,919.97	其他
三亚中绿园：三亚项目	2021年06月	2023年07月	1,246,197,900.00	526,784,990.50			18,752,592.08	545,537,582.58	2,350,973.30	2,313,430.30	其他
青岛中绿园：青岛项目	2021年06月	2023年10月	1,563,040,986.56	469,942,943.00			73,601,682.08	543,544,625.08	2,077,371.81	2,077,371.81	其他
北京中绿园：王四营项目	2021年11月	2023年12月	4,040,458,500.00				3,187,850,000.00	3,187,850,000.00			其他
千岛湖公司：千岛湖项目	2020年08月	2025年12月	2,673,630,000.00				754,415,839.31	754,415,839.31	7,888,964.23	9,990,499.01	其他
汕头中绿园：汕头中绿蔚蓝湾项目	2021年06月	2025年09月	4,577,680,000.00				1,727,951,149.05	1,727,951,149.05	24,213.84	24,213.84	其他
合计	--	--	127,783,937,205.76	37,126,468,034.54	4,488,047,521.71	0.00	13,741,856,204.86	46,380,276,717.69	2,582,245,454.18	322,447,190.79	--

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
顺义新城：北京项目	2020年04月	2,740,033,141.17		761,431,005.91	1,978,602,135.26	223,754,435.58	0.00
苏州鲁能广宇：苏州项目	2020年09月	1,822,913,888.52			1,822,913,888.52	223,371,544.02	0.00
张家口：下花园项目	2020年08月	681,984,433.30		41,328,781.21	640,655,652.09	21,515,937.37	0.00
南京鲁能硅谷：硅谷项目	2020年10月	3,296,133,383.63		265,058,858.38	3,031,074,525.25	227,885,966.66	0.00
南京鲁能广宇：鲁能公馆	2020年11月	2,043,813,370.35		586,028,368.77	1,457,785,001.58	151,552,994.61	0.00
天津鲁能泰山：泰山7号	2020年09月	1,503,197,096.73		250,036,583.96	1,253,160,512.77	34,348,644.38	0.00
重庆鲁能：鲁能星城	2017年09月	218,199,496.45		94,681,587.59	123,517,908.86	1,362,258.30	0.00
重庆鲁能：中央公馆	2018年07月	716,988,165.24	5,083,883.58	104,173,836.29	617,898,212.53	7,481,577.50	0.00
重庆鲁能：南渝星城	2020年05月	543,481,213.79		15,812,836.68	527,668,377.11	17,331,010.12	0.00
重庆鲁能：九龙花园	2018年10月	337,092,105.85	6,088,825.56	12,109,131.10	331,071,800.31	948,250.99	0.00
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2017年12月	160,613,823.67		56,131,429.75	104,482,393.92	114,910.62	0.00
重庆鲁能：泰山7号	2021年03月	1,031,655,461.16	1,294,549,752.51	1,155,502,235.88	1,170,702,977.79	21,310,574.32	8,093,073.94
重庆鲁能：北渝星城	2020年08月	250,073,528.47		26,556,794.40	223,516,734.07	202,758.19	0.00
重庆鲁能：星城外滩	2020年11月	605,460,536.89		80,418,101.48	525,042,435.41	8,824,894.19	0.00
重庆鲁能英大：领秀城	2019年01月	864,217,382.77		49,134,057.57	815,083,325.20	20,177,221.52	0.00
青岛鲁能广宇：鲁能公馆	2019年09月	27,504,068.43		6,707,331.09	20,796,737.34	115,174.73	0.00
重庆江津	2019年05月	249,594,281.76		4,027,874.55	245,566,407.21		0.00

鲁能：领秀城一街区							
鲁能亘富：领秀城项目	2020年09月	263,085,936.28		57,376,575.03	205,709,361.25	1,675,236.89	0.00
鲁能亘富唐冶分公司：唐冶项目	2021年05月	74,117,947.33	1,987,252,242.10	776,638,867.46	1,284,731,321.97	35,409,048.10	35,283,634.03
鲁能万创：领秀城项目	2021年04月	9,319,188.85	634,286,143.02	99,569,786.64	544,035,545.23	13,399,000.81	13,308,370.52
鲁能朱家裕：鲁能公馆	2021年06月	61,041,140.30	571,959,384.07	468,505,011.13	164,495,513.24	2,562,103.89	189,661.90
宜宾鲁能：宜宾项目	2020年12月	1,163,303,081.59		241,190,622.09	922,112,459.50		0.00
成都鲁能：鲁能城	2020年08月	2,260,137,667.95	12,515,628.12	472,248,683.78	1,800,404,612.29	153,567,238.26	0.00
湖州东信：湖州项目	2017年08月	102,687,835.22		1,514,821.80	101,173,013.42	18,371,405.62	0.00
福州鲁能：福州项目	2020年08月	2,164,638,564.37		1,797,228,983.87	367,409,580.50		
合计	--	23,191,286,740.07	4,511,735,858.96	7,423,412,166.41	20,279,610,432.62	1,185,282,186.67	56,874,740.39

**(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	1,680,616,286.07					1,680,616,286.07	
开发产品	1,894,651,503.48			59,343,802.66		1,835,307,700.82	
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	3,578,265,974.07			59,343,802.66		3,518,922,171.41	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
南京硅谷项目	519,614,748.56			15,292,956.60		504,321,791.96	
南京栖霞鲁能公馆	202,509,286.58			24,012,596.08		178,496,690.50	
九龙花园	205,190,715.28			1,746,829.26		203,443,886.02	
九龙东郡一街区	112,961,970.50			12,931,221.98		100,030,748.52	

鲁能城中央公馆	242,341,903.96			1,758,467.75		240,583,436.21	
宜宾鑫悦湾二期	4,488,754.24			1,307,819.75		3,180,934.49	
南渝星城	129,831,935.16			2,293,911.24		127,538,023.92	
合计	1,416,939,314.28			59,343,802.66		1,357,595,511.62	--

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

截至2021年6月30日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为37.68亿元，本期间确认的资本化利息金额为3.79亿元，用于确定借款利息费用的平均资本化率为1.08%。

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
重庆星城外滩	611,328,520.16		借款抵押
苏州泰山7号	3,283,606,575.00	3,283,606,575.00	借款抵押
苏州泰山9号	2,521,191,108.00	2,521,191,108.00	借款抵押
济南章丘鲁能公馆	294,320,000.00	294,320,000.00	借款抵押
济南唐冶泰山7号	345,051,767.98		借款抵押
济南柏石峪A地块	1,379,478,766.76	1,379,478,766.76	借款抵押
济南花山峪B\C地块	1,531,531,966.46	1,531,531,966.46	借款抵押
济南领秀城p-5地块	133,670,064.44	133,670,064.44	借款抵押
上海市嘉定区保障住房项目	511,523,520.71	579,352,343.93	借款抵押
湖州鲁能公馆	262,573,341.25	262,573,341.25	借款抵押
成都鲁能城	591,668,503.00		借款抵押
北京顺义优山美地D区	1,957,965,133.95	1,412,679,786.42	借款抵押
千岛湖项目		68,340,000.00	借款抵押
合计	13,423,909,267.71	11,466,743,952.26	--

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	71,243,202.64	95,164,256.24
留抵增值税、待认证增值税	556,301,705.19	516,150,670.99
预缴税金	1,243,318,959.76	1,150,314,994.32
其他流转税	23,454,129.36	3,795,470.54
合计	1,894,317,996.95	1,765,425,392.09

## 7、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他			
一、合营企业												
杭州千岛湖 全域旅游有 限公司	296,277,358.84									-296,277,358.84	0.00	
小计	296,277,358.84									-296,277,358.84	0.00	
二、联营企业												
合计	296,277,358.84									-296,277,358.84	0.00	

其他说明

本期千岛湖公司纳入合并范围。

## 8、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	57,237,400.00	58,465,550.00
其中：权益工具投资	57,237,400.00	58,465,550.00
合计	57,237,400.00	58,465,550.00

