

天津广宇发展股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人粘建军、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)张璐声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺；报告中关于 2022 年的数据是基于本报告编制时点进行的估计，公司主营业务未来市场情况有可能发生变化，存在预测无法实现的可能，敬请投资者注意投资风险。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,862,520,720 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	7
第三节 管理层讨论与分析.....	12
第四节 公司治理.....	48
第五节 环境和社会责任.....	72
第六节 重要事项.....	73
第七节 股份变动及股东情况.....	129
第八节 优先股相关情况.....	135
第九节 债券相关情况.....	136
第十节 财务报告.....	141

备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人签名和盖章的公司 2021 年年度报告；
- 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 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《天津广宇发展股份有限公司章程》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国网公司、国家电网、国网	指	国家电网有限公司
公司、本公司、广宇发展、上市公司	指	天津广宇发展股份有限公司
都城伟业集团、都城伟业	指	都城伟业集团有限公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
世纪恒美	指	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
重庆江津鲁能	指	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司
鲁能亘富	指	山东鲁能亘富开发有限公司
鲁能亘富唐冶分公司	指	山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司
鲁能万创	指	山东鲁能万创置业有限公司
鲁能朱家峪	指	山东鲁能朱家峪开发有限公司
顺义新城	指	北京顺义新城建设开发有限公司
宜宾鲁能	指	宜宾鲁能开发（集团）有限公司
青岛鲁能广宇	指	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司
成都鲁能	指	成都鲁能置业有限公司
南京鲁能广宇	指	南京鲁能广宇置地有限公司
南京鲁能硅谷	指	南京鲁能硅谷房地产开发有限公司
苏州鲁能广宇	指	苏州鲁能广宇置地有限公司
张家口鲁能	指	张家口鲁能置业有限公司

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津广宇发展股份有限公司		
公司的中文简称	广宇发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GYFZ		
公司的法定代表人	粘建军		
注册地址	天津经济技术开发区新城西路 52 号 6 号楼 202-4 单元		
注册地址的邮政编码	300457		
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层		
办公地址的邮政编码	100020		
公司注册地址历史变更情况	公司成立于 1986 年 3 月 5 日，首次注册登记地址为天津和平区南京路 211 号；2000 年 4 月，变更为天津开发区第三大街 16 号泰达中心；2018 年 12 月，变更为天津经济技术开发区新城西路 52 号 6 号楼 202-4 单元。		
公司网址	www.gyfz000537.com		
电子信箱	tjgyfz@163.com		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 http://www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层
签字会计师姓名	姜斌，刘涛

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	16,235,778,609.50	19,750,567,812.57	-17.80%	22,986,765,175.17
归属于上市公司股东的净利润（元）	-1,357,832,006.29	2,211,605,684.51	-161.40%	3,142,121,542.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-1,381,634,318.89	2,179,485,005.85	-163.39%	3,107,734,880.64
经营活动产生的现金流量净额（元）	143,866,531.78	-6,384,692,667.24	102.25%	-1,788,133,182.80
基本每股收益（元/股）	-0.73	1.19	-161.34%	1.69
稀释每股收益（元/股）	-0.73	1.19	-161.34%	1.69
加权平均净资产收益率	-9.37%	15.22%	减少 24.59 个百分点	25.88%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	82,243,958,298.83	74,834,989,645.27	9.90%	69,914,862,743.20
归属于上市公司股东的净资产（元）	13,533,259,858.10	15,356,722,044.39	-11.87%	13,610,308,903.73

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	本年度（万元）	上年度（万元）	具体扣除情况
营业收入金额	16,235,778,609.50	19,750,567,812.57	出租固定资产、经营受托管理业务
营业收入扣除项目合计金额	35,787,040.62	46,368,224.78	出租固定资产、经营受托管理业务
营业收入扣除后金额	16,199,991,568.88	19,704,199,587.79	出租固定资产、经营受托管理业务

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	1,862,520,720
--------------------	---------------

用最新股本计算的全面摊薄每股收益

支付的优先股股利	0.00
支付的永续债利息（元）	0.00
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-0.73

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

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。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	4,539,934,180.20	5,359,821,437.72	3,010,462,476.87	3,325,560,514.71
归属于上市公司股东的净利润	422,176,239.96	527,941,236.20	-1,883,404,917.15	-424,544,565.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	416,558,522.99	498,541,112.82	-1,859,993,642.49	-436,740,312.21
经营活动产生的现金流量净额	-164,254,691.35	-1,654,827,272.82	2,452,141,693.02	-489,193,197.07

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	198,458.27	-52,885.55	-42,379.10	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,298,830.14	2,285,628.29	1,341,672.68	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,358,797.41	4,325,759.88	2,906,130.98	
债务重组损益			-20,000.00	
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、交易性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交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	794,450.00			
受托经营取得的托管费收入	10,622,253.57	9,918,762.87	7,226,781.06	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,517,956.95	30,404,297.61	31,484,348.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-7,900,841.36	107,165.37	

减：所得税影响额	2,891,993.86	6,860,043.08	8,617,058.09	
少数股东权益影响额（税后）	96,439.88			
合计	23,802,312.60	32,120,678.66	34,386,661.73	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

回顾2021年，得益于对新冠疫情的科学有效防控，我国经济增长持续改善，结构继续优化，以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局正逐步形成。在“房住不炒、因城施策”的总基调下，国家陆续出台包括三道红线、房地产贷款集中管理和两集中供地在内的多项调控政策，从政府、房企、银行三个层面进行全面监测和调控，形成政策调控的完整闭环，房地产行业在存量周期下进入严监管时代。根据国家统计局公开数据显示，2021年，全国房地产开发投资147,602亿元，比上年增长4.4%。房地产开发企业房屋施工面积975,387万平方米，比上年增长5.2%。房屋新开工面积198,895万平方米，比上年下降11.4%。房屋竣工面积101,412万平方米，比上年增长11.2%。2021年，房地产开发企业土地购置面积21,590万平方米，比上年下降15.5%；土地成交价款17,756亿元，比上年增长2.8%。商品房销售面积179,433万平方米，比上年增长1.9%；商品房销售额181,930亿元，比上年增长4.8%。

面对严峻的行业调控政策，房地产企业积极谋求内部变革与业务转型，一方面部分房企聚焦精细化运作，针对不同城市市场分化格局制定更具针对性的经营策略，打造差异化产品竞争优势；另一方面部分房企主动谋求业务转型升级，积极寻找新的赛道，重塑新的核心竞争力，布局大资管时代。

自1993年上市以来，公司始终谋求做大做优做强，坚持为广大投资者创造更大的价值，实施了包括重大资产重组、对外投资并购等在内的系列发展举措，推动公司总股本实现由5.13亿股增至18.63亿股的重大跨越，公司盈利能力一度处于行业较高水平。但随着近年来地产行业进入管理红利时代，土地成本提高，房价调控严格，整体利润走低，容错空间收窄；加之公司土地储备明显不足，财务压力日益增大，同业竞争短期难以解决，公司发展动力及未来发展潜力明显受限。部分投资者强烈建议公司谋求主业转型，寻找新的利润增长点。

在国家“双碳”战略背景下，“十四五”能源规划明确提出，将加快实施能源领域碳达峰行动，制定更加积极的新能源发展目标，大力推动新时代可再生能源大规模、高比例、高质量、市场化发展，加快实施可再生能源替代行动，着力提升新能源消纳和存储能力，积极构建以新能源为主体的新型电力系统。为顺应可再生能源快速发展的大趋势，我国对可再生能源行业给予高度重视，出台了一系列支持政策，太阳能、风电等可再生能源行业获得快速发展的历史机遇。

面对鲜明的内外部形势及广大投资者建议诉求，公司间接控股股东中国绿发结合国企三年改革行动要求，全面梳理分析系统内产业资源，积极与公司沟通协商，研究确定产业布局优化方案暨以其所持有的新能源业务置换公司所持有的房地产业务，从而推动公司主营业务实现由房地产开发销售向新能源投资建设运营的转型。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司主要业务概况、产品及经营模式

1. 主要业务概况

公司为中国绿发旗下上市公司，作为整合及发展中国绿发内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，致力于发展绿色、健康地产，服务国家新型城镇化建设。

报告期内，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。公司在立足北京、济南、成都、宜宾等城市基础上，持续发挥深耕优势，通过招拍挂、股权收购等形式，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。

公司同时提供绿色物业服务，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。

2. 主要产品及经营模式

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。

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。

3. 转型后业务情况

报告期内，公司积极践行国家“双碳”战略，牢牢把握新能源行业发展机遇，启动重大资产重组，实现公司主营业务转型。重组后，公司主营业务由房地产开发销售转变为风能和太阳能投资、开发、运营。截至本报告披露日，公司前述重组工作已全面完成。

当前公司主要产品为电力。经营模式涉及前期开发、采购建设、生产运营、销售和盈利五个方面，具体如下：

（1）前期开发模式

公司风能和太阳能发电项目包括自主开发项目、合作开发及并购项目，各区域管理机构、项目公司作为项目实施主体，负责项目的具体资源获取及评估等前期工作，公司负责项目的立项审核和风险控制等。

（2）采购和建设模式

①采购模式

项目通过决策批复后，可开展采购流程。公司采购工程、货物和服务，采用公开招标、邀请招标、竞争性谈判、询价、单一来源采购等采购方式，其中，公开招标为主要采购方式。

②建设模式

签订合同后进入工程建设阶段。工程建设分为工程总承包建设和分标段承包建设。建设主要流程包括：工程设计、工程开工报审、工程施工、工程验收（包含分部、分项、单位工程验收、分阶段质检验收、电网验收、启动试运行验收）、向电网公司提交项目相关资料、启动试运行、项目竣工验收。各项目单位将与电网公司签署购售电协议及并网调度协议，并按照相关要求按时办理电力业务许可证。

（3）生产运营模式

公司的生产运营模式主要是通过风力发电机组将风能转化为电能，或光伏发电机组将太阳能转化为电能，上述转化的电能经场站内的集电线路、变电设备和升压装置外送至电网。公司下属项目公司设立运营部门对项目进行运营监控和日常维护，从而确保发电设备的安全稳定的运行。

（4）销售模式

公司的销售模式主要是通过与各区域电网公司签订售电合同，将电力销售给电网公司。依照国家政策和项目核准时的并网承诺，在项目运营过程中，公司下属项目公司与电网公司签署购售电协议，将所发电量并入指定的并网点，实现电量交割。其中电量计量由电网公司指定的计量装置按月确认，电价按照国家能源价格主管部门确定的区域电价确定。

（5）盈利模式

公司的盈利模式主要为获取销售给电网公司的电力收入，扣除生产经营的各项成本费用后获得利润，其中收入根据单位上网电价与供应电网公司的电量计算得出。

（二）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。五是积极践行“双碳”战略，开展重大资产置换工作，助推公司主营业务由房地产开发销售向新能源发电转型。

（三）2021 年度公司主营业务发展情况回顾

2021年是党和国家历史上具有里程碑意义的一年，是国家“十四五”规划的开局之年，也是公司事业发展转型升级的元年。面对房地产行业发展面临的严峻形势，公司董事会坚定落实国家“房住不炒”定位，认真践行习近平总书记提出的“双碳”战略，明确绿色发展方向，积极谋划、科学决策，保障了公司生产经营的持续稳定和主营业务的成功转型。

1. 生产经营稳步推进

2021年，公司坚定落实“房住不炒”要求，平稳有序推进项目开发建设，保障生产经营稳定。由于受行业形势、项目开发周期等因素影响，报告期内公司经营业绩较上年同期有所下滑。全年实现营业收入162.36亿元，较上年同期减少35.14亿元，同比减少17.8%；归属于上市公司股东的净利润-13.58亿元，较上年同期由盈转亏。截至2021年12月31日，公司资产总额822.44亿元，归属于母公司股东的净资产135.33亿元，资产负债率83.05%。

房地产开发方面，公司完成开工面积336.02万平方米，完成率107.23%；完成竣工面积113.69万平方米，完成率94.49%。实现销售194.73亿元，销售面积122.16万平方米，较上年同期分别增长51.91%和34.54%。物业服务方面，公司实现物业服务签约面积1,398.72万平方米，同比增长14.16%；实现物业服务面积1,085.37万平方米，同比增长5.78%。

面对广大业主客户日益增长的美好生活需求，公司着力推动传统地产业务向健康地产转型，所属济南领秀城项目获评全国首个、也是规模最大的“金级运营认证”健康社区，杭州千岛湖项目入选联合国“生物多样性100+全球典型案例”。项目管理和工程管理再获多项殊荣，重庆区域项目荣获“巴渝杯优质工程奖”“重庆市建筑安全文明工地”等省市级奖项2项；济南区域项目荣获土木工程领域科技创新最高荣誉“詹天佑奖”，“健康社区设计标识铂金级认证”及“健康社区运营标识金级认证”。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”。

2. 主业转型蹄疾步稳

积极践行和主动服务国家重大战略部署，认真研判资本市场及行业发展形势，科学谋划产业转型升级的可行性，经与股东方中国绿发、鲁能集团沟通协商，于2021年9月6日启动重大资产重组工作，以下属23家房地产子公司股权置换鲁能集团、都城伟业集团有限公司共同持有的鲁能新能源（集团）有限公司100%股权，差额部分以现金方式补足。经过近四个月的尽职调查、审计评估、方案论证，相关资产置换方案于2021年12月30日高票通过公司股东大会审议。此后，公司加快推动重组后续工作，截至本报告日，公司已先后完成重组资产交割、过渡期损益审计、内部组织机构调整及人员整合等相关工作，本次重大资产重组已全面完成。

3. 公司治理卓有成效

认真开展公司治理专项自查行动。深入贯彻落实国务院关于提高上市公司质量的工作要求，对照七个方面、119项问题逐项开展自查排查，及时发现风险隐患，有效抓好问题整改。进一步健全公司制度体系。修订完善《公司章程》、“三会一层”议事规则，建立《董事会授权管理办法》，进一步厘清各治理主体之间的职责边界，推动各司其职、各尽其责，高效运转。持续规范三会运作。及时完成部分董事更换调整，保障公司法人治理结构健全有效，全年累计组织召开股东大会9次、董事会17次，有力保障了公司生产经营需要。强化内幕信息管理。紧密结合定期报告及资本运作等重大事项，及时建立健全内幕信息知情人档案，组织相关知情人签署《保密协议》及《内幕知情人承诺书》，开展本公司股票交易自查排查，编制报送重大交易进程备忘录，全年未发生内幕信息泄露及违规交易行为。积极妥善解决同业竞争。督促控股股东及相关方履行避免同

业竞争相关承诺，通过资产置换、挂牌转让、委托管理等多措并举，推动公司与控股股东及关联方存在的房地产同业竞争问题得以全面妥善解决。

4. 融资渠道更趋多元

随着地产行业融资形势的日趋严峻，公司在用好银行贷款等传统融资工具同时，积极争取股东方支持，累计获取财务资助额度310亿元，有效保障了项目拓展及生产经营等方面的资金需求。积极开展融资方式创新，注重经验总结与应用，科学搭配底层基础资产，于2021年7月20日成功发行北京顺义美丽汇和宜宾皇冠假日酒店CMBS产品，实现外部融资6.2亿元，期限12年（3+3+3+3），票面利率4.1%。有效发挥与上游供应商的协同优势，探索发行供应链资产支持票据（ABN，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）。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》，明确公司资产支持票据注册金额为20亿元，有效期两年。

5. 信披投关再创佳绩

规范开展信息披露。顺利完成2020年年报、2021年半年报、季报及相关临时公告的编制披露，全年累计发布公告331份，较上年增加128份，同比增加63.05%。积极维护投资者关系。强化与中小投资者沟通交流，积极配合其履行股东大会参会事宜，保障中小股东的知情权、参与权和决策权。高质量组织召开2020年度业绩说明会，积极参加天津辖区投资者网上集体接待日，接受投资者现场调研，及时解答投资者疑惑，累计书面答复投资者提问153个，有效答复率100%。其中公司2020年度业绩说明会被中国上市公司协会评选为“优秀实践案例”。积极为投资者办实事、解难题，参加“3.15”“5.15”投保活动，通过视频、海报等方式，向广大投资者宣传投保知识，提示投资风险。全年帮助四名中小投资者解决股票无法正常交易等疑难问题。努力践行股东回报义务。按照“10派2.5”的比例向投资者合计分红4.66亿元，保障广大股东投资收益。

（四）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70.67万平方米，在建面积157.92万平方米，竣工面积25.51万平方米。

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、宜宾山水原著新开工面积41.28万平方米，在建面积60.91万平方米，无竣工面积。

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。

汕头地区，公司控股子公司汕头中绿园新开工面积23.88万平方米，在建面积23.88万平方米，无竣工面积。

北京地区，公司控股子公司顺义新城、北京中绿园新开工面积11.65万平方米，在建面积11.65万平方米，竣工面积2.66万平方米。

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇在建面积38.50万平方米，竣工面积27.29万平方米，无新开工面积。

青岛地区，公司控股子公司青岛中绿园新开工面积16.47万平方米，在建面积16.47万平方米，无竣工面积。

济南地区，公司控股子公司鲁能巨富、鲁能万创、鲁能朱家峪及济南中绿园新开工面积76.35万平方米，在建面积191.67万平方米，竣工面积43.21万平方米。

上海地区，公司控股子公司上海鲁能巨富在建面积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，无新开工面积。

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面积14.35万平方米，在建面积14.35万平方米，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。

（五）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑 面积 (m ²)	土地取得 方式	权益比例	土地总价 款 (万元)	权益对价 (万元)
---------	------	--------	---------------------------	------------------------------	------------	------	----------------	--------------

成都双流股权收购项目	成都市双流区	住兼商用地	44,176.04	175,959.48	增资扩股	95.00%	99,187.00	94,226.99
宜宾叙州区南部新区（北区）BQ26—08 地块	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
北京朝阳区王四营 L02、L05 地块	朝阳区王四营	L02：二类居住用地 L05：托幼用地	32,743.00	73,016.00	招拍挂	100.00%	309,500.00	309,500.00
济南山凹安置基地项目	济南市中区	住宅	70,740.00	156,262.00	招拍挂	70.00%	70,813.00	49,569.10
千岛湖淳政储出【2021】18 号	界首金山坪区块 2-A 地块	公共设施用地【供燃气用地（不可分割）】	3,626.14	362.61	招拍挂	51.45%	160.00	82.32
千岛湖淳政储出【2021】19 号	界首金山坪区块 2-F 地块	其他商服用地【停车场用地（异地配套停车场）】	14,880.63	782.00	招拍挂	51.45%	642.00	330.31
千岛湖淳政储出【2021】20 号	界首金山坪区块 2-J 地块	其他商服用地【停车场用地（异地配套停车场）】	4,446.58	180.00	招拍挂	51.45%	0.00	0.00

（六）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
重庆泰山 7 号	38.41	110.25	14.28
重庆星城外滩	20.26	73.72	20.19
重庆中绿江洲	11.57	19.93	3.96
重庆江津领秀城二期	10.54	24.25	5.09
北京 7 号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
苏州鲁能泰山 9 号酒店商业部分	5.34	8.51	8.51
济南 G3 二期	4.08	13.93	13.93
千岛湖淳政储出【2018】10 号	3.50	1.05	1.05
千岛湖淳政储出【2018】11 号	3.33	1.33	1.33
千岛湖淳政储出【2018】12 号	1.94	0.78	0.78
千岛湖淳政储出【2018】13 号	16.15	9.69	9.69
千岛湖淳政储出【2018】14 号	5.55	3.88	3.88
千岛湖淳政储出【2019】1 号	1.04	0.31	0.31
千岛湖淳政储出【2019】2 号	0.76	0.30	0.30
千岛湖淳政储出【2019】5 号	0.43	0.17	0.17
千岛湖淳政储出【2019】6 号	0.87	0.35	0.35
千岛湖淳政储出【2019】14 号	5.43	2.17	2.17

千岛湖淳政储出【2021】18号	0.36	0.04	0.04
千岛湖淳政储出【2021】19号	1.49	0.08	0.08
千岛湖淳政储出【2021】20号	0.44	0.02	0.02
总计	136.21	270.76	86.13

(七) 主要项目开发情况

城市/ 区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益 比例	开工时间	开发进 度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑 面积 (m ²)	本期竣工面 积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金 额 (万元)	累计投资总金 额 (万元)
重庆	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	262,752.47
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	1,102,501.71	255,121.23	1,155,796.38	1,135,696.38	914,875.78
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	145,741.52
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	975,252.80	594,974.89
重庆	中绿江州	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	173,407.52
重庆	江津领秀城二期	重庆市江津区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年07月09日	在建	105,440.77	242,513.77	0.00	0.00	181,376.80	56,695.49
成都	双流股权收购项目	成都市双流区	住宅、商业、车位、 公寓	95.00%	2021年06月25日	在建	44,176.04	175,959.48	0.00	0.00	228,924.32	105,633.64
宜宾	BQ31项目	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	99,807.69
宜宾	BQ26-08项目	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年07月10日	在建	99,697.00	309,059.00	0.00	0.00	259,386.96	109,759.98
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	256,654.76
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	149,594.94
汕头	蔚蓝湾	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年10月09日	在建	96,173.60	384,694.40	0.00	0.00	457,768.25	184,543.96
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	285,579.00	0.00	403,732.40	868,403.30	829,667.88
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	竣工	103,673.91	100,123.62	26,597.67	187,044.27	573,090.14	528,623.21

北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	拟建	拟建	47,093.00	拟建设	0.00	0.00	177,797.97	31,737.79
北京	北京市朝阳区王四营L02、L05地块	北京市朝阳区	住宅	100.00%	2021年10月15日	在建	32,743.00	73,016.00	0.00	0.00	404,045.85	324,992.76
苏州	苏州鲁能泰山7号	苏州市相城区	住宅、车位	100.00%	2017年04月07日	在建	63,022.00	125,996.15	0.00	69,438.40	554,594.25	478,414.03
苏州	苏州鲁能泰山9号住宅部分	苏州市相城区	住宅、车位	100.00%	2017年09月01日	竣工	138,695.00	142,523.46	272,929.11	272,929.11	55,063.39	392,614.94
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%	拟建	拟建	53,359.00	53,359.00	0.00	0.00	132,478.12	18,801.88
青岛	中绿蔚蓝湾	青岛市黄岛区	住宅、商业	100.00%	2021年04月22日	在建	47,457.00	118,643.00	0.00	0.00	156,304.00	62,385.53
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	76,134.91
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	170,963.48
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	135,660.91
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	86,328.44
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	3,423.38
济南	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2021年11月16日	在建	26,100.00	129,081.00	0.00	0.00	121,392.02	6,326.07
济南	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2021年12月28日	在建	48,500.00	207,800.00	0.00	0.00	225,472.88	39,588.94
济南	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2021年12月28日	在建	38,700.00	183,372.18	0.00	0.00	226,967.25	18,974.35
济南	领秀城G3二期	济南市市中区	住宅	100.00%	拟建	拟建	40,800.00	128,108.00	0.00	0.00	196,149.27	17,007.31
济南	领秀城H3地块	济南市市中区	康养用地	100.00%	2021年12月28日	在建	9,100.00	15,470.00	0.00	0.00	11,256.55	0.00
济南	领秀城H4地块	济南市市中区	幼儿园	100.00%	2021年12月13日	在建	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	竣工	107,851.30	333,898.27	333,859.93	333,859.93	313,713.06	200,565.10
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	36,256.44
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	112,482.02

济南	山凹安置基地项目	济南市市中区	住宅	70.00%	2021年09月17日	在建	70,740.00	226,058.82	0.00	0.00	197,518.16	76,027.97
上海	上海嘉定保障房项目	上海市嘉定区	保障房	100.00%	2019年11月02日	在建	42,870.00	107,174.00	0.00	0.00	106,824	70,686.49
湖州	鲁能公馆（原鸿泊湾二期）	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	2019年05月31日	竣工	48,226.00	95,093.05	124,146.73	124,146.73	117,428.00	99,036.00
福州	福州变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商业	100.00%	2021年05月21日	在建	53,978.99	125,633.43	0.00	0.00	300,320.00	216,893.66
福州	平潭G065地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年01月19日	在建	16,365.10	32,730.00	0.00	0.00	40,047.13	24,006.85
福州	平潭G067地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年01月19日	在建	19,315.93	38,632.00	0.00	0.00	47,585.40	28,828.11
福州	平潭G057地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年02月09日	在建	28,454.66	56,910.00	0.00	0.00	69,338.00	38,750.27
福州	平潭G066地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年02月09日	在建	19,315.52	38,632.00	0.00	0.00	47,543.00	25,664.00
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	437,145.66
三亚	红塘湾安居房项目	三亚市天涯区	高层住宅	100.00%	2021年06月30日	在建	38,792.55	116,464.77	0.00	0.00	124,620.00	68,192.04
杭州	2022年第19届亚运会淳安场地自行车馆项目	界首金山坪2-11号地块	公建	51.45%	2019年04月04日	竣工	32,520.95	26,016.76	25,990.20	25,990.20	36,700.00	26,216.52
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	51.45%	2020年05月09日	在建	67,103.85	33,551.93	0.00	0.00	48,501.57	44,485.38
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	51.45%	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	51.45%	2020年08月14日	在建	32,770.97	19,662.58	0.00	0.00	25,783.00	
杭州	亚运度假村一期二标段	界首金山坪2-12号地块	酒店	51.45%	2020年10月12日	在建	20,945.00	10,472.50	0.00	0.00	14,170.00	5,428.17
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪2-8号地块	酒店	51.45%	2020年10月12日	在建	7,907.97	3,163.19	0.00	0.00	5,990.00	1,644.65

杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪2-9号 地块	酒店	51.45%	2020年10月26日	在建	8,448.60	3,379.44	0.00	0.00	6,520.00	2,061.80
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪2-10号 地块	酒店	51.45%	2020年10月27日	在建	34,149.54	13,659.82	0.00	0.00	35,000.00	14,155.03
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	51.45%	2021年06月09日	在建	65,209.85	45,646.90	0.00	0.00	63,200.00	4,904.45

(八) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销售) 金额(万元)	累计结算面 积(m ²)	本期结算面 积(m ²)	本期结算金额 (万元)
重庆	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业、车库	100.00%	239,533.07	311,953.67	247,354.04	2,896.91	960.17	260,612.90	27,779.05	18,878.15
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	374,659.26	463,938.22	334,917.00	5,130.09	2,443.50	333,896.25	4,021.53	2,894.63
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业、 车库	100.00%	379,474.48	480,065.54	395,006.29	43,642.32	9,231.20	394,875.76	43,538.27	8,473.45
重庆	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	160,280.70	209,749.95	174,551.56	4,869.61	1,912.98	173,118.79	5,048.82	2,713.09
重庆	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	212,541.29	269,366.81	216,035.81	2,741.50	1,117.80	213,116.60	6,269.92	5,536.16
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	公寓	100.00%	246,290.40	37,123.72	4,644.88	4,644.88	4,803.17	0.00	0.00	0.00
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、 写字楼、商业、车库	100.00%	1,102,501.71	832,557.27	709,965.48	32,684.37	46,618.83	664,357.89	167,675.59	196,132.51
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓、车库	100.00%	224,468.05	276,914.70	220,503.96	6,047.90	4,207.89	217,421.06	2,507.22	1,847.39
重庆	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业、车库	100.00%	152,825.43	190,578.89	156,564.75	2,148.65	850.64	155,554.89	3,743.94	2,130.29
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	275,522.65	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	496,732.88	332.88	199.56	496,786.09	332.88	189.47

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	288,248.98	148.98	42.01	258,072.89	119.19	34.30
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	362,136.40	136.40	24.01	362,070.26	136.40	22.86
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	148,279.80	148,100.00	0.00	0.00	148,191.36	1,242.29	113.76
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	378,195.90	195.90	63.00	380,961.22	300.23	73.51
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	309,666.80	135.96	33.09	308,154.31	135.96	31.52
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%	145,370.01	147,063.74	144,128.65	103,941.12	155,052.04	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%	264,438.68	337,989.68	224,962.49	9,644.95	9,091.70	219,048.70	11,067.21	10,589.21
重庆	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心、车库	100.00%	275,299.29	298,528.72	278,078.09	3,910.20	2,482.66	277,918.07	4,957.94	3,077.38
重庆	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房、小高层、商业、车库	100.00%	108,134.39	125,239.62	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%	175,180.98	274,590.49	259,508.05	2,986.68	1,251.61	258,427.39	2,168.92	2,048.93
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%	385,686.36	414,541.37	380,023.01	2,813.03	1,182.03	376,446.96	1,465.87	1,146.81
重庆	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	386,175.02	494,788.12	392,720.19	5,294.60	1,804.81	388,458.48	5,271.75	3,577.74
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%	278,799.52	354,733.66	284,673.08	9,648.03	2,076.15	276,192.90	2,394.22	1,029.49
重庆	江津领秀城二期	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100.00%	242,513.77	19,165.28	1,073.58	1,073.58	887.35	0.00	0.00	0.00
成都	鲁能城项目一期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	188,592.43	173,387.88	135,620.39	754.62	396.00	135,817.11	1,002.95	1,110.93
成都	鲁能城项目二期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	151,604.73	152,311.25	109,816.82	1,132.62	3,218.00	109,912.34	1,894.86	4,181.03
成都	鲁能城项目三期	成都市成华区	住宅、商业、车位、公寓、写字楼	100.00%	151,944.68	140,977.52	72,390.55	61,305.37	133,306.00	72,175.78	63,614.67	125,093.04
成都	双流股权收购项目	成都市双流区	住宅、商业、车位、公寓	95.00%	175,959.48	65,276.68	0.00	0.00	0.00	0.00	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	148,332.78	147,739.83	3,734.41	710.91	147,616.89	3,624.29	656.69
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	61,083.71	55,516.71	2,795.68	455.79	55,315.67	2,587.44	404.27
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	128,809.72	3,359.87	557.89	128,686.65	3,270.80	520.53
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	639,855.99	592,719.18	24,076.27	4,749.13	591,248.52	28,761.38	7,284.37
宜宾	缙香湾 (D-04)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	306,159.00	412,869.82	347,008.99	14,645.50	2,853.95	346,390.19	14,429.53	2,606.79
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	378,223.71	13,003.42	2,527.63	378,223.71	13,995.49	2,574.79
宜宾	公馆叁号 (B06)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100.00%	40,514.00	52,394.89	40,986.75	9,002.58	4,070.64	37,353.74	7,849.36	4,744.01
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	265,428.00	153,240.99	18,082.56	12,692.41	146,428.55	20,504.53	13,019.80
宜宾	公馆贰号 (D07)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100.00%	40,260.00	53,255.77	39,926.75	1,183.52	292.76	39,080.06	825.96	558.16
宜宾	峯璟 (D11)	宜宾市叙州区	住宅、车位	100.00%	42,073.00	50,055.49	45,240.53	7,164.87	5,939.32	44,026.80	21,350.74	17,042.10
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100.00%	3,676.00	6,225.16	2,908.91	0.00	0.00	2,908.92	2,908.92	3,925.13
宜宾	林中漫步农贸市场	宜宾市叙州区	农贸市场	100.00%	1,394.83	1,394.83	1,394.83	1,394.83	757.94	1,394.83	1,394.83	721.85
宜宾	雲璟 (BQ31)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	143,667.00	109,657.06	74,797.63	74,797.63	71,998.64	0.00	0.00	0.00
宜宾	鲁能公馆 (BQ26-08)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	309,059.00	29,303.72	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	32,458.88	32,458.88	87,954.04	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
汕头	蔚蓝湾	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100.00%	384,694.40	40,804.73	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	152,130.29	2,095.33	10,386.03	150,076.38	7,917.18	42,456.68
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	558,355.60	215.05	52.73
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	235,116.46	36.76	18.00	235,275.47	36.76	17.14
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	130,541.06	25,764.01	95,975.15	119,792.30	33,002.20	147,923.00
张家口	杨树沟棚改安置房项目	张家口下花园区	住宅、地下室、商业	100.00%	164,801.11	189,032.24	98,515.73	44,068.61	19,153.95	93,885.24	47,339.38	18,858.13
苏州	苏州鲁能泰山7号	苏州市相城区	住宅、商业、车位	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、商业、车位	100.00%	142,523.46	76,435.80	50,500.49	41,296.15	94,083.76	0.00	0.00	0.00
青岛	中绿蔚蓝湾	青岛市黄岛区	住宅、商业	100.00%	118,643.00	20,417.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨	住宅、商业	100.00%	70,315.50	100,877.20	100,877.20	9,270.51	1,091.00	68,877.20	1,075.41	2,016.63
济南	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100.00%	43,723.64	39,004.15	35,848.36	1,410.11	1,323.52	35,444.06	2,034.13	2,816.12
济南	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100.00%	127,476.23	113,038.38	93,643.05	58.94	97.08	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	467.13
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	住宅	100.00%	281,917.87	257,434.53	246,738.63	4,689.71	8,410.57	249,194.81	8,600.75	13,027.50
济南	领秀城P-5地块	济南市市中区	住宅	100.00%	131,443.19	100,668.15	84,205.18	83,543.94	223,193.40	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	81,154.57	58,776.99	52,026.69	124,330.41	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	31,810.04	25,548.19	63,255.82	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	35,764.26	11,872.76	11,872.76	31,727.51	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	47,485.40	38,610.39	93,346.92	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城L2L3地块	济南市市中区	住宅	100.00%	379,080.68	394,647.73	392,952.50	0.00	0.00	394,288.10	0.00	177.91
济南	领秀城L4地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,780.52	180,584.06	180,245.00	0.00	0.00	185,198.10	29.43	11.43
济南	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	376,603.13	348,080.24	348,190.42	0.00	0.00	374,794.63	286.99	545.64
济南	领秀城Q1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	150,066.23	145,575.93	144,921.60	0.00	0.00	144,561.10	177.09	208.29