## 9、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	2,696,933,681.53	250,535,528.77		2,947,469,210.30
2.本期增加金额	177,315,982.93			177,315,982.93
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	177,315,982.93			177,315,982.93
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	51,998,860.50			51,998,860.50
(1) 处置				
(2) 其他转出	51,998,860.50			51,998,860.50
4.期末余额	2,822,250,803.96	250,535,528.77		3,072,786,332.73
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	370,907,783.55	43,591,690.61		414,499,474.16
2.本期增加金额	44,502,579.53	3,065,834.64		47,568,414.17
(1) 计提或摊销	44,502,579.53	3,065,834.64		47,568,414.17
3.本期减少金额	3,123,612.86			3,123,612.86
(1) 处置				
(2) 其他转出	3,123,612.86			3,123,612.86
4.期末余额	412,286,750.22	46,657,525.25		458,944,275.47
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	2,409,964,053.74	203,878,003.52		2,613,842,057.26
2.期初账面价值	2,326,025,897.98	206,943,838.16		2,532,969,736.14

**10、固定资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,312,540,684.38	1,414,399,054.70
合计	1,312,540,684.38	1,414,399,054.70

单位：元

## (1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店家具	其他	合计
一、账面原值：								
1.期初余额	1,006,828,633.88	472,151,359.46	13,443,493.62	299,896,703.07	431,606,653.32	2,144,592.47	410,690.73	2,226,482,126.55
2.本期增加金额		78,746.29	1,514,331.07	2,025,008.88	912,638.52		136,283.78	4,667,008.54
(1) 购置	0.00	78,746.29	234,513.28	982,267.63	709,537.93	0.00	136,283.78	2,141,348.91
(2) 在建工程转入								0.00
(3) 企业合并增加			1,279,817.79	1,042,741.25	203,100.59			2,525,659.63
3.本期减少金额		2,905.98						2,905.98
(1) 处置或报废		2,905.98						2,905.98
4.期末余额	1,006,828,633.88	472,227,199.77	14,957,824.69	301,921,711.95	432,519,291.84	2,144,592.47	546,974.51	2,231,146,229.11
二、累计折旧								
1.期初余额	169,484,842.12	207,698,859.09	7,748,015.14	165,591,470.60	260,088,854.89	1,415,149.76	55,880.25	812,083,071.85
2.本期增加金额	15,437,430.74	60,088,149.31	1,404,280.39	19,965,391.43	9,457,382.38	145,524.50	26,023.12	106,524,181.87
(1) 计提	15,437,430.74	60,088,149.31	1,404,280.39	19,965,391.43	9,457,382.38	145,524.50	26,023.12	106,524,181.87
3.本期减少金额		1,708.99						1,708.99
(1) 处置或报废		1,708.99						1,708.99
4.期末余额	184,922,272.86	267,785,299.41	9,152,295.53	185,556,862.03	269,546,237.27	1,560,674.26	81,903.37	918,605,544.73
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	821,906,361.02	204,441,900.36	5,805,529.16	116,364,849.92	162,973,054.57	583,918.21	465,071.14	1,312,540,684.38
2.期初账面价值	837,343,791.76	264,452,500.37	5,695,478.48	134,305,232.47	171,517,798.43	729,442.71	354,810.48	1,414,399,054.70

## 11、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	651,137,092.04	340,488,497.84
合计	651,137,092.04	340,488,497.84

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州鲁能泰山 9号希尔顿酒 店和商业	33,954,584.13		33,954,584.13	32,150,234.13		32,150,234.13
重庆鲁能城后 期商业项目	393,533,163.18		393,533,163.18	308,338,263.71		308,338,263.71
千岛湖项目	223,408,229.53		223,408,229.53			
鲁能巨富 A3 商业综合体技 改项目	241,115.20		241,115.20			
合计	651,137,092.04		651,137,092.04	340,488,497.84		340,488,497.84

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期 其他 减少 金额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利 息资本 化率	资金来 源
苏州鲁能泰山 9号希尔顿酒 店和商业	1,324,781,200.53	32,150,234.13	1,804,350.00			33,954,584.13	2.56%	可研调整阶 段，项目尚 未开工				其他
重庆鲁能城后 期商业项目	2,083,476,200.00	308,338,263.71	85,194,899.47			393,533,163.18	18.89%	土石方及边 坡挡墙全部 完成，A、B、 C塔楼封顶， 其余主体结 构施工尚未 开始。	54,138,556.65	25,097,222.21		其他
千岛湖项目	689,577,500.00	0.00	223,408,229.53			223,408,229.53	32.40%	主体结构和 砌体施工完 成	5,755,540.05	5,755,540.05		其他
合计	4,097,834,900.53	340,488,497.84	310,407,479.00	0.00	0.00	650,895,976.84	--	--	59,894,096.70	30,852,762.26		--

## 12、使用权资产

单位：元

项目	土地使用权	房屋及建筑物	合计
1.期初余额		9,592,270.16	9,592,270.16
2.本期增加金额	165,034,375.00	11,924,694.97	176,959,069.97
4.期末余额	165,034,375.00	21,516,965.13	186,551,340.13
2.本期增加金额	1,608,875.41	1,222,476.84	2,831,352.25
（1）计提	1,608,875.41	1,222,476.84	2,831,352.25
4.期末余额	1,608,875.41	1,222,476.84	2,831,352.25
1.期末账面价值	163,425,499.59	20,294,488.29	183,719,987.88
2.期初账面价值		9,592,270.16	9,592,270.16

## 13、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	300,755,449.15			6,657,875.15	307,413,324.30
2.本期增加金额	17,082,800.00			3,617,303.61	20,700,103.61
（1）购置				1,070,754.72	1,070,754.72
（2）内部研发					
（3）企业合并增加	17,082,800.00			2,546,548.89	19,629,348.89
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额	317,838,249.15			10,275,178.76	328,113,427.91
二、累计摊销					
1.期初余额	38,175,718.00			5,887,200.71	44,062,918.71
2.本期增加金额	4,067,073.97			591,033.89	4,658,107.86
（1）计提	4,067,073.97			591,033.89	4,658,107.86
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额	42,242,791.97			6,478,234.60	48,721,026.57
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	275,595,457.18			3,796,944.16	279,392,401.34
2.期初账面价值	262,579,731.15			770,674.44	263,350,405.59

**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
房屋装修费	3,429,348.23	2,119,747.69	1,455,407.94		4,093,687.98
信息服务费	33,650.08		11,216.64		22,433.44
软件使用费	34,109.42		34,109.42		
合计	3,497,107.73	2,119,747.69	1,500,734.00		4,116,121.42

**15、递延所得税资产/递延所得税负债****(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,568,010,891.88	892,002,722.97	3,605,171,810.95	901,292,952.76
可抵扣亏损	228,436,920.64	57,109,230.16	117,748,584.44	29,437,146.12
预收售房款预计利润	5,681,620,656.80	1,420,405,164.20	6,028,228,822.02	1,507,057,205.50
预提税费	1,044,255,748.12	261,063,937.03	1,049,590,139.96	262,397,534.99
其他	767,658,418.52	191,914,604.63	966,319,216.72	241,579,804.18
合计	11,289,982,635.96	2,822,495,658.99	11,767,058,574.09	2,941,764,643.55

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
其他权益工具投资公允价值变动	13,031,600.00	3,257,900.00	14,259,750.00	3,564,937.50
合同取得成本	52,277,229.72	13,069,307.43	59,294,596.98	14,823,649.25
合计	65,308,829.72	16,327,207.43	73,554,346.98	18,388,586.75

**(3) 未确认递延所得税资产明细**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	366,811,344.98	366,810,034.98
可抵扣亏损	560,727,211.89	524,689,704.31
合计	927,538,556.87	891,499,739.29

**(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期**

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021	0.00	0.00	
2022	53,876,917.80	53,876,917.80	
2023	134,886,192.31	134,886,192.31	
2024	225,541,997.88	225,538,146.59	

2025	59,867,064.11	110,388,447.61	
2026	86,555,039.79		
合计	560,727,211.89	524,689,704.31	--

## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	150,000,000.00	300,000,000.00
合计	150,000,000.00	300,000,000.00

## 17、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	93,075,010.47	
合计	93,075,010.47	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 18、应付账款

### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	6,520,972,321.21	7,039,211,696.59
质保金	1,843,643.53	1,790,095.62
土地款	104,575,785.00	104,575,785.00
服务费等	118,413,929.45	104,794,478.85
物资款	198,242,880.11	215,506,423.59
劳务款	41,091,216.69	125,389.40
商品款	13,142,690.97	12,773,269.72
合计	6,998,282,466.96	7,478,777,138.77