济南	领秀城C1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	267,588.00	264,738.14	244,260.19	0.00	0.00	262,427.83	150.33	241.84
济南	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	284,132.63	264,262.55	259,289.09	1,213.35	458.12	270,890.83	2,889.71	813.56
济南	唐冶二期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	301,298.70	278,004.46	274,404.26	960.96	471.37	284,802.81	3,843.01	2,086.37
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	333,898.27	306,796.48	284,660.24	90,996.79	105,340.34	264,659.38	264,659.38	301,066.57
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	438,874.34	561.55	351.92	455,909.71	909.44	187.00
济南	领秀公馆A地块	济南市市中区	商业	100.00%	213,836.84	175,913.25	86,780.02	40,899.02	44,063.38	447,421.13	447,421.13	49,494.26
济南	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100.00%	105,121.32	293,031.86	284,667.35	19,199.25	18,699.31	323,071.13	97,084.28	79,993.30
上海	上海嘉定保障房项目	上海市嘉定区	保障房	100.00%	107,174.00	113,057.00	103,333.00	65,445.00	46,098.00	0.00	0.00	0.00
湖州	鲁能公馆(原鸿泊湾二期)	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	95,093.05	70,545.00	54,470.60	28,131.79	36,456.25	30,137.29	30,137.29	31,745.50
湖州	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	94,793.05	11,317.13	84,202.78	605.64	681.71	86,217.86	1,268.59	649.25
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业	100.00%	216,315.77	252,846.20	215,879.76	2,053.09	5,591.46	215,596.48	98,949.18	198,581.12
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅	100.00%	34,895.67	43,442.28	34,943.58	673.35	1,570.50	34,943.58	3,769.61	7,045.31
福州	福州变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商业	100.00%	125,633.43	51,755.55	12,853.99	12,853.99	36,177.34	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G065地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	32,730.00	31,950.74	3,880.71	3,880.71	5,107.50	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G067地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	38,632.00	11,249.31	367.25	367.25	466.02	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G057地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	56,910.00	10,828.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G066地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	38,632.00	14,622.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天津	鲁能泰山7号A区	天津海教园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100.00%	160,800.00	159,374.38	156,090.63	4,357.58	10,979.24	154,385.96	6,976.63	13,933.31
天津	鲁能泰山7号B区	天津海教园区	联排、洋房、小高层、商业	100.00%	162,511.44	165,684.01	130,265.35	14,421.64	30,143.53	127,901.19	19,853.73	37,874.77
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	102,952.99	18,169.93	18,169.93	92,788.26	0.00	0.00	0.00
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100.00%	82,266.50	81,124.19	59,731.86	30,211.26	97,508.35	48,573.24	32,844.29	97,328.14

南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100.00%	173,526.40	112,264.01	39,866.82	26,395.06	58,157.65	30,368.79	27,047.81	54,756.91
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%	54,247.72	53,213.20	5,164.04	5,042.06	10,607.19	0.00	0.00	0.00

(九) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
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%	5,994.90	5,994.90	100.00%
重庆泰山7号	重庆市渝北区	商业	100.00%	312.68	312.68	100.00%
重庆南渝星城S5秀街	重庆市巴南区	商业	100.00%	21,679.00	19,916.45	92.00%
重庆南渝星城	重庆市巴南区	商业	100.00%	4,342.00	4,342.00	100.00%
重庆九龙花园	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	6,933.72	6,933.72	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%	702.33	702.33	100.00%
重庆星城外滩5号地	重庆市江北区	商业	100.00%	3,414.77	3,414.77	100.00%
重庆领秀城	重庆市南岸区	商业	100.00%	28,890.42	28,890.42	100.00%
重庆江津领秀城1期	重庆市江津区	商业	100.00%	197.34	197.34	100.00%
宜宾原著荟	宜宾市叙州区	公寓	100.00%	12,269.36	12,269.36	100.00%
宜宾峯璟尚街	宜宾市叙州区	商业	100.00%	273.39	273.39	100.00%
宜宾鑫悦湾二期	宜宾市叙州区	商业	100.00%	1,344.84	1,344.84	100.00%
宜宾林中漫步农贸市场	宜宾市叙州区	商业	100.00%	1,394.83	1,394.83	100.00%
宜宾鑫空间架空层	宜宾市叙州区	商业	100.00%	285.00	285.00	100.00%
北京1号地项目商业	北京市顺义区	商场	100.00%	18,337.63	17,988.63	98.00%

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%
福州鲁能公馆项目	福州市晋安区南平东路668号	商业	100.00%	1,619.41	1,619.41	100.00%
济南B地块幼儿园	济南市市中区领秀城B区	幼儿园	100.00%	4,728.00	4,728.00	100.00%
济南1号地菜市场	领秀公馆菜市场南侧区域房屋	社区生活餐饮超市、菜市场	100.00%	1,200.00	1,200.00	100.00%

(十) 土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额 (万元)	累计投资金额 (万元)	规划平整土地面积 (m ²)	累计平整土地面积 (m ²)	本期平整土地面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	本期销售面积 (m ²)	累计结算土地面积 (m ²)	本期结算土地面积 (m ²)	累计一级土地开发收入 (万元)	本期一级土地开发收入 (万元)	款项回收情况 (万元)
顺义新城一级开发	顺义区马坡镇	100%	279,200	278,312.9	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

(十一) 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	679,655.60	4.05%-5.115%	142,711.38	217,635.56	262,438.66	56,870.00
票据	50,000.00	4.1%	50,000.00			
债券	421,953.68	4.09%-4.1%	14,400.00	15,600.00	16,800.00	375,153.68
非银行类贷款	2,806,084.29	4.35%-5.5%	1,109,030.00	196,760.00	903,494.29	596,800.00
合计	3,957,693.57	4.05%-5.5%	1,316,141.38	429,995.56	1,182,732.95	1,028,823.68

（十二）发展战略和未来一年经营计划

1. “十四五”发展规划

“十四五”期间，公司将积极践行“双碳”战略，依托全球能源互联网和“一带一路”战略，坚持“推进绿色发展、建设美丽中国”的企业使命，以“厚植基础、示范引领、特色发展”为总体思路，研究拓展新业态新模式，推动产业链延伸拓展、价值链向高端迈进，打造资产优良、业绩优秀的综合型绿色能源服务产业群，守护电网安全，助推三网融合，做为国担当、为国添彩的一流绿色能源创造者。到“十四五”末，公司建设运营装机容量3000万千瓦。

2. 2022 年经营计划

2022年公司总体目标是：以持续提升公司质量为核心，以完善内部治理机构、提升信披质量为抓手，严格落实重组盈利承诺，确保实现发电量80亿千瓦时，投产148万千瓦，新增储备优质资源600万千瓦。

（十三）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516,444.52万元，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。

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

三、核心竞争力分析

1. 坚定的绿色发展理念

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。公司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. 多元化的融资渠道

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。公司注重融资创新，不断加强持有型物业盘活力度，完成了CMBS等新型融资产品发行。资产置换完成后，公司资本市场融资渠道进一步拓宽。

3. 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。

4. 专业的管理团队

公司管理团队拥有丰富的项目开发运营管理经验，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。

5. 主业的转型升级

报告期内，公司积极推进主业转型，主业转型完成后，在业务发展方面具备如下竞争优势：一是海陆齐发的业务布局。公司在12省份开发建设海上风电、陆上风电、光伏发电和光热发电等新能源项目，形成海陆齐发的绿色能源体系。二是多能互补的集成优化能力。公司为20多家多能互补集成优化示范工程企业中首家项目成功落地的单位，投资建设了“海西州多能互补集成优化国家示范工程”项目。三是海上风电建设的领先技术。公司多年来一直注重远距离输电技术的研发，并成功研发出新型的深远海输电柔性直流的应用技术。四是股东方优势，公司的新能源产业可以与股东方的低碳城市、现代服务业、战略性新兴产业实现协同发展，形成独特的资源配套优势。

四、主营业务分析

1. 概述

截至2021年12月31日，公司总资产822.44亿元，较去年年末增加9.90%，其中：流动资产810.41亿元、非流动资产12.03亿元；总负债683.07亿元，较去年年末增加14.84%，其中：流动负债666.82亿元、非流动负债16.25亿元；股东权益139.37亿元，较去年年末减少9.25%。

2021年公司实现营业收入162.36亿元，净利润-13.73亿元，归属于上市公司股东的净利润-13.58亿元，基本每股收益-0.73元，归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率-9.37%；截至2021年末归属于上市公司股东的每股净资产7.27元。

2. 收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021年		2020年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	16,235,778,609.50	100%	19,750,567,812.57	100%	-17.80%
分行业					
房地产开发	15,540,157,406.47	95.72%	19,213,440,948.54	97.28%	-19.12%
酒店客房收入	144,317,378.63	0.89%	127,988,536.67	0.65%	12.76%
物业服务	268,562,111.20	1.65%	173,757,475.49	0.88%	54.56%
经营租赁	191,702,899.97	1.18%	139,913,566.28	0.71%	37.02%
其他业务	91,038,813.23	0.56%	95,467,285.59	0.48%	-4.64%
分产品					
商品房	15,540,157,406.47	95.72%	19,213,440,948.54	97.28%	-19.12%
酒店客房	144,317,378.63	0.89%	127,988,536.67	0.65%	12.76%
物业费	268,562,111.20	1.65%	173,757,475.49	0.88%	54.56%
不动产出租	191,702,899.97	1.18%	139,913,566.28	0.71%	37.02%
其他业务	91,038,813.23	0.56%	95,467,285.59	0.48%	-4.64%
分地区					
华北	2,720,883,340.31	16.76%	4,787,721,244.97	24.24%	-43.17%
华东	8,822,840,684.05	54.38%	5,840,690,530.23	29.57%	51.16%
西南	4,692,054,585.14	28.86%	9,122,156,037.37	46.19%	-48.63%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 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	15,540,157,406.47	10,793,544,879.24	30.54%	-19.12%	-18.18%	-0.80%
分产品						
商品房	15,540,157,406.47	10,793,544,879.24	30.54%	-19.12%	-18.18%	-0.80%
分地区						
华北	2,663,517,081.39	2,136,823,752.52	19.77%	-43.85%	-37.86%	-7.73%
华东	8,426,799,053.81	5,830,136,584.61	30.81%	52.29%	63.57%	-4.77%
西南	4,449,841,271.27	2,826,584,542.11	36.48%	-50.21%	-54.33%	5.73%

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

□ 适用 √ 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	122.16	90.8	34.54%
	开发产品销售收入	万元	1,554,014.47	1,921,344.09	-19.12%
	存货	万元	299.82	6,032,116.02	-100.00%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期存货 299.82 万元，较上年同期 603.21 亿元下降约 100%，主要原因为本期将存货转入持有待售资产导致。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产开发	土地、建安、公共配套等	10,793,544,879.24	93.67%	13,191,656,635.21	95.36%	-1.69%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

① 本年发生的非同一控制下企业合并

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	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
杭州千岛湖全域旅游有限公司	2021年1月1日	296,277,358.84	51.45	其他	2021年1月1日	按照公司章程可以达到控制	3,333,877.75	-31,310,067.73
重庆太衡企业管理咨询有限公司	2021年2月9日	942,269,900.00	100.00	其他	2021年2月9日	取得控制权		-2,810,137.24

②新设子公司

本公司本年度新设三级公司3家，分别为北京中绿园房地产开发有限公司（为二级子公司北京顺义新城建设开发有限公司的全资子公司）、济南中绿园房地产开发有限公司（为二级子公司山东鲁能亘富开发有限公司的控股子公司）、重庆市江津区鲁能物业服务服务有限公司（为二级子公司重庆鲁能物业服务服务有限公司的全资子公司）。

子公司名称	级次	注册地	营业执照	注册资本	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
重庆市江津区鲁能物业服务服务有限公司	三级	重庆	91500116MAABYFC40T	50万	潘玉峰

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	644,451,545.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.30%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	335,670,245.00	1.72%
2	客户 2	82,168,710.00	0.42%
3	客户 3	80,741,772.00	0.41%
4	客户 4	75,468,165.00	0.39%
5	客户 5	70,402,653.00	0.36%
合计	--	644,451,545.00	3.30%

注：前 5 大客户为公司非关联方。

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,327,941,377.21
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	12.77%

前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%
---------------------------	-------

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国建筑第八工程局有限公司	1,080,801,214.66	5.93%
2	天元建设集团有限公司	375,344,765.07	2.06%
3	山东天齐置业集团股份有限公司	311,452,572.90	1.71%
4	中建八局第一建设有限公司	306,844,060.11	1.68%
5	业兴实业集团有限公司	253,498,764.47	1.39%
合计	--	2,327,941,377.21	12.77%

注：前 5 名供应商为公司非关联方。

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3. 费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	603,890,497.76	548,131,780.52	10.17%	
管理费用	534,981,368.41	431,353,423.34	24.02%	
财务费用	1,025,888,712.29	633,825,411.83	61.86%	公司本期借款增加，费用化利息增加
税金及附加	1,416,480,868.96	1,067,386,960.06	32.71%	公司本期计提土增税增加
投资收益	1,666,101.78	-13,498,697.89	112.34%	本期千岛湖公司纳入合并范围
公允价值变动收益	794,450.00	1,666,482.96	-52.33%	本期公司持有的渤海证券公允价值增幅降低
信用减值损失	-4,427,150.25	4,787,842.44	192.47%	上期转回前期计提应收款项坏账准备较多，本期未转回
资产减值损失	-2,311,792,501.27	-365,284,745.34	532.87%	公司本期根据资产评估计提减值损失

注：由于损失以“-”号填列，本期信用减值损失为负数，上期信用减值损失由于存在转回为正数，本期较上期损失增加但直接计算比率为负数，为准确表示损失的增加，因此比率改正数列示。

4. 研发投入

适用 不适用

5. 现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	20,300,132,067.26	15,215,802,453.08	33.41%
经营活动现金流出小计	20,156,265,535.48	21,600,495,120.32	-6.69%
经营活动产生的现金流量净额	143,866,531.78	-6,384,692,667.24	102.25%
投资活动现金流入小计	12,015,309.08	1,436,495.09	736.43%

投资活动现金流出小计	1,245,654,279.37	377,500,900.43	229.97%
投资活动产生的现金流量净额	-1,233,638,970.29	-376,064,405.34	-228.04%
筹资活动现金流入小计	26,318,703,863.39	16,361,787,404.79	60.85%
筹资活动现金流出小计	24,283,123,371.93	6,622,609,080.22	266.67%
筹资活动产生的现金流量净额	2,035,580,491.46	9,739,178,324.57	-79.10%
现金及现金等价物净增加额	945,808,052.95	2,978,421,251.99	-68.24%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动现金流入小计203亿元，比去年同期增加33.41%，主要原因是本期销售较好，新项目开始预售。

经营活动产生的现金流量净额1.44亿元，比去年同期减少102.25%，主要原因是上期支付土拍保证金较多。

投资活动现金流入小计0.12亿元，比去年同期增加736.43%，主要原因是千岛湖公司期初货币资金在并表时调整现金流分类。

投资活动现金流出小计12.46亿元，比去年同期增加229.97%，主要原因是本期收购重庆太衡企业管理咨询有限公司导致发生额较大。

投资活动产生的现金流量净额-12.34亿元，比去年同期减少228.04%，主要原因是本期收购重庆太衡企业管理咨询有限公司导致现金流出较多。

筹资活动现金流入小计263.19亿元，比去年同期增加60.85%，主要原因是本期新增借款较多。

筹资活动现金流出小计242.83亿元，比去年同期增加266.67%，主要原因是本期偿还借款较多。

筹资活动产生的现金流量净额20.36亿元，比去年同期减少79.1%，主要原因是本期偿还借款较多。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

本公司为房地产开发企业，项目开发投入大、周期长。经营活动相关的预售收入、开发投入等经营活动现金流量，在发生当期即计入现金流量表相关项目。开发产品竣工验收合格后交付业主时确认销售收入，同时结转营业成本，导致经营活动现金流量与本年度净利润存在时间差。（具体影响因素详见本报告“第十节 财务报告”之“七、合并财务报表项目注释”之“50、现金流量表补充资料”）

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1. 资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,422,258,949.43	6.59%	6,696,366,604.20	8.95%	-2.36%	本期部分资产转入持有待售资产核算
应收账款	2,761,643.84	0.00%	15,032,359.03	0.02%	-0.02%	本期部分资产转入持有待售资产核算

存货			56,742,894,189.82	75.81%	-75.81%	本期部分资产转入持有待售资产核算
投资性房地产		0.00%	2,532,969,736.14	3.38%	-3.38%	本期部分资产转入持有待售资产核算
长期股权投资		0.00%	296,277,358.84	0.40%	-0.40%	本期千岛湖公司纳入合并范围
固定资产	1,195,930,513.32	1.45%	1,414,399,054.70	1.89%	-0.44%	本期部分资产转入持有待售资产核算
在建工程		0.00%	340,488,497.84	0.45%	-0.45%	本期部分资产转入持有待售资产核算
使用权资产	7,253,955.13	0.01%	9,592,270.16	0.01%	0.00%	本期摊销导致减少；部分资产转入持有待售资产核算
短期借款	2,500,000,000.00	3.04%	300,000,000.00	0.40%	2.64%	本期新增借款
合同负债		0.00%	11,399,462,379.36	15.23%	-15.23%	本期部分负债转入持有待售负债核算
长期借款	1,618,830,855.89	1.97%	27,495,073,781.74	36.74%	-34.77%	本期部分负债转入持有待售负债核算
租赁负债	5,976,455.09	0.01%	9,592,270.16	0.01%	0.00%	本期摊销导致减少；部分负债转入持有待售负债核算
持有待售资产	75,549,086,952.04	91.86%	0.00	0.00%	91.86%	本期部分资产转入持有待售资产核算
持有待售负债	63,423,335,438.35	77.12%	0.00	0.00%	77.12%	本期部分负债转入持有待售负债核算
预付款项	230,756.38	0.00%	162,576,319.32	0.22%	-0.22%	本期部分资产转入持有待售资产核算
其他应收款	46,050.09	0.00%	1,601,482,426.42	2.14%	-2.14%	本期结转部分往来款；部分资产转入持有待售资产核算
其他流动资产	66,389,478.60	0.08%	1,765,425,392.09	2.36%	-2.28%	本期部分资产转入持有待售资产核算
其他非流动金融资产		0.00%	58,465,550.00	0.08%	-0.08%	本期部分资产转入持有待售资产核算
无形资产		0.00%	263,350,405.59	0.35%	-0.35%	本期部分资产转入持有待售资产核算
长期待摊费用		0.00%	3,497,107.73	0.00%	0.00%	本期部分资产转入持有待售资产核算
递延所得税资产		0.00%	2,941,764,643.55	3.93%	-3.93%	本期部分资产转入持有待售资产核算
应付账款	5,246,165.50	0.01%	7,478,777,138.77	9.99%	-9.98%	本期部分负债转入持有待售负债核算

预收款项		0.00%	128,650,296.32	0.17%	-0.17%	本期部分负债转入持有待售负债核算
应付职工薪酬	664,045.14	0.00%	18,792,774.77	0.03%	-0.03%	本期部分负债转入持有待售负债核算
应交税费	18,595,432.06	0.02%	2,481,585,115.13	3.32%	-3.30%	本期部分负债转入持有待售负债核算
其他应付款	33,279,055.68	0.04%	2,422,122,613.72	3.24%	-3.20%	本期支付部分往来款；部分负债转入持有待售负债核算
一年内到期的非流动负债	701,277,500.00	0.85%	2,623,621,984.19	3.51%	-2.66%	本期部分负债转入持有待售负债核算
其他流动负债		0.00%	1,009,000,808.69	1.35%	-1.35%	本期部分负债转入持有待售负债核算
应付债券		0.00%	4,102,355,200.00	5.48%	-5.48%	本期转入一年内到期的非流动负债；部分负债转入持有待售负债核算
递延所得税负债		0.00%	18,388,586.75	0.02%	-0.02%	本期部分负债转入持有待售负债核算

境外资产占比较高

适用 不适用

2. 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								
金融资产小计	58,465,550.00	794,450.00						59,260,000.00
持有待售资产-其他非流动金融资产	58,465,550.00	794,450.00						59,260,000.00
上述合计	58,465,550.00	794,450.00						59,260,000.00
金融负债	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

3. 截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，公司所有权或使用权受限资产账面价值2,283,185.77万元，其中持有待售资产-货币资金中101,745.01万元系按揭保证金及商品房预售资金监管，持有待售资产-存货中1,903,983.03万元系以土地使用权作借款抵押，持有待售资产-投资性房地产中166,504.16万元系以房屋和土地使用权作借款抵押，持有待售资产-固定资产中101,627.88万元系以房屋作借款抵押，持有待售资产-无形资产中9,325.68万元系以土地使用权作借款抵押。

七、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
11,931,769,900.00	4,263,176,500.00	179.88%

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	本期投资盈亏	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	-668,594.35	否	2021年04月20日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209724943&announcementTime=2021-04-20
重庆太衡企业管理咨询有限公司	企业管理等	增资	800,940,000.00	85.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-2,810,137.24	否	2021年01月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209167278&announcementTime=2021-01-23
重庆太衡企业管理咨询有限公司	企业管理等	收购	141,329,900.00	15.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成		否	2021年08月18日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210769078&announcementTime=2021-08-18

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	-16,109,029.85	否	2021年01月23日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209167276&announcementTime=2021-01-23
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(截至报告期末已完成32.55亿元)	-3,280,732.00	否	2021年06月18日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210268256&announcementTime=2021-06-18
青岛中绿园健康地产有限公司	房地产开发经营等	其他	210,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-51,277,017.03	否	2020年12月25日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=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	1,369,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-14,329,103.61	否	2020年12月25日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1208980743&announcementTime=2020-12-25
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	-530,222,261.37	否	2021年01月29日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209207757&announcementTime=2021-01-29
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	205,885,028.56	否	2021年04月30日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209207757&announcementTime=2021-01-29

													mentId=1209868110&announcementTime=2021-04-30
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	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210268255&announcementTime=2021-06-18
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	完成	-14,562,408.54	否	2021年02月09日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209259996&announcementTime=2021-02-09
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	完成	-14,562,408.54	否	2021年03月24日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209437501&announcementTime=2021-03-24
苏州鲁能广宇置地有限公司	房地产开发经营等	增资	1,300,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	完成	-546,722,942.09	否	2021年07月27日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210572699&announcementTime=2021-07-27
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	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	-113,613,275.94	否	2021年07月27日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210572699&announcementTime=2021-07-27
重庆市江津	物业服务	新设	500,000.00	100.00%	自有	无	长期	物业	完成		否	2021年	http://www.cninfo.com.cn/new/disclos

区鲁能物业服务有限公 司					资金			服务				10月29 日	ure/detail?plate=szse&orgId=gssz000 0537&stockCode=000537&announc ementId=1211423209&announcementT ime=2021-10-29
合计	--	--	11,931,769,900.0 0	--	--	--	--	--	--	-1,087,710,473. 46	--	--	--

注：1.本期投资盈亏为按持股比例计算。

2.报告期末，公司持有重庆太衡企业管理咨询有限公司 100%股权。

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。

5. 募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1. 出售重大资产情况

适用 不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
个人	林中漫步农贸市场	2021年12月01日	757.94	7.85	处置收益70万元	-	成本法、收益法	否	不适用	是	是	是	2021年10月20日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211324410&announcementTime=2021-10-20

2. 出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
鲁能集团	1.东莞鲁能广宇 100%股权; 2.苏州鲁能 100%股权 3.天津鲁能泰山 100%股权; 4.鲁能朱家峪 100%股权; 5.重庆江津鲁能 100%股权; 6.重庆鲁能 100%股权; 7.顺义新城 100%股权; 8.鲁能	2022年1月14日	1,323,141.11	-81,032.05 (该利润为前述出售的23家公司2021年1-12月的归母净	有利于改善资产负债结构和财务状况,降低负债规模及资产负债率。有利于解决与鲁能集团存在的同业竞争问题。	0(本次股权出售属于同一控制下企业合并,不产生交易损益)	资产基础法、收益法(除宜宾鲁能、苏州鲁能仅使用了资产基础法外,其他均采用了资产	是	控股股东	报告期末未完成过户,截至本报告披露日已全部过户	是	2021年12月06日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211815277&announcementTime=202

	万创 100%股权；9.南京鲁能广宇 100%股权；10.宜宾鲁能 65%股权。			利润。由于 2022 年 1 月 14 日已完成股			基础法和收益法两种评估方法)						1-12-06%2008:27
都城伟业	1.鲁能巨富 100%股权；2.南京鲁能硅谷 100%股权；3.福州鲁能 100%股权；4.湖州公司 100%股权；5.重庆鲁能英大 100%股权；6.张家口鲁能 100%股权。	2022 年 1 月 14 日	951,138.92	交割,根据合同约定,2022 年 1 月 1 日起 23 家公司不再为上市公司贡献利润)	有利于改善资产负债结构和财务状况,降低负债规模及资产负债率。有利于解决与都城伟业存在的同业竞争问题。		资产基础法、收益法	是	关联方	报告期末未完成过户,截至本报告披露日已全部过户	是	2021 年 12 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211815277&announcementTime=2021-12-06%2008:27
鲁能集团	1.山东鲁能物业 100%股权；2.重庆鲁能物业 100%股权；3.青岛鲁能广宇 100%股权；4.三亚中绿园 100%股权；5.汕头中绿园 100%股权；6.成都鲁能 100%股权；7.青岛中绿园 100%股权。	2022 年 1 月 14 日	216,322.98		有利于改善资产负债结构和财务状况,降低负债规模及资产负债率。有利于解决与鲁能集团存在的同业竞争问题。		资产基础法、收益法	是	控股股东	报告期末未完成过户,截至本报告披露日已全部过户	是	2021 年 12 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211815277&announcementTime=2021-12-06%2008:27

九、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
------	------	------	------	-----	-----	------	------	-----

天津鲁能泰山房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	1,250,000,000.00	5,955,978,035.31	1,489,948,410.32	552,331,888.13	-162,545,145.84	-182,717,778.31
福州鲁能地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	4,279,751,813.81	1,454,080,500.95	2,056,730,351.89	211,566,279.21	158,747,785.63
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	15,418,092,993.13	2,170,374,263.76	2,518,546,890.30	-701,955,918.97	-530,222,261.37
苏州鲁能广宇置地有限公司	子公司	房地产开发	3,300,000,000.00	8,796,288,957.83	1,934,650,853.21	0.00	-547,206,406.40	-546,722,942.09
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	1,094,627,775.90	589,002,366.57	799,933,002.42	254,911,997.31	177,259,579.48
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	8,599,258,181.94	3,950,487,351.24	1,970,186,492.56	244,902,590.45	205,885,028.56

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
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-66.86 万元
重庆太衡企业管理咨询有限公司	非同一控制下企业合并	为公司贡献净利润-281.01 万元
杭州千岛湖全域旅游有限公司	非同一控制下企业合并	为公司贡献净利润-1610.9 万元
北京中绿园房地产开发有限公司	投资新设	为公司贡献净利润-328.07 万元
重庆市江津区鲁能物业服务有限公司	投资新设	已完成投资款实缴,对业绩未产生影响

3. 主要控股参股公司情况说明

本期本公司全资子公司天津鲁能泰山净利润-1.83亿元,较上年同期5.10亿元下降135.84%,主要原因为本期交付较上年同期减少且计提跌价1.08亿元。

本期本公司全资子公司重庆鲁能开发净利润-5.30亿元,较上年同期7.43亿元下降171.34%,主要原因为本期交付较上年同期减少且计提减值9.90亿元。

本期本公司全资子公司苏州鲁能广宇净利润-5.47亿元,较上年同期-0.35亿元下降1469.24%,主要原因为本期计提跌价4.50亿元。

十、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

2. 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于2021年7月21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北京顺义新城建设开发有限公司和宜宾鲁能开发（集团）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。公司为本次CMBS开放回售期优先级资产支持证券的退出提供流动性支持。

依据证券发行类型及产品相关安排判断，与上述两项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。

截至本报告披露日，上述结构化主体已根据资产重组相关安排转出上市公司合并报表范围，公司提供的流动性支持及本息差额补足的补偿义务等已解除。

十一、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

展望2022年，公司外部发展环境依然复杂多变。从宏观上看，在世纪疫情冲击下，百年变局加速演进，经济全球化遭遇逆流，全球产业链供应链脆弱性上升，世界经济复苏放缓、通胀高企，不稳定不确定因素明显增加。我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，企业发展面临的成本、资源、环境等硬约束不断增强，在多重约束下求最优解的难度不断加大。

从行业上看，国家既要保障电力供应，又要积极推动能源转型，以国家能源安全为红线，以清洁能源为主体的能源电力系统转型建设工作更加紧迫。同时，随着“双碳”“1+N”顶层政策文件的出台，发展新能源电力被摆在了更加突出重要的位置，新能源行业在国家经济建设中的重要地位得到进一步明确和提升。但随着平价上网时代的开启，新技术的推广应用，市场竞争也将进一步加剧。

从企业自身看，2022年，公司将以全新的姿态亮相资本市场。在国家构建以新能源为主体的新型电力系统战略背景下，公司急需集中资源优势，顺应行业发展大潮，紧紧抓住风电、光伏历史性发展机遇，系统谋划，多措并举，持续加大资源拓展力度，提升发展速度，尽快形成规模优势。同时，公司也要清醒地认识到自身存在的问题及面临的严峻挑战，尤其是随着越来越多传统能源企业、非能源企业跨界进军新能源行业，市场竞争将更加激烈。而受历史、自身等多重因素影响，公司在新能源项目获取方面与“五大六小”等头部企业相比还存在一定差距，在短期内难以通过单纯地做大规模实现发展新跨越。

（二）工作思路和工作目标

1. “十四五”发展规划

“十四五”期间，公司将积极践行“双碳”战略，依托全球能源互联网和“一带一路”战略，坚持“推进绿色发展、建设美丽中国”的企业使命，以“厚植基础、示范引领、特色发展”为总体思路，研究拓展新业态新模式，推动产业链延伸拓展、价值链向高端迈进，打造资产优良、业绩优秀的综合型绿色能源服务产业群，守护电网安全，助推三网融合，做为国担当、为国添彩的一流绿色能源创造者。到“十四五”末，公司建设运营装机容量3000万千瓦。

2. 2022 年经营计划

2022年公司总体目标是：以持续提升公司质量为核心，以完善内部治理机构、提升信披质量为抓手，严格落实重组盈利承诺，确保实现发电量80亿千瓦时，投产148万千瓦，新增储备优质资源600万千瓦。

（三）重点工作安排

1. 着力提高公司治理水平

强化制度体系建设。严格对照证监会最新监管规则，紧密结合公司转型后业务实际，及时开展以《公司章程》为核心的制度修订，进一步明确公司股东、董事、监事和高级管理人员的职责界限和法律责任，切实将最新监管理念、监管要求有效融入到公司管理体系和业务流程中，从而形成一套管用、好用、实用的制度体系。规范三会组织运作。根据重组后人员整合需要，及时开展部分董监高调整更换工作，有效保持董事会、监事会人员稳定、正常运作。健全股东参与公司治理的渠道和方式，切实为广大投资者提供参加股东大会及日常沟通交流的便利和支持。充分发挥党委会前置研究、独立董事专业审核和监事会全程监督的协同职能，提高公司重大决策的科学性和有效性。高效开展信息披露。进一步夯实公司会计基础，发挥内部管理部门与外部顾问机构的合力，提升重大事项传递效率及财务数据准确性，坚持以投资者需求为导向，真实准确完整地进行信息披露，确保披露信息的及时性、公平性、针对性，为广大投资者自主识别和把握风险、做出投资决策提供有效支撑。

2. 着力推动公司做优做强

加大市场开发力度。综合考虑各省区风光资源、土地情况、送出消纳等因素，进一步优化产业布局。一是系统谋划大型基地项目，对国家第一批以沙漠、戈壁、荒漠为重点的大型风电光伏基地分配情况进行摸底，争取未分配开发权的存量项目，同时做好第二批基地项目申报。二是持续深耕广东、江苏、海南区域，策划开发大型海上风电项目。三是调查掌握特高压线路落点省份指标分配情况，借助地缘优势获取企业配套指标，紧盯特高压线路配套指标竞争性配置机遇，提前编制投标方案、做好投标准备。

研究谋划资本运作。在高质量做好资产置换后续工作同时，及时抢抓新能源资本市场发展有利窗口期，探索实施股权再融资工作的可行性，选择适合公司实际的再融资工具，推动公司资本结构进一步优化。强化激励约束。健全灵活高效的市场化经营机制，探索实施上市公司股权激励、员工持股计划等中长期激励机制的可行性，充分激发企业活力，提升优秀人才吸引力，助推广大干部职工与公司发展的利益共享、风险共担。

3. 着力提升价值创造和价值实现能力

提升经营管理质量。紧盯“两利四率”，切实增强盈利能力，努力实现“两增一控三提高”。大力开展提质增效，立足重组三年盈利承诺目标，科学分解电量、电价、成本等业务数据，明确目标责任，强化预算执行控制和分析，有效实现年度非生产性支出压降目标。积极推进电价补贴获取，紧密跟踪已列入清单项目补贴回收进度，逐步降低未收回补贴金额比重，保障公司生产经营稳定。提高生产运营效率。以保电增发和降本增效为核心，优化运营模式，切实提升场站发电盈利能力。一是严格执行年度发电任务，科学制定检修维护计划，提升场站设备利用水平和健康水平。二是准确把握电力市场竞争态势和政策动向，制定各区域最优交易策略，提高发电收益。三是提升技改项目实施成效，做好老旧风电机组升级改造方案研究，提高剩余运营期的安全性和经济性。四是严格把控设备选型和关键指标，规范做好新建项目移交生产和出质保验收，全面提升新建项目运营指标。

加快打造新的利润增长点。积极开展产业科技创新、业态创新、商业模式创新，加强前瞻性思考、全局性谋划、战略性布局、整体性推进，在完善国内绿色能源产业链中发挥更大价值。一是加快培育大数据中心，推进“新能源+数据中心”项目。二是提升产业调峰能力，试点应用新型储能。三是全面铺开售电业务，不断开发上游发电企业和下游用电客户，尝试进入绿电交易、绿证交易市场。四是积极开拓碳资产交易业务，做好GCC项目交易，提升交易价格，密切关注CCER交易市场启动及项目备案签发重启时间，尽早参与CCER项目注册和开发。

4. 着力提升风险防控水平

强化内部控制。对照证监会、交易所关于内部控制的有关要求，对公司权责流程、制度标准开展梳理评估，建立健全匹配公司新组织职能、覆盖公司各专业范围的内控管理体系。一是夯实安全管理基础，持续深化隐患排查治理和风险管控双控预控机制，常态化抓好疫情防控，高质量、严标准开展安全查评，做好重点项目安全“飞检”工作，全面提升本质安全水平。

二是强化项目投资管理，严格可研论证审查，实施全口径成本管控，确保项目可研深度达标、技术方案合理、经济评价客观、成本控制有效，不断提高投资决策水平。三是建立健全审计监督、法律合规体系，优化完善公司内部控制手册，强化日常审计监督与合规管理，确保制度流程执行到位、内控机构高效运转、重大风险及时发现、下属企业可控在控。

增强合规意识。强化公司及所属单位监管规则宣贯培训，提高广大干部职工运用法治思维和法治方式推动发展、开展工作的意识和能力。注重“关键少数”管理，充分运用内外部手段，强化对控股股东监督，促使其依法合规行使股东权力。强化董监高管理，督促董事、监事、高级管理人员牢固树立“底线”意识，忠实勤勉尽责地开展岗位工作，管好自身与身边人，严守内幕信息，规范股票交易，避免出现内幕信息泄露和违规股票交易行为。

5. 着力强化社会责任履行

积极维护股东、债权人及相关方利益。一是积极做好投资者关系维护，在保持与投资者常规性沟通基础上，通过组织召开业绩说明会、投资者见面会、现场调研等形式强化与中小投资者沟通交流，提高公司透明度及吸引力，坚定其投资信心。积极践行股东回报义务，保持持续稳定的分红水平，增强投资者获得感与认同感。二是注重与上下游合作方的沟通交流，持续规范招标采购管理体系，有效推进规范合作，为供应商、客户等相关方创造良好的合作环境。强化履约管理，严格按照合同约定及时结算合同款项，履行相关融资产品还本付息义务，尽力为合作方提供合理必要的服务。

有效保护职工合法权益。一是强化民主管理，规范组织召开职代会，为企业健康发展汇集民智、融聚合力。坚持厂务公开与企业管理、风险防控、廉政建设等有机结合，助推各项工作科学决策和民主管理。二是竭诚用心服务，促进职工队伍思想凝聚、和谐稳定。以人员整合、机构调整为契机，及时做好员工思想动态调研，开展专业教育培训及暖心工程，确保职工专业素质提升的同时，深切感受企业的温暖与大爱。三是丰富职工生活，组织开展职工微课堂、球类运动比赛和健步走等系列活动，在工作之余进一步丰富员工精神生活，提升凝聚力，彰显企业价值。

积极参与社会公益事业。一是始终坚持绿色发展理念，持续做大风力、光伏发电等主营业务规模，保持100%清洁能源发电比例。二是积极履行企业责任，诚信缴纳税款，如实申报纳税资料，足额、及时地完成税款缴纳。三是主动参与国家及地方公益事业，履行扶贫社会责任，有效开展产业扶贫、消费扶贫、教育扶贫，保障边远地区民生，助推当地绿色产业发展，为服务地方经济社会发展做出积极贡献。

（四）可能面对的风险及应对措施

1. 电价风险：随着电力体制改革的不断深入，市场化交易电量比例持续提高，跨省区交易比例大幅增长。尤其是随着平价上网时代的到来，新能源电力市场竞争异常激烈，公司将面临电价下行、收益下滑、经营压力增大的风险。公司将着力推进品牌建设，提升品牌价值及影响力，增强公司市场竞争力。

2. 投资风险：在“双碳”战略背景下，以新能源为主体的新型电力系统比例将持续提升，优质资源获取难度将不断加大，项目开发成本将随之提高，市场竞争日趋激烈，公司将面临逐步增加的项目投资风险。公司将持续提升项目运营管理水平，强化可研执行刚性，严格把控项目成本，开拓综合能源服务市场，积极参与电网需求侧响应，推动发展“多能互补”“源网荷储一体化”等新商业模式。

3. 电量风险：一是受新冠疫情影响，全社会用电需求增速放缓。二是受新能源装机持续增加、部分地区电网结构限制、送出能力不足的影响，限电形势仍存在较大压力，公司整体弃风弃光率仍将面临较高比率。公司将不断深化政策研究，紧跟国家发展战略，研判政策影响，优化交易策略，积极拓展消纳渠道，与政府主管部门、电网调度沟通，争取有利政策和发电空间。

4. 利率风险：受国际、国内宏观经济环境变化及国家经济政策变动等因素影响，公司贷款及相关债券发行利率将受一定程度的影响。公司将不断优化财务结构，保持财务稳健、资信良好，做好融资方式、额度、期限设置，保证整体利率水平平稳。同时，将积极研究创新融资方式，拓宽融资途径。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
------	------	------	------	------	---------------	-----------

			象类型	象		
2021年01月05日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司采取措施提升股价	建议公司采取措施提升股价
2021年01月07日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司生产经营情况	询问公司生产经营情况
2021年02月04日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问分红情况	询问分红情况
2021年03月09日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司品牌管理、营销情况	询问公司品牌管理、营销情况
2021年03月25日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩预告披露时间	询问公司业绩预告披露时间
2021年05月07日	业绩说明会	其他	其他	投资者	关于公司业务布局、经营业绩、战略规划、股价提升、公司治理、间接控股股东等情况	详见公司于2021年5月8日披露在巨潮资讯网上的业绩说明会、路演活动信息。
2021年05月19日	网上集体接待日	其他	其他	投资者	关于公司经营业绩、股价、分红、项目拓展	关于公司经营业绩、股价、分红、项目拓展
2021年06月04日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩及分红情况	询问公司业绩及分红情况
2021年06月11日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司生产经营情况和“三道红线”触及情况	询问公司生产经营情况和“三道红线”触及情况
2021年06月17日	公司会议室	实地调研	机构	投资者网	公司高管人员变动、业绩情况、财务状况、未来发展战略等	详见公司于2021年6月17日披露在巨潮资讯网上的调研活动信息。
2021年06月28日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问参加临时股东大会的具体流程	询问参加临时股东大会的具体流程
2021年07月13日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问除权除息日股票价格计算方式	询问除权除息日股票价格计算方式
2021年07月15日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司回购股份	建议公司回购股份
2021年07月21日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司未来股价走向，建议收购优质资产	询问公司未来股价走向，建议收购优质资产
2021年07月23日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司回购股份减少股本	建议公司回购股份减少股本
2021年07月29日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司对股价和市值管理方面的措施和应对方案	询问公司对股价和市值管理方面的措施和应对方案
2021年08月05日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问如何查看是否收到分红款	询问如何查看是否收到分红款
2021年09月08日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司资产置换的方式、评估作价依据、草案披露时间	询问公司资产置换的方式、评估作价依据、草案披露时间
2021年09月15日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	D字头账户补登记相关问题	D字头账户补登记相关问题
2021年10月14日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司资产置换事项进展及中介机构选聘情况	询问公司资产置换事项进展及中介机构选聘情况
2021年10月22日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司最近一期股东户数	询问公司最近一期股东户数
2021年10月27日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司资产置换中，置入资产营收、利润等情况	询问公司资产置换中，置入资产营收、利润等情况
2021年11月18日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司资产置进展、需履行	询问公司资产置进展、需履行

					程序及 2021 年三季度报计提减值相关情况	程序及 2021 年三季度报计提减值相关情况
2021 年 12 月 13 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司三季度业绩情况，及资产置换后公司业务转型情况	询问公司三季度业绩情况，及资产置换后公司业务转型情况
2021 年 12 月 23 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问重组事项预计完成时间	询问重组事项预计完成时间
2021 年 12 月 30 日	北京景山酒店	其他	其他	其他	了解公司重大资产重组方案	了解公司重大资产重组方案
2021 年 12 月 31 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司重组事项完成后是否会更名及拟置入资产是否为股东方全部新能源资产	询问公司重组事项完成后是否会更名及拟置入资产是否为股东方全部新能源资产

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和中国证监会、深圳证券交易所等监管部门的要求，结合公司实际情况，不断完善公司的法人治理结构，提高公司规范化运作水平，健全公司内部控制制度，股东大会、董事会、监事会和经理层责权分明、协调运营、科学决策；积极开展投资者关系管理工作，通过多平台、多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者联系，不断提高投资者关系管理工作水平；加强信息披露，通过制度化、规范化建设持续提升公司治理水平，促进公司健康发展。截至报告期末，公司治理实际情况符合中国证监会发布的有关上市公司治理规范性文件的要求。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

报告期内，公司控股股东为鲁能集团有限公司。公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立于控股股东，享有独立法人地位和市场竞争主体地位，具有独立完整的业务体系和直接面对市场自主经营的能力。

1. 业务方面，公司拥有独立完整的业务体系，能够做到独立经营，独立决策，独立承担责任与风险，不受公司控股股东的干涉与控制，未因与公司控股股东及其控制的其他企业之间存在关联关系而使公司经营自主权的完整性、独立性受到不良影响。

2. 人员方面，公司与控股股东在劳动、人事及薪酬管理方面互相独立，具有独立的劳动人事管理部门，制定独立的劳动、人事及薪酬管理制度。公司高级管理人员均在公司领取薪酬，在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务。

3. 资产方面，公司资产独立完整，与控股股东之间资产关系明晰，产权清晰，不存在无偿占有或使用情况。

4. 机构方面，公司的生产经营和职能机构独立于控股股东或实际控制人。公司不断规范和完善法人治理结构，董事会、监事会与高级管理人员按照《公司章程》及有关规定行使各自的职责。

5. 财务方面，公司设有独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系。财务人员均为公司的专职工作人员，与控股股东不存在任何人事关系；公司在银行开立独立账户并依法独立纳税；公司能够独立做出财务决策，不存在控股股东或实际控制人干预公司资金使用的情况。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	与上市公司的 关联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	控股股东	鲁能集团	国资委	公司控股股东鲁能集团有限公司及其控制企业与公司存在相同或相似业务	通过收购、转让、注销和托管等方式解决	报告期内，公司启动资产置换工作，将公司所属的 23 家房地产子公司股权与控股股东鲁能集团、关联方都城伟业合计持有的鲁能新能源 100% 股权进行置换。该资产置换事项于 2021 年 12 月 30 日通过公司股东大会审议。截至本报告披露日，该资产置换事项已全面完成，公司与控股股东、关联方存在的房地产同业竞争问题已解决完毕。
同业竞争	控股股东	中国绿发	国资委	公司间接控股股东中国绿发投资集团有限公司及其控制企业与公司存在相同或相似业务	通过收购、转让、注销和托管等方式解决	报告期内，公司启动资产置换工作，将公司所属的 23 家房地产子公司股权与控股股东鲁能集团、关联方都城伟业合计持有的鲁能新能源 100% 股权进行置换。该资产置换事项于 2021 年 12 月 30 日通过公司股东大会审议。截至本报告披露日，该资产置换事项已全面完成，公司与控股股东、关联方存在的房地产同业竞争问题已解决完毕。
同业竞争	关联方（同受中国绿发控制）	都城伟业	国资委	公司关联方都城伟业及其控制的企业与公司存在相同或相似业务	通过收购、转让、注销和托管等方式解决	报告期内，公司启动资产置换工作，将公司所属的 23 家房地产子公司股权与控股股东鲁能集团、关联方都城伟业合计持有的鲁能新能源 100% 股权进行置换。该资产置换事项于 2021 年 12 月 30 日通过公司股东大会审议。截至本报告披露日，该资产置换事项已全面完成，公司与控股股东、关联方存在的房地产同业竞争问题已解决完毕。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1. 本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	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。
2021 年第四次临时股东大会	临时股东大会	78.91%	2021 年 07 月 06 日	2021 年 07 月 07 日	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》《关于变更部分避免同业竞争承诺主体的议案》。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 2021-076。
2021 年第五次临时股东大会	临时股东大会	78.84%	2021 年 08 月 12 日	2021 年 08 月 13 日	审议通过《关于为所属公司苏州鲁能广宇和南京鲁能硅谷增资的》《关于为控股股东鲁能集团向公司所属公司融资担保提供的议案》。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 2021-083。
2021 年第六次临时股东大会	临时股东大会	78.77%	2021 年 10 月 13 日	2021 年 10 月 14 日	审议通过《关于控股子公司杭州千岛湖向关联方申请贷款暨关联交易的议案》。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 2021-107。
2021 年第七次临时股东大会	临时股东大会	76.82%	2021 年 12 月 22 日	2021 年 12 月 23 日	审议通过《关于关联方向公司提供财务资助暨关联交易的议案》《关于续聘年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》《关于修订<公司章程>的议案》《关于修订<股东大会议事规则><董事会议事规则>的议案》《关于修订<监事会议事规则>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 2021-145。
2021 年第八次临时股东大会	临时股东大会	84.01%	2021 年 12 月 30 日	2021 年 12 月 31 日	审议通过《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》《关于公司本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》《关于公司本次交易不构成重组上市的议案》《关于签署附条件生效的<股权收购协议>、<股权出售协议>及<盈利预测补偿协议>的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司本次重大资产重组涉及房地产业务的自查报告>的议案》《关于公司股票价格波动是否达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》《关于本次交易符合相关法律、法规规定

															的议案》《关于公司本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》《关于确保公司填补回报措施得以切实履行的承诺的议案》《关于批准本次交易相关审计报告、备考审计报告、评估报告的议案》《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》《关于本次交易相关主体不存在依据<关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定>第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》《关于重大资产重组完成后新增关联担保的议案》《关于签署附条件生效的<股权收购补充协议>、<股权出售补充协议>及<盈利预测补偿之补充协议>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 2021-149。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

五、董事、监事和高级管理人员情况

1. 基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	股票期权	被授予的限制性股票数量（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
王科	董事长、党委书记	现任	男	57	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
李景海	董事	现任	男	56	2015年07月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
蔡红君	董事	现任	男	45	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
周现坤	董事	现任	男	52	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
王晓成	董事、总经理、党委副书记	现任	男	53	2016年01月15日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
张建义	董事、副总经	离任	男	39	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-

	理、党委委员													
冉令虎	董事、副总经理、党委委员	现任	男	47	2021年05月27日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
冯科	独立董事	现任	男	50	2018年06月25日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
李书锋	独立董事	现任	男	56	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
翟业虎	独立董事	现任	男	53	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
赵晓琴	监事会主席	现任	女	48	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
李振江	监事	现任	男	43	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
杨林	监事	现任	女	51	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
张坤杰	副总经理、董事会秘书、党委委员	现任	男	43	2018年10月15日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-
王胡峰	财务总监	现任	女	40	2020年12月30日	2023年12月29日	0	0	0	0	0	0	0	-

注：2022年1月11日，公司收到王科先生、李景海先生、周现坤先生、王晓成先生、冉令虎先生、李振江先生、杨林女士的《辞职报告》。其中，王科先生、李景海先生、周现坤先生、王晓成先生、冉令虎先生提请辞去公司第十届董事会董事及相关专门委员会职务，李振江先生、杨林女士提请辞去公司第十届监事会监事职务，王晓成先生、冉令虎先生辞去公司相关高级管理人员职务。截至本报告披露日，公司已完成相关董事、监事、高级管理人员的更换调整。调整后的董事分别为粘建军、蔡红君、孙培刚、王晓成、范杰、王胡峰、冯科、李书锋、翟业虎；监事分别为赵晓琴、张新、李海军；高级管理人员分别为孙培刚、王富文、张坤杰、王胡峰、夏松乾。详见公司于2022年1月12日、1月28日披露在巨潮咨询网上的《关于调整部分董事、监事、高级管理人员及内部审计工作负责人的公告》（公告编号：2022-005）及《关于补选职工董事和职工监事的公告》（公告编号：2022-013）。

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事会于2021年5月27日收到张建义先生的书面辞职报告，张建义先生因工作变动提请辞去公司第十届董事会职工董事职务、董事会审计委员会委员职务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。根据《公司法》《公司章程》等有关规定，上述辞职报告自送达董事会之日起生效，张建义先生辞职不会导致董事会成员低于法定人数。截至目前，张建义先生未持有公司股票。详见公司于2021年5月28日披露在巨潮咨询网上的《关于公司职工董事、高管辞职暨补选职工董事的公告》（公告编号：2021-060）

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

2. 任职情况

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

王科先生，硕士研究生学历，高级工程师。曾任鲁能集团有限公司工程建设部主任、工程总监，鲁能集团有限公司副总经济师、发展策划部主任，鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理、发展策划部主任，天津广宇发展股份有限公司董事。报告期内任天津广宇发展股份有限公司董事长、党委书记，中国绿发投资集团有限公司总经理助理，北京鼎荣华茂房地产开发有限公司董事，国能锦界能源有限责任公司董事，山东济矿鲁能煤电股份有限公司副董事长。

李景海先生，硕士研究生学历，高级工程师。曾任鲁能集团(都城伟业集团)有限公司发展策划部主任，鲁能集团(都城伟业集团)有限公司副总经济师、发展策划部主任，鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司总经理、党委副书记，鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司总经理、党委书记，鲁能集团(都城伟业集团)有限公司总经理助理兼鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司总经理、党委副书记。报告期内任天津广宇发展股份有限公司董事，中国绿发投资集团有限公司总经理助理兼现代服务业事业部总经理，鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司党委书记、负责人，杭州千岛湖全域旅游有限公司董事，鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司执行董事，四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司董事，海南亿隆城建投资有限公司董事。

蔡红君先生，博士研究生学历，高级工程师。曾任海南亿隆城建投资有限公司副总经理、党委副书记、纪委书记，海南亿隆城建投资有限公司总经理、党委副书记，鲁能集团有限公司海南分公司副总经理、党委委员，海南亿兴城建投资有限公司总经理、党委副书记；海南亿兴城建投资有限公司董事长、党委书记。报告期内任天津广宇发展股份有限公司董事，鲁能集团有限公司副总师，中国绿发投资集团有限公司规划发展部总经理、改革办主任，海南亿隆城建投资有限公司董事。

周现坤先生，大学本科学历，高级会计师。曾任天津广宇发展股份有限公司财务总监，北京海港房地产开发有限公司副总经理、总会计师、党委委员，北京海港房地产开发有限公司副总经理、总会计师、党委委员、纪委书记，北京海港房地产开发有限公司副总经理、党委副书记，北京海港房地产开发有限公司总经理、党委副书记，中国绿发投资集团有限公司财务资产部主任；报告期内任天津广宇发展股份有限公司董事，重庆中绿园置业有限公司执行董事，重庆鲁能生态旅游开发有限公司执行董事，重庆鲁能开发(集团)有限公司董事长，重庆鲁能美丽乡村建设有限公司执行董事，重庆江津鲁能领秀城开发有限公司执行董事，重庆鲁能英大置业有限公司监事，苏州鲁能广宇置地有限公司监事，北京鼎荣华茂房地产开发有限公司董事。

王晓成先生，大学本科学历，高级会计师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部副主任，鲁能集团(都城伟业集团)有限公司驻澳大利亚办事处主任兼郝立克庄园董事长；报告期内任天津广宇发展股份有限公司董事、总经理、党委副书记，重庆鲁能英大置业有限公司董事，西安鲁能置业有限公司董事。

冉令虎先生，大学本科学历，高级经济师。曾任鲁能集团(都城伟业集团)有限公司审计部主任助理，吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司党委委员、总会计师、工会主席，吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司党委委员、财务总监；报告期内任天津广宇发展股份有限公司党委委员、副总经理、工会主席、职工董事，重庆鲁能英大置业有限公司监事，青岛鲁能广宇房地产开发有限公司董事，重庆市江津区鲁能物业服务服务有限公司监事，山东鲁能商业管理有限公司董事，宜宾鲁能开发(集团)有限公司监事，济南中绿园房地产开发有限公司监事，重庆鲁能物业服务服务有限公司监事，山东鲁能巨富开发有限公司董事。

冯科先生，博士研究生学历，北京大学经济学院教授、博士生导师。曾任中国长城计算机深圳股份公司独立董事；天地源股份有限公司独立董事；广发证券股份有限公司独立董事；深圳市宇顺电子股份有限公司独立董事；报告期内任北京大学经济学院教授，天津广宇发展股份有限公司独立董事，北大资产经营有限公司董事，北京全美全悦健康管理有限公司监事，光华天成投资股份有限公司董事，深圳亚信股权投资管理有限公司董事，北京宏朗万得投资管理有限公司董事，北京苏盐丰世科技有限公司董事，广州华宝鑫业信息科技有限公司董事，上海建银精瑞资产管理有限公司董事，上海建银精瑞股权投资基金管理有限公司董事。

李书锋先生，博士研究生学历，中央民族大学教授、硕士研究生导师。曾任圣邦微电子（北京）股份有限公司独立董事；报告期内任中央民族大学教授，天津广宇发展股份有限公司独立董事，北京源发智信管理咨询有限责任公司执行董事，天山铝业集团股份有限公司独立董事，海湾环境科技（北京）股份有限公司独立董事，北京三清互联科技股份有限公司董事，张家界源水电开发有限公司董事长，北京京宜智信科技有限公司执行董事；无锡新华途技术有限公司执行董事、总经理，北京中环信科科技股份有限公司独立董事，湖北鑫山卓越新材料科技股份有限公司董事，新道科技股份有限公司独立董事。

翟业虎先生，博士研究生学历，律师，首都经济贸易大学教授、研究生导师。曾任北京中治律师事务所律师。报告期内任首都经济贸易大学教授；北京国际仲裁中心（北仲）仲裁员；北京京剑律师事务所律师。

赵晓琴女士，大学本科学历，高级会计师。曾任鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部副主任，鲁能集团（都城伟业集团）有限公司办公室副主任、党委秘书、值班室主任，鲁能集团（都城伟业集团）有限公司重点项目办公室常务副主任、办公室副主任、党委秘书，鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部主任。报告期内任天津广宇发展股份有限公司监事会主席，中国绿发投资集团有限公司审计部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司职工监事；国能锦界能源有限责任公司监事会主席，山东济矿鲁能煤电股份有限公司监事长。

李振江先生，硕士研究生学历，高级会计师。曾任文安鲁能生态旅游开发有限公司总会计师、党委委员；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部副主任兼审计中心主任。报告期内任天津广宇发展股份有限公司监事，中国绿发投资集团有限公司审计部副主任兼审计中心主任，山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司监事，山东鲁能三公招标有限公司监事，重庆鲁能英大置业有限公司监事会主席，青岛鲁能广宇房地产开发有限公司监事，海南永庆生态文化旅游业有限公司监事，天津鲁能泰山房地产开发有限公司监事，山东曲阜鲁能投资开发有限公司监事，杭州鲁能城置地有限公司监事，苏州鲁能置业有限公司监事，青岛东泰阳置业有限公司监事，海阳富阳置业有限公司监事，东莞鲁能广宇房地产开发有限公司监事，海南三亚湾新城开发有限公司监事，山东鲁能商业管理有限公司监事，海南亿隆城建投资有限公司监事，重庆鲁能生态旅游开发有限公司监事，山东泰山足球俱乐部股份有限公司监事，天津鲁能置业有限公司监事会主席，上海鲁能物业服务有限责任公司监事，南京方山置业有限公司监事，国能锦界能源有限责任公司董事，海南鲁能物业服务有限责任公司监事，文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司监事，杭州千岛湖全域旅游有限公司董事，山东鲁能万创置业有限公司监事，山东鲁能物业有限公司监事，武汉鲁能置业有限公司监事，海南盈滨岛置业有限公司监事，吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司监事，山东济矿鲁能煤电股份有限公司董事，北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司监事，溧阳绿科建设有限公司监事，南京鲁能硅谷房地产开发有限公司监事，北京鼎荣茂华房地产开发有限公司董事，重庆鲁能美丽乡村建设有限公司监事，郑州鲁能置业有限公司监事，南京鲁能广宇置地有限公司监事。

杨林女士，大学本科学历，会计师、经济师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部主任助理，挂职副主任，山东鲁能商贸有限公司总会计师、党委委员，山东鲁能贵和商贸有限公司总会计师、党委委员，山东鲁能贵和商贸有限公司副总经理、总会计师、党委委员，天津鲁能置业有限公司副总经理、纪委书记、党委委员，天津鲁能泰山房地产开发有限公司副总经理、党委委员，北京顺义新城建设开发有限公司总会计师。报告期内任天津广宇发展股份有限公司监事，中国绿发投资集团有限公司党委巡视办（巡视组）组长，北京礼士宾馆有限责任公司监事。

张坤杰先生，硕士研究生学历，高级会计师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部资产管理处副主管，天津广宇发展股份有限公司总经理助理、证券部经理、证券事务代表。报告期内任天津广宇发展股份有限公司副总经理、董事会秘书、党委委员。

王胡峰女士，硕士研究生学历，会计师、经济师。曾任鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部预算处副主管，北京顺义新城建设开发有限公司财务资产部经理（挂职），北京顺义新城建设开发有限公司财务资产部经理，北京顺义新城建设开发有限公司总经理助理；报告期内任天津广宇发展股份有限公司财务总监，重庆太衡企业管理咨询有限公司监事，成都新衡生房地产开发有限公司监事。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王 科	中国绿发投资集团有限公司	总经理助理			是

李景海	中国绿发投资集团有限公司	总经理助理			否
蔡红君	中国绿发投资集团有限公司	规划发展部主任			是
蔡红君	鲁能集团有限公司	副总经济师			是
周现坤	中国绿发投资集团有限公司	财务资产部主任			是
赵晓琴	中国绿发投资集团有限公司	审计部主任			是
赵晓琴	鲁能集团有限公司	监事			是
李振江	中国绿发投资集团有限公司	审计部副主任兼 审计中心主任			是
在股东单位任职情况的说明	鲁能集团有限公司为公司直接控股股东，中国绿发投资集团有限公司为公司间接控股股东。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
翟业虎	首都经济贸易大学	教授			是
翟业虎	北京国际仲裁中心（北仲）	仲裁员			是
翟业虎	北京京剑律师事务所	律师			是
李书锋	中央民族大学	教授			是
李书锋	北京源发智信管理咨询有限责任公司	董事长			是
李书锋	天山铝业集团股份有限公司	独立董事			是
李书锋	海湾环境科技（北京）股份有限公司	独立董事			是
李书锋	北京三清互联科技股份有限公司	董事			是
李书锋	张家界源发水电开发有限公司	董事长			是
李书锋	北京京宜智信科技有限公司	执行董事			是
李书锋	无锡新华途技术有限公司	执行董事、总经理			是
李书锋	北京中环信科科技股份有限公司	独立董事			是
李书锋	湖北鑫山卓越新材料科技股份有限公司	董事			是
李书锋	新道科技股份有限公司	独立董事			是
冯科	北京大学	教授			是
冯科	北大资产经营有限公司	董事			是
冯科	北京全美全悦健康管理有限公司	监事			是
冯科	光华天成投资股份有限公司	董事			是
冯科	深圳亚信股权投资管理有限公司	董事			是
冯科	北京宏朗万得投资管理有限公司	董事			是
冯科	北京苏盐丰世科技有限公司	董事			是