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	129,876,890.70	未到付款期
宜宾市国土资源局	90,419,165.00	未到付款期
中国建筑一局(集团)有限公司	66,543,193.11	未到付款期
四川纳建建设工程有限公司	60,698,764.20	未到付款期
中国建筑第二工程局有限公司	56,089,656.83	未到付款期
合计	403,627,669.84	--

## 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
租金物业费	121,375,760.00	125,565,179.42
酒店收入	3,838,993.62	3,085,116.90
合计	125,214,753.62	128,650,296.32

## 20、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
宜宾鲁能：宜宾项目	325,877,105.83	204,303,353.84
天津鲁能泰山 7 号项目	413,535,038.47	175,006,023.81
福州鲁能：鲁能花苑	3,725,595.41	53,224,220.18
福州鲁能：鲁能花园	45,240,171.64	1,794,178,737.65
重庆江津鲁能：领秀城	5,453,211.48	5,478,174.97
南京鲁能硅谷：硅谷公馆	169,525,045.05	106,589,038.60
南京鲁能广宇：栖霞公馆	268,160,688.62	243,908,650.82
青岛鲁能广宇：鲁能公馆	4,500,420.01	10,156,602.58
苏州鲁能广宇：泰山 9 号	481,214,320.33	165,391,679.82
张家口鲁能：下花园项目	66,914,655.22	34,096,521.25
顺义新城：鲁能 7 号院	-3,324,595.15	15,063,947.71
顺义新城：优山美地	469,575,670.25	1,099,025,884.66
顺义新城：鲁美项目	332,844,766.26	336,279,594.23
鲁能万创：领秀公馆	275,015,121.04	381,022,113.04
鲁能朱家峪：鲁能公馆	107,629,441.30	580,670,816.94
鲁能亘富：鲁能领秀城	3,115,900,529.40	594,807,066.21
鲁能亘富：鲁能泰山 7 号	1,642,287,760.97	2,220,915,266.18
鲁能亘富：领秀城商户物业费	7,162,953.27	9,518,820.26
鲁能亘富：上海嘉定云翔大居	282,507,594.37	239,854,054.88
重庆鲁能英大：领秀城	22,726,238.05	25,712,982.95
湖州公司：鸿泊湾	418,242,233.91	211,572,448.28
成都鲁能：鲁能城	416,329,984.09	37,822,511.95
重庆鲁能：星城外滩	1,377,437,660.62	522,958,554.34
重庆鲁能：鲁能中央公馆	11,804,170.42	61,367,176.21
重庆鲁能：九龙花园、九龙东郡	8,879,497.69	18,440,282.31
重庆鲁能：南渝星城	6,919,492.84	10,699,605.39
重庆鲁能：北渝星城	37,865,285.08	422,208.26
重庆鲁能：泰山 7 号	546,776,859.33	2,063,696,704.54
重庆鲁能：鲁能星城	11,795,362.30	177,279,337.50
千岛湖项目	68,807,163.33	
东莞鲁能：鲁能公馆	521,084,896.34	
合计	11,462,414,337.77	11,399,462,379.36

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
鲁能亘富：鲁能领秀城	2,521,093,463.19	本期销售情况良好
重庆鲁能：星城外滩	854,479,106.28	本期销售情况良好
东莞鲁能：鲁能公馆	521,084,896.34	东莞鲁能公馆本期开盘销售
成都鲁能：鲁能城	378,507,472.14	鲁能城三期住宅本期开盘销售
苏州鲁能广宇：泰山 9 号	315,822,640.51	本期销售情况良好

天津鲁能泰山 7 号项目	238,529,014.66	本期销售情况良好
湖州公司：鸿泊湾	206,669,785.63	本期销售情况良好
宜宾鲁能：宜宾项目	121,573,751.99	本期销售情况良好
鲁能朱家峪：鲁能公馆	-473,041,375.64	本期集中交付房源，确认收入
鲁能巨富：鲁能泰山 7 号	-578,627,505.21	本期集中交付房源，确认收入
顺义新城：优山美地	-629,450,214.41	本期集中交付房源，确认收入
重庆鲁能：泰山 7 号	-1,516,919,845.21	本期集中交付房源，确认收入
福州鲁能：鲁能花园	-1,748,938,566.01	本期集中交付房源，确认收入
合计	210,782,624.26	——

## 21、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	18,707,701.82	239,180,576.94	240,484,639.47	17,403,639.29
二、离职后福利-设定提存计划	85,072.95	28,695,400.45	28,475,833.19	304,640.21
合计	18,792,774.77	267,875,977.39	268,960,472.66	17,708,279.50

### (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		178,578,852.17	178,578,852.17	
2、职工福利费		12,212,257.45	12,212,257.45	
3、社会保险费	47,865.30	17,112,395.88	16,963,264.56	196,996.62
其中：医疗保险费	33,631.90	16,058,804.72	15,904,504.90	187,931.72
工伤保险费	6,937.62	783,524.80	782,100.35	8,362.07
生育保险费	7,295.78	270,066.36	276,659.31	702.83
4、住房公积金	94,847.60	19,506,081.62	19,488,021.94	112,907.28
5、工会经费和职工教育经费	18,564,988.92	4,369,044.53	5,840,298.06	17,093,735.39
其他短期薪酬		7,401,945.29	7,401,945.29	
合计	18,707,701.82	239,180,576.94	240,484,639.47	17,403,639.29

### (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	65,707.28	25,728,392.20	25,607,313.02	186,786.46
2、失业保险费	4,063.16	1,005,207.44	1,007,782.28	1,488.32
3、企业年金缴费	15,302.51	1,961,800.81	1,860,737.89	116,365.43
合计	85,072.95	28,695,400.45	28,475,833.19	304,640.21

## 22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	254,885,082.51	272,354,181.24
企业所得税	306,630,253.94	233,938,275.05
个人所得税	3,204,052.12	13,206,077.93

城市维护建设税	4,920,114.91	5,410,700.31
土地使用税	4,198,448.17	4,903,612.36
资源税	91,836.00	110,497.50
印花税	1,848,100.52	2,116,345.72
土地增值税	2,059,204,791.84	1,938,496,851.25
房产税	3,729,843.94	3,755,859.80
教育费附加	4,624,845.39	5,374,049.42
其他税费	6,549,318.01	1,918,664.55
合计	2,649,886,687.35	2,481,585,115.13

### 23、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	190,407,825.90	101,264,004.46
应付股利	468,303,825.32	2,673,645.32
其他应付款	2,508,471,039.82	2,318,184,963.94
合计	3,167,182,691.04	2,422,122,613.72

#### (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	172,299,117.96	93,241,387.18
企业债券利息	17,671,207.94	7,505,464.51
短期借款应付利息	437,500.00	517,152.77
合计	190,407,825.90	101,264,004.46

#### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	468,303,825.32	2,673,645.32
合计	468,303,825.32	2,673,645.32

#### (3) 其他应付款

##### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	597,871,209.88	626,569,234.10
售房定金	130,977,121.98	41,120,784.49
代收税费	75,168,316.95	65,367,546.03
押金、保证金	175,602,953.27	194,795,234.66
诚意金	277,194,212.24	138,674,939.16
土增税清算准备金	1,251,657,225.50	1,251,657,225.50
合计	2,508,471,039.82	2,318,184,963.94

##### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
张家口市下花园区房屋征收办公室	39,870,182.16	暂不满足结算条件

中建八局第一建设有限公司	10,764,668.00	保证金，尚未达到付款节点
中建三局集团有限公司	10,144,685.92	保证金，尚未达到返还节点
宜宾口腔医院	9,440,000.00	暂不满足结算条件
合计	70,219,536.08	--

**24、一年内到期的非流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,201,755,150.00	2,523,621,984.19
一年内到期的应付债券	50,090,800.00	100,000,000.00
合计	1,251,845,950.00	2,623,621,984.19

**25、其他流动负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待结转销项税金	1,021,976,858.53	1,009,000,808.69
合计	1,021,976,858.53	1,009,000,808.69

**26、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,088,873,374.67	2,587,878,712.18
保证借款	4,040,427,330.43	3,387,895,069.56
信用借款	24,866,242,943.00	21,519,300,000.00
合计	31,995,543,648.10	27,495,073,781.74

**27、应付债券****(1) 应付债券**

单位：元

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

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
商业地产抵押资产证券（CMBS）	4,000,000,000.00	2019-10-31	12 年	4,000,000,000.00	3,602,355,200.00		80,198,876.28			3,602,355,200.00
2019 年第一期中期票据	500,000,000.00	2019-8-16	3 年	500,000,000.00	500,000,000.00		10,165,743.43			500,000,000.00
合计	--	--	--	4,500,000,000.00	4,102,355,200.00		90,364,619.71			4,102,355,200.00

## 28、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	50,413,448.89	9,592,270.16
合计	50,413,448.89	9,592,270.16

## 29、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	436,921.44	48,000,000.00		48,436,921.44	济南市住建委绿色建筑发展专项资金、千岛湖项目扶持资金
合计	436,921.44	48,000,000.00		48,436,921.44	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
济南市住建委绿色建筑发展专项资金	436,921.44						436,921.44	与资产相关
千岛湖项目扶持资金		48,000,000.00					48,000,000.00	与资产相关

## 30、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

## 31、资本公积

单位：元

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

## 32、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	668,443,988.05			668,443,988.05
合计	668,443,988.05			668,443,988.05

## 33、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	11,105,250,095.50	9,553,160,194.55
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		97,425,887.27
调整后期初未分配利润	11,105,250,095.50	9,650,586,081.82

加：本期归属于母公司所有者的净利润	950,117,476.16	1,378,339,760.36
应付普通股股利	465,630,180.00	558,756,216.00
期末未分配利润	11,589,737,391.66	10,470,169,626.18

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

### 34、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	9,846,170,766.57	7,027,573,267.24	10,048,003,571.29	7,096,484,725.79
其他业务	53,584,851.35	159,714,553.94	42,223,607.55	150,188,112.34
合计	9,899,755,617.92	7,187,287,821.18	10,090,227,178.84	7,246,672,838.13

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	分部 3	合计
其中：				
房屋销售	9,562,237,345.51			9,562,237,345.51
酒店客房收入		69,315,045.18		69,315,045.18
物业服务			141,511,976.64	141,511,976.64
经营租赁			89,265,900.83	89,265,900.83
其他业务			37,425,349.76	37,425,349.76
其中：				
华北	1,321,476,402.74		20,239,743.57	1,365,720,083.98
华东	5,168,610,900.57	45,533,888.73	157,076,903.50	5,347,217,755.13
西南	3,072,150,042.20	23,781,156.45	90,886,580.16	3,186,817,778.81
合计	9,562,237,345.51	69,315,045.18	268,203,227.23	9,899,755,617.92

与履约义务相关的信息：

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,604,130.28万元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。公司预计在未来1-3年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	重庆鲁能泰山7号	1,779,355,705.46
2	鲁能巨富唐冶项目	1,357,775,240.38

3	顺义新城二十一街区项目	815,631,226.73
4	鲁能朱家裕鲁能公馆项目	693,742,733.80
5	南京鲁能广宇栖霞鲁能公馆项目	564,257,885.34

**35、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	20,861,951.34	21,294,722.67
教育费附加	9,451,799.10	9,719,108.26
资源税	132,333.00	129,991.50
房产税	14,732,605.91	14,572,677.32
土地使用税	11,712,079.31	10,316,908.93
车船使用税	10,288.90	6,428.67
印花税	10,852,833.32	3,607,554.17
地方教育费附加	6,302,995.93	6,479,405.49
土地增值税	479,467,991.47	367,895,713.97
其他税	2,231,602.47	4,962,465.48
合计	555,756,480.75	438,984,976.46

**36、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	17,873,073.21	12,273,381.91
工资	20,899,610.38	20,330,356.25
社会保险费	6,170,719.01	2,894,744.53
公积金	2,763,783.20	2,150,375.61
物业管理费	15,559,272.18	20,379,989.04
销售佣金	52,685,878.93	65,902,427.37
其他销售费用	61,649,280.01	31,917,149.75
合计	177,601,616.92	155,848,424.46

**37、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	84,278,256.98	86,587,848.48
折旧费	16,223,244.28	16,058,558.81
中介费	13,266,432.32	11,573,132.59
社会保险费	20,512,660.56	9,530,812.52
酒店管理费	2,473,625.59	1,843,365.02
其他	53,733,436.42	38,170,551.53
合计	190,487,656.15	163,764,268.95

**38、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	581,918,404.09	229,292,033.32
减：利息收入	24,912,658.09	19,635,860.26

加：汇兑损失		
其他支出	6,370,646.00	3,657,958.08
合计	563,376,392.00	213,314,131.14

**39、其他收益**

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
稳岗补贴	303,143.94	518,929.37
经营补助	799,560.29	300,847.44
绿色建筑发展专项资金	0.00	83,236.79
个税手续费返还	844,580.31	561,782.49
进项税加计抵减	1,116,256.53	855,008.35
合计	3,063,541.07	2,319,804.44

**40、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-3,601,655.97
其他非流动金融资产在持有期间取得的利息收入	1,420,438.04	
合计	1,420,438.04	-3,601,655.97

**41、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-1,228,150.00	-63,267.04
合计	-1,228,150.00	-63,267.04

**42、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	454,344.31	8,533,461.14
应收账款坏账损失		13,782.00
合计	454,344.31	8,547,243.14

**43、营业外收入**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	655,500.00	75,000.00	106,320.00
违约金、罚款等	8,964,324.20	6,717,406.12	8,964,324.20
非流动资产毁损报废利得	2,106.06	470.64	2,106.06
并购负商誉	35,563,612.32		35,563,612.32
其他	3,120,966.53	7,997,721.58	3,120,966.53
合计	48,306,509.11	14,790,598.34	47,757,329.11

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放	性质类型	补贴是否	是否特	本期发生	上期发	与资产相关/

		原因		影响当年 盈亏	殊补贴	金额	生金额	与收益相关
以工代训	淳安县就业管理 处失保金	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	6,500.00		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
以工代训	济南市市中区 公共就业和人 才服务中心	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	549,000.00		与收益相关

#### 44、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	5,000.00		5,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,196.99	52,834.49	1,196.99
赔偿金、滞纳金、罚款等支出	4,303,325.08	1,581,420.33	4,303,325.08
其他	5,386,229.50	269,606.57	5,386,229.50
合计	9,695,751.57	1,903,861.39	

#### 45、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	199,897,545.21	264,463,503.30
递延所得税费用	117,207,605.24	248,928,137.56
合计	317,105,150.45	513,391,640.86

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,267,566,581.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	316,891,645.48
子公司适用不同税率的影响	-546,623.27
调整以前期间所得税的影响	6,686,660.61
非应税收入的影响	-8,886,185.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,027,862.93
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,524,714.30
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	11,456,504.27
所得税费用	317,105,150.45

**46、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
购房定金、诚意金	121,049,073.00	66,391,459.52
利息收入	24,912,658.09	19,635,860.26
收到赔偿款、租金等	74,935,781.40	45,072,392.70
代垫费用	61,977,198.65	31,589,405.08
备用金、押金、保证金	16,274,924.31	189,002,905.29
往来款等	114,900,415.72	160,736,581.90
合计	414,050,051.17	512,428,604.75

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

**(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	5,414,674.80	3,440,543.80
诉讼费、赔偿款、违约金等	25,913,664.64	2,721,816.19
代收款项	145,398,401.16	95,599,458.99
土地竞拍保证金	212,460,200.00	470,500,000.00
备用金、押金、保证金	216,182,816.51	29,788,455.31
支付的营业费用、管理费用等	269,490,623.15	159,404,398.34
往来款等	19,143,352.23	301,057,591.74
合计	894,003,732.49	1,062,512,264.37

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 收到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
合并千岛湖公司期初货币资金	10,315,767.30	
合计	10,315,767.30	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

**(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

**47、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	950,461,431.43	1,378,339,760.36
加：资产减值准备	-454,344.31	-8,547,243.14