冯 科	广州华宝鑫业信息科技有限公司	董事			是
冯 科	上海建银精瑞资产管理有限公司	董事			是
冯 科	上海建银精瑞股权投资基金管理有限公司	董事			是
赵晓琴	都城伟业集团有限公司	监事			否
赵晓琴	国能锦界能源有限责任公司	监事			否
赵晓琴	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	监事长			否
赵晓琴	鲁能新能源（集团）有限公司	监事会主席			否
王 科	北京鼎荣华茂房地产开发有限公司	董事			否
王 科	国能锦界能源有限责任公司	董事			否
王 科	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	副董事长			否
李景海	鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	执行董事			否
李景海	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	董事			否
李景海	海南亿隆城建投资有限公司	董事			否
蔡红君	海南亿隆城建投资有限公司	董事			否
周现坤	北京鼎荣华茂房地产开发有限公司	董事			否
王晓成	西安鲁能置业有限公司	董事			否
李振江	山东鲁能乒乓球俱乐部股份有限公司	监事			否
李振江	山东鲁能三公招标有限公司	监事			否
李振江	海南永庆生态文化旅游业有限公司	监事			否
李振江	山东曲阜鲁能投资开发有限公司	监事			否
李振江	杭州鲁能城置地有限公司	监事			否
李振江	苏州鲁能置业有限公司	监事			否
李振江	青岛东泰阳置业有限公司	监事			否
李振江	海阳富阳置业有限公司	监事			否
李振江	海南三亚湾新城开发有限公司	监事			否
李振江	山东鲁能商业管理有限公司	监事			否
李振江	海南亿隆城建投资有限公司	监事			否
李振江	重庆鲁能生态旅游开发有限公司	监事			否
李振江	山东泰山足球俱乐部股份有限公司	监事			否
李振江	天津鲁能置业有限公司	监事会主席			否
李振江	上海鲁能物业服务有限公司	监事			否
李振江	南京方山置业有限公司	监事			否
李振江	国能锦界能源有限责任公司	董事			否
李振江	海南鲁能物业服务有限公司	监事			否

李振江	文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	监事			否
李振江	武汉鲁能置业有限公司	监事			否
李振江	海南盈滨岛置业有限公司	监事			否
李振江	吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	监事			否
李振江	山东济矿鲁能煤电股份有限公司	董事			否
李振江	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	监事			否
李振江	溧阳绿科建设有限公司	监事			否
李振江	北京鼎荣茂华房地产开发有限公司	董事			否
李振江	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	监事			否
李振江	郑州鲁能置业有限公司	监事			否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3. 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

公司职工董事两名，为公司高级管理人员担任。职工监事1名，按其实际所在工作岗位，根据年度考勤和绩效考核情况领取薪酬。

公司其余董事、监事不在公司领取薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王科	董事长、党委书记	男	57	现任	59.03	是
李景海	董事	男	56	现任	0	是
蔡红君	董事	男	45	现任	0	是
周现坤	董事	男	52	现任	0	是
王晓成	董事、总经理、党委副书记	男	53	现任	82.48	否
张建义	董事、副总经理、党委委员	男	39	离任	34.57	是
冉令虎	董事、副总经理、党委委员	男	47	现任	34.39	否
冯科	独立董事	男	50	现任	12	否
李书锋	独立董事	男	56	现任	12	否
翟业虎	独立董事	男	53	现任	12	否
赵晓琴	监事会主席	女	48	现任	0	是
李振江	监事	男	43	现任	0	是

杨 林	监事	女	51	现任	81.02	否
张坤杰	副总经理、董事会秘书、党 委委员	男	43	现任	69.16	否
王胡峰	财务总监	女	40	现任	76.70	否
合计	——	——	——	——	473.35	——

注：2021 年 5 月 27 日，张建义辞去公司职工董事、副总经理职务并在公司控股股东单位任职，其辞职后不在公司领取薪酬。

六、报告期内董事履行职责的情况

1. 本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第二次会议	2021年01月11日	2021年01月13日	审议通过《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》《关于控股股东向公司提供财务资助财务资助暨关联交易的议案》《关于召开2021年第一次临时股东大会的议案》。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2021-003。
第十届董事会第三次会议	2021年01月28日	2021年01月29日	审议通过《关于为全资子公司重庆鲁能增资的议案》。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2021-014。
第十届董事会第四次会议	2021年02月08日	2021年02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》《关于聘任公司高级管理人员的议案》《关于召开2021年第二次临时股东大会的议案》。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2021-017。
第十届董事会第五次会议	2021年02月20日	2021年02月22日	审议通过《关于变更2021年第二次临时股东大会现场会议地点的议案》。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2021-021。
第十届董事会第六次会议	2021年03月22日	2021年03月24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》《关于预计2021年度日常关联交易额度的议案》《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》《关于公司组织机构调整的议案》《关于召开2021年第三次临时股东大会的议案》。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2021-029。
第十届董事会第七次会议	2021年04月19日	2021年04月20日	审议通过《关于全资子公司鲁能巨富投资设立合资公司的议案》。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2021-039。
第十届董事会第八次会议	2021年04月28日	2021年04月30日	审议通过《2020年度董事会工作报告》《2020年度总经理工作报告》《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2021年第一季度报告全文及正文的议案》《关于会计政策变更的议案》《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》《关于为所属公司顺义新城增资的议案》《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》《关于召开2020年度股东大会的议案》《听取独立董事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2021-043。

第十届董事会第九次会议	2021年06月17日	2021年06月18日	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》《关于变更部分避免同业竞争承诺主体的议案》《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》《关于与间接控股股东中国绿发签署股权投资管理合同暨关联交易的议案》《关于补选公司第十届董事会专门委员会委员的议案》《关于为所属公司顺义新城增资的议案》《关于所属公司对外投资设立子公司的议案》《关于召开2021年第四次临时股东大会的议案》。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2021-063。
第十届董事会第十次会议	2021年07月26日	2021年07月27日	审议通过《关于为所属公司苏州鲁能广宇和南京鲁能硅谷增资的议案》《关于为控股股东鲁能集团向公司所属公司融资担保提供反担保的议案》《关于召开2021年第五次临时股东大会的议案》。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2021-079。
第十届董事会第十一次会议	2021年08月25日	2021年08月27日	审议通过《关于2021年半年度报告全文及摘要的议案》。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2021-088。
第十届董事会第十二次会议	2021年09月27日	2021年09月28日	审议通过《关于控股子公司杭州千岛湖向关联方申请贷款暨关联交易的议案》《关于召开2021年第六次临时股东大会的议案》。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2021-102。
第十届董事会第十三次会议	2021年10月19日	2021年10月20日	审议通过《关于所属公司拟挂牌转让部分资产的议案》《关于修订<公司章程>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2021-110。
第十届董事会第十四次会议	2021年10月28日	2021年10月29日	审议通过《关于2021年第三季度报告的议案》《关于拟与控股股东鲁能集团签订委托经营管理合同暨关联交易的议案》。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2021-114。
第十届董事会第十五次会议	2021年12月03日	2021年12月06日	审议通过《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》《关于公司本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》《关于公司本次交易不构成重组上市的议案》《关于签署附条件生效的<股权收购协议><股权出售协议>及<盈利预测补偿协议>的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司本次重大资产重组涉及房地产业务的自查报告>的议案》《关于公司股票价格波动是否达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》《关于公司本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》《关于确保公司填补回报措施得以切实履行的承诺的议案》《关于批准本次交易相关审计报告、备考审计报告、评估报告的议案》《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》《关于本次交易相关主体不存在依据<关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定>第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于提请

			公司股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》《关于关联方向公司提供财务资助暨关联交易的议案》《关于续聘年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》《关于修订<股东大会议事规则><董事会议事规则>的议案》《关于修订<总经理工作规则><总经理办公会议规则>的议案》《关于召开 2021 年第七次临时股东大会的议案》。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 2021-127。
第十届董事会第十六次会议	2021 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 15 日	审议通过《关于重大资产重组完成后新增关联担保的议案》《关于召开 2021 年第八次临时股东大会的议案》。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 2021-134。
第十届董事会第十七次会议	2021 年 12 月 17 日	2021 年 12 月 18 日	审议通过《关于签署附条件生效的<股权收购补充协议>、<股权出售补充协议>及<盈利预测补偿之补充协议>的议案》《关于增加 2021 年第八次临时股东大会临时提案的议案》。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 2021-138。
第十届董事会第十八次会议	2021 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 29 日	审议通过《关于制定<董事会授权管理办法>的议案》《关于落实<董事会职权实施方案>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 2021-148。

2. 董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
王 科	17	4	13	0	0	否	9
李景海	17	4	13	0	0	否	7
蔡红君	17	4	13	0	0	否	6
周现坤	17	3	14	0	0	否	7
王晓成	17	4	13	0	0	否	8
张建业	7	3	4	0	0	否	4
冉令虎	10	1	9	0	0	否	3
冯 科	17	2	15	0	0	否	3
李书锋	17	2	15	0	0	否	8
翟业虎	17	3	14	0	0	否	9

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内，公司董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情形。

3. 董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4. 董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

面对房地产行业严峻的内外部形势，公司董事建议公司提前筹划主营业务转型事宜。该建议已被公司采纳，并于报告期内有效落地。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
审计委员会	李书锋、周现坤、冯科、翟业虎、冉令虎	14	2021 年 01 月 11 日	《关于控股股东向公司提供财务资助暨关联交易的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 01 月 12 日	《公司 2020 年度财务报表和内部控制审计工作方案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 02 月 08 日	《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》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 03 月 19 日	《关于预计 2021 年度日常关联交易额度的议案》《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提供补偿的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 04 月 19 日	《公司 2020 年度财务报表》《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于公司 2020 年度财务报表初步审计意见》《关于 2020 年度审计监督工作情况的汇报》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 04 月 28 日	《信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）关于公司 2020 年度财务审计报告及内部控制审计报告》《2020 年度利润分配预案》《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》《2020 年度内部控制自我评价报告》《关于 2021 年一季度审计监督工作情况的汇报》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 06 月 15 日	《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》《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》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 07 月 23 日	《关于为控股股东鲁能集团向公司所属公司融资担保提供反担保的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 08 月 24 日	《关于 2021 年半年度财务报表》《关于 2021 年半年度审计	同意该议案，并同意将	无	无

			监督工作情况的报告》	其提交相关董事会审议		
		2021 年 09 月 27 日	《关于控股子公司杭州千岛湖向关联方申请贷款暨关联交易的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
		2021 年 10 月 27 日	《2021 年第三季度财务报表》《关于公司 2021 年三季度审计监督工作情况的汇报》《关于拟与控股股东鲁能集团签订委托经营管理合同暨关联交易的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
		2021 年 12 月 02 日	《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》《关于公司本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》《关于公司本次交易不构成重组上市的议案》《关于签署附条件生效的<股权收购协议><股权出售协议>及<盈利预测补偿协议>的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司本次重大资产重组涉及房地产业务的自查报告>的议案》《关于公司股票价格波动是否达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》《关于公司本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》《关于确保公司填补回报措施得以切实履行的承诺的议案》《关于批准本次交易相关审计报告、备考审计报告、评估报告的议案》《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》《关于本次交易相关主体不存在依据<关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定>第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无

				议案》《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》《关于关联方向公司提供财务资助暨关联交易的议案》《关于续聘年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》			
			2021 年 12 月 14 日	《关于重大资产重组完成后新增关联担保的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 12 月 17 日	《关于签署附条件生效的<股权收购补充协议>、<股权出售补充协议>及<盈利预测补偿之补充协议>的议案》《关于增加 2021 年第八次临时股东大会临时提案的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
战略委员会	王科、李景海、蔡红君、王晓成、冯科	9	2021 年 01 月 11 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议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 01 月 28 日	《关于为全资子公司重庆鲁能增资的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 02 月 08 日	《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 03 月 19 日	《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》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 04 月 19 日	《关于全资子公司鲁能巨富投资设立合资公司的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 04 月 27 日	《关于为所属公司顺义新城增资的议案》《关于 2021 年综合计划编制的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 06 月 15 日	《关于为所属公司顺义新城增资的议案》《关于所属公司对外投资设立子公司的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 07 月 23 日	《关于为所属公司苏州鲁能广宇和南京鲁能硅谷增资的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
			2021 年 12 月 02 日	《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司重大资产置换	同意该议案，并同意将	无	无

				及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》《关于公司本次交易构成重大资产重组且构成关联交易的议案》《关于公司本次交易不构成重组上市的议案》《关于签署附条件生效的<股权收购协议><股权出售协议>及<盈利预测补偿协议>的议案》《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第十一条和<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》《关于<天津广宇发展股份有限公司本次重大资产重组涉及房地产业务的自查报告>的议案》《关于公司股票价格波动是否达到<关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知>第五条相关标准的议案》《关于本次交易符合相关法律、法规规定的议案》《关于公司本次交易摊薄即期回报情况及公司采取的填补措施的议案》《关于确保公司填补回报措施得以切实履行的承诺的议案》《关于批准本次交易相关审计报告、备考审计报告、评估报告的议案》《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》《关于本次交易相关主体不存在依据<关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定>第十三条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案》《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次交易相关事宜的议案》	其提交相关董事会审议		
薪酬与考核委员会	冯科、王科、蔡红君、李书锋、翟业虎	1	2021年04月27日	《听取高管人员述职报告》《2020年度公司董事和高级管理人员薪酬情况》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无
提名委员会	翟业虎、周现坤、王晓成、冯科、李书锋	1	2021年02月08日	《关于聘请公司高级管理人员的议案》	同意该议案，并同意将其提交相关董事会审议	无	无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1. 员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	31
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	1,488
报告期末在职员工的数量合计（人）	1,519
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,552
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	11
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	467
销售人员	139
技术人员	494
财务人员	142
行政人员	277
合计	1,519
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士研究生及以上（人）	409
本科（人）	908
大专及以下（人）	202
合计	1,519

2. 薪酬政策

公司基于业务发展需要，强化薪酬管理的系统性与协调性，进一步吸引、激励和保留核心人才，推动业务高质量发展。

一是建立健全与劳动力市场基本适应、与国有企业经济效益和劳动生产率挂钩的薪酬体系，推动工资总额备案管理。

二是强化薪酬激励与业务、战略的匹配性，针对公司的业务实际，制定差异化薪酬策略，以保持与业务发展战略的协同性、一致性，从而助推公司战略落地。

三是强化市场化薪酬的激励牵引作用。对标市场，持续优化、深化多层次薪酬激励体系，强化基于业绩与效率的差异化分配，提高资源分配效率，有效激发员工主动性与积极性，牵引高质量发展。

3. 培训计划

公司综合考虑管理实际和员工诉求，从专业技能、综合素质、管理提升等多角度开展教育培训工作，致力于对人才的知识结构完善与升级，为公司可持续发展提供人力资源保障：

一是强化新员工岗前培训，入职培训及试用期轮岗培训，帮助员工熟悉公司历程、企业品牌文化及制度，安排签订师徒协议，提升入职引导，加快员工融入。

二是定期更新、优化员工知识结构，根据行业专业技能发展需要，组织员工专业技能提升培训，鼓励员工持续、主动地学习，提升专业能力，提高工作效率。

三是强调知识体系打造，鼓励跨专业交流、学习，扩展员工知识面，结合各专业领域协作的实际需要，交换管理建议，提高协作效率。

四是根据市场发展趋势及公司业务现状，以提升管理人员的领导力、团队赋能等为目的，鼓励管理人员对外交流，学习借鉴先进的管理思路及理念，为企业发展赋能。

五是充分发挥内部专业团队优势，储备各专业口人才，拓宽交流渠道，有针对性地选择不同的培训方式，鼓励线上、线下多维层次培训相结合，营造知识共享、终生学习、共同进步的学习氛围。

六是加强员工思想建设，强化企业品牌文化的传承，持续开展党建活动、团队建设活动，营造内部团结、奋进的企业文化氛围，打造具有大局意识、协作精神和服务精神的优质团队。

2022年公司计划对管理人员及专业技术人员进行岗位专业培训，费用预计533.4万元。

4. 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,275,531
劳务外包支付的报酬总额（元）	49,327,583.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
分配预案的股本基数（股）	1,862,520,720
现金分红金额（元）（含税）	186,252,072.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	186,252,072.00
可分配利润（元）	6,958,470,629.42
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
不适用	

十一、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。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1. 内部控制建设及实施情况

公司根据财政部、证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及配套指引等有关规定，建立完善与公司行业特征、战略发展相适应的内控制度及内控手册，制定了涵盖组织架构、财务管理、招采管理等26个业务管理事项、122个业务环节、335个管控要点的精细化内部控制措施，形成系统全面、标准明晰的内部控制管理体系。

公司设立涵盖董事会、监事会、总经理办公会、各部门及所属企业内部控制管理组织体系，董事会负责公司内部控制的建立健全和有效实施；监事会负责审议内部控制评价报告，对董事会建立与实施内部控制进行监督；总经理办公会负责领导、组织公司的内部控制体系日常运行；公司各职能部门及所属企业负责具体执行与其工作职能相关的内部控制的日常工作。内部控制体系的日常运行按照“集中、分层、分类”的管理模式，从内部控制体系的设计和 execution 两方面，不断改进和完善。

2. 报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司遵循“合规高效、落地执行”的原则，基于整体的经营定位和管控思路，从综合计划、预算管理、资金管理、担保管理、信息披露、重要人事任免、绩效管理、审计监督、合同管理、对外投资管理、重大事项报告等方面明确上下统一的管理制度，完善治理结构，通过综合计划、财务预算，考核监督等方式，保障对子公司进行有效管控。

报告期内公司所属重庆鲁能开发（集团）有限公司通过增资、购买方式取得重庆太衡企业管理咨询有限公司 100% 股权并实施控制，山东鲁能亘富开发有限公司通过股权受让取得杭州千岛湖全域旅游有限公司 51.45% 股权并实施控制。

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
重庆太衡企业管理咨询有限公司	由重庆鲁能开发（集团）有限公司委派执行董事、派驻人员，对重庆太衡企业管理咨询有限公司及其子公司生产经营活动进行全面管控。	已完成	无	无	无	无
杭州千岛湖全域旅游有限公司	由山东鲁能亘富开发有限公司提名超过杭州千岛湖全域旅游有限公司董事会成员半数以上董事，有权决定公司经营计划、投资方案和财务预决算等事项；负责向千岛湖公司派驻管理团队。	已完成	无	无	无	无

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1. 内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100%

缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：1.具备以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：1)董事、监事和高级管理人员舞弊；2)对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；3)当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；4)审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。2.具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：1)未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2)未建立反舞弊程序和控制措施；3)对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；4)对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。3.一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：1.具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：（1）公司缺乏民主决策程序；（2）公司决策程序导致重大失误；（3）公司违反国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；（4）公司管理人员或技术人员纷纷流失；（5）媒体频现负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除；（6）公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；（7）公司内部控制严重或重要缺陷未得到整改；（8）公司遭受证监会处罚或证券交易所警告。2.具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：（1）公司民主决策程序存在但不够完善；（2）公司决策程序导致出现一般失误；（3）公司违反内部规章，形成损失；（4）公司关键岗位业务人员流失严重；（5）媒体出现负面新闻，涉及局部区域；（6）公司重要业务制度或系统存在缺陷；（7）公司内部控制重要或一般缺陷未得到整改。3.具有以下特征的缺陷，认定为一般缺陷：（1）公司决策程序效率不高；（2）公司违反内部规章，但未形成损失；（3）公司一般岗位业务人员流失严重；（4）媒体出现负面新闻，但影响不大；（5）公司一般业务制度或体系存在缺陷；（6）公司一般缺陷未得到整改；（7）公司存在其他缺陷。</p>
定量标准	<p>一般缺陷：利润总额潜在错报\leq利润总额的 2%；资产总额潜在错报\leq资产总额的 0.5%；经营收入潜在错报\leq经营收入的 1%。重要缺陷：利润总额的 2%$<$利润总额潜在错报$<$利润总额的 4%；资产总额的 0.5%$<$资产总额潜在错报$<$资产总额的 1%；经营收入的 1%$<$经营收入潜在错报$<$经营收入的 2%。重大缺陷：利润总额潜在错报\geq利润总额的 4%；资产总额潜在错报\geq资产总额的 1%；经营收入潜在错报\geq经营收入的 2%。</p>	<p>一般缺陷：直接财产损失金额\leq利润总额的 2%。重要缺陷：利润总额的 2%$<$直接财产损失金额$<$利润总额的 4%。重大缺陷：直接财产损失金额\geq利润总额的 4%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2. 内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天津广宇发展股份有限公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

报告期内，公司按照天津证监局要求，对照《上市公司治理专项行动自查清单》，从七个方面、119项问题逐项进行自查，发现问题一项，即公司存在第九届董事会到期未及时换届情形。主要原因为相关董事候选人提名工作未能如期完成。

整改进展：已完成。公司积极协调控股股东及相关方，尽快完成董事候选人提名工作，并于2020年12月30日召开股东大会完成董事会换届。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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

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，携手推动绿色发展。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

报告期内，公司积极筹划重大资产置换工作，推动主营业务由房地产开发销售向新能源发电转型。

未披露其他环境信息的原因

报告期内，公司及所属子公司均不属于重点排污单位。

二、社会责任情况

详见公司披露在巨潮资讯网上的《天津广宇发展股份有限公司2021年度ESG报告》。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

报告期内，公司不存在巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√ 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	中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次收购完成后，本公司为天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“上市公司”）的间接控股股东。为保证上市公司业务的持续开展，规范本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易，本公司承诺如下：1、将采取措施规范并尽量减少与上市公司发生关联交易；对于正常经营范围内且无法避免的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订关联交易合同，保证关联交易的公允。2、严格按照相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务。3、保证不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。4、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。5、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	2020年11月13日	长期	正常履行
	中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次收购完成后，本公司为天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“上市公司”）的间接控股股东。本公司承诺将保证与广宇发展在业务、资产、财务、人员、机构等方面相互独立，具体承诺如下：1、保证上市公司业务独立（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。（2）保证本公司除行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。（3）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按照市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务。2、保证上市公司资产独立（1）保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产。（2）保证本公司及本公司控制的	2020年11月13日	长期	正常履行

			其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产。(3) 保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、保证上市公司财务独立(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系, 具有规范、独立的财务核算制度。(2) 保证上市公司独立在银行开户, 不和本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户。(3) 保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职。(4) 保证上市公司依法独立纳税。(5) 保障上市公司能够独立作出财务决策, 本公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司人员独立(1) 保证上市公司的生产经营与行政管理(包括劳动、人事及薪酬管理等) 完全独立于本公司及本公司控制的其他企业。(2) 保证上市公司的董事、监事和高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定产生, 保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在上市公司专职工作, 不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务。(3) 本公司不干预上市公司董事会和股东大会行使职权、作出决定。5、保证上市公司机构独立(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构, 拥有独立、完整的组织机构, 与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形。(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。			
	中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本次收购完成后, 本公司为天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展”或“上市公司”)的间接控股股东。为避免同业竞争, 本公司承诺如下: 1、截至本承诺出具日, 本公司及本公司控制的其他企业(鲁能集团有限公司及其控制的企业、都城伟业集团有限公司及其控制的企业除外)不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。2、本公司将广宇发展作为整合及发展住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台, 并采取有效措施避免同业竞争。3、对于鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司控制的涉及房地产开发业务的企业与广宇发展的同业竞争。本公司将督促鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司履行已做出的现行有效的相关承诺, 并按照证券监管部门的要求, 在适用的法律法规及相关监管规则允许的前提下, 本着有利于上市公司发展和维护股东利益尤其是中小股东利益的原则, 综合运用委托管理、资产重组等多种方式, 稳妥推进相关业务整合以解决同业竞争问题。本公司承诺, 自本承诺函出具日起, 赔偿上市公司因本公司违反本承诺任何条款而遭受或产生的任何损失或开支。本承诺函在上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司的间接控股股东期间持续有效。	2020年11月13日	长期	2021年9月6日, 公司启动重大资产置换, 将23家房地产子公司股权置出, 置入新能源业务。中国绿发做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。
资产重组时所作承诺	鲁能集团有限公司、都城	业绩承诺及补偿安排	鲁能集团(持有鲁能新能源18.64%股权)、都城伟业集团(持有鲁能新能源81.36%股权)就盈利承诺有关事项, 作出如下承诺: 一、业绩承诺期间2022年度、2023年度和2024年度。二、预测净利润数和承诺净利润数 承诺2022年度、2023年度和2024年度业绩承诺资产产生的净利润之和(以经审	2021年12月03日	2024年12月31日	正常履行

伟业集团有限公司		<p>计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润数为基准，下称“承诺净利润数”)分别不低于 76,781.64 万元、80,787.39 万元和 86,653.58 万元。承诺的上述净利润系以本次重组评估机构出具的经国资主管部门备案的各业绩承诺资产评估报告的预测口径为依据予以确定。三、实际净利润数及其与承诺净利润数差异的确定 自本次交易置入资产交割完毕后，上市公司在聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对各业绩承诺资产在利润补偿期间当年实现的实际净利润数之和(以经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润数为基准，下称“实际净利润数”)以及该数额与承诺净利润数的差异情况进行审查，并于年度审计报告出具后 10 个工作日内由该会计师事务所对此出具专项审核意见。各业绩承诺资产的上述实际净利润数以扣除非经常性损益后归属于母公司股东所有的净利润数为基准。四、补偿数额的计算 承诺在利润承诺期间内，各业绩承诺资产的实际净利润数如低于承诺净利润数，在上市公司本次交易置入资产交割完毕后每年的年度报告披露后，将根据本协议相关约定对上市公司进行补偿。在利润承诺期间内，如任何一年业绩承诺资产的实际净利润数低于承诺净利润数，承诺方应将差额部分向上市公司进行补偿。补偿计算公式为：当期补偿金额=（截至当期期末累积承诺净利润数 - 截至当期期末累积实际净利润数）÷ 补偿期限内各年的承诺净利润数总和 × 置入资产交易价格 - 累积已补偿金额。其中，置入资产交易价格为 1,170,893.69 万元。承诺方向上市公司支付的补偿额总计不超过置入资产的交易价格。在计算的应补偿金额小于或等于 0 时，按 0 取值，即已经补偿的金额不冲回。五、补偿的具体方式 以现金方式支付，补偿义务人都城伟业集团、鲁能集团按其所持鲁能新能源的股权比例承担。各方同意，如果补偿义务人需向上市公司补偿利润，补偿义务人需在接到上市公司书面通知后 30 个工作日内将应补偿的金额以现金方式一次性支付至上市公司指定账户。六、减值测试 盈利预测补偿期限届满后 90 日内，上市公司应聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对置入资产进行减值测试，如置入资产期末减值额 > 利润补偿期间内已补偿金额，则乙方需以现金方式另行补偿，应补偿的金额 = 置入资产的期末减值额 - 利润补偿期间内因累计实际净利润未达累计承诺净利润已支付的补偿额。无论如何，置入资产减值补偿与盈利预测补偿合计不应超过置入资产的交易价格。前述减值额为置入资产交易价格减去期末置入资产的评估值并扣除补偿期限内置入资产增资、减资、接受赠与及利润分配的影响，并由会计师事务所对此出具专项审核意见。</p>		日	
鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司	其他承诺	<p>一、关于土地相关事项的承诺 1.标的公司及其合并报表范围内的成员单位（以下简称成员单位）纳入本次重组范围的土地使用权，如存在尚未办理权属证书、土地系通过受让但尚未完成过户、使用划拨土地、欠缴出让金或契税、用途不符合用地规划、使用集体土地等问题，且成员单位因前述问题被政府主管部门处罚或被追缴土地出让金等相关费用导致发生费用支出及/或产生资产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但</p>	2021 年 12 月 20 日	长期	正常履行

		<p>在本次重组标的公司的审计报告中已预提相应负债的相关价款不在赔偿范围之内。2.部分成员单位存在租赁土地并在租赁土地上建设、使用建筑物及构筑物的情形。如成员单位因前述租赁土地的问题被政府主管部门处罚并导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但成员单位根据自身经营情况自主决定终止使用前述土地所产生的经济损失不在赔偿范围之内。3.若成员单位因土地相关问题被政府主管部门处罚或被追缴土地出让金等导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则在收到相关政府主管部门的处罚决定书或缴款通知书之日起 30 个工作日内，以相关政府主管部门的处罚决定书或缴款通知书为依据，且以其载明的金额为准，都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。</p> <p>二、关于房屋建筑物相关事项的承诺 1.成员单位纳入本次重组范围的房屋建筑物，如存在尚未办理权属证书、房屋系通过受让取得但尚未完成过户等问题，且成员单位因该等房屋建筑物的前述问题被政府主管部门处罚并导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但成员单位根据自身经营情况自主决定拆除房屋建筑物所产生的经济损失不在赔偿范围之内。2.部分成员单位存在租赁使用房屋建筑物的情形。如成员单位因前述租赁房屋的问题被政府主管部门处罚并导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但成员单位根据自身经营情况自主决定终止租赁房屋所产生的经济损失不在赔偿范围之内。 3.若成员单位因房屋相关问题被政府主管部门处罚等导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则在收到相关政府主管部门的处罚决定书或缴款通知书之日起 30 个工作日内，以相关政府主管部门的处罚决定书或缴款通知书为依据，且以其载明的金额为准，都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。</p> <p>三、关于置出的上市公司子公司贷款事项的承诺 基于本次重组都城伟业承继的广宇发展置出子公司，若因本次重组须取得相关金融债权人的同意函而在审议本次重组的股东大会前未能取得其相关金融债权人同意函的，都城伟业承诺于该公司股权交割日起 20 个工作日内向该公司提供借款用于该公司向相关债权人提前偿还债务。基于本次重组鲁能集团承继和受让的广宇发展置出子公司，若因本次重组须取得相关金融债权人的同意函而在审议本次重组的股东大会前未能取得其相关金融债权人同意函的，鲁能集团承诺于该公司股权交割日起 20 个工作日内向该公司提供借款用于该公司向相关债权人提前偿还债务。</p>			
天津广宇发展股份	其他承诺	1、本公司在本次交易过程中提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。如因提	2021 年 12 月 03	长期	正常履行

有限公司		供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，给本公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。2、本公司将及时提交本次交易所需的文件及资料，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、完整、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符。	日		
天津广宇发展股份有限公司	其他承诺	1、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本公司董事、监事、高级管理人员的任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；2、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证监会的行政处罚，且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责；3、最近五年内，本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在涉及证券市场相关的以下情形的重大违法违规行为：（1）受到刑事处罚；（2）受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）；（3）涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；4、截至本承诺函签署日，本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形；5、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为；6、本公司及本公司的董事、监事、高级管理人员控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。	2021年12月03日	长期	正常履行
天津广宇发展股份有限公司	其他承诺	本公司不存在泄露本次重组事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，最近36个月内不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形。本公司若违反上述承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将承担相应的法律责任。	2021年12月03日	长期	正常履行
天津广宇发展股份有限公司	其他承诺	1、本公司已依法履行对该等股权的出资义务，不存在任何虚假出资、延迟出资、抽逃出资等违反股东义务、责任的行为，不存在可能影响拟置出23家子公司合法存续的情况；2、该等股权由本公司实际、合法持有，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股等特殊安排，不存在限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、财产保全或其他权利限制；3、本公司若违反上述承诺，将依法赔偿所造成的损失。	2021年12月03日	长期	正常履行
王科、李景海、蔡	其他承	1、本人在本次重组过程中提供的相关信息以及就本次重组所出具的说明和确认以及提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；2、本人向参与本次重组的	2021年12月03	长期	正常履行