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	154,033,414.57	130,220,393.81
使用权资产折旧	2,831,352.25	
无形资产摊销	4,658,107.86	1,933,938.30
长期待摊费用摊销	1,500,734.00	2,937,371.32
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,196.99	52,363.85
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,228,150.00	63,267.04
财务费用（收益以“-”号填列）	581,918,404.09	229,292,033.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,420,438.04	3,601,655.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	119,268,984.56	258,425,347.89
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,061,379.32	-9,497,210.33
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,592,215,495.68	4,815,523,195.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-404,415,235.02	-1,057,951,156.44
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,401,032,773.88	-6,915,344,026.98
其他	-35,449,621.43	
经营活动产生的现金流量净额	-1,819,081,964.17	-1,170,950,309.50
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	5,311,826,616.10	5,000,741,172.83
减：现金的期初余额	6,000,832,669.00	3,022,411,417.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-689,006,052.90	1,978,329,755.82

**(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	800,940,000.00
其中：	--
重庆太衡企业管理咨询有限公司	800,940,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	627,977.50
其中：	--
重庆太衡企业管理咨询有限公司	627,977.50
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	800,312,022.50

**(3) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,311,826,616.10	6,000,832,669.00
其中：库存现金	63,000.00	109,019.00

可随时用于支付的银行存款	5,311,763,616.10	6,000,723,650.00
三、期末现金及现金等价物余额	5,311,826,616.10	6,000,832,669.00

**48、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	581,057,411.58	按揭保证金及商品房预售资金监管等
存货	11,466,743,952.26	借款抵押
固定资产	591,275,275.13	借款抵押
无形资产	94,680,615.62	借款抵押
投资性房地产	1,383,884,729.61	借款抵押
合计	14,117,641,984.20	--

**49、政府补助****(1) 政府补助基本情况**

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	303,143.94	其他收益	303,143.94
经营补助	799,560.29	其他收益	799,560.29
纳税大户奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
以工代训补贴	555,500.00	营业外收入	555,500.00

**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
重庆太衡企业管理咨询有限公司	2021年02月09日	800,940,000.00	85.00%	增资入股	2021年02月09日	完成工商变更	0.00	-706,386.68

**(2) 合并成本及商誉**

单位：元

合并成本	重庆太衡企业管理咨询有限公司
--现金	800,940,000.00
合并成本合计	800,940,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	836,182,512.30
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-35,242,512.30

**(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

单位：元

	重庆太衡企业管理咨询有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	1,036,147,873.54	770,140,408.92

货币资金	627,977.50	627,977.50
存货	999,812,112.89	733,804,648.27
其他流动资产	35,707,783.15	35,707,783.15
负债：	628,177.50	628,177.50
应付款项	628,177.50	628,177.50
净资产	1,035,519,696.04	769,512,231.42
减：少数股东权益	199,337,183.74	148,130,746.80
取得的净资产	836,182,512.30	621,381,484.62

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

## 2、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：

公司报告期内新设三级全资子公司2家，分别为北京中绿园房地产开发有限公司（为二级子公司顺义新城的全资子公司），济南中绿园房地产开发有限公司（为二级子公司鲁能亘富的控股子公司）。

原三级参股公司千岛湖公司变更为三级控股子公司。2020年12月14日，公司召开第九届董事会第五十九次会议，审议通过了《关于参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司股权结构调整的议案》，经参股子公司千岛湖公司双方股东协商一致，对千岛湖公司股权结构进行调整。调整后，公司所属公司鲁能亘富持有千岛湖公司51.45%股权，成为其控股股东。

新增四级子公司6家，分别为杭州千岛康美旅游开发有限公司、杭州千岛玖号旅游开发有限公司、杭州千岛康健旅游开发有限公司、杭州千岛柒号旅游开发有限公司、杭州千岛之恋旅游开发有限公司（以上5家公司均为三级子公司千岛湖公司的全资子公司）、成都新衡生房地产开发有限公司（为三级子公司重庆太衡的控股子公司）。

具体信息如下：

子公司名称	级次	注册地	营业执照	注册资本金	法定代表人
北京中绿园房地产开发有限公司	三级	北京	91110105MA04BRE469	130000万元	陈维波
济南中绿园房地产开发有限公司	三级	济南	91370103MA9447GT77	30000万元	强锋
杭州千岛湖全域旅游有限公司	三级	杭州	91330127MA2CCKU299	150000万元	魏海群
杭州千岛康美旅游开发有限公司	四级	杭州	91330127MA2GLJMF46	900万元	魏海群
杭州千岛玖号旅游开发有限公司	四级	杭州	91330127MA2GNTE5XT	840万元	魏海群
杭州千岛康健旅游开发有限公司	四级	杭州	91330127MA2GNTD61F	450万元	魏海群
杭州千岛柒号旅游开发有限公司	四级	杭州	91330127MA2GNTFF8R	810万元	魏海群
杭州千岛之恋旅游开发有限公司	四级	杭州	91330127MA2GKL378T	40000万元	魏海群
成都新衡生房地产开发有限公司	四级	成都	91510122MA6CYMWN6R	10000万元	秦承华

## 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	
二级子公司：						
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆市	重庆市	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	重庆市	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
重庆鲁能物业服务集团有限公司	重庆市	重庆市	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	东莞市	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	青岛市	青岛市	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
山东鲁能亘富开发有限公司	济南市	济南市	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	宜宾市	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	北京市	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	重庆市	重庆市	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	济南市	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	章丘市	旅游开发、房地产开发	100.00%		同一控制企业合并
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发、物业管理等	100.00%		同一控制企业合并
成都鲁能置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发,房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
张家口鲁能置业有限公司	张家口市	张家口市	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	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	房地产开发,物业管理等	100.00%		同一控制企业合并
福州鲁能地产有限公司	福州市	福州市	房地产开发,物业管理等	100.00%		同一控制企业合并
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发经营、物业管理等	100.00%		同一控制企业合并
湖州东信实业投资有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发经营,物业管理等	100.00%		非同一控制企业合并
山东鲁能物业有限公司	济南市	济南市	物业服务	100.00%		投资设立
三亚中绿园房地产有限公司	三亚市	三亚市	房地产开发经营;旅游业务	100.00%		投资设立
青岛中绿园健康地产有限公司	青岛市	青岛市	房地产开发经营等	100.00%		投资设立
汕头中绿园置地有限公司	汕头市	汕头市	房地产开发经营、物业管理等	100.00%		投资设立
三级子公司:						
上海鲁能亘富置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发经营、物业管理等		100.00%	投资设立
天津鲁能广宇房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发,房屋销售		100.00%	投资设立
宜宾山水原著置业有限公司	宜宾市	宜宾市	房地产开发经营等		100.00%	投资设立
重庆中绿园置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发经营等		100.00%	投资设立

广东中绿园置地有限公司	广州市	广州市	房地产开发经营等		100.00%	投资设立
平潭仁新置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发经营等		100.00%	非同一控制下企业合并
平潭盛新置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发经营等		100.00%	非同一控制下企业合并
平潭泰新置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发经营等		100.00%	非同一控制下企业合并
平潭雄新置业有限公司	福州市	福州市	房地产开发经营等		100.00%	非同一控制下企业合并
北京中绿园房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发经营等		100.00%	投资设立
济南中绿园房地产开发有限公司	济南市	济南市	房地产开发经营等		70.00%	投资设立
杭州千岛湖全域旅游有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发经营等		51.45%	收购
重庆太衡企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理等		85.00%	非同一控制下企业合并
四级子公司:						
杭州千岛康美旅游开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发经营等		51.45%	收购
杭州千岛玖号旅游开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发经营等		51.45%	收购
杭州千岛康健旅游开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发经营等		51.45%	收购
杭州千岛柒号旅游开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发经营等		51.45%	收购
杭州千岛之恋旅游开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发经营等		51.45%	收购
成都新衡生房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产开发经营等		80.75%	非同一控制下企业合并
其他:						
鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划(结构化主体)						公开发行

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州千岛湖全域旅游有限公司	48.55%	602,984.98	0.00	278,276,298.33
济南中绿园房地产开发有限公司	30.00%	-121,733.02	0.00	89,878,266.98
重庆太衡企业管理咨询有限公司	15.00%	-137,296.69	0.00	199,199,887.05

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州千岛湖全域旅游有限公司	901,399,708.84	424,348,631.06	1,325,748,339.90	262,903,681.19	487,955,000.00	750,858,681.19	662,015,797.01	9,910,896.47	671,926,693.48	35,090,908.90	60,100,000.00	95,190,908.90
济南中绿园房地产开发有限公司	801,481,621.61		801,481,621.61	501,887,398.33		501,887,398.33						
重庆太衡企业管理咨询有限公司	826,662,813.13		826,662,813.13	57,856,968.39		57,856,968.39	15,009,392.39	837,570,000.00	852,579,392.39	852,772,570.00		852,772,570.00

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州千岛湖全域旅游有限公司	366,855.28	1,241,987.60	1,241,987.60	-77,802,922.49	3,714.37	-7,350,318.30	-7,350,318.30	-85,450,664.87
济南中绿园房地产开发有限公司	0.00	-405,776.72	-405,776.72	-708,106,711.72	0.00	0.00	0.00	0.00
重庆太衡企业管理咨询有限公司	0.00	-706,386.68	-706,386.68	-57,225,080.33	-	-	-	-

## 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括银行存款、股权投资、借款、应收账款、应付账款、合同资产、合同负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

### （一）风险管理目标和政策

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

#### 1. 市场风险

##### （1）外汇风险

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

##### （2）利率风险—现金流量变动风险

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

本公司利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

#### 2. 信用风险

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

此外，对于应收账款，本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。对于其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

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

#### 3. 流动风险

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

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--

(一) 交易性金融资产			57,237,400.00	57,237,400.00
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			57,237,400.00	57,237,400.00
(4) 其他非流动金融资产			57,237,400.00	57,237,400.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
鲁能集团有限公司	济南市	投资于房地产业、清洁能源、住宿餐饮业、旅游景区管理业、酒店管理、物业管理等。	2,000,000.00 万元	76.13%	76.13%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国绿发投资集团有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1.在子公司中的权益。

### 3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受母公司控制
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	同受母公司控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
天津英大金财旅行社有限公司	其他关联方
上海鲁能酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海鲁能物业服务有限责任公司	同受母公司控制
山东鲁能商业管理有限公司	同受母公司控制
鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	同受母公司控制
深圳国能国际商贸有限公司	其他关联方
英大泰和财产保险股份有限公司	其他关联方
北京礼士宾馆有限责任公司	同受最终控制方控制
北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	同受母公司控制
国网山东省电力公司	其他关联方
山东鲁能三公招标有限公司	同受母公司控制
天津鲁能置业有限公司	同受最终控制方控制
英大泰和人寿保险股份有限公司	其他关联方
远光软件股份有限公司	其他关联方
张家口先行电力设计有限公司	其他关联方
英大国际信托有限责任公司	其他关联方
海阳富阳置业有限公司	同受最终控制方控制
海南三亚湾新城开发有限公司	同受母公司控制
鲁能新能源(集团)有限公司	同受最终控制方控制
英大证券有限责任公司	其他关联方
国能生物发电集团有限公司	其他关联方

都城伟业集团有限公司	同受最终控制方控制
英大泰和人寿保险公司	其他关联方
四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	同受最终控制方控制
国网冀北电力有限公司张家口供电公司	其他关联方
国网天津市电力公司	其他关联方
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	其他关联方
国网山东省电力公司济南供电公司	其他关联方
国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	其他关联方
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	其他关联方
国网福建省电力有限公司福州供电公司	其他关联方
国网山东省电力公司海阳市供电公司	其他关联方
国网四川省电力公司宜宾供电公司	其他关联方
国网北京市电力公司	其他关联方
国网四川省电力公司	其他关联方
国网重庆市电力公司	其他关联方
山东曲阜鲁能投资开发有限公司	同受最终控制方控制
郑州鲁能置业有限公司	同受母公司控制
国网四川省电力公司成都供电公司	其他关联方
国网重庆市电力公司江北供电分公司	其他关联方
北京海港房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
甘肃新泉风力发电有限公司	其他关联方
北京国电网络技术有限公司	其他关联方
北京电力工程有限公司	其他关联方
天津市普迅电力信息技术有限公司	其他关联方

#### 4、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京鲁能物业服务有限责任公司	物业费	9,971,229.41			12,141,800.82
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	接受劳务	3,927,488.09			1,339,058.89
北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店	接受劳务	2,379,727.40			1,206,673.66
天津英大金财旅行社有限公司	接受劳务	21,678.00			217,650.16
上海鲁能酒店管理有限公司	接受劳务	134,460.14			279,544.25
上海鲁能物业服务有限责任公司	物业费	4,980,889.97			4,581,440.75
山东鲁能商业管理有限公司	接受劳务	297,018.72			1,218,228.51
鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	接受劳务	23,363,459.05			
深圳国能国际商贸有限公司	采购商品	190,359.74			187,594.01
英大泰和财产保险股份有限公司	财产保险费	95,213.37			259,715.68
北京礼士宾馆有限责任公司	食堂经费	141,900.00			158,400.00

北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	绿化维护费				4,040,537.88
国网山东省电力公司	工程款				153,686.54
山东鲁能三公招标有限公司	招标代理费				138,767.92
天津鲁能置业有限公司	物业管理费				166,712.79
英大泰和人寿保险股份有限公司	保险费				1,152,636.48
远光软件股份有限公司	服务费				20,997.00
张家口先行电力设计有限公司	设计费				734,230.00
英大国际信托有限责任公司	手续费	5,563,245.24			1,932,344.35

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
海阳富阳置业有限公司	提供物业管理服务	1,878,077.07	
海南三亚湾新城开发有限公司	提供物业管理服务	179,472.12	
山东鲁能商业管理有限公司	物业管理服务、电费收入		20,377.36
鲁能新能源（集团）有限公司山东分公司	物业管理服务、电费收入	136,988.87	136,988.87
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	物业管理服务、电费收入	219,540.57	219,540.57
英大证券有限责任公司山东分公司	物业管理服务、电费收入等	203,313.04	203,313.04
国能生物发电集团有限公司华东分公司	物业管理服务	70,520.75	70,520.75
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	物业管理服务	20,377.36	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

**(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年09月27日	2022年09月26日	结合公司实际，参考市场案例	471,698.11
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年04月24日	2022年04月23日	结合公司实际，参考市场案例	1,422,955.98
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年04月24日	2022年04月23日	结合公司实际，参考市场案例	948,637.32
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2020年10月15日	2023年10月14日	结合公司实际，参考市场案例	474,318.66
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年01月01日	2021年06月25日	结合公司实际，参考市场案例	1,422,955.98
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2020年06月24日	2023年06月23日	结合公司实际，参考市场案例	474,318.66

**(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
-------	--------	-----------	-----------

国能生物发电集团有限公司华东分公司	投资性房地产	724,695.41	351,875.23
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	投资性房地产	83,893.97	48,993.03
鲁能新能源（集团）有限公司山东分公司	投资性房地产	1,672,117.43	836,058.72
英大泰和人寿保险公司山东分公司	投资性房地产	1,406,576.15	703,288.07
英大证券有限责任公司山东分公司	投资性房地产	627,522.94	313,761.47
都城伟业集团有限公司	出租汽车		22,123.89

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
上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	建筑物	63,200.01	57,981.66
都城伟业集团有限公司	房屋	882,599.72	
天津鲁能置业有限公司	房屋	868,200.00	1,653,714.36

#### （4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁能集团有限公司	1,930,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	505,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否
鲁能集团有限公司	1,100,000,000.00	2020年09月24日	2027年09月24日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁能集团有限公司	1,930,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	505,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否
鲁能集团有限公司	1,100,000,000.00	2020年09月24日	2027年09月24日	否

关联担保情况说明

#### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2020年03月24日	2025年03月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	910,000,000.00	2020年07月02日	2025年07月02日	长期借款
鲁能集团有限公司	3,000,000,000.00	2020年11月13日	2022年11月13日	长期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	2,000,000,000.00	2020年12月31日	2022年12月31日	长期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2021年01月29日	2024年01月29日	长期借款，本期已归还
中国绿发投资集团有限公司	1,000,000,000.00	2021年03月05日	2024年03月05日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	1,000,000,000.00	2021年06月24日	2024年06月23日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	2,000,000,000.00	2021年06月25日	2024年06月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	229,000,000.00	2019年05月07日	2022年05月07日	长期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2020年06月19日	2025年12月31日	长期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2020年06月23日	2025年12月31日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,100,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款