	红君、周现坤、王晓成、冉令虎、冯科、李书锋、翟业虎、赵晓琴、李振江、杨林、王胡峰、张坤杰	诺	各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本、扫描件或复印件与其原始资料或原件一致；所有文件的签名和印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；3、本人为本次重组所出具的说明及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；本人保证已履行了法定的披露和报告义务，不存在应当披露而未披露的信息、材料、合同、协议、安排或其他事项；4、如因本人所提供资料信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司、其投资者及/或相关证券服务机构造成损失，本人将依法承担赔偿责任。如因本人所提供资料信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查，在案件调查结论明确之前，本人承诺暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有）；如调查结论发现本人确存在违法违规情节，则本人承诺该等股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	日		
	王科、李景海、蔡红君、周现坤、王晓成、冉令虎、冯科、李书锋、翟业虎、赵晓琴、李振江、杨林、王胡峰、张坤杰	其他承诺	1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人的任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证监会的行政处罚，且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责；3、最近五年内，本人不存在涉及证券市场相关的以下情形的重大违法违规行为：（1）受到刑事处罚；（2）受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）；（3）涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；4、截至本承诺函签署日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形；5、本人在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为；6、本人及本人控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。	2021年12月03日	长期	正常履行
	王科、李景海、蔡红君、周现坤、王晓成、冉	其他承诺	本人不存在泄露上市公司本次重组事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，最近36个月内不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形。本人若违反上述承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应的法律责任。	2021年12月03日	长期	正常履行

令虎、冯科、李书锋、翟业虎、赵晓琴、李振江、杨林、王胡峰、张坤杰					
王科、李景海、蔡红君、周现坤、王晓成、冉令虎、冯科、李书锋、翟业虎、王胡峰、张坤杰	其他承诺	1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。2、承诺对本人的职务消费行为进行约束。3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动。4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并对上市公司董事会和股东大会审议的相关议案投赞成票（如有表决权）。5、承诺如公司拟实施股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩，并对上市公司董事会和股东大会审议的相关议案投赞成票（如有表决权）。本人承诺严格履行其所作出的上述承诺事项，确保公司填补回报措施能够得到切实履行。如本人违反所作出的上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施；给公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应补偿责任。	2021年12月03日	长期	正常履行
鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司	其他承诺	1、本公司在本次交易过程中提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；2、本公司将及时提交本次交易所需的文件及资料，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、完整、可靠，有关副本材料或者复印件与原件一致，文件上所有签字与印章皆真实、有效，复印件与原件相符；3、如因本公司所提供信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司、其投资者及/或相关证券服务机构造成损失，本公司将依法承担赔偿责任。如因本公司所提供信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查，在案件调查结论明确之前，本公司承诺暂停转让在上市公司拥有权益的股份（如有）；如调查结论发现本公司确存在违法违规情节，则本公司承诺该等股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2021年12月03日	长期	正常履行
鲁能集团	其他承	1、本公司最近五年未受过任何行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，目前没有涉及与	2021年	长期	正常履行

有限公司、都城伟业集团有限公司	诺	经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。2、本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况，最近 36 个月内不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。3、本公司符合作为上市公司重大资产重组交易对方的条件,不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司重大资产重组交易对方的情形。4、本公司及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在依据《关于加强上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管的暂行规定》第十三条等相关规定不得参与上市公司重大资产重组情形。	12 月 03 日		
鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司	其他承诺	1、本公司已依法履行对该等股权的出资义务，不存在任何虚假出资、延迟出资、抽逃出资等违反股东义务、责任的行为，不存在可能影响鲁能新能源合法存续的情况。2、该等股权由本公司实际、合法持有，不存在权属纠纷，不存在信托、委托持股等特殊安排，不存在限制转让的承诺或安排，亦不存在质押、冻结、财产保全或其他权利限制。3、本公司若违反上述承诺，将依法赔偿所造成的损失。	2021 年 12 月 03 日	长期	正常履行
鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司	其他承诺	本公司不存在泄露上市公司本次重组事宜的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，最近 36 个月内不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形。本公司若违反上述承诺，给上市公司或者投资者造成损失的，本公司将依法承担相应的法律责任。	2021 年 12 月 03 日	长期	正常履行
鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司	其他承诺	1. 本公司是依法设立且合法有效存续的有限责任公司，本公司不存在根据法律、法规或公司章程规定需要终止或解散的情形，本公司具备《中华人民共和国公司法》《上市公司重大资产重组管理办法》等相关法律、法规和规章规定的参与本次交易的主体资格。2. 本公司与都城伟业/鲁能集团同为中國绿发全资子公司，系同一国家出资企业实际控制企业，本公司与都城伟业/鲁能集团存在关联关系。鲁能集团系广宇发展的控股股东。3. 2011 年 11 月，鲁能集团与赤峰中能电力投资有限公司共同设立内蒙古克什克腾旗广恒新能源有限公司，注册资本 9,000 万元，本公司持股 82%，赤峰中能电力投资有限公司持股 18%。因本公司与赤峰中能电力投资有限公司存在分歧，内蒙古克什克腾旗广恒新能源有限公司自设立以来，一直未开展任何经营业务；2021 年 9 月 30 日，内蒙古克什克腾旗广恒新能源有限公司股东会决议通过变更该公司名称为“内蒙古克什克腾旗广恒咨询有限公司”，变更经营范围为“技术监督。包括：技术检测，检定，质量监督，计量活动等”。	2021 年 12 月 03 日	长期	正常履行

	鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司	其他承诺	<p>一、关于土地相关事项的承诺 1、标的公司及其合并报表范围内的成员单位（以下简称成员单位）纳入本次重组范围的土地使用权，如存在尚未办理权属证书、土地系通过受让但尚未完成过户、使用划拨土地、欠缴出让金或契税、用途不符合用地规划、使用集体土地等问题，且成员单位因前述问题被政府主管部门处罚或被追缴土地出让金等相关费用导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但在本次重组标的公司的审计报告中已预提相应负债的相关价款不在赔偿范围之内。2、部分成员单位存在租赁土地并在租赁土地上建设、使用建筑物及构筑物的情形。如成员单位因前述租赁土地的问题被政府主管部门处罚并导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但成员单位根据自身经营情况自主决定终止使用前述土地所产生的经济损失不在赔偿范围之内。二、关于房屋建筑物相关事项的承诺 1、成员单位纳入本次重组范围的房屋建筑物，如存在尚未办理权属证书、房屋系通过受让取得但尚未完成过户等问题，且成员单位因该等房屋建筑物的前述问题被政府主管部门处罚并导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但成员单位根据自身经营情况自主决定拆除房屋建筑物所产生的经济损失不在赔偿范围之内。2、部分成员单位存在租赁使用房屋建筑物的情形。如成员单位因前述租赁房屋的问题被政府主管部门处罚并导致发生费用支出及/或产生财产损失及/或须进行经济赔偿，则都城伟业和鲁能集团将按所持鲁能新能源的股权比例承担相关费用、经济补偿或赔偿。但成员单位根据自身经营情况自主决定终止租赁房屋所产生的经济损失不在赔偿范围之内。三、关于置出的上市公司子公司贷款事项的承诺 基于本次重组都城伟业承继的广宇发展置出子公司，若因本次重组须取得相关金融债权人的同意函而在审议本次重组的股东大会前未能取得其相关金融债权人同意函的，都城伟业承诺于该公司股权交割日起 20 个工作日内向该公司提供借款用于该公司向相关债权人提前偿还债务。基于本次重组鲁能集团承继和受让的广宇发展置出子公司，若因本次重组须取得相关金融债权人的同意函而在审议本次重组的股东大会前未能取得其相关金融债权人同意函的，鲁能集团承诺于该公司股权交割日起 20 个工作日内向该公司提供借款用于该公司向相关债权人提前偿还债务。</p>	2021 年 12 月 03 日	长期	正常履行
	鲁能集团有限公司、都城伟业集团	其他承诺	<p>一、本公司承诺对获得的股价敏感信息严格保密，不会通过泄露、复制、发送、分发、公布、邮寄、出版、影印、传递、传授、转让或者其他任何方式向任意第三人或不特定人披露或公开本次重组的股价敏感信息，但为该项目之目的向本公司的关联方及专业顾问披露除外。二、本公司承诺本次重组的股价敏感信息仅用于与本项目有关的用途或目的，本公司将采取一定措施防止股价敏感信息泄露，该</p>	2021 年 12 月 03 日	长期	正常履行

有限公司		等措施的保护和审慎程度不低于本公司通常保存其自身保密信息的保护和审慎程度。三、本公司将确保参与本次重组的工作人员承担本承诺函项下的保密义务。四、本公司承诺自开始参与本次重组或知悉本次重组股价敏感信息起，直至有关股价敏感信息已根据相关法律法规及上市规则作出合法披露，自身不会、亦将确保参与本次重组的工作人员不会买卖广宇发展的股票或建议他人买卖广宇发展的股票。本公司不会利用股价敏感信息为本公司谋利，亦将确保参与本次重组的工作人员不会利用股价敏感信息为其本人、亲属或他人谋利。五、本公司了解股价敏感信息的保密性，也了解违反本承诺函所述保密义务的法律后果，一旦本公司有违反本承诺函的情况，本公司将承担相应法律后果。六、如本公司按照法律、具有管辖权的人民法院、政府、专业或监管机关的要求需要披露本次重组的内容，本公司将会在披露之前书面告知贵公司。七、本承诺函自本公司正式签署之日起生效。本公司的保密义务将在本次重组不再属于股价敏感信息时终止。			
孙瑜、赵晓琴	其他承诺	1、本人具备和遵守《中华人民共和国公司法》等法律、法规、规范性文件和公司章程规定的任职资格和义务，本人的任职均经合法程序产生，不存在有关法律、法规、规范性文件和公司章程及有关监管部门、兼职单位（如有）所禁止的兼职情形；2、本人不存在违反《中华人民共和国公司法》第一百四十六条、第一百四十七条、第一百四十八条规定的行为，最近三十六个月内未受到中国证监会的行政处罚，且最近十二个月内未受到证券交易所的公开谴责；3、最近五年内，本人不存在涉及证券市场相关的以下情形的重大违法违规行为：（1）受到刑事处罚；（2）受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）；（3）涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；4、截至本承诺函签署日，本人不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在因涉嫌犯罪正在或曾经被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正在或曾经被中国证监会立案调查的情形；5、本人在本次交易信息公开前不存在利用内幕信息买卖相关证券，或者泄露内幕信息，或者利用内幕信息建议他人买卖相关证券等内幕交易行为；6、本人及本人控制的机构不存在因涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形，最近三十六个月不存在被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。	2021年12月03日	长期	正常履行
孙瑜、赵晓琴	其他承诺	本人不存在泄露本次交易的相关内幕信息及利用该内幕信息进行内幕交易的情形，最近36个月内不存在因涉嫌本次重组相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情形。本人若违反上述承诺，给广宇发展或者投资者造成损失的，本人将依法承担相应的法律责任。	2021年12月03日	长期	正常履行
鲁能新能源（集团）有限公司	其他承诺	1、本公司在本次交易过程中提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；2、本公司将及时提交本次交易所需的文件及资料，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、完整、可	2021年12月03日	长期	正常履行

		<p>靠,有关副本材料或者复印件与原件一致,文件上所有签字与印章皆真实、有效,复印件与原件相符;</p> <p>3、如因本公司所提供信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给上市公司、其投资者及/或相关证券服务机构造成损失,本公司将依法承担赔偿责任。如因本公司所提供信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查,在案件调查结论明确之前,本公司承诺暂停转让在上市公司拥有权益的股份(如有);如调查结论发现本公司确存在违法违规情节,则本公司承诺该等股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>			
鲁能新能源(集团)有限公司	其他承诺	<p>1、本公司自设立以来未受过任何行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、刑事处罚,目前没有涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁;本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。2、本公司不存在因涉嫌本次交易相关的内幕交易被立案调查或者立案侦查的情况,最近36个月内不存在因与本次交易相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者司法机关依法追究刑事责任的情形。3、本公司符合作为上市公司重大资产重组交易标的的条件,不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司重大资产重组交易标的的情形。</p>	2021年12月03日	长期	正常履行
鲁能新能源(集团)有限公司	其他承诺	<p>一、本公司承诺对获得的股价敏感信息严格保密,不会通过泄露、复制、发送、分发、公布、邮寄、出版、影印、传递、传授、转让或者其他任何方式向任意第三人或不特定人披露或公开本次重组的股价敏感信息,但为该项目之目的向本公司的关联方及专业顾问披露除外。二、本公司承诺本次重组的股价敏感信息仅用于与本项目有关的用途或目的,本公司将采取一定措施防止股价敏感信息泄露,该等措施的保护和审慎程度不低于本公司通常保存其自身保密信息的保护和审慎程度。三、本公司将确保参与本次重组的工作人员承担本承诺函项下的保密义务。四、本公司承诺自开始参与本次重组或知悉本次重组股价敏感信息起,直至有关股价敏感信息已根据相关法律法规及上市规则作出合法披露,自身不会、亦将确保参与本次重组的工作人员不会买卖广宇发展的股票或建议他人买卖广宇发展的股票。本公司不会利用股价敏感信息为本公司谋利,亦将确保参与本次重组的工作人员不会利用股价敏感信息为其本人、亲属或他人谋利。五、本公司了解股价敏感信息的保密性,也了解违反本承诺函所述保密义务的法律后果,一旦本公司有违反本承诺函的情况,本公司将承担相应法律后果。六、如本公司按照法律、具有管辖权的人民法院、政府、专业或监管机关的要求需要披露本次重组的内容,本公司将会在披露之前书面告知贵公司。七、本承诺函自本公司正式签署之日起生效。本公司的保密义务将在本次重组不再属于股价敏感信息时终止。</p>	2021年12月03日	长期	正常履行
鲁能集团有限公司	其他承诺	<p>1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动,不侵占上市公司利益。2、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前,若中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构作出关于填补回报措施及其承诺的其</p>	2021年12月03日	长期	正常履行

司、中国绿发投资集团有限公司		他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定，本公司承诺届时将按照相关最新规定出具补充承诺。3、若本公司违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	日		
鲁能集团有限公司、中国绿发投资集团有限公司	其他承诺	<p>本公司不会损害上市公司的独立性，本公司与上市公司在资产、人员、财务、机构和业务上保持独立，承诺不从事违规利用上市公司提供担保、占用或转移上市公司资金、干预上市公司财务、会计活动等影响上市公司独立性的行为。一、人员独立 1、保证上市公司的人员独立性，其人事关系、劳动关系独立于本公司及本公司控股的除上市公司及其下属公司以外的其他公司、企业或其他经济组织（以下简称“关联企业”）。2、保证上市公司及鲁能新能源的高级管理人员不在本公司及关联企业中担任除董事、监事以外的其他职务，不在本公司及关联企业领薪。3、保证上市公司及鲁能新能源的财务人员不在本公司及关联企业中兼职。4、保证按照法律法规或者上市公司章程及其他规章制度的规定推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选，不会超越股东大会及/或董事会干预上市公司的人事任免。二、资产完整 1、保证上市公司及鲁能新能源拥有的与经营有关的业务体系和相关资产独立完整。2、保证本公司及关联企业不占用上市公司及鲁能新能源的资金、资产及其他资源，并且不要求上市公司及其下属公司提供任何形式的担保。3、除通过依法行使股东权利之外，本公司保证不超越股东大会及/或董事会对上市公司关于资产完整的重大决策进行干预。三、财务独立 1、保证上市公司能继续保持其独立的财务会计部门、财务核算体系和财务管理制度。2、保证上市公司能继续保持其独立的银行账户，本公司及关联企业不与上市公司共用银行账户。3、保证上市公司能依法独立纳税。4、保证上市公司能够独立作出财务决策，不干预上市公司的资金使用。四、业务独立 1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。2、除通过依法行使股东权利之外，本公司保证不超越股东大会及/或董事会对上市公司的业务经营活动进行干预。3、保证本公司及关联企业避免从事与上市公司及其下属公司具有实质性竞争的业务。4、保证本公司及关联企业减少与上市公司及其下属公司的关联交易，在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务。五、机构独立 1、保证上市公司的法人治理结构、内部经营管理组织机构健全，独立行使经营管理职权。2、保证本公司及关联企业与上市公司及其下属公司不存在机构混同的情形，并且在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。3、保证上市公司独立自主地运作，不会超越股东大会及/或董事会干预上市公司的经营管理。</p>	2021年12月03日	长期	正常履行
鲁能集团	关于同	1、截至本承诺函出具日，本公司控制的企业未从事与鲁能新能源及其下属公司相竞争的业务。本次	2021年	长期	正常履行

有限公司、中国绿发投资集团有限公司	业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	重组完成后，本公司及本公司控制的企业将不直接或间接从事或投资任何与上市公司及其下属公司经营业务构成竞争或可能构成竞争的业务。本公司将对本公司控股、实际控制的企业进行监督，并行使必要的权力，促使其遵守本承诺。本公司及本公司控制的企业将来不会以任何形式直接或间接地从事与上市公司及其下属公司相竞争的业务。2、如本公司及本公司控制的企业在本次重组后存在与上市公司及其下属公司经营的潜在同业竞争的情形，则本公司及本公司直接或间接控制的企业将采取停止经营相关竞争业务的方式，或者采取将竞争的业务纳入上市公司的方式，或者采取将相关竞争业务转让给无关联关系第三方等合法方式，使本公司及本公司控制的企业不再从事与上市公司及其下属公司主营业务相同或类似的业务，以避免同业竞争。3、自本次重组完成后，上市公司如因本公司违反本承诺任何条款而遭受或产生的损失，本公司将予以全额赔偿。本公司将严格遵守中国证监会、深圳证券交易所有关规定及上市公司公司章程等有关规定，不利用本公司作为上市公司控股股东的地位谋取不当利益，不损害上市公司和其他股东的合法权益。4、本承诺函自本公司签署之日起生效，至发生以下情形时终止（以较早为准）：（1）本公司及本公司关联方不再作为上市公司控股股东；或（2）上市公司股票终止在深圳证券交易所上市（但上市公司股票因任何原因暂时停止买卖除外）。	12月03日		
鲁能集团有限公司、中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、本次重组完成后，本公司及本公司控制的企业将尽量减少与上市公司及其下属公司的关联交易；就本公司及本公司控制的企业与上市公司及其下属公司之间将来无法避免或有合理原因而发生的关联交易事项，本公司及本公司控制的企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，保证关联交易的公允性和合规性。本公司保证本公司及本公司控制的企业将不通过与上市公司及其下属公司的关联交易取得任何不正当的利益或使上市公司及其下属公司承担任何不正当的义务，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。2、本公司承诺不利用自身作为上市公司（间接）控股股东的地位谋求上市公司及其下属公司在业务合作等方面给予优于市场第三方的权利，亦不会利用自身作为上市公司（间接）控股股东的地位谋求与上市公司及其下属公司达成交易的优先权利。3、本公司将严格按照《公司法》等法律法规以及上市公司公司章程的有关规定行使股东权利；在上市公司股东大会对有关本公司及本公司控制的企业的关联交易进行表决时，履行回避表决义务。4、如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任，赔偿由此给上市公司或上市公司其他股东造成的所有实际损失。	2021年12月03日	长期	正常履行
中国绿发投资集团有限公司	其他承诺	1、本公司在本次交易过程中提供的有关信息真实、准确和完整，保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任；2、本公司将及时提交本次交易所需的文件及资料，同时承诺所提供纸质版和电子版资料均真实、完整、可	2021年12月03日	长期	正常履行

		<p>靠,有关副本材料或者复印件与原件一致,文件上所有签字与印章皆真实、有效,复印件与原件相符;</p> <p>3、如因本公司所提供信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,给上市公司、其投资者及/或相关证券服务机构造成损失,本公司将依法承担赔偿责任。如因本公司所提供材料存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,被司法机关立案侦查或被中国证监会立案调查,在案件调查结论明确之前,本公司承诺暂停转让在上市公司拥有权益的股份(如有);如调查结论发现本公司确存在违法违规情节,则本公司承诺该等股份自愿用于相关投资者赔偿安排。</p>			
中国绿发投资集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>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在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p>	2021年07月06日	长期	<p>(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。(3)2021年9月6日,公司启动重大资产置换,将23家房地产子公司股权置出,置入新能源业务。中国绿发做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。</p>
中国绿发投资集团	关于同业竞争	<p>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</p>	2021年07月06日	长期	<p>(1) 2021年6月17日,公司召开第十届董事会第九次会</p>

有限公司	争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>业母公司海南亿隆 60%股权出售给无关联的第三方,或在海南亿兴置业项目开发完毕后注销房地产开发资质及房地产开发业务范围,在本集团完成上述股权出售或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前,由广宇发展对海南亿隆 60%股权管理事宜进行托管,从而间接实现对海南亿兴置业的托管。自广宇发展股东大会作出放弃收购都城伟业集团间接控制的海南亿兴置业 60%股权之日起,至本集团实施挂牌转让股权措施前(暨首次公开挂牌转让公告首日前),若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正,由广宇发展对其 60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展;如广宇发展放弃收购权,则本集团承诺在广宇发展放弃收购权后三年内(2022 年 4 月底前)在合适时机将其 60%股权出售给本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如无合意第三方受让上述股权,在本集团完成挂牌转让股权措施(暨首次公开挂牌转让公告首日起)后的五年内(2027 年 4 月底前),若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正,由广宇发展根据当地房地产市场行情对海南亿隆 60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入。若广宇发展放弃收购,则本集团在合适时机将海南亿隆 60%股权转让给无关联的第三方,或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销,期间仍由广宇发展对海南亿隆 60%股权管理事宜进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。</p>	日		<p>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。(3)2021 年 9 月 6 日,公司启动重大资产置换,将 23 家房地产子公司股权置出,置入新能源业务。中国绿发做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。</p>
鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>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。</p>	2021 年 07 月 06 日	2024 年 6 月 25 日	<p>(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</p>

						<p>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。（3）2021年9月6日，公司启动重大资产置换，将23家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。鲁能集团做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。</p>
鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易	<p>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。</p>	2021年07月06日	2022年6月25日	<p>(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</p>	

	易、资金占用方面的承诺					<p>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。(3)2021年9月6日，公司启动重大资产置换，将23家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。鲁能集团做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。</p>
都城伟业集团有限	关于同业竞	北京海港不再获取新的住宅地产项目，在本承诺生效之日起三年内，如北京海港存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题解决完毕，并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	2020年10月15	2023年10	(1)2020年9月29日，公司第九届董事会第五十四次会	

	公司	争、关联交易、资金占用方面的承诺	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；或三年内在项目开发完毕后注销其房地产开发业务范围或房地产开发资质或三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。在上述期间内，由广宇发展对北京海港进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。	日	月 14 日	议、第九届监事会第十八次会议审议通过了《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》《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》，并要求都城伟业集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》。(2) 2020 年 10 月 15 日，公司 2020 年第三次临时股东大会审议通过了《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》，同时，公司与都城伟业集团就北京海港经营管理事宜签署了委托经营管理合同。(3) 2021 年 9 月 6 日，公司启动重大资产置换，将 23 家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。都城伟业做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。
	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	本集团承诺，三亚湾新城不再获取新的项目，在本承诺生效之日起三年内将三亚湾新城注入上市公司，前提条件为完成退潮位线历史遗留问题解决，并在连续两年实现扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正；或三年内在项目开发完毕后注销其房地产开发业务范围或房地产开发资质或三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。在上述期间内，由广宇发展对三亚湾新城进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。	2020 年 06 月 24 日	2023 年 6 月 23 日	(1) 2020 年 6 月 2 日，公司第九届董事会第四十九次会议、第九届监事会第十六次会议审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城 100% 股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺

	承诺					的议案》。(2) 2020 年 6 月 24 日, 公司 2019 年度股东大会审议通过了《关于放弃受让三亚湾新城 100%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》, 并要求鲁能集团出具了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》; 同时, 公司与鲁能集团就三亚湾新城经营管理事宜签署了委托管理合同。(3)2021 年 9 月 6 日, 公司启动重大资产置换, 将 23 家房地产子公司股权置出, 置入新能源业务。鲁能集团做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。
鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1.根据大连神农科技有限责任公司(以下简称“大连神农科技”)项目及当地房地产市场等情况,为解决大连神农科技与天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展或上市公司”)的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团承诺,大连神农科技不再获取新的项目,在广宇发展放弃收购权后三年内(2022 年 4 月底前),在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将大连神农科技 100%股权出售给无关联的第三方,或在项目开发完毕后予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围。在本集团将上述股权出售或注销完成前,由广宇发展对大连神农科技进行托管。如无合意第三方受让上述股权,考虑到项目开发、建设尤其是销售的不确定性,则本集团将在完成挂牌转让股权措施(暨首次公开挂牌转让公告首日起)后的五年内(2027 年 4 月底前),由广宇发展根据大连神农科技资产瑕疵处理情况及当地房地产市场行情实施收购,或完成将上述股权转让给无关联的第三方,或完成大连神农科技的注销,或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销,期间仍由广宇发展对大连神农科技进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。2.根据海南英大房地产开发有限公司(以下简称“海南英大”)项目及当地房地产市场等情况,为解决海南英大与广宇发展的同业竞		2019 年 04 月 24 日	2027 年 4 月 30 日	(1) 2019 年 4 月 8 日,公司第九届董事会第三十七次会议、第九届监事会第十一次会议审议通过了《关于放弃受让大连神农科技 100%股权、海南英大 100%股权、北京碧水源 100%股权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

		<p>争，本集团承诺如下：“本集团承诺，海南英大不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购权后三年内（2022 年 4 月底前），在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将海南英大 100%股权出售给无关联的第三方，或在项目开发完毕后予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围，在本集团将上述股权出售或注销完成前，由广宇发展对海南英大进行托管。如无合意第三方受让上述股权，考虑到海南英大历史遗留问题解决以及当地调控政策导致的销售的不确定性，则本集团将在完成挂牌转让股权措施（暨首次公开挂牌转让公告首日起）后的五年内（2027 年 4 月底前），由广宇发展根据海南英大历史遗留问题解决及当地房地产市场行情实施收购，或完成将上述股权转让给无关联的第三方，或完成海南英大的注销，或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销，期间仍由广宇发展对海南英大进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。</p>			<p>争承诺的议案》《关于拟与控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团签署委托管理合同暨关联交易的议案》。（2）2019 年 4 月 24 日，公司 2019 年第二次临时股东大会审议通过了关于放弃受让大连神农科技 100%股权、海南英大 100%股权、北京碧水源 100%股权、天津鲁能置业 100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业 60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并要求鲁能集团及都城伟业集团分别做出了《关于部分变更避免同业竞争承诺的承诺函》；同时，公司与鲁能集团、都城伟业集团就大连神农科技、海南英大、北京碧水源、天津鲁能置业、海南亿兴置业相关股权签署了委托管理合同。（3）2021 年 9 月 6 日，公司启动重大资产置换，将 23 家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。鲁能集团做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。</p>
--	--	---	--	--	--

	都城伟业集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>1.综合考虑北京碧水源房地产开发有限公司（以下简称“北京碧水源”）项目及当地房地产市场等情况，为解决北京碧水源与天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展或上市公司”）的同业竞争，本集团承诺如下：“本集团承诺，北京碧水源不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购权后三年内（2022年4月底前），在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将北京碧水源100%股权出售给无关联的第三方，或在项目开发完毕后予以注销或注销其房地产开发资质及房地产开发业务范围，在本集团将上述股权出售或注销完成前，由广宇发展对北京碧水源进行托管。如无合意第三方受让上述股权，考虑到项目开发、建设尤其是销售的不确定性，则本集团将在完成挂牌转让股权措施（暨首次公开对外挂牌转让公告首日起）后的五年内（2027年4月底前），由广宇发展根据当地房地产市场行情实施收购，或完成将上述股权转让给无关联的第三方，或完成北京碧水源的注销，或完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销，期间仍由广宇发展对北京碧水源进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。</p> <p>2.综合考虑天津鲁能置业有限公司（以下简称“天津鲁能置业”）剩余少数住宅及阶段性自持商业项目需在天津地铁相关线路竣工交付后，方能逐步实现去化。为解决天津鲁能置业与广宇发展的同业竞争，本集团承诺如下：“本集团承诺，天津鲁能置业不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购权后三年内（2022年4月底前）注销天津鲁能置业房地产开发业务资质及房地产开发业务范围，在天津鲁能置业完成其房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对天津鲁能置业进行托管，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效”。</p> <p>3.综合考虑海南亿兴置业有限公司（以下简称“海南亿兴置业”）项目及当地房地产市场等情况，为解决海南亿兴置业与广宇发展的同业竞争，本集团承诺如下：“本集团承诺，海南亿兴置业不再获取新的项目，在广宇发展放弃收购都城伟业间接持有海南亿兴置业60%股权后三年内（2022年4月底前），本集团在合适时机通过公开挂牌转让股权的方式将持有的海南亿兴置业母公司海南亿隆60%股权出售给无关联的第三方，或在海南亿兴置业项目开发完毕后注销房地产开发资质及房地产开发业务范围，在本集团完成上述股权出售或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围注销前，由广宇发展对海南亿隆60%股权管理事宜进行托管，从而间接实现对海南亿兴置业的托管。自广宇发展股东大会作出放弃收购都城伟业集团间接控制的海南亿兴置业60%股权之日起，至本集团实施挂牌转让股权措施前（暨首次公开挂牌转让公告首日前），若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，由广宇发展对其60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃收购权后三年内（2022年4月底前）在合适时机将其60%股权出售给本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如无合意第三方受让上述股权，在本集团完成挂牌转让股权措施（暨首次公开挂牌转让公告首日起）后的五年内（2027年4月底前），若海南亿隆连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正，由广宇发展根</p>	2019年04月24日	2027年4月30日	<p>（1）2019年4月8日，公司第九届董事会第三十七次会议、第九届监事会第十一次会议审议通过了《关于放弃受让大连神农科技100%股权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》《关于拟与控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团签署委托管理合同暨关联交易的议案》。（2）2019年4月24日，公司2019年第二次临时股东大会审议通过了关于放弃受让大连神农科技100%股权、海南英大100%股权、北京碧水源100%股权、天津鲁能置业100%股权及关联方都城伟业集团所控制的海南亿兴置业60%股权的议案》《关于控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的议案》，并要求鲁能集团及都城伟业集团分别做出了《关于部分变更避免同业竞</p>
--	------------	-----------------------	---	-------------	------------	--

			据当地房地产市场行情对海南亿隆 60%股权实施收购或采取其他可行的方式注入。若广宇发展放弃收购,则本集团在合适时机将海南亿隆 60%股权转让给无关联的第三方,或完成海南亿兴置业房地产开发资质及房地产开发业务范围的注销,期间仍由广宇发展对海南亿隆 60%股权管理事宜进行托管。本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。			争承诺的承诺函);同时,公司与鲁能集团、都城伟业集团就大连神农科技、海南英大、北京碧水源、天津鲁能置业、海南亿兴置业相关股权签署了委托管理合同。(3)2021年9月6日,公司启动重大资产置换,将23家房地产子公司股权置出,置入新能源业务。都城伟业做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	根据南京方山置业有限公司(以下简称“南京方山”)以及郑州鲁能置业有限公司(以下简称“郑州鲁能”)现状,为解决南京方山、郑州鲁能与天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展”)的同业竞争,本集团承诺如下:“本集团承诺,自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销,在注销完成前,由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管,且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地,本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起,如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支,本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的20个工作日内,以现金方式进行赔偿。”	2018年06月25日	2021年06月25日	(1)2018年6月25日,公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。 (2)2018年12月14日,公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签<委托经营管理合同>的议案》。2019年1月1日,广宇发展与鲁能集团完成《委托经营管理合同》续签,公司继续按照避免同业竞争相关承诺要求,对南京方山、郑州鲁能进行托管经营。 (3)2021年9月6日,公司启动重大资产置换,将23家房地产子公司股权置出,置入

						新能源业务。鲁能集团做出的避免房地产业务的同业竞争承诺已经履行完毕。
鲁能集团有限公司	其他承诺	如重庆鲁能开发(集团)有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司因所属土地使用权无法注销抵押权登记,影响相关房地产开发项目预售许可证办理和项目销售的,鲁能集团将提供借款担保或直接委托借款方式提供归还贷款资金。		2017年08月14日	长期	2021年9月6日,公司启动重大资产置换,将23家房地产子公司股权置出,置入新能源业务。鲁能集团做出相关承诺已经履行完毕。
鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	鲁能集团关于同业竞争承诺函:一、鲁能集团对广宇发展的战略定位。本集团将广宇发展作为整合及发展集团内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台,并采取有效措施避免同业竞争。二、本集团上述涉及房地产开发业务的企业不适合注入或达不到注入广宇发展条件的主要原因及安排如下:1、北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司已有的房地产项目已开发完毕,将不再从事新的房地产项目开发,该等公司已被本集团列入撤并计划,不存在注入上市公司的必要性。本集团将促使北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司于本次重大资产重组交易交割日起二年内办理完毕注销手续。鉴于上述公司与本次交易的标的公司北京顺义新城建设开发有限公司位于同一区域,本次重大资产重组交易交割日起二年内,若上述公司未完成注销,则由本集团与广宇发展签署托管协议,将上述公司的经营管理权托管至北京顺义新城建设开发有限公司,直至完成注销。2、山东鲁能贵和商贸有限公司仅从事酒店开发业务,与上市公司不构成实质性同业竞争,且未来不再从事房地产开发业务,不存在注入上市公司的必要性。山东鲁能贵和商贸有限公司的房地产开发资质已过有效期,本集团已促使其变更经营范围,取消房地产开发业务。3、山东曲阜鲁能投资开发有限公司根据业务发展规划和定位,目前或将来主要从事酒店、写字楼等持有型物业投资业务,该公司的主营业务及发展方向与广宇发展的业务发展定位存在较大差异,不构成实质性同业竞争。本集团将确保山东曲阜鲁能投资开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。4、海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文旅业有限公司尚有部分资产和经营等方面的历史遗留问题处在解决过程中,目前无法达到注入上市公司的条件。如海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文旅业有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕,并在该两公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后,由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展;如广宇发展放弃优先收购权,则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。		2017年09月29日	长期	(1)2017年8月7日,公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》,公司与鲁能集团有限公司签订《委托经营管理合同》,公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营。托管合同的期限自2017年8月7日至2018年12月31日。(2)2018年6月25日,公司2018年第二次临时股东大会审议通过:①《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权暨关联交

		<p>如海南盈滨岛置业有限公司和海南永庆生态文化旅游业有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团在一年内采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。</p> <p>5、海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海南三亚湾新城开发有限公司和海南英大房地产开发有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>6、武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司因开发定位尚未明确而未实际开展房地产开发业务，目前暂不适合注入上市公司。武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司尚无土地储备，开发定位尚未明确，若武汉鲁能置业有限公司和杭州鲁能置业有限公司定位确认为从事住宅类房地产开发业务则在一年内，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。</p> <p>7、山东鲁能朱家峪开发有限公司原有位于章丘市官庄乡朱家峪村、宗地号为 2007-4-1 和 2007-4-2 的两宗土地，确权面积合计 207,612 m²，用于开发建设鲁能朱家峪西园项目，因山东省人民政府出具的《关于章丘市朱家峪历史文化名村保护规划的批复》而开发受限一直处于未开发状态。2016 年 7 月 28 日，章丘市人民政府出具章政土批字[2016]27 号《章丘市人民政府关于收回山东鲁能朱家峪开发有限公司国有土地使用权的决定》，同意章丘市土地储备中心对山东鲁能朱家峪开发有限公司经登记确权的 207,612 m²国有土地使用权进行收回，作为储备建设用地。章丘市人民政府和山东鲁能朱家峪开发有限公司签订《章丘?鲁能城项目投资合作框架协议》，双方协商一致，山东鲁能朱家峪开发有限公司在章丘城区投资打造教育主题社区，章丘市人民政府对鲁能朱家峪西园项目用地进行收储，同时章丘市人民政府将满足项目地块开发计划的需要，按时完成各期供地，山东鲁能朱家峪开发有限公司在项目地块土地挂牌出让公示后积极参与竞拍。2016 年 9 月，山东鲁能朱家峪开发有限公司通过招拍挂程序取得用途为其他普通商品住房用地的两块土地。为解决同业竞争，本集团承诺在山东鲁能朱家峪开发有限公司满足注入上市公司条件后一年内，由山东鲁能亘富开发有限公司对其实施收购。截至本承诺函出具日，本集团总经理办公会与广宇发展董事会已原则同意山东鲁能亘富开发有限公司收购山东鲁能朱家峪开发有限公司 100%股权，尚需根据具有证券业务资格的评估机构出具的报告确认交易价格。如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。若本次重组完成前尚未收购完毕，则本集团承诺在</p>		<p>易的议案》。公司以人民币 163,477.87 万元收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%股权。本次收购完成后，福州鲁能将成为公司全资子公司并纳入公司合并财务报表范围内。</p> <p>②《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100%股权的议案》。为履行相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，公司放弃优先受让苏州鲁能 100%股权。同时，在鲁能集团将苏州鲁能出售给与其无关联的第三方前，由广宇发展对苏州鲁能进行托管。</p> <p>③《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。鲁能集团变更承诺为：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在</p>
--	--	--	--	--

		<p>本次重组完成后，本集团将与广宇发展签署托管协议，将山东鲁能朱家峪开发有限公司的经营管理权予以托管。8、大连神农科技有限责任公司和大连鲁能置业有限公司由于所在区域市场环境等原因致使开发建设具有不确定性。上述因素导致以上公司目前处于亏损状态，且未来盈利状况尚存较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。大连神农科技有限责任公司和大连鲁能置业有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。9、南京鲁能地产有限公司由于住宅全部售罄仅剩车位等在售，不存在注入上市公司的必要性。若南京鲁能地产有限公司计划未来继续从事住宅类房地产开发业务则在一年内，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。10、南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司、郑州鲁能置业有限公司开发的项目已开始销售或即将销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。本集团承诺促使南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。三、鲁能集团对房地产开发业务发展的承诺 1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的住宅房地产开发业务的土地储备，不再从事新的住宅房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发；2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展住宅房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市中开展住宅房地产开发业务时，则本集团及本集团控制的其他企业在该等城市中不再开发新的住宅房地产项目，并同意广宇发展对正在经营的房地产项目在符合注入上市公司条件后，在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发；3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的住宅房地产开发业务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，</p>		<p>广宇发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”（3）2018 年 12 月 14 日，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签<委托经营管理合同>的议案》。2019 年 1 月 1 日，广宇发展与鲁能集团完成《委托经营管理合同》续签，公司继续按照避免同业竞争相关承诺要求，对苏州鲁能置业进行托管经营。（4）2021 年 9 月 6 日，公司启动重大资产置换，将 23 家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。鲁能集团做出相关承诺已经履行完毕。</p>
--	--	---	--	--

		<p>在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。四、其他避免同业竞争承诺 除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为广宇发展主营业务期间，本集团及本集团控制的其他企业将避免从事与其构成实质性竞争的业务。本集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿广宇发展因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。本承诺函于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组交易交割日起生效。本承诺在国家电网公司作为广宇发展实际控制人期间内持续有效且不可变更或撤销。</p>				
	都城伟业集团有限公司	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>关于避免同业竞争的承诺：一、本集团涉及房地产开发业务的企业不适合注入或达不到注入广宇发展条件的主要原因及安排如下：1、吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司、四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司和文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司主要经营区域位于旅游度假地区，目前主要从事生态旅游开发项目，未从事住宅类房地产开发业务，该等公司的主营业务及发展规划与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。本集团将促使吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司、四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司和文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。如因前述生态旅游开发项目规划调整或其他原因而使该三公司从事住宅类房地产开发的，在该等公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内合适时机将其出售给与本集团无关的第三方或在项目开发完毕后予以注销。2、泰安鲁能投资开发有限公司、上海申电投资有限公司、厦门闽电投资开发有限公司、国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司、青岛鲁能地产有限公司和杭州鲁能城置地有限公司仅从事酒店、写字楼等持有型物业投资业务，该等公司的主营业务及发展规划与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。本集团将确保泰安鲁能投资开发有限公司、上海申电投资有限公司、厦门闽电投资开发有限公司、国家电网（上海）智能电网研发投资有限公司、青岛鲁能地产有限公司和杭州鲁能城置地有限公司不从事住宅类房地产开发业务。3、北京鼎荣茂华房地产开发有限公司的主营业务为土地一级开发，不从事住宅类的房地产开发业务，主营业务与上市公司的业务发展定位存在较大差异，不构成实质性同业竞争，不存在注入上市公司的必要性。本集团将确保北京鼎荣茂华房地产开发有限公司不从事住宅类房地产开发业务。4、北京碧水源房地产开发有限公司由于目前尚处于拆迁过程中，开发建设进程具有较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。如北京碧水源房地产开发有限公司拆迁事项在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司</p>	2017年 09月29 日	长期	<p>(1) 2017年8月7日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订<委托经营管理合同>暨关联交易的议案》，公司与都城伟业集团有限公司签订《委托经营管理合同》，公司对都城伟业所属的天津鲁能泰山房地产开发有限公司进行托管经营。托管合同的期限自2017年8月7日至2018年12月31日。(2) 2018年6月25日，公司2018年第二次临时股东大会审议通过《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山100%股权暨关联交易的议案》。公司以人民币192,187.32万元收购都城伟业集团持有的天津鲁能泰山</p>

		<p>所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如北京碧水源房地产开发有限公司拆迁事项在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。5、北京海港房地产开发有限公司尚有部分资产和经营等方面的历史遗留问题处在解决过程中，目前无法达到注入上市公司的条件。如北京海港房地产开发有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内解决完毕，并在该公司连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。如北京海港房地产开发有限公司存在的部分资产和经营等方面的历史遗留问题在本次重大资产重组交易交割日起三年内无法解决完毕，则由本集团采用适当方式将其出售给与本集团无关联的第三方，如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。6、海阳富阳置业有限公司和天津鲁能置业有限公司受所在区域市场环境等因素影响，目前处于亏损状态，且未来盈利状况尚存较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海阳富阳置业有限公司和天津鲁能置业有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后三年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方或在项目开发完毕后予以注销。7、天津鲁能泰山房地产开发有限公司开发的房地产项目已开始销售，未来不再获取新的土地，并将在项目开发完毕后予以注销。本集团承诺促使天津鲁能泰山房地产开发有限公司在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产开发项目的销售，并将在项目开发完毕后予以注销。若未在 2017 年 6 月 30 日之前基本完成开发房地产开发项目的销售，由广宇发展在本次交易的标的资产交割后半年内实施收购程序；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优先收购权后一年内在合适时机将其出售给与本集团无关联的第三方。如无合意第三方受让上述股权，则本集团与广宇发展签署托管协议，将上述公司的经营管理权予以托管。8、海南亿隆城建投资有限公司、海南亿兴置业有限公司和海南亿兴城建投资有限公司受近年来海南房地产市场不稳定的影响，盈利状况存在较大不确定性，目前暂不适合注入上市公司。海南亿隆城建投资有限公司、海南亿兴置业有限公司和海南亿兴城建投资有限公司在连续两年扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润为正后，由广宇发展对其实施收购或采取其他可行的方式注入广宇发展；如广宇发展放弃优先收购权，则本集团承诺在广宇发展放弃优</p>		<p>100%股权。本次收购完成后，天津鲁能泰山将成为公司全资子公司并纳入公司合并财务报表范围内。(3) 2021 年 9 月 6 日，公司启动重大资产置换，将 23 家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。鲁能集团做出相关承诺已经履行完毕。</p>
--	--	--	--	---

		<p>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。</p> <p>二、都城伟业对房地产开发业务发展的承诺。1、在广宇发展已开展房地产开发的城市中，本集团原则上不再自行获取新的住宅房地产开发业务的土地储备，不再从事新的住宅房地产开发项目。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发；2、若广宇发展拟在其目前未开展房地产开发的城市开展住宅房地产开发业务，而本集团及本集团控制的其他企业已在该等城市中开展住宅房地产开发业务时，则本集团及本集团控制的其他企业在该等城市中不再开发新的住宅房地产项目，并同意广宇发展对其正在经营的房地产项目在符合注入上市公司条件后，在同等条件下享有优先收购权或采取合作方式由广宇发展为主开发；3、在广宇发展和本集团及本集团控制的其他企业存在新的住宅房地产开发业务机会时，应由广宇发展优先开发。若广宇发展因资金实力不足等原因不足以获得新的住宅房地产项目，而本集团或本集团控制的其他企业可能利用自身优势获得该等项目时，则在获取该等项目且该等项目符合注入上市公司条件后，在同等商业条件下将其优先转让给广宇发展或采取合作方式由广宇发展为主开发。三、其他避免同业竞争承诺。除上述情况以外，本集团及本集团控制的其他企业的主营业务不存在与广宇发展主营业务相同或相近的情况。在房地产开发业务为广宇发展主营业务期间，本集团及本集团控制的其他企业将避免从事与其构成实质性竞争的业务。本集团承诺，自本承诺函生效日起，赔偿广宇发展因本集团违反本承诺而遭受或产生的损失或开支。本承诺函于本次重大资产重组获得中国证监会核准后，自本次重大资产重组交易交割日起生效。本承诺在国家电网公司作为广宇发展实际控制人期间内持续有效且不可变更或撤销。”</p>			
国家电网公司;韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;刘明星;鲁能集团有限公司;天津广宇发展	其他承诺	<p>对重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“拟购买资产”）自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间（以下简称“报告期”）在建、拟建、完工的房地产开发项目（以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”）在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形，现承诺如下：如因报告期内，拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚，给广宇发展和投资者造成损失的，将承担相应的赔偿责任。</p>	2016 年 10 月 20 日	长期	<p>2021 年 9 月 6 日，公司启动重大资产置换，将 23 家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。目前重庆鲁能、重庆英大、宜宾鲁能、鲁能亘富、北京顺义已不属于公司资产，鲁能集团做出相关承诺已经履行完毕。</p>

股份有限公司;王晓成;徐迪伟;杨敏;张峥;赵廷凯;赵欣福;周悦刚					
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	作为本次交易的交易对方，对重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“拟购买资产”）自 2014 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日期间（以下简称“报告期”）在建、拟建、完工的房地产开发项目（以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”）在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形，现承诺如下：如因报告期内，拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚，给广宇发展和投资者造成损失的，世纪恒美将承担相应的赔偿责任。	2016 年 10 月 20 日	长期	2021 年 9 月 6 日，公司启动重大资产置换，将 23 家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。目前重庆鲁能英大已不属于公司资产，乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司做出相关承诺已经履行完毕。
韩玉卫;米维涛;乐超军;李斌;李景海;王晓成;杨敏;张峥;赵廷凯;周悦刚	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函：1、承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、承诺对董事和高级管理人员的职务消费行为进行约束；3、承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；4、承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。违反承诺给公司或者股东造成损失的，依法承担补偿责任。	2016 年 10 月 20 日	长期	已履行完毕
鲁能集团有限公司	其他承诺	关于重大资产重组填补被摊薄即期回报措施的承诺函：1、承诺不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；2、严格遵守本公司与上市公司签署的《盈利预测补偿协议》及其补充协议中关于标的资产效益的承诺，在效益无法完成时按照协议相关条款履行补偿责任；3、承诺切实履行上市公司制定的有关填补回报措施以及本公司对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本公司违反该等承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。	2016 年 10 月 20 日	长期	已履行完毕

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

		依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形；（2）保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。			
鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	1、本公司现合法持有标的资产，本公司对标的资产的出资合法合规，出资额缴纳情况符合现行有效的公司法的规定；2、本公司通过受让取得的标的资产其转让价款均依约付清；3、标的资产的资产权属清晰，不存在信托持股、委托持股等任何权属纠纷，亦不存在其他任何潜在法律权属纠纷；4、标的资产不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖标的资产之情形；5、本公司依法拥有标的资产的占有、使用、收益及处分权，标的资产的股权过户或者转移不存在法律障碍，也不存在其他限制过户或转移的协议或安排。	2016年 07月05日	长期	2021年9月6日，公司启动重大资产置换，将23家房地产子公司股权置出，置入新能源业务。鲁能集团、世纪恒美做出的前述相关承诺已履行完毕
鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	一、本公司保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、在参与本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。三、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。	2016年 07月05日	长期	正在严格履行中
鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股份发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股份发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016年 07月05日	长期	正在严格履行中

	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;张峥;赵廷凯;钟安刚	其他承诺	一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证为本次重大资产重组所提供的信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司董事、监事、高级管理人员不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司董事、监事、高级管理人员向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司董事、监事、高级管理人员承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2016年07月05日	长期	正在严格履行中
	韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;杨敏;张峥;赵廷凯;钟安刚	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016年07月05日	长期	正在严格履行中
	钟安刚	其他承诺	本人未向包括赵龙霞在内的任何人提供本次交易相关信息，亦未提出过任何关于买卖广宇发展股票的提议。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息，不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期	正在严格履行中
	赵龙霞	其他承	本人知悉本次交易系通过广宇发展公开发布的信息，本人从未知悉或者探知任何有关本次交易事宜的	2016年	长期	正在严格履行中

		诺	内幕信息。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息，不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	07月05日		
	杨敏	其他承诺	本人未向包括胡秀蒙在内的任何人提供本次交易相关信息，亦未提出过任何关于买卖广宇发展股票的提议。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期	正在严格履行中
	胡秀蒙	其他承诺	本人知悉本次交易系通过广宇发展公开发布的信息，本人从未知悉或者探知任何有关本次交易事宜的内幕信息。本人在自查期间内买卖广宇发展股票行为系本人基于对股票二级市场行情的独立判断，未曾知晓本次交易谈判内容和相关信息，不存在利用内幕信息进行交易。本人及近亲属将严格遵守相关法律法规及证券主管机关颁布的规范性文件规范交易行为。	2016年07月05日	长期	正在严格履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	无	无	无	无	无	无
股权激励承诺	无	无	无	无	无	无
其他对公司中小股东所作承诺	无	无	无	无	无	无
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 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、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

根据中华人民共和国财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》（以下统称新租赁准则），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。

经本公司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》。

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；

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；

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；

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，本次会计政策变更不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

上述会计政策的累计影响数如下：

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。本公司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。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

本公司合并财务报表范围包括重庆鲁能开发（集团）有限公司、山东鲁能巨富开发有限公司等23家二级子公司、上海鲁能巨富置业有限公司等14家三级子公司、成都新衡生房地产开发有限公司等6家四级子公司，同时包含两个结构化主体。与上年相比，本公司因投资设立增加3家三级子公司，因非同一控制下企业合并增加2家三级子公司、6家四级子公司。本公司及各子公司主要从事房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

详见第十节财务报告 附注“八、合并范围的变化”及附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	116
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	姜斌、刘涛
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、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。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

十二、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。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、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	4.76%	116,500	否	银行转账	6%以上	2021 年 01 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209088691&announcementTime=2021-01-13
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	4.76%	116,500	否	银行转账	6%以上	2021 年 03 月 04 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209331068&announcementTime=2021-03-04
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	4.69%	114,752.5	否	银行转账	6%以上	2021 年 04 月 01 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209566434&announcementTime=2021-04-01
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	7.04%	172,420	否	银行转账	6%以上	2021 年 04 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209844524&announcementTime=2021-04-28%2011:46
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	121,160	4.95%	121,160	否	银行转账	6%以上	2021 年 04 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209

				均利率									844524&announcementTime=2021-04-28%2011:46
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	1.66%	40,775	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210060838&announcementTime=2021-05-24%2011:40
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	3.00%	73,395	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210060838&announcementTime=2021-05-24%2011:40
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	0.95%	23,300	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210060838&announcementTime=2021-05-24%2011:40
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	0.14%	3,330	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210060838&announcementTime=2021-05-24%2011:40
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	3.52%	86,210	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210060838&announcementTime=2021-05-24%2011:40
中国	间接	委托	提供	不高于公司所	利率 5.5%，期	36,108.35	1.47%	36,108.35	否	银行转账	6%以上	2021 年	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/

绿发	控股股东	贷款	资金支持	在地房地产企业外部融资平均利率	限 3 年							05 月 24 日	detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210060838&announcementTime=2021-05-24%2011:40
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	11.18%	273,775	否	银行转账	6%以上	2021 年 05 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210060838&announcementTime=2021-05-24%2011:40
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	349,500	14.27%	349,500	否	银行转账	6%以上	2021 年 06 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210268258&announcementTime=2021-06-18
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	2,220	0.09%	2,220	否	银行转账	6%以上	2021 年 08 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1210856162&announcementTime=2021-08-26
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	0.14%	3,330	否	银行转账	6%以上	2021 年 09 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211009837&announcementTime=2021-09-11
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	4,440	0.18%	4,440	否	银行转账	6%以上	2021 年 09 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211009837&announcementTime=2021-09-11
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 2 年	12,321	0.50%	12,321	否	银行转账	6%以上	2021 年 10 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211

				均利率									229148&announcementTime=2021-10-11
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	12,343.2	0.50%	12,343.2	否	银行转账	6%以上	2021 年 10 月 11 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211229148&announcementTime=2021-10-11
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 1 年	6,963	0.28%	6,963	否	银行转账	6%以上	2021 年 10 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211423203&announcementTime=2021-10-29
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	19,203	0.78%	19,203	否	银行转账	6%以上	2021 年 10 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211423203&announcementTime=2021-10-29
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	10,434	0.43%	10,434	否	银行转账	6%以上	2021 年 10 月 29 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211423203&announcementTime=2021-10-29
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	6,660	0.27%	6,660	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 04 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211792784&announcementTime=2021-12-04
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 个月	14,128.33	0.58%	14,128.33	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 04 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211792784&announcementTime=2021-12-04
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 6 个月	4,110	0.17%	4,110	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 04 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211

				均利率									792784&announcementTime=2021-12-04
鲁能 新能源	关联 方	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 1 年	263,750	10.77%	263,750	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211815244&announcementTime=2021-12-06%2008:27
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	883.56	0.04%	883.56	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211934040&announcementTime=2021-12-17
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	555	0.02%	555	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 17 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211934040&announcementTime=2021-12-17
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	34.95	0.00%	34.95	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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	4.76%	116,500	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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	10,550	0.43%	10,550	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
鲁能 集团	控股 股东	委托 贷款	提供 资金	不高于公司所 在地房地产企	利率 5.5%，期 限 2021 年 12 月	10,049.13	0.41%	10,049.13	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27

			支持	业外部融资平均利率	27日至 2024年 1月 29日							日	ockCode=000537&announcementId=1212 022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 27 日至 2023 年 1 月 4 日	73,989.03	3.02%	73,989.03	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 4.35%，期限 2021 年 12 月 24 日至 2022 年 7 月 17 日	30,743.13	1.26%	30,743.13	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 4.75%，期限 2021 年 12 月 24 日至 2022 年 12 月 26 日	91,212.85	3.72%	91,212.85	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 24 日至 2022 年 8 月 20 日	31,095.42	1.27%	31,095.42	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 24 日至 2022 年 11 月 13 日	29,910.75	1.22%	29,910.75	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 27 日至 2022 年 8 月 24 日	6,531	0.27%	6,531	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
鲁能集团	控股股东	委托贷款	提供资金	不高于公司所在地房地产业	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月	9,830.83	0.40%	9,830.83	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&st

			支持	业外部融资平均利率	27日至 2022年 10月23日							日	ockCode=000537&announcementId=1212 022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 28 日至 2022 年 9 月 11 日	11,120.12	0.45%	11,120.12	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 28 日至 2022 年 10 月 14 日	43,965.26	1.80%	43,965.26	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 28 日至 2022 年 10 月 23 日	2,195.93	0.09%	2,195.93	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 27 日至 2023 年 3 月 19 日	2,670.73	0.11%	2,670.73	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 28 日至 2022 年 4 月 20 日	6,103.58	0.25%	6,103.58	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月 28 日至 2023 年 1 月 19 日	1,059.13	0.04%	1,059.13	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
鲁能集团	控股股东	委托贷款	提供资金	不高于公司所在地房地产业	利率 5.5%，期限 2021 年 12 月	530.86	0.02%	530.86	否	银行转账	6%以上	2021 年 12 月 27	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27

			支持	业外部融资平均利率	28日至2023年2月5日							日	ockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率5.5%，期限2021年12月28日至2023年6月17日	540.94	0.02%	540.94	否	银行转账	6%以上	2021年12月27日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率5.5%，期限2021年12月27日至2022年3月9日	5,055	0.21%	5,055	否	银行转账	6%以上	2021年12月27日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率5.5%，期限2021年12月27日至2024年7月14日	11,420.83	0.47%	11,420.83	否	银行转账	6%以上	2021年12月27日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率5.5%，期限2021年12月27日至2023年6月17日	21,640.83	0.88%	21,640.83	否	银行转账	6%以上	2021年12月27日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
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业外部融资平均利率	利率5.5%，期限2021年12月27日至2023年6月23日	43,318.33	1.77%	43,318.33	否	银行转账	6%以上	2021年12月27日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1212022374&announcementTime=2021-12-27
合计				--	--	2,449,135.57	--	2,449,135.57	--	--	--	--	--
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				(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									

的，在报告期内的实际履行情况（如有）	<p>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 12 月 31 日，前述关联交易本金发生额为 91.06 亿元（其中，中国绿发提供 50 亿元，鲁能集团提供 41.06 亿元），未使用本金额为 8.94 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 12 月 31 日，前述关联交易本金发生额为 94.13 亿元，未使用本金额为 105.87 亿元。</p> <p>（3）截至 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 12 月 31 日，前述日常关联交易合同签订金额为 11,981.83 万元。占年度日常关联交易预计额度的 42.79%，主要原因为：一是报告期内，根据公司及所属公司业务实际，部分预计关联交易未发生；二是经履行招投标、交易磋商等程序，部分日常关联交易发生金额低于预计额度。</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

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司	控股股东、关联方	股权收购	公司以所持有的 13 家子公司股权和现金作为对价，收购鲁能集团、都城伟业集团共同持有的鲁能新能源（集团）有限公司 100% 股权	以符合《证券法》规定的评估机构出具的且经国资主管部门备案的资产评估报告确认的资产评估值为依据	862,699.83	1,170,893.69	1,170,893.69	以资产置换为主，差额以现金补足	0（本次股权出售属于同一控制下企业合并，不产生交易损益）	2021 年 12 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1211815277&announcementTime=2021-12-06%2008:27
鲁能集团有限公司	控股股东	股权出售	公司将 10 家子公司股权出售给鲁能集团	以符合《证券法》规定的评估机构出具的且经国资	1,258,274.27	1,323,141.11	1,323,141.11	现金		2021 年 12 月 06 日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&anno

				主管部门备案的资产评估报告确认的资产评估值为依据							uncementId=1211815277&announcementTime=2021-12-06%2008:27
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				有利于推动公司主营业务转型, 有利于进一步优化公司财务状况, 降低资产负债率。							
如相关交易涉及业绩约定的, 报告期内的业绩实现情况				本次交易涉及盈利承诺, 承诺期为 2022 年、2023 年和 2024 年。本报告期内, 不涉及业绩承诺情况。							

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. 与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系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. 公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

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。

7. 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。

十五、重大合同及其履行情况

1. 托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

√ 适用 □ 不适用

托管情况说明

公司与鲁能集团、都城伟业、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”）经营管理事宜与公司签署《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”）经营管理事宜与公司签署《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《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。

⑥2021年10月28日，公司第十届董事会第十四次会议审议通过了《关于拟与控股股东鲁能集团签订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，公司受托对海南盈滨岛置业有限公司（以下简称“盈滨岛公司”）和海南永庆生态文化旅游业有限公司（以下简称“永庆公司”）进行经营管理。公司与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》，每个被托管单位的托管费用为100万元/年，托管期限自2021年11月12日至2026年11月11日。

2021年，公司确认托管收入1062.23万元。截至本报告披露日，随着公司与控股股东、关联方等存在的房地产同业竞争问题解决完毕，上述托管合同均已解除。

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19,082.23万元，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1,296.12万元，主要为天津鲁能泰山、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	183,000	连带责任保证			9年	否	是
鲁能集团有限公司	2019年02月01日	100,000	2019年06月28日	0.00	连带责任保证			7年	是	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	连带责任保证			7年	否	是
鲁能集团有限公司	2021年07月27日	50,000	2021年07月30日	12,142.89	连带责任保证			6年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			550,000	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						-4,857.11
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			1,013,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						305,142.89
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	0.00	连带责任保证			6年	是	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	30,000	连带责任保证			5年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2019年09月07日	80,000	2019年10月18日	24,700	连带责任保证			5年	否	否
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	2020年08月21日	50,000	2020年09月08日	13,509.82	连带责任保证			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	50,875	连带责任保证			7年	否	否
苏州鲁能广宇置地有限公司	2019年09月07日	100,000	2019年10月31日	50,800	连带责任保证			7年	否	否
湖州东信实业投资有限公司	2019年02月01日	42,000	2019年03月14日	0.00	连带责任保证			3.75年	是	否

成都鲁能置业有限公司	2019年09月07日	70,000	2019年09月29日	0.00	连带责任保证			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	24,498.26	连带责任保证			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	0.00	连带责任保证			3年	是	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	0.00	连带责任保证			3年	是	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	15,349.07	连带责任保证			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	0.00	连带责任保证			3年	是	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	0.00	连带责任保证			3年	是	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	0.00	连带责任保证			3年	是	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	0.00	连带责任保证			3年	是	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	0.00	连带责任保证			0.5年	是	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	连带责任保证			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	0.00	连带责任保证			0.5年	是	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	0.00	连带责任保证			0.5年	是	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02月09日	3,470	连带责任保证			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04月12日	0.00	连带责任保证			0.5年	是	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	0.00	连带责任保证			0.5年	是	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	0.00	连带责任保证			0.5年	是	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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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07月08日	180	连带责任保证			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08月18日	480	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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	连带责任保证			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17日	10	连带责任保证			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17日	152.05	连带责任保证			0.75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07月02日	100	连带责任保证			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07月21日	123.07	连带责任保证			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07月27日	200	连带责任保证			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08月04日	39.26	连带责任保证			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08月23日	340.4	连带责任保证			1年	否	否
宜宾山水原著置业有限公司	2021年05月21日	10,000	2021年07月29日	10	连带责任保证			1年	否	否
宜宾山水原著置业有限公司	2021年05月21日	10,000	2021年08月02日	146.89	连带责任保证			1年	否	否
宜宾山水原著置业有限公司	2021年05月21日	10,000	2021年08月18日	255.98	连带责任保证			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)					-268,713.06
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)					218,106.07
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	连带责任保证			4年	否	否

杭州千岛湖全域旅游有限公司		48,000	2020年08月04日	34,022	连带责任保证			5年	否	否
杭州千岛之恋旅游开发有限公司		25,000	2019年08月02日	15,370	连带责任保证			18年	否	否
宜宾山水原著置业有限公司	2021年12月27日	80,000	2021年12月25日	30,000	连带责任保证			6年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		80,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						52,861.06
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		150,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						106,635.99
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)		640,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						-220,709.11
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		2,226,621.11		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)						629,884.95
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				46.54%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				305,142.89						
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)				199,023.08						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0						
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				504,165.97						
对未到期担保合同, 报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				无						
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				无						

注: 1. 截至本报告披露日, 对鲁能集团提供的担保已经全部解除完毕。

2. 截至本报告披露日, 对子公司的担保已经全部解除完毕。

3. 委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4. 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

十六、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. 向控股股东提供反担保

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。截至本报告披露日，前述差额补偿义务已解除。

2. 因重大资产重组新增关联担保

公司于2021年12月14日召开第十届董事会第十六次会议审议通过了《关于重大资产重组完成后新增关联担保的议案》。公司重大资产重组完成后，不再持有23家置出子公司（以下简称“标的公司”）股权，且不再将标的公司纳入公司合并报表范围，公司与标的公司同受中国绿发投资集团有限公司控制，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，公司原为标的公司提供的担保将转变成为关联方提供担保。根据前述事项，公司新增关联担保8项，担保金额总计57.55亿元。详见公司于2021年12月15日披露的《关于重大资产重组完成后新增关联担保的公告》（公告编号2021-135）。截至本报告披露日，前述关联担保均已解除。详见公司于2021年12月15日披露的《关于重大资产重组完成后新增关联担保的公告》（公告编号2021-135）。