中国绿发投资集团有限公司	1,480,000,000.00	2021年04月28日	2024年04月28日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	500,000,000.00	2017年05月16日	2025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	2025年06月28日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	200,000,000.00	2017年08月18日	2025年08月18日	长期借款
北京海港房地产开发有限公司	200,000,000.00	2017年08月28日	2025年08月28日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2017年11月14日	2022年11月14日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年06月16日	2025年06月16日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年10月20日	2022年10月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2018年12月18日	2022年12月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020年06月24日	2025年06月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	225,000,000.00	2020年06月24日	2025年06月24日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	200,000,000.00	2021年05月28日	2024年05月28日	长期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2020年06月18日	2025年06月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	20,000,000.00	2016年11月01日	2022年11月01日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,435,000,000.00	2016年11月21日	2022年11月21日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,142,300,000.00	2016年12月23日	2022年12月23日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2018年02月12日	2025年02月12日	长期借款
鲁能集团有限公司	195,000,000.00	2019年05月07日	2022年05月07日	长期借款
鲁能集团有限公司	270,000,000.00	2019年12月27日	2022年12月27日	长期借款
鲁能集团有限公司	90,000,000.00	2020年03月18日	2025年03月18日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020年03月20日	2025年03月20日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2020年04月21日	2025年04月21日	长期借款
鲁能集团有限公司	370,000,000.00	2020年04月23日	2025年04月23日	长期借款
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	43,000,000.00	2020年06月18日	2025年06月18日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	60,000,000.00	2017年11月24日	2022年11月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,288,000,000.00	2018年06月28日	2025年06月28日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020年03月20日	2025年03月20日	长期借款
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2020年06月12日	2025年06月12日	长期借款
鲁能集团有限公司	125,000,000.00	2020年06月24日	2022年12月24日	长期借款
鲁能集团有限公司	15,000,000.00	2020年06月24日	2025年06月24日	长期借款, 本期已归还
中国绿发投资集团有限公司	750,000,000.00	2021年05月27日	2024年05月27日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	1,600,000,000.00	2021年06月07日	2024年06月06日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	630,000,000.00	2021年05月28日	2024年05月28日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	985,000,000.00	2021年04月06日	2024年04月06日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	30,000,000.00	2021年05月27日	2023年05月27日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	740,000,000.00	2021年05月28日	2024年05月28日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	350,000,000.00	2021年05月27日	2024年05月27日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	1,040,000,000.00	2021年04月29日	2024年04月29日	长期借款
中国绿发投资集团有限公司	309,942,943.00	2021年05月27日	2024年05月27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	1,223,048.00	1,240,081.34

## (7) 其他关联交易

## 5、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	871,010.62			
应收账款	鲁能集团有限公司	930,821.93		1,880,821.92	
应收账款	都城伟业集团有限公司	1,082,344.00		1,071,232.88	
应收账款	海阳富阳置业有限公司	1,071,479.36		493,285.68	
	合计	3,955,655.91		3,445,340.48	
预付款项	国网冀北电力有限公司张家口供电公司	7,047.73		7,496.64	
预付款项	国网天津市电力公司	958,191.41		1,877,640.45	
预付款项	北京礼士宾馆有限责任公司	61,600.00		3,315.00	
预付款项	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	332,300.88		572,761.08	
预付款项	国网山东省电力公司济南供电公司	1,146,046.50			
预付款项	国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	673,060.64		11,480,000.00	
预付款项	国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	360,990.09			
预付款项	国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	265,007.91			
预付款项	国网福建省电力有限公司福州供电公司	9,596.59		26,753.03	
预付款项	国网山东省电力公司海阳市供电公司			13,228.24	
预付款项	国网四川省电力公司宜宾供电公司			700,000.00	
预付款项	英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司			21,560.00	
	合计	3,813,841.75		14,702,754.44	
其他应收款	北京海港房地产开发有限公司	26,511.47			
其他应收款	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	3,580.77			
其他应收款	都城伟业集团有限公司	523,282.38			
其他应收款	国网北京市电力公司	100,000.00		100,000.00	
其他应收款	国网四川省电力公司	760,000.00			
其他应收款	国网四川省电力公司宜宾供电公司	129,274.48		412,460.64	
其他应收款	国网重庆市电力公司	151,456.30	75,728.15	1,433,973.01	11,828.94
其他应收款	鲁能集团有限公司	59,094.59			
其他应收款	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	34,877.28			
其他应收款	天津鲁能置业有限公司	1,019,312.79		1,019,312.79	
其他应收款	郑州鲁能置业有限公司	1,158.51			
其他应收款	国网四川省电力公司成都供电公司			100,000.00	
其他应收款	国网重庆市电力公司江北供电分公司			468,530.09	
其他应收款	山东鲁能三公招标有限公司			85,660.00	
其他应收款	上海鲁能物业服务服务有限公司湖州分公司			43,200.00	

	合计	2,808,548.57	75,728.15	3,663,136.53	11,828.94
--	----	--------------	-----------	--------------	-----------

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	海阳富阳置业有限公司	237,103.46	
	合计	237,103.46	
其他应付款	北京海港房地产开发有限公司	1,973,902.55	2,137,072.97
其他应付款	北京鲁能物业服务有限责任公司南京分公司	251,625.25	
其他应付款	都城伟业集团有限公司	955,714.81	651,975.66
其他应付款	鲁能集团有限公司	587,897.45	770,635.30
其他应付款	鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	23,361,371.19	
其他应付款	山东鲁能商业管理有限公司	651,697.02	284,143.31
其他应付款	上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	60,459.76	148,228.20
其他应付款	上海鲁能物业服务有限责任公司淳安分公司	920,969.12	
其他应付款	天津鲁能置业有限公司	1,434.57	
其他应付款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	512,077.62	245,578.45
其他应付款	北京海港房地产开发有限公司商旅分公司		3,900.35
其他应付款	甘肃新泉风力发电有限公司		14,948.45
其他应付款	国网山东省电力公司济南供电公司		1,681,415.93
其他应付款	国网重庆市电力公司		14,234.35
其他应付款	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司		50.00
其他应付款	深圳国能国际商贸有限公司		4,194,360.65
其他应付款	天津英大金财旅行社有限公司		9,678.00
其他应付款	英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司		367,088.94
其他应付款	英大泰和人寿保险股份有限公司		499,648.50
	合计	29,277,149.34	11,022,959.06
应付账款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	235,135.52	1,111,532.22
应付账款	天津英大金财旅行社有限公司	111,776.82	154,791.00
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	207,229.54	185,280.00
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司天津分公司	1,495,764.28	
应付账款	上海鲁能物业服务有限责任公司苏州分公司	674,427.11	1,346,373.42
应付账款	山东鲁能商业管理有限公司	334,345.81	626,754.08
应付账款	深圳国能国际商贸有限公司	10,684.80	2,684,775.92
应付账款	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	1,480,631.89	1,589,731.63
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司南京分公司	97,355.11	
应付账款	深圳国能国际商贸有限公司	166,992.51	
应付账款	都城伟业集团有限公司	8,391.80	35,457.00
应付账款	北京国电通网络技术有限公司	843,040.00	1,268,201.92
应付账款	北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店		51,000.00
应付账款	北京电力工程有限公司		276,518.00
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司		106,470.00

应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司		89,456.72
应付账款	国网四川省电力公司成都供电公司		195,722.75
应付账款	鲁能集团有限公司		273,480.78
应付账款	上海鲁能物业服务有限责任公司湖州分公司		35.28
应付账款	天津市普迅电力信息技术有限公司		4,296.56
应付账款	英大泰和财产保险股份有限公司济南中心支公司		19,800.00
	合计	5,665,775.19	10,019,677.28
合同负债	都城伟业集团有限公司		275,157.25
	合计		275,157.25
应付利息	北京海港房地产开发有限公司	1,833,327.55	35,383,333.55
应付利息	鲁能集团有限公司	110,967,327.39	131,174,174.67
应付利息	中国绿发投资集团有限公司	15,651,996.17	
	合计	128,452,651.11	166,557,508.22

### 十三、股份支付

#### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

#### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

#### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

##### 1) 金芙蓉公司合同纠纷案

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

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

##### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 十五、资产负债表日后事项

#### 1、利润分配情况

单位：元

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

2021年5月20日，公司2020年度股东大会审议通过关于2020年度权益分派方案，该权益分派方案的具体内容为：以截至2020年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利2.50元（含税），合计派发现金股利465,630,180.00元，剩余未分配利润3,898,417,567.89元结转以后年度分配。截止报告披露日股利已全部发放。