(二) 报告期公司融资情况

1. 供应链资产支持票据

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。

2. 商业地产抵押资产证券（CMBS）

公司于2020年9月18日收到深交所出具的《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。2021年7月20日，公司完成前述CMBS产品发行，共募集资金人民币65,300万元。详见公司于2021年7月22日披露的《关于商业地产抵押资产证券（CMBS）完成发行的公告》（公告编号2021-077）。

（三）控股股东国有股权划转情况

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。

2021年8月17日，公司发布了编号为“2021-084”的《关于间接控股股东股权结构拟发生调整的公告》，经国资监管部门研究批准，中国国新将其持有的中国绿发5%国有股权无偿划转给济南市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“济南国资委”）；无偿划转完成后济南国资委将持有的中国绿发5%的国有股权作为股权出资注入济南文旅发展集团有限公司。2021年12月31日，中国绿发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。本次股权结构调整后，中国绿发的股东及股权比例分别为：中国诚通控股集团有限公司持股40%，国家电网有限公司持股30%，中国国新控股集团有限公司持股25%，济南文旅发展集团有限公司持股5%。详见公司于2022年1月5日披露的《关于间接控股股东股权结构发生调整的进展暨完成工商变更登记的公告》（公告编号：2021-001）。

（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《股权投资管理合同》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。

3. 关于控股股东履行避免同业竞争承诺暨挂牌转让部分同业竞争资产的进展情况

公司控股股东鲁能集团为履行避免同业竞争承诺，于2021年9月23日在上海联合产权交易所发布转让海南盈滨岛置业有限公司（以下简称“盈滨岛公司”）100%股权、海南永庆生态文化旅游业有限公司（以下简称“永庆公司”）100%股权及46,590.02万元债权的正式挂牌公告，详见公司于2021年9月23日披露的《关于控股股东履行避免同业竞争承诺的进展公告》（公告编号2021-099）。截至2021年10月25日挂牌期满，未有符合条件的意向第三方受让上述股权及相关债权。根据避免同业竞争承诺，2021年11月12日，控股股东鲁能集团与公司签署了《委托经营管理合同》，将盈滨岛公司和永庆公司委托广宇发展进行经营管理，托管期限5年，每家单位托管费用100万元/年。该事项通过公司第十届董事会第十四次会议审议。详见公司于2021年10月26日披露的《关于控股股东履行避免同业竞争承诺的进展公告》（公告编号2021-113）、2021年10月29日披露的《第十届董事会第十四次会议决议公告》（公告编号2021-114）及2021年11月13日披露的《关于与控股股东鲁能集团签订委托经营管理合同暨关联交易的进展公告》（公告编号2021-122）。

（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。

（七）为所属公司增资情况

2021年7月26日，为保障项目开发建设，经公司第十届董事会第十次会议审议，公司为所属公司苏州鲁能广宇增资13亿元，增资后苏州鲁能广宇资本金为33亿元；为所属公司南京鲁能硅谷增资6亿元，本次增资后南京鲁能硅谷资本金为13亿元。详见公司于2021年7月27日披露的《第十届董事会第十次会议决议公告》（公告编号2021-079）及《关于为所属公司苏州鲁能广宇和南京鲁能硅谷增资的公告》（公告编号2021-080）。本次增资已分别于2021年9月6日和2021年10月22日完成。

（八）重大资产置换事项

公司于2021年9月6日发布了编号为“2021-091”的《关于筹划重大资产置换暨关联交易的提示性公告》，公司拟与鲁能集团、都城伟业进行资产置换。拟置入公司的资产为鲁能新能源100%股权，拟置出资产为广宇发展所持所属房地产公司及物业公司股权等资产负债，估值差额部分以现金方式补足。公司于2021年12月3日召开的第十届董事会第十五次会议和2021年12月30日召开的2021年第八次临时股东大会审议通过了《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》等相关议案。详见公司于2021年12月6日和2021年12月31日分别披露在巨潮资讯网上的相关公告（公告编号“2021-127”；“2021-149”）。2022年1月14日公司完成本次资产置换涉及的相关置出资产和置入资产的过户登记。详见公司于2022年1月19日披露的《关于重大资产置换及重大资产出售暨关联交易之标的资产完成过户的公告》（公告编号2022-009）。

（八）续聘年度财务审计机构和内部控制审计机构情况

2021年12月3日,公司第十届董事会第十五次会议审议通过了《关于续聘年度财务审计机构和内部控制审计机构的议案》。为保持公司会计报告审计工作的连续性,公司拟续聘信永中和为公司2021年度审计机构和内部控制审计机构,负责公司2021年财务报告审计和内部控制审计工作,审计费用为116万元(其中:财务报告审计费用60万元,内部控制审计费用56万元)。详见公司于2021年12月6日披露的《第十届董事会第十五次会议决议公告》(公告编号2021-079)及《关于续聘年度财务审计机构和内部控制审计机构的公告》(公告编号2021-132)。

十七、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

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日发布的《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日披露的《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2月24日,上述增资事项已经完成工商变更。重庆鲁能为重庆太衡控股股东,股权比例85%。

公司于2021年7月20日发布的《关于所属公司以公开摘牌方式取得重庆太衡企业管理咨询有限公司15%股权的公告》(公告编号:2021-076),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,本次交易完成后,重庆太衡将成为公司所属公司重庆鲁能的全资子公司。2021年8月17日,重庆太衡完成了工商变更登记手续,并换发新营业执照。详见公司于2021年8月18日《关于所属公司以公开摘牌方式取得重庆太衡15%股权的进展暨完成工商变更登记的公告》(公告编号:2021-085)。

2. 杭州千岛湖公司股权结构调整及向关联方申请贷款

公司于2021年1月23日发布的《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》(公告编号:2021-010),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。

2021年9月27日,公司召开第十届董事会第十二次会议,审议通过了《关于控股股东关联方为公司控股公司新增财务资助额度暨关联交易的议案》。千岛湖公司拟向公司关联方英大保险资产管理有限公司申请贷款额度6亿元,期限不超过5年,利率不超过4.75%。详见公司于2021年9月28日发布的《关于控股子公司杭州千岛湖向关联方申请贷款暨关联交易的公告》(公告编号:2021-103)。

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《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的公告》(公告编号:2021-018)。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《关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的公告》(公告编号2021-030)。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《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》(公告编号:2021-078)。

4. 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亘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，其中鲁能亘富出资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《关于全资子公司鲁能亘富投资设立合资公司的公告》（公告编号：2021-040）。截至2021年5月17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《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》（公告编号：2021-055）。

5. 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《关于所属公司对外投资设立子公司的公告》（公告编号：2021-071）。截至2021年6月17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《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》（公告编号：2021-074）。

6. 宜宾鲁能挂牌转让三宗物业

2021年10月19日，公司召开第十届董事会第十三次会议，审议通过了《关于所属公司拟挂牌转让部分资产的议案》，由公司所属公司宜宾鲁能以公开挂牌方式，转让其所持有的林中漫步农贸市场、鑫领寓15栋、B-15营销中心三宗存量物业，挂牌底价分别不低于687.94万元、3,358.09万元和6,860.22万元，合计不低于10,906.25万元。详见公司于2021年10月20日发布的《关于所属公司拟挂牌转让部分资产的公告》（公告编号：2021-111）。2021年12月1日，林中漫步农贸市场项目以挂牌方式出售给无关联第三方，成交金额为757.94万元。

7. 宜宾鲁能为其子公司提供担保

为保障项目开发建设，土地及在建工程抵押，宜宾鲁能子公司宜宾山水原著取得成都农商银行开发贷款授信8亿元，期限3年，贷款利率不低于4.75%，不高于5%，由宜宾鲁能提供连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币8亿元。详见公司于2021年12月27日发布的《关于控股子公司为其子公司提供融资担保的公告》（公告编号：2021-147）。

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	100.00%	0	0	0	0	0	1,862,520,720	100.00%

股份变动的的原因

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

1. 报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2. 公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3. 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1. 公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	29,871	年度报告披露日前 上一月末普通股股 东总数	29,006	报告期末表决权恢复 的优先股股东总数 (如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月 末表决权恢复的优先股股 东总数(如有)(参见注 8)	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减 变动情况	持有有限售条件 的股份数量	持有无限售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637		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	0.98%	18,270,000	-20,395,269	0	18,270,000		
毛欣	境内自然人	0.80%	14,830,000		0	14,830,000		
魏巍	境内自然人	0.62%	11,488,190		0	11,488,190		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.54%	9,972,958	-5,063,211	0	9,972,958		
冯志浩	境内自然人	0.51%	9,580,000		0	9,580,000		
李东璘	境内自然人	0.44%	8,174,800		0	8,174,800		
毛幼聪	境内自然人	0.41%	7,592,500		0	7,592,500		
孟亮	境内自然人	0.38%	7,043,900		0	7,043,900		
汪向东	境内自然人	0.36%	6,789,518	-1,235,500	0	6,789,518		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(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 10)	无							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
鲁能集团有限公司	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	18,270,000	人民币普通股	18,270,000
毛欣	14,830,000	人民币普通股	14,830,000
魏巍	11,488,190	人民币普通股	11,488,190
香港中央结算有限公司	9,972,958	人民币普通股	9,972,958
冯志浩	9,580,000	人民币普通股	9,580,000
李东璘	8,174,800	人民币普通股	8,174,800
毛幼聪	7,592,500	人民币普通股	7,592,500
孟亮	7,043,900	人民币普通股	7,043,900
汪向东	6,789,518	人民币普通股	6,789,518
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》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情况说明（如有）（参见注 4）	毛欣普通账户持有本公司股票 8,330,000 股，信用账户持有本公司股票 6,500,000 股；冯志浩普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 9,580,000 股；孟亮普通账户持有本公司股票 3,984,900 股，信用账户持有本公司股票 3,059,000 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 6,789,518 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内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。

2. 公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
鲁能集团有限公司	孙瑜	2002年12月12日	913700007456935935	投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3. 公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

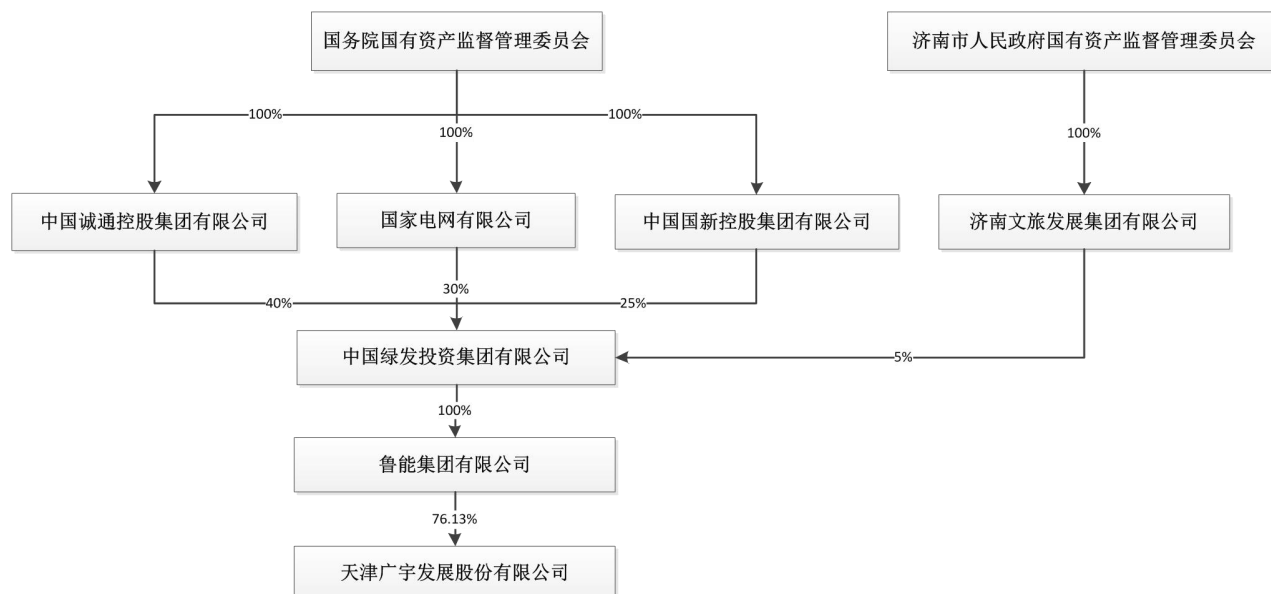
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
国务院国有资产监督管理委员会	郝鹏		无	国有资产管理
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4. 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5. 其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6. 控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

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

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：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	500,000,000.00	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	3,602,536,800.00	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	219,000,000.00	-	劣后于优先级获得剩余收益	深圳市证券交易所
鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产	21 鲁渝 A	136316.SZ	2021 年 07 月	2021 年 07 月	2033 年 08 月	617,000,000.00	4.1%	按季付息，分	深圳市证券

支持专项计划优先级资产支持证券			21 日	21 日	04 日			期定额还本	交易所
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次级资产支持证券	21 鲁渝次	136317.SZ	2021 年 07 月 21 日	2021 年 07 月 21 日	2033 年 08 月 04 日	33,000,000.00	-	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：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。 ③21 鲁渝 A：专项计划存续期间，其他投资人可以通过经中国证监会认可的流通方式受让或已其他合法方式取得该资产支持证券。								
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. 中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	中信银行股份有限公司	北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座	无	汤伟杰	010-65558188
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼	杨殿峰、张琳	张琳	010-88095083
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	北京市中伦律师事务所	北京市朝阳区朝外大街甲 6 号 SK 大厦	无	刘云祥	010- 57808394
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	东方金诚国际信用评估有限公司	北京市朝外西街 3 号兆泰国际中心 C 座	无	谷建伟	010-62299800
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢	无	王钰莹	010-66428877

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	中国国际金融股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层	无	张璐	010-65051166
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	中国金谷国际信托有限责任公司	北京市西城区金融大街33号通泰大厦C座11层	无	孙聪	010-88088936
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	长城证券股份有限公司	深圳市福田区深南大道6008号特区报业大厦16-17层	无	李飞凤	17688796128
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	北京市海问律师事务所	北京市朝阳区东三环中路5号财富金融中心20层	无	王爻	010-85606888
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	上海市方达(北京)律师事务所	北京市光华路1号北京嘉里中心北楼27层	无	吴冬	010-57695600
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	中诚信证券评估有限公司	上海市青浦区工业园区郑一工业区7号3幢1层C区113室	无	季子通	021-60330988
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	深圳市世联土地房地产评估有限公司	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层1901、1903、1904	无	陈迅	0532-68619062
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	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼G901	无	李智玮	18032886358
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	中国国际金融股份有限公司	上海市浦东新区陆家嘴环路1233号汇亚大厦11层	无	谢凌峰	13681646624
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	东方证券承销保荐有限公司	上海市黄浦区中山南路318号24层	无	刘悦	15120056210
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	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市东城区南竹杆胡同2号1幢	无	李丹丹	18616349887
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	深圳市世联土地房地产评估有限公司	深圳市福田区卓越梅林中心广场(南区)B座B单元19层	无	陈迅	13066991568
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	北京大成律师事务所	北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地大厦7层	无	焦晓洁	15210604972

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	光大兴陇信托有限责任公司	甘肃省兰州市城关区东岗西路 555 号	无	李圣	13466349598
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	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）	浙江省杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢	杨殿峰、张旭东	张旭东	13691032679

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4. 募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项 账户运作情况 (如有)	募集资金违规 使用的整改情 况(如有)	是否与募集说明书 承诺的用途、使用计 划及其他约定一致
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	正常	无	是
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资产支持证券	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	0.00	正常	无	是
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资产支持证券	653,000,000.00	653,000,000.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据共募集 5 亿元，其中 3 亿元用于天津泰山 7 号、2 亿元用于鲁能北渝星城。天津泰山 7 号项目现已全部竣工，销售进度 87%；北渝星城项目除幼儿园未竣备外，其余全部竣备，销售进度 90.69%。公司报告期内变更上述债券募集资金用途。

适用 不适用

5. 报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6. 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、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、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	121.31%	240.41%	-49.54%
资产负债率	83.05%	79.48%	3.57%
速动比率	121.31%	36.76%	230.01%
	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	-138,163.43	217,948.5	-163.39%
EBITDA 全部债务比	3.63%	13.94%	-10.31%
利息保障倍数	-0.05	2.57	-101.95%
现金利息保障倍数	0.31	0.92	-66.30%
EBITDA 利息保障倍数	0.77	3.45	-77.68%
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

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2022 年 04 月 27 日
审计机构名称	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	XYZH/2022BJAA200509
注册会计师姓名	姜斌 刘涛

审计报告正文

一、审计意见

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司（以下简称广宇发展或公司）财务报表，包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表，2021年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇发展2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

营业收入的确认	
关键审计事项	审计中的应对
<p>广宇发展主要从事房地产开发、销售业务。如附注六、35“营业收入、营业成本”所示，2021年广宇发展实现营业收入1,623,577.86万元，其中主营业务收入1,610,092.58万元，其他业务收入13,485.28万元。</p> <p>营业收入是广宇发展的关键业绩指标之一，营业收入确认的真实性、完整性对经营成果产生重大影响，因此，我们将收入的确认作为关键审计事项。</p>	<p>我们针对营业收入的确认所实施的主要审计程序包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> — 了解和评价广宇发展与收入确认相关内部控制的设计有效性，对关键内部控制的运行有效性实施控制测试； — 检查与房地产开发项目收入确认相关的会计政策是否恰当且一贯运用； — 选取样本检查销售合同，识别与商品履约义务和控制权转移相关的合同条款，评价收入确认时点是否符合企业会计准则的规定； — 采用抽样方式，检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、发票、收款记录、交房确认单等，判断收入确认依据和金额的真实性；

	<p>—对收入和相关成本费用执行分析性程序，评价销售业务结构、毛利率等变动趋势是否合理；</p> <p>—针对资产负债表日前后确认的收入实施截止性测试，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价收入是否记录于恰当的会计期间；</p>
拟出售资产存货跌价准备	
关键审计事项	审计中的应对
<p>如附注六、6所示，广宇发展期末持有待售资产中的存货余额6,647,592.12万元，持有待售资产中存货跌价准备余额510,218.75万元，持有待售资产中存货账面价值6,137,373.37万元，其账面价值占资产总额的74.62%。</p> <p>广宇发展存货按照成本与可变现净值孰低计量。在确定存货可变现净值的过程中，广宇发展管理层每年需要每个拟开发项目和在建项目至完工时将发生的建造成本做出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价、销售费用以及相关税金等。</p> <p>由于存货金额重大，存货跌价准备的计提对广宇发展的经营成果和财务状况具有重大影响，且管理层在确定存货跌价准备时需要作出重大判断和估计，因此我们将存货跌价准备作为关键审计事项。</p>	<p>我们针对已持有待售资产的存货跌价准备所实施的主要审计程序包括：</p> <p>—评估测试管理层有关存货跌价准备相关的内控制度的设计和运行的有效性；</p> <p>—检查公司采用的存货期末计价原则和存货减值测试方法和程序，并评价其是否符合企业会计准则的要求；</p> <p>—结合存货监盘，对期末存货项目进行实地察看，观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目，判断相关存货是否存在跌价的情形；</p> <p>—将各存货项目累计已发生的成本、估计将要发生的建造成本与公司经营或开发计划进行比较，复核相应支持性文件，评价公司计划的合理性及可行性；</p> <p>—复核管理层选用的存货跌价测试模型，并将其中的关键估计（包括销售价额、开发进度、市场均价等）与公司的销售计划、成交数据、市场可获取数据、政府调控政策等，对在售楼项目的预计销售情况进行分析；</p> <p>—复核存货跌价准备计算过程和会计处理过程，检查其是否存在重大差异；</p>

四、其他信息

广宇发展管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括广宇发展2021年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督广宇发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就广宇发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	5,422,258,949.43	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	2,761,643.84	15,032,359.03
应收款项融资		

预付款项	230,756.38	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	46,050.09	1,601,482,426.42
其中：应收利息		14,096.21
应收股利		
买入返售金融资产		
存货		56,742,894,189.82
合同资产		
持有待售资产	75,549,086,952.04	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	66,389,478.60	1,765,425,392.09
流动资产合计	81,040,773,830.38	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		58,465,550.00
投资性房地产		2,532,969,736.14
固定资产	1,195,930,513.32	1,414,399,054.70
在建工程		340,488,497.84
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,253,955.13	
无形资产		263,350,405.59
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		3,497,107.73
递延所得税资产		2,941,764,643.55
其他非流动资产		

非流动资产合计	1,203,184,468.45	7,851,212,354.39
资产总计	82,243,958,298.83	74,834,989,645.27
流动负债：		
短期借款	2,500,000,000.00	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	5,246,165.50	7,478,777,138.77
预收款项		128,650,296.32
合同负债		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	664,045.14	18,792,774.77
应交税费	18,595,432.06	2,481,585,115.13
其他应付款	33,279,055.68	2,422,122,613.72
其中：应付利息	13,686,273.96	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	63,423,335,438.35	
一年内到期的非流动负债	701,277,500.00	2,623,621,984.19
其他流动负债		1,009,000,808.69
流动负债合计	66,682,397,636.73	27,862,013,110.95
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,618,830,855.89	27,495,073,781.74
应付债券		4,102,355,200.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,976,455.09	

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		436,921.44
递延所得税负债		18,388,586.75
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,624,807,310.98	31,616,254,489.93
负债合计	68,307,204,947.71	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	931,260,360.00	668,443,988.05
一般风险准备		
未分配利润	9,018,971,537.26	11,105,250,095.50
归属于母公司所有者权益合计	13,533,259,858.10	15,356,722,044.39
少数股东权益	403,493,493.02	
所有者权益合计	13,936,753,351.12	15,356,722,044.39
负债和所有者权益总计	82,243,958,298.83	74,834,989,645.27

法定代表人：粘建军

主管会计工作负责人：王胡峰

会计机构负责人：张璐

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,422,258,949.43	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	2,761,643.84	3,452,054.80

应收款项融资		
预付款项	230,756.38	507,124.54
其他应收款	3,150,046,050.09	3,924,535,936.27
其中：应收利息		15,942,708.27
应收股利	3,150,000,000.00	
存货		
合同资产		
持有待售资产	20,170,866,023.98	
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	66,389,478.60	5,899,193.03
流动资产合计	28,812,552,902.32	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
长期股权投资		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	1,195,930,513.32	325,872.93
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,253,955.13	
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	1,203,184,468.45	20,739,571,366.60
资产总计	30,015,737,370.77	28,959,188,007.60
流动负债：		
短期借款	2,500,000,000.00	

交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,246,165.50	5,246,165.50
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	664,045.14	817,462.29
应交税费	18,595,432.06	3,310,570.55
其他应付款	11,503,404,050.43	7,680,736,846.58
其中：应付利息	13,686,273.96	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	701,277,500.00	150,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	14,729,187,193.13	7,840,111,044.92
非流动负债：		
长期借款	1,618,830,855.89	9,814,573,349.50
应付债券		500,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,976,455.09	
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	1,624,807,310.98	10,314,573,349.50
负债合计	16,353,994,504.11	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	931,260,360.00	668,443,988.05
未分配利润	6,958,470,629.42	4,364,047,747.89
所有者权益合计	13,661,742,866.66	10,804,503,613.18
负债和所有者权益总计	30,015,737,370.77	28,959,188,007.60

3、合并利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	16,235,778,609.50	19,750,567,812.57
其中：营业收入	16,235,778,609.50	19,750,567,812.57
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	15,104,144,336.64	16,514,610,476.53
其中：营业成本	11,522,902,889.22	13,833,912,900.78
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,416,480,868.96	1,067,386,960.06
销售费用	603,890,497.76	548,131,780.52
管理费用	534,981,368.41	431,353,423.34
研发费用		
财务费用	1,025,888,712.29	633,825,411.83
其中：利息费用	1,064,278,654.06	682,821,996.38
利息收入	61,385,595.53	65,214,692.59
加：其他收益	7,524,163.07	7,291,036.79
投资收益（损失以“－”号填列）	1,666,101.78	-13,498,697.89

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-14,914,831.57
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）	794,450.00	1,666,482.96
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,427,150.25	4,787,842.44
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,311,792,501.27	-365,284,745.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）	196,905.01	-52,885.55
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,174,403,758.80	2,870,866,369.45
加：营业外收入	26,557,760.95	36,578,151.28
减：营业外支出	18,024,750.74	6,173,853.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,165,870,748.59	2,901,270,667.06
减：所得税费用	207,613,640.87	689,664,982.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,373,484,389.46	2,211,605,684.51
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-563,163,852.28	-247,314,497.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-810,320,537.18	2,458,920,181.97
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	-1,357,832,006.29	2,211,605,684.51
2.少数股东损益	-15,652,383.17	
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		

6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,373,484,389.46	2,211,605,684.51
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,357,832,006.29	2,211,605,684.51
归属于少数股东的综合收益总额	-15,652,383.17	
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.73	1.19
（二）稀释每股收益	-0.73	1.19

法定代表人：粘建军

主管会计工作负责人：王胡峰

会计机构负责人：张璐

4、母公司利润表

单位：元

项目	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	9,783,678.72	8,964,884.46
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	21,651,471.04	1,931,636.53
销售费用		
管理费用	63,261,584.74	20,513,319.70
研发费用		
财务费用	488,171,852.72	233,874,154.52
其中：利息费用	497,048,790.90	249,031,113.86
利息收入	16,486,586.49	20,415,500.37
加：其他收益	129,902.50	53,528.69
投资收益（损失以“-”号填列）	3,886,033,285.76	2,190,546,894.59
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）	7,225.00	-13,800.00
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）	3,322,869,183.48	1,943,232,396.99
加：营业外收入	250.00	0.14

减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,322,869,433.48	1,943,232,397.13
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,322,869,433.48	1,943,232,397.13
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,322,869,433.48	1,943,232,397.13
（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	3,322,869,433.48	1,943,232,397.13
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 年度	2020 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	19,577,891,492.80	14,078,628,814.51
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	99,105,632.67	171,019,584.54
收到其他与经营活动有关的现金	623,134,941.79	966,154,054.03
经营活动现金流入小计	20,300,132,067.26	15,215,802,453.08
购买商品、接受劳务支付的现金	15,816,300,778.94	16,492,386,344.50
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	695,892,957.19	605,220,553.82
支付的各项税费	2,556,142,493.55	2,736,901,780.31
支付其他与经营活动有关的现金	1,087,929,305.80	1,765,986,441.69
经营活动现金流出小计	20,156,265,535.48	21,600,495,120.32
经营活动产生的现金流量净额	143,866,531.78	-6,384,692,667.24
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	1,666,101.78	1,416,133.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33,440.00	20,361.41
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	12,015,309.08	1,436,495.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	303,592,659.96	190,035,450.43
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	941,641,922.50	187,465,450.00
支付其他与投资活动有关的现金	419,696.91	
投资活动现金流出小计	1,245,654,279.37	377,500,900.43

投资活动产生的现金流量净额	-1,233,638,970.29	-376,064,405.34
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	26,228,703,863.39	16,361,787,404.79
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	26,318,703,863.39	16,361,787,404.79
偿还债务支付的现金	21,879,156,813.84	4,693,296,548.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,337,243,707.04	1,928,205,531.95
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	66,722,851.05	1,107,000.00
筹资活动现金流出小计	24,283,123,371.93	6,622,609,080.22
筹资活动产生的现金流量净额	2,035,580,491.46	9,739,178,324.57
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	945,808,052.95	2,978,421,251.99
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	6,946,640,721.95	6,000,832,669.00

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2021 年度	2020 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	10,936,111.11	4,502,777.79
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,781,736,051.93	17,302,725,470.89
经营活动现金流入小计	25,792,672,163.04	17,307,228,248.68
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	15,151,461.81	12,594,109.62
支付的各项税费	28,982,936.96	14,964,613.16
支付其他与经营活动有关的现金	22,005,749,511.76	18,123,537,190.86
经营活动现金流出小计	22,049,883,910.53	18,151,095,913.64
经营活动产生的现金流量净额	3,742,788,252.51	-843,867,664.96
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	15,146,942,943.00	3,636,000,000.00
取得投资收益收到的现金	775,137,991.26	2,316,002,888.90

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	15,922,080,934.26	5,952,002,888.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	72,998.00	28,860.20
投资支付的现金	11,893,400,000.00	9,403,000,000.00
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	11,893,472,998.00	9,403,028,860.20
投资活动产生的现金流量净额	4,028,607,936.26	-3,451,025,971.30
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	7,500,000,000.00	8,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,500,000,000.00	8,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	13,150,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	983,018,196.70	775,739,624.33
支付其他与筹资活动有关的现金	1,341,375.00	
筹资活动现金流出小计	14,134,359,571.70	875,739,624.33
筹资活动产生的现金流量净额	-6,634,359,571.70	7,124,260,375.67
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	1,137,036,617.07	2,829,366,739.41
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	5,422,258,949.43	4,285,222,332.36

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				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）								262,816,371.95		-2,086,278,558.24		-1,823,462,186.29	403,493,493.02	-1,419,968,693.27	
（一）综合收益总额										-1,357,832,006.29		-1,357,832,006.29	-15,652,383.17	-1,373,484,389.46	
（二）所有者投入和减少资本													419,145,876.19	419,145,876.19	
1. 所有者投入的普通股													90,000,000.00	90,000,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															

4. 其他														329,145,876.19	329,145,876.19
(三) 利润分配								262,816,371.95	-728,446,551.95	-465,630,180.00					-465,630,180.00
1. 提取盈余公积								262,816,371.95	-262,816,371.95						
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配									-465,630,180.00	-465,630,180.00					-465,630,180.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84			931,260,360.00	9,018,971,537.26	13,533,259,858.10	403,493,493.02			13,936,753,351.12	

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度		
	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				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											93,563,672.15		93,563,672.15		93,563,672.15
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		9,646,723,866.70		13,703,872,575.88		13,703,872,575.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									194,323,239.71		1,458,526,228.80		1,652,849,468.51		1,652,849,468.51
（一）综合收益总额											2,211,605,684.51		2,211,605,684.51		2,211,605,684.51
（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									194,323,239.71		-753,079,455.71		-558,756,216.00		-558,756,216.00
1. 提取盈余公积									194,323,239.71		-194,323,239.71				
2. 提取一般风险准备															

3. 对所有者（或股东）的分配										-558,756,216.00		-558,756,216.00						-558,756,216.00	
4. 其他																			
（四）所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本（或股本）																			
2. 盈余公积转增资本（或股本）																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																			
5. 其他综合收益结转留存收益																			
6. 其他																			
（五）专项储备																			
1. 本期提取																			
2. 本期使用																			
（六）其他																			
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				1,720,507,240.84			668,443,988.05		11,105,250,095.50		15,356,722,044.39						15,356,722,044.39	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2021 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）									262,816,371.95	2,594,422,881.53		2,857,239,253.48
（一）综合收益总额										3,322,869,433.48		3,322,869,433.48
（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									262,816,371.95	-728,446,551.95		-465,630,180.00
1. 提取盈余公积									262,816,371.95	-262,816,371.95		
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				931,260,360.00	6,958,470,629.42		13,661,742,866.66

上期金额

单位：元

项目	2020 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,862,520,720.00				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）									194,323,239.71	1,190,152,941.42		1,384,476,181.13
（一）综合收益总额										1,943,232,397.13		1,943,232,397.13
（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								194,323,239.71	-753,079,455.71			-558,756,216.00
1. 提取盈余公积								194,323,239.71	-194,323,239.71			
2. 对所有者(或股东)的分配									-558,756,216.00			-558,756,216.00
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,862,520,720.00				3,909,491,157.24			668,443,988.05	4,364,047,747.89			10,804,503,613.18