## 2、其他资产负债表日后事项说明

### （1）完成对重庆太衡企业管理咨询有限公司15%股权收购

2021年6月21日，太极集团有限公司（以下简称“太极集团”）委托重庆联合产权交易所发布了相关挂牌转让公告，拟转让其所持有的重庆太衡企业管理咨询有限公司（以下简称“重庆太衡”）15%国有股权，挂牌底价为14,132.99万元。2021年7月19日，公司所属公司重庆鲁能按照相关挂牌要求以转让底价14,132.99万元摘得重庆太衡15%股权。

### （2）完成6.53亿元商业地产抵押资产证券化（CMBS）发行

公司于2020年9月18日收到深圳证券交易所（以下简称“深交所”）出具的《关于中金公司“鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产支持专项计划”符合深圳证券交易所挂牌条件的无异议函》（深证函〔2020〕800号），深交所对公司申请发行总额不超过6.53亿元人民币的“鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产支持专项计划”（以下简称“专项计划”）符合深交所挂牌要求无异议，要求公司在无异议函出具之日起12个月内向深交所提交挂牌申请文件，于专项计划完成发行后5个工作日内向深交所报告发行情况，并按照相关规定及时办理挂牌转让手续。

公司严格按照相关要求，做好专项计划发行的相关工作。2021年7月21日，公司收到本次专项计划管理人和销售机构中国国际金融股份有限公司出具的《鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产支持专项计划成立公告》，截至2021年7月16日，专项计划的销售推广工作已完成。经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）验资，本专项计划募集账户中的认购资金已经达到目标募集规模，并已具备成立条件，本专项计划于2021年7月21日正式成立。截至2021年7月20日，公司已收到人民币65,300万元，本专项计划已完成发行，共募集资金人民币65,300万元。

## 十六、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	13,616,958.66		11,603,792.73		2,013,165.93	15,055,847.53	100.00%	11,603,792.73	77.07%	3,452,054.80
其中：										
账龄组合	11,603,792.73	85.22%	11,603,792.73	100.00%	0.00	11,603,792.73	77.07%	11,603,792.73	100.00%	0.00
其他信用风险较低组合	2,013,165.93	14.78%	0.00	0.00%	2,013,165.93	3,452,054.80	22.93%			3,452,054.80
合计	13,616,958.66	100.00%	11,603,792.73	85.22%	2,013,165.93	15,055,847.53	100.00%	11,603,792.73	77.07%	3,452,054.80

按组合计提坏账准备:

单位: 元

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

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他信用风险较低的组合	2,013,165.93	0.00	0.00%
合计	2,013,165.93	0.00	--

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

 适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	2,013,165.93
3 年以上	11,603,792.73
5 年以上	11,603,792.73
合计	13,616,958.66

## (2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	3,200,000.00	23.50%	3,200,000.00
单位 2	1,317,900.00	9.68%	1,317,900.00
单位 3	1,174,999.74	8.63%	1,174,999.74
单位 4 <sup>17</sup>	1,082,344.00	7.95%	
单位 5	972,000.00	7.14%	972,000.00
合计	7,747,243.74	56.90%	

## 2、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	60,647,638.89	15,942,708.27
应收股利	150,000,000.00	
其他应收款	2,318,064,375.00	3,908,593,228.00
合计	2,528,712,013.89	3,924,535,936.27

## (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
----	------	------

<sup>17</sup> 单位 4 为公司关联方, 截止报告期末尚未到合同约定的付款时间。其他单位非公司关联方。

委托贷款	60,647,638.89	15,942,708.27
合计	60,647,638.89	15,942,708.27

**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	100,000,000.00	
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	50,000,000.00	
合计	150,000,000.00	

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

单位：元

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

**3) 坏账准备计提情况**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2021 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
2021 年 6 月 30 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

**(3) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	15,085,100.00	815,612,643.00
委托贷款	2,303,000,000.00	3,093,000,000.00
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
合计	2,534,137,465.74	4,124,665,008.74

**2) 坏账准备计提情况**

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额		19,415.00	216,052,365.74	216,071,780.74
2021 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---

本期计提		1,310.00		1,310.00
2021 年 6 月 30 日余额		20,725.00	216,052,365.74	216,073,090.74

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	38,900.00
1 至 2 年	10,800.00
2 至 3 年	35,400.00
3 年以上	231,052,365.74
4 至 5 年	15,000,000.00
5 年以上	216,052,365.74
合计	231,137,465.74

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款组合	216,071,780.74	1,310.00				216,073,090.74
合计	216,071,780.74	1,310.00				216,073,090.74

### 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
成都鲁能置业有限公司	委托贷款	1,520,000,000.00	1 年以内	59.98%	0.00
重庆鲁能物业服务服务有限公司	委托贷款	653,000,000.00	1 年以内	25.77%	0.00
青岛中绿园健康地产有限公司	委托贷款	60,000,000.00	1 年以内	2.37%	0.00
杭州千岛湖全域旅游有限公司	委托贷款	50,000,000.00	1 年以内	1.97%	0.00
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	委托贷款	20,000,000.00	1 年以内	0.79%	0.00
合计	--	2,303,000,000.00	--	90.88%	0.00

### 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	19,479,245,493.67		19,479,245,493.67	14,300,245,493.67		14,300,245,493.67
合计	19,479,245,493.67		19,479,245,493.67	14,300,245,493.67		14,300,245,493.67

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少 投资	计提减值 准备	其他		
重庆鲁能开发(集团)有限公司	1,195,828,195.53	600,000,000.00				1,795,828,195.53	
重庆鲁能英大置业有限公司	330,990,568.14					330,990,568.14	
重庆鲁能物业服务 有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
东莞鲁能广宇房地 产开发有限公司	470,000,000.00					470,000,000.00	
青岛鲁能广宇房地 产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
山东鲁能巨富开发 有限公司	1,908,251,686.58					1,908,251,686.58	
宜宾鲁能开发(集 团)有限公司	72,842,121.08					72,842,121.08	
北京顺义新城建设 开发有限公司	1,593,562,906.69	3,000,000,000.00				4,593,562,906.69	
重庆江津鲁能领秀 城开发有限公司	300,000,000.00					300,000,000.00	
山东鲁能万创置业 有限公司	1,000,000,000.00					1,000,000,000.00	
山东鲁能朱家峪开 发有限公司	435,203,077.94					435,203,077.94	
南京鲁能硅谷房地 产开发有限公司	700,000,000.00					700,000,000.00	
成都鲁能置业有限 公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
张家口鲁能置业有 限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
苏州鲁能广宇置地 有限公司	2,124,190,000.00					2,124,190,000.00	
南京鲁能广宇置地 有限公司	600,000,000.00					600,000,000.00	
福州鲁能地产有限 公司	1,116,440,793.19					1,116,440,793.19	
天津鲁能泰山房地 产开发有限公司	1,172,070,644.52					1,172,070,644.52	
湖州东信实业投资 有限公司	170,865,500.00					170,865,500.00	
山东鲁能物业有限 公司	5,000,000.00					5,000,000.00	

三亚中绿园房地产有限公司	300,000,000.00				300,000,000.00	
青岛中绿园健康地产有限公司		210,000,000.00			210,000,000.00	
汕头中绿园置地有限公司		1,369,000,000.00			1,369,000,000.00	
合计	14,300,245,493.67	5,179,000,000.00			19,479,245,493.67	

#### 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	4,743,186.60		4,245,282.90	
合计	4,743,186.60		4,245,282.90	

与履约义务相关的信息：

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 9,316,666.66 元，其中，3,577,777.77 元预计将于 2021 年度确认收入，4,441,666.67 元预计将于 2022 年度确认收入，1,297,222.22 元预计将于 2023 年度确认收入。

#### 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	500,000,000.00	560,000,000.00
委托贷款利息收益	270,065,125.39	108,267,570.70
合计	770,065,125.39	668,267,570.70

### 十七、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,116,256.53	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,758,204.23	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,228,150.00	
受托经营取得的托管费收入	5,214,884.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	37,955,257.54	
减：所得税影响额	9,798,612.66	
合计	35,017,840.35	--

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

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	6.03%	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.81%	0.490	0.490