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:粘建军。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12月31日,公司股本总额为186,252.07万元,其中鲁能集团持有本公司股份141,790.9637万股,占本公司总股本的比例为76.13%。本公司统一社会信用代码注册号为9112000010310067X6。

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

本公司历次股权变动情况如下:

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

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

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

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

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

2021年12月本公司股东大会通过了《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》。拟将所持全部23家子公司股权置出,置入鲁能集团与都城伟业合计持有的鲁能新能源100%股权,估值差额部分以现金方式补足。其中,本公司13家子公司股权与鲁能集团与都城伟业合计持有的鲁能新能源100%股权置换,其余10家子公司股权现金出售给鲁能集团。本次交易完成后,本公司将直接持有鲁能新能源100%股权。2021年12月31日,该股权置换事项尚未完成。

截至财务报表批准报出日,23家子公司与鲁能新能源股权置换完毕,并已办理工商变更手续。

本财务报表业经本公司董事会于2022年4月27日决议批准报出。

本公司合并财务报表范围包括重庆鲁能开发(集团)有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司等23家二级子公司、上海鲁能亘富置业有限公司等14家三级子公司、成都新衡卫生地产开发有限公司等6家四级子公司,同时包含两个结构化主体。与上年相比,本公司因投资设立增加3家三级子公司,因非同一控制下企业合并增加2家三级子公司、6家四级子公司。本公司及各子公司主要从事房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

详见本附注“八、合并范围的变更”及附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

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为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《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减值准备。

基于附注十五、其他重要事项所示，本公司采用《企业会计准则第42号-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对置出资产划分为持有待售资产，置出负债划分为持有待售负债，同时本公司2021年度并未丧失置出股权的控制权，因此按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定确定合并范围、编制合并财务报表。

2、持续经营

2021年本公司通过了《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》，同意本公司拟将所持全部23家子公司股权置出，置入鲁能集团有限公司与都城伟业集团有限公司合计持有的鲁能新能源（集团）有限公司100%股权。

根据交易方案约定，交易前本公司主营业务为房地产开发与销售，交易后本公司主营业务将转变为风能和太阳能的开发、投资和运营。

根据附注十五、其他重要事项，2022年1月15日之前置出资产所涉及的 23 家子公司股权均已分别过户至鲁能集团和都城伟业，并办理完毕工商变更手续。本次重组置入资产鲁能新能源100%股权已于2022年1月10日完成股东变更的工商登记程序，取得了北京市朝阳区市场监督管理局核发的新《营业执照》。

基于上述事项，公司已于2022年1月10日控制置入股。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12月31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12月31日的财务状况及2021年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号-财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

2、会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

3、营业周期

本公司以1月1日至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，视同在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。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产,按照实际利率法摊销、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。不属于任何套期关系的一部分的该类金融资产所产生的所有利得或损失,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,将所转移金融资产在终止确认日的账面价值,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同时符合下列条件:公司管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流,仅为对本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同时符合下列条件:公司管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标;该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流,仅为对本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，考虑了公司成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果公司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	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
关联方组合	参照历史信用损失率，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，划分为该组合的款项不计提坏账准备。
其他信用风险较低组合	参照历史信用损失率，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，划分为该组合的款项不计提坏账准备。

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

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	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
关联方组合	参照历史信用损失率，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，划分为该组合的款项不计提坏账准备。
其他信用风险较低组合	参照历史信用损失率，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，划分为该组合的款项不计提坏账准备。

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、应收账款相关内容描述。

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为指定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,原计入其他综合收益的累计公允价值变动不得转入当期损益。

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,处置后的剩余股权适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量(财会[2017]7 号)》核算的,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，适用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（财会[2017]7 号）》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。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	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

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。

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

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②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；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所发生的增量成本；④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，属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产，本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

使用权资产的折旧

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。

使用权资产的减值

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

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；xx 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。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。

(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

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

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤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。

⑥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。

⑦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。

⑧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。

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
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。	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》。	说明 1

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 □ 不适用

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	15,356,722,044.39	15,356,722,044.39	

合计			
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

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

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

8)所得税

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

9) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验,对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成--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。

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有限公司符合对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税的条件,本报告期享受相应税收优惠政策。

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金		109,019.00
银行存款	5,422,258,949.43	6,356,636,763.49
其他货币资金		339,620,821.71
合计	5,422,258,949.43	6,696,366,604.20

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	14,365,436.57	100.00%	11,603,792.73	80.78%	2,761,643.84	26,748,151.76	100.00%	11,715,792.73	43.80%	15,032,359.03
其中：										
账龄组合	11,603,792.73	80.78%	11,603,792.73	100.00%		11,715,792.73	43.80%	11,715,792.73	100.00%	
其他信用风险较低组合	2,761,643.84	19.22%			2,761,643.84	15,032,359.03	56.20%		0.00%	15,032,359.03
合计	14,365,436.57	100.00%	11,603,792.73	80.78%	2,761,643.84	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
1 年以内			
1-2 年			
2-3 年			
3-4 年			
4-5 年			
5 年以上	11,603,792.73	11,603,792.73	100.00%
合计	11,603,792.73	11,603,792.73	--

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,761,643.84
3 年以上	11,603,792.73
5 年以上	11,603,792.73
合计	14,365,436.57

(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	
账龄组合坏账准备	11,715,792.73	28,128.40			-140,128.40	11,603,792.73
合计	11,715,792.73	28,128.40			-140,128.40	11,603,792.73

注：本年其他系转至持有待售资产。

(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	22.28%	3,200,000.00
单位 2	1,380,821.92	9.61%	
单位 3	1,380,821.92	9.61%	
单位 4	1,317,900.00	9.17%	1,317,900.00

单位 5	1,174,999.74	8.18%	1,174,999.74
合计	8,454,543.58	58.85%	

注：单位 1、4、5 为非关联方；单位 2、3 为鲁能集团、都城伟业，根据相关合同约定，公司对其应收的托管费截至报告披露日已全部收回。

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	152,140.01	65.93%	119,962,850.27	73.79%
1 至 2 年	78,616.37	34.07%	28,752,458.79	17.69%
2 至 3 年			6,326,021.23	3.89%
3 年以上			7,534,989.03	4.63%
合计	230,756.38	--	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 230,756.38 元，占预付款项年末余额合计数的比例 100.00%。

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		14,096.21
其他应收款	46,050.09	1,601,468,330.21
合计	46,050.09	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		14,096.21
合计		14,096.21

2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

√ 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 12 月 31 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(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
押金及保证金	58,240.09	1,520,308,921.72
往来款		267,742,370.90
代垫款项	216,052,365.74	59,280,839.73
合计	216,110,605.83	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				
--转入第三阶段		-90,000.00	90,000.00	
本期计提		4,406,246.85		4,406,246.85
本期转回		7,225.00		7,225.00
本期核销			90,000.00	90,000.00
其他变动		-34,108,268.25		-34,108,268.25
2021 年 12 月 31 日余额		12,190.00	216,052,365.74	216,064,555.74

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	35,440.09
1 至 2 年	10,800.00
3 年以上	216,064,365.74
3 至 4 年	12,000.00
5 年以上	216,052,365.74
合计	216,110,605.83

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	
账龄组合计提 坏账准备	245,863,802.14	4,406,246.85	7,225.00	90,000.00	-34,108,268.25	216,064,555.74
合计	245,863,802.14	4,406,246.85	7,225.00	90,000.00	-34,108,268.25	216,064,555.74

注：本年其他变动系转至持有待售资产。

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
代垫电费核销	90,000.00

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------------	----------

单位 1	往来款	54,247,162.84	5 年以上	25.10%	54,247,162.84
单位 2	往来款	27,502,789.06	5 年以上	12.73%	27,502,789.06
单位 3	往来款	17,110,000.00	5 年以上	7.92%	17,110,000.00
单位 4	往来款	14,975,484.86	5 年以上	6.93%	14,975,484.86
单位 5	往来款	14,000,000.00	5 年以上	6.48%	14,000,000.00
合计	--	127,835,436.76	--	59.16%	127,835,436.76

注：前五名单位为非关联方。

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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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				37,126,468,034.54	1,680,616,286.07	35,445,851,748.47
开发产品				23,191,286,740.07	1,894,651,503.48	21,296,635,236.59
原材料				93,542.46		93,542.46
库存商品	2,998,184.52	2,998,184.52		3,311,846.82	2,998,184.52	313,662.30
合计	2,998,184.52	2,998,184.52		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
宜宾鲁能：山水原著项目	2020年11月	2022年7月	1,453,000,000.00	773,511,310.41		988,986,624.68	215,475,314.27		22,291,805.56	13,142,203.93	其他
宜宾山水原著：BQ26-08	2021年9月	2024年10月	2,628,287,200.00			1,093,657,537.31	1,093,657,537.31		8,680,423.48	8,680,423.48	其他
宜宾鲁能：宜宾项目	2018年8月	2022年8月	2,299,461,674.35	46,318,107.76	5,791,682.66	40,526,425.10			240,897.74		其他

汕头中绿园： 汕头中绿蔚 蓝湾	2021 年 10 月	2025 年 9 月	4,577,682,500.00			1,830,053,673.51	1,830,053,673.51		1,535,618.42	1,535,618.42	其他
福州鲁能：福 州项目	2021 年 4 月	2023 年 6 月	3,003,200,000.00	1,857,216.98		2,168,936,626.76	2,167,079,409.78		41,407,713.03	41,407,713.03	其他
平潭泰新：平 潭泰新项目	2021 年 2 月	2022 年 9 月	693,380,000.00	331,422,100.00		397,409,103.32	65,987,003.32		570,288.24	570,288.24	其他
平潭盛新：平 潭盛新项目	2021 年 1 月	2022 年 8 月	400,470,000.00	188,317,991.67		246,076,273.85	57,758,282.18		5,694,670.66	4,863,578.99	其他
平潭雄新：平 潭雄新项目	2021 年 2 月	2022 年 8 月	475,430,000.00	221,611,775.00		263,520,637.76	41,908,862.76		6,113,023.47	5,134,998.47	其他
平潭仁新：平 潭仁新项目	2021 年 1 月	2022 年 8 月	475,850,000.00	221,611,775.00		295,129,190.99	73,517,415.99		6,720,558.31	5,742,533.31	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	1,020,843,962.01		250,487,437.85				其他
青岛中绿园： 青岛项目	2021 年 6 月	2023 年 10 月	1,563,040,000.00	469,942,943.00		615,298,102.05	145,355,159.05		12,122,504.02	12,122,504.02	其他
三亚中绿园： 三亚项目	2021 年 5 月	2023 年 2 月	1,281,392,375.04	526,784,990.50		674,249,982.95	147,464,992.45		12,606,431.80	12,568,888.80	其他
苏州鲁能广 宇：苏州项目	2017 年 4 月	2022 年 2 月	11,076,576,408.88	6,504,062,689.52	4,683,714,462.73	2,930,022,257.89	1,109,674,031.10		478,741,949.75	79,289,930.51	其他
重庆中绿园： 大渡口虹桥 院项目	2021 年 5 月	2025 年 2 月	3,223,970,000.00	739,711,166.66		1,740,823,236.75	1,001,112,070.09		42,615,689.54	42,574,180.11	其他
重庆重庆新 卫生：成都双	2021 年 6 月	2023 年 5 月	2,289,243,200.00			1,278,710,458.01	1,278,710,458.01		1,494,552.96	1,494,552.96	其他

流 66 亩											
重庆江津鲁能：领秀城一街区	2021 年 5 月	2024 年 6 月	1,813,935,700.00	220,261,995.99		567,073,759.37	346,811,763.38		1,544,986.57	1,544,986.57	其他
东莞鲁能广宇：鲁能公馆	2017 年 2 月	2022 年 5 月	2,924,940,000.00	2,114,136,759.70		2,346,609,996.33	232,473,236.63		304,878,152.98	59,620,289.25	其他
重庆鲁能：泰山 7 号	2017 年 12 月	2027 年 6 月	11,356,963,800.00	2,966,833,083.28	2,549,038,942.43	1,248,387,634.77	830,593,493.92		60,873,639.87	56,623,704.60	其他
重庆鲁能：北渝星城	2016 年 12 月	2022 年 7 月	2,663,438,300.00	228,224,407.26	28,123,966.31	200,100,440.95			10,617,029.16	482,215.26	其他
重庆鲁能：星城外滩	2019 年 8 月	2029 年 5 月	9,752,528,000.00	2,790,860,500.60		3,244,705,458.38	453,844,957.78		228,328,792.80	87,651,705.16	其他
重庆鲁能：中央公馆	2016 年 12 月	2025 年 6 月	3,947,845,000.00	805,573,436.45		805,573,436.45					其他
重庆鲁能：鲁能城四期	2020 年 3 月	2025 年 6 月	1,213,210,000.00			581,355,095.10	581,355,095.10		34,537,602.80	34,537,602.80	其他
鲁能万创：领秀公馆项目	2017 年 7 月	2022 年 6 月	2,074,184,700.00	947,457,643.63	633,153,585.54	705,421,591.11	391,117,533.02		27,854,137.27	1,325,056.68	其他
鲁能朱家峪：鲁能公馆	2019 年 2 月	2021 年 6 月	839,487,600.00	388,116,284.62	768,770,486.64		380,654,202.02				其他
天津鲁能广宇：体北项目	2020 年 11 月	2023 年 6 月	5,669,260,000.00	3,745,638,702.12		4,152,133,891.13	406,495,189.01		80,280,982.11	78,879,606.21	其他
顺义新城项目	2015 年 10 月	2022 年 12 月	16,902,984,200.00	4,059,192,751.54	2,848,334,888.98	1,825,101,187.55	614,243,324.99		233,943,515.25	43,180,740.23	其他
北京中绿园：北京中绿园	2021 年 11 月	2024 年 1 月	3,994,694,600.00			3,250,836,048.28	3,250,836,048.28				其他

项目											
上海鲁能巨富：上海项目	2019年11月	2022年4月	1,068,240,900.00	507,977,923.23		688,664,395.01	180,686,471.78		15,229,420.75	11,271,824.47	其他
广东中绿园：广州中绿蔚蓝湾项目	2020年12月	2023年3月	2,100,070,400.00	1,335,005,532.10		1,448,164,861.84	113,159,329.74		28,684,660.22	28,014,282.85	其他
鲁能巨富：领秀城项目	2019年12月	2022年12月	16,154,194,600.00	4,601,570,435.27		5,539,280,962.48	937,710,527.21		175,632,431.29	38,151,389.46	其他
鲁能巨富唐冶分公司：唐冶项目	2017年4月	2022年6月	5,928,842,800.00	1,620,109,988.09	2,005,650,989.45	359,772,632.61	745,313,633.97		2,713,035.27		其他
济南中绿园：山凹安置基地项目	2021年9月	2024年2月	1,975,181,600.00			746,659,380.92	746,659,380.92		7,004,716.96	7,004,716.96	其他
杭州千岛湖：千岛湖项目	2020年8月	2025年12月	2,673,630,000.00			1,126,180,176.56	1,126,180,176.56		14,369,024.40	12,593,779.59	其他
合计	--	--	129,668,895,558.27	37,126,468,034.54	14,543,422,966.75	43,399,421,079.77	20,816,376,011.98	0.00	1,867,328,254.68	690,009,314.36	--

注：本期其他减少金额中转至持有待售资产的金额为 42,314,601,389.07 元。

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
宜宾鲁能：宜宾项目	2020年12月	1,163,303,081.59	6,116,185.89	1,169,419,267.48		463,103.35	
福州鲁能：福州项目	2020年08月	2,164,638,564.37		2,164,638,564.37		12,750,296.52	
湖州东信：湖州项目	2017年08月	102,687,835.22		102,687,835.22		12,231,111.77	
湖州东信：鸿泊湾二期	2021年12月		1,039,770,421.69	1,039,770,421.69		190,137,307.67	28,164,217.54

成都鲁能：鲁能城	2020 年 08 月	2,260,137,667.95	89,631,717.62	2,349,769,385.57		111,678,476.49	
南京鲁能广宇：鲁能公馆	2020 年 11 月	2,043,813,370.35	12,966,986.87	2,056,780,357.22		99,883,211.24	
南京鲁能硅谷：硅谷项目	2020 年 08 月	3,296,133,383.62	21,046,888.78	3,317,180,272.40		210,134,026.00	
青岛鲁能广宇：鲁能公馆	2019 年 09 月	27,504,068.43	63,979.85	27,568,048.28			
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	
苏州鲁能广宇：鲁能泰山 9 号	2021 年 12 月		4,632,246,801.15	4,632,246,801.15		624,199,738.42	105,563,053.76
重庆鲁能英大：领秀城	2019 年 01 月	864,217,382.78	4,195,360.92	868,412,743.70		19,940,172.34	
重庆江津鲁能：领秀城一街区	2019 年 05 月	249,594,281.76		249,594,281.76		636,587.48	
重庆鲁能：鲁能星城	2017 年 09 月	218,199,496.45		218,199,496.45		893,327.96	
重庆鲁能：中央公馆	2018 年 07 月	716,988,165.24		716,988,165.24		7,130,432.27	
重庆鲁能：南渝星城	2020 年 05 月	543,481,213.79	32,925.38	543,514,139.17		17,038,880.33	
重庆鲁能：九龙花园	2018 年 10 月	337,092,105.85		337,092,105.85		861,229.11	
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2018 年 04 月	160,613,823.67		160,613,823.67		109,534.77	
重庆鲁能：泰山 7 号	2021 年 12 月	1,031,655,461.16	2,541,029,474.24	3,572,684,935.40		42,087,768.31	
重庆鲁能：北渝星城	2020 年 08 月	250,073,528.47	29,532,631.17	279,606,159.64		305,295.07	
重庆鲁能：星城外滩	2020 年 11 月	605,460,536.89	389,110.78	605,849,647.67		2,866,713.97	
鲁能万创：领秀公馆项目	2018 年 03 月	9,319,188.85		9,319,188.85			
鲁能万创：领秀公馆 A 地块	2021 年 06 月		628,757,705.95	628,757,705.95		6,286,063.16	784,127.42
鲁能朱家峪：鲁能公馆	2019 年 12 月	61,041,140.30		61,041,140.30		691,105.09	
鲁能朱家峪：章丘鲁能公馆 2 期	2021 年 06 月		769,311,971.43	769,311,971.43		498,696.71	78,413.70
天津鲁能泰山：泰山 7 号	2020 年 09 月	1,503,197,096.73	83,865,994.16	1,587,063,090.89		6,450,151.55	
张家口：下花园项目	2020 年 08 月	681,984,433.30	48,800,000.00	730,784,433.30		19,729,202.18	
顺义新城：北京项目	2020 年 04 月	2,740,033,141.17	2,849,516,754.81	5,589,549,895.98		402,554,535.65	

鲁能亘富：领秀城项目	2020 年 09 月	263,085,936.28	164,177.33	263,250,113.61		3,583,866.93	
鲁能亘富唐冶分公司：唐冶项目	2019 年 05 月	74,117,947.33	2,058,942,970.62	2,133,060,917.95		6,624,455.21	6,563,166.60
合计	--	23,191,286,740.07	14,816,382,058.64	38,007,668,798.71		2,023,136,833.57	141,152,979.02

注：本期其他减少金额中转至持有待售资产的金额为 24,161,075,894.10 元。

(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	810,147,450.75			2,490,763,736.82		
开发产品	1,894,651,503.48	1,137,783,686.98	886,627,307.82	343,241,282.02	3,575,821,216.26		
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	3,578,265,974.07	1,947,931,137.73	886,627,307.82	343,241,282.02	6,066,584,953.08	2,998,184.52	--

注：本期减少金额其他中转至持有待售资产的金额为 5,102,187,524.10 元。

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		
重庆鲁能：鲁能城中央公馆	242,341,820.92	106,036,903.17		15,563,229.00	332,815,495.09		
重庆鲁能：南渝星城	129,831,937.23	43,969,810.64		7,207,474.95	166,594,272.92		
重庆鲁能：九龙花园	205,190,715.28	39,602,755.51		41,211,429.55	203,582,041.24		
重庆鲁能：九龙东郡一街区	112,962,051.47			11,922,910.44	101,039,141.03		

重庆鲁能：泰山七号		154,314,490.25		1,631,004.23	152,683,486.02		
重庆鲁能：北渝星城		69,939,903.44		12,206,661.13	57,733,242.31		
重庆鲁能：鲁能星城十三街区		13,825,591.69		696,667.04	13,128,924.65		
重庆鲁能：北渝星城		121,344,736.07			121,344,736.07		
重庆鲁能：鲁能城中央公馆		93,798,060.38			93,798,060.38		
重庆鲁能：泰山七号		19,313,270.47			19,313,270.47		
重庆英大：领秀城		23,931,288.73		480,099.55	23,451,189.18		
重庆江津：江津领秀城一期		52,840,936.91		1,156,574.85	51,684,362.06		
南京栖霞鲁能公馆	202,509,286.58			115,820,840.48	86,688,446.10		
鲁能硅谷公馆	519,614,748.56	72,182,381.28		90,210,660.82	501,586,469.02		
中绿蔚蓝湾项目		28,315,011.63			28,315,011.63		
鲁能泰山 9 号	309,462,248.37	31,888,631.86			341,350,880.23		
鲁能泰山 7 号	501,903,371.24	282,845,226.54			784,748,597.78		
鲁能泰山 7 号东地块	341,909,597.74	138,142,203.85			480,051,801.59		
鲁能城	103,389,407.65	175,239,293.42		4,234,933.54	274,393,767.53		
宜宾鲁能：宜宾项目	4,488,754.24	61,697,977.95		3,648,802.23	62,537,929.96		
领秀公馆 A 地块		204,020,298.99			204,020,298.99		
唐冶二期商业		61,045,489.15			61,045,489.15		
张家口：下花园项目		6,167,737.59		1,183,300.08	4,984,437.51		
顺义新城：石榴庄项目	568,353,147.46	1,027,471.43		23,076,719.87	546,303,899.02		
天津鲁能泰山：泰山 7 号	32,413,183.81	107,752,028.63		12,989,974.26	127,175,238.18		
东莞茶山鲁能公馆项目	300,897,519.00	38,689,638.15			339,587,157.15		
库存商品跌价	2,998,184.52					2,998,184.52	

合计	3,578,265,974.07	1,947,931,137.73		343,241,282.02	5,179,957,645.26	2,998,184.52	--
----	------------------	------------------	--	----------------	------------------	--------------	----

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

截止2021年12月31日，本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为0亿元。

(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		借款抵押
苏州泰山 9 号	2,521,191,108.00		借款抵押
济南章丘鲁能公馆	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		借款抵押
济南花山峪 B/C 地块	1,531,531,966.46		借款抵押
济南领秀城 p-5 地块	133,670,064.44		借款抵押
上海市嘉定区保障住房项目	511,523,520.71		借款抵押
湖州鲁能公馆	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		借款抵押

合计	13,423,909,267.71		--
----	-------------------	--	----

6、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
拟置出公司：						2022 年 01 月
货币资金	2,541,831,824.98		2,541,831,824.98			2022 年 01 月
应收账款	159,481,456.07	140,128.40	159,341,327.67			2022 年 01 月
预付款项	251,043,526.93		251,043,526.93			2022 年 01 月
其他应收款	422,611,614.56	34,108,268.25	388,503,346.31			2022 年 01 月
存货	66,475,921,231.97	5,102,187,524.10	61,373,733,707.87			2022 年 01 月
合同资产	10,003,598.00		10,003,598.00			2022 年 01 月
其他流动资产	2,418,786,980.94		2,418,786,980.94			2022 年 01 月
其他非流动金融资产	59,260,000.00		59,260,000.00			2022 年 01 月
投资性房地产	2,777,219,578.77	189,452,781.18	2,587,766,797.59			2022 年 01 月
固定资产	1,436,751,113.25		1,436,751,113.25			2022 年 01 月
在建工程	515,948,555.84	28,576,584.50	487,371,971.34			2022 年 01 月
使用权资产	183,124,927.45		183,124,927.45			2022 年 01 月
无形资产	760,364,173.88	216,331,011.20	544,033,162.68			2022 年 01 月
长期待摊费用	2,968,205.95		2,968,205.95			2022 年 01 月
递延所得税资产	3,104,566,461.08		3,104,566,461.08			2022 年 01 月
合计	81,119,883,249.67	5,570,796,297.63	75,549,086,952.04			--

其他说明：

2021年12月30日召开的本公司2021年第八次临时股东大会，同意本公司拟将所持全部23家子公司股权置出，置入鲁能集团与都城伟业合计持有的鲁能新能源100%股权，估值差额部分以现金方式补足。其中，本公司13家子公司股权与鲁能集团与都城伟业合计持有的鲁能新能源100%股权置换，其余10家子公司股权现金出售给鲁能集团。由于该股权置换事项于2021年12月31日暂未完成，故将上述23家公司的全部资产划分为持有待售资产，将其全部负债划分为持有待售负债。因期末持有待售资产及负债的净额低于合同约定的转让价格，故以账面价值列示。

7、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		95,164,256.24
留抵增值税、待认证增值税	60,490,285.57	516,150,670.99
预缴税金	5,899,193.03	1,150,314,994.32
其他流转税		3,795,470.54
合计	66,389,478.60	1,765,425,392.09

8、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	
小计	296,277,358.84									-296,277,358.84	
二、联营企业											
合计	296,277,358.84									-296,277,358.84	

9、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		58,465,550.00
其中：权益工具投资		58,465,550.00
合计		58,465,550.00

其他说明：

注：本年其他非流动金融资产减少系转至持有待售资产。

10、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	510,325,304.28			510,325,304.28
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	510,325,304.28			510,325,304.28
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	3,207,258,985.81	250,535,528.77		3,457,794,514.58
(1) 处置				
(2) 其他转出	171,534,955.88			171,534,955.88
(3) 转出至持有待售资产	3,035,724,029.93	250,535,528.77		3,286,259,558.70
4.期末余额				0.00
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	96,423,690.87	6,131,669.28		102,555,360.15
(1) 计提或摊销	96,423,690.87	6,131,669.28		102,555,360.15
3.本期减少金额	467,331,474.42	49,723,359.89		517,054,834.31
(1) 处置				
(2) 其他转出	8,014,854.38			8,014,854.38
(3) 转出至持有待售资产	459,316,620.04	49,723,359.89		509,039,979.93

4.期末余额				
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额	193,010,872.97			193,010,872.97
（1）计提	193,010,872.97			193,010,872.97
3、本期减少金额	193,010,872.97			193,010,872.97
（1）处置				
（2）其他转出	3,558,091.79			3,558,091.79
（3）转出至持有待售资产	189,452,781.18			189,452,781.18
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值				
2.期初账面价值	2,326,025,897.98	206,943,838.16		2,532,969,736.14

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,195,930,513.32	1,414,399,054.70
合计	1,195,930,513.32	1,414,399,054.70

(1) 固定资产情况

单位：元

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	1,431,726,871.09	1,140,561.79	4,409,786.44	5,379,756.78	3,317,325.69		415,144.68	1,446,389,446.47
（1）购置	1,208,544,139.69	1,140,561.79	3,129,968.65	4,337,015.53	3,114,225.10		415,144.68	1,220,681,055.44
（2）在建工程转入	223,182,731.40							223,182,731.40
（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	1,230,176,035.28	473,291,921.25	17,853,280.06	304,775,366.77	434,572,655.36	2,144,592.47	825,835.41	2,463,639,686.60
（1）处置或报废		2,905.98	1,374,754.51	3,987,560.95	313,659.62		178,097.71	5,856,978.77
（2）转出至持有待售资产	1,230,176,035.28	473,289,015.27	16,478,525.55	300,787,805.82	434,258,995.74	2,144,592.47	647,737.70	2,457,782,707.83
4.期末余额	1,208,379,469.69			501,093.08	351,323.65			1,209,231,886.42
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	45,398,982.11	60,119,104.15	3,181,402.13	39,153,402.64	78,989,281.94	291,045.19	75,324.20	227,208,542.36
（1）计提	45,398,982.11	60,119,104.15	3,181,402.13	39,153,402.64	78,989,281.94	291,045.19	75,324.20	227,208,542.36

3.本期减少金额	202,128,707.59	267,817,963.24	10,929,417.27	204,501,624.70	338,775,128.91	1,706,194.95	131,204.45	1,025,990,241.11
(1) 处置或报废		1,708.99	1,306,016.78	3,352,944.11	297,976.65			4,958,646.53
(2) 转出至持有待售资产	202,128,707.59	267,816,254.25	9,623,400.49	201,148,680.59	338,477,152.26	1,706,194.95	131,204.45	1,021,031,594.58
4.期末余额	12,755,116.64			243,248.54	303,007.92			13,301,373.10
三、减值准备								
1.期初余额								
2.本期增加金额								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废								
4.期末余额								
四、账面价值								
1.期末账面价值	1,195,624,353.05			257,844.54	48,315.73			1,195,930,513.32
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

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程		340,488,497.84
合计		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
重庆鲁能城后期商业项目				308,338,263.71		308,338,263.71
苏州鲁能泰山 9 号希尔顿酒店和商业				32,150,234.13		32,150,234.13
合计				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
鲁能城后期商业项目	2,083,476,200.00	308,338,263.71	36,392,491.61		344,730,755.32		14.19%	尚未完工	47,773,176.06	18,731,841.62	5.00%	其他
亚运度假村	703,464,700.00		181,392,649.06		181,392,649.06		25.79%	尚未完工	5,805.55	5,805.55	5.50%	其他
苏州鲁能泰山 9 号希尔顿酒店和商业	1,439,790,000.00	32,150,234.13	3,247,830.00		35,398,064.13		2.46%	尚未完工				其他
灯光改造工程	3,526,000.00		2,556,847.35		2,556,847.35		72.51%	尚未完工				其他
亚运自行车场馆项目	316,660,000.00		224,135,694.68	223,182,731.40	952,963.28		70.78%	转固后改建中	5,801,373.38	2,774,749.37	4.65%	其他
合计	4,546,916,900.00	340,488,497.84	447,725,512.70	223,182,731.40	565,031,279.14		--	--	53,580,354.99	21,512,396.54		--

注：本期其他减少金额中转至持有待售资产的金额为 515,948,555.84 元。

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
重庆鲁能城后期商业项目	28,576,584.50	商业综合体项目投资周期长、成本高，但租金收入、公寓均价较低，因此在建工程的账面价值低于评估价值，产生减值
合计	28,576,584.50	--

13、使用权资产

单位：元

项目	土地使用权	房屋租赁	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	23,849,903.97	188,884,278.97
（1）租入	165,034,375.00	23,849,903.97	188,884,278.97
3.本期减少金额	165,034,375.00	25,151,939.68	190,186,314.68
（2）其他	165,034,375.00	25,151,939.68	190,186,314.68
4.期末余额		8,290,234.45	8,290,234.45
2.本期增加金额	2,444,953.70	5,652,712.85	8,097,666.55
（1）计提	2,444,953.70	5,652,712.85	8,097,666.55
3.本期减少金额	2,444,953.70	4,616,433.53	7,061,387.23
（2）转出至持有待售资产	2,444,953.70	4,616,433.53	7,061,387.23
4.期末余额		1,036,279.32	1,036,279.32
1.期末账面价值		7,253,955.13	7,253,955.13
2.期初账面价值		9,592,270.16	9,592,270.16

14、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	512,136,573.85			4,331,427.58	516,468,001.43
（1）购置	495,053,773.85			1,784,878.69	496,838,652.54
（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	812,892,023.00			10,989,302.73	823,881,325.73

(1) 处置					
(2) 转出至持有待售资产	812,892,023.00			10,989,302.73	823,881,325.73
4.期末余额					
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	18,476,831.78			977,401.36	19,454,233.14
(1) 计提	18,476,831.78			977,401.36	19,454,233.14
3.本期减少金额	56,652,549.78			6,864,602.07	63,517,151.85
(1) 处置					
(2) 转出至持有待售资产	56,652,549.78			6,864,602.07	63,517,151.85
4.期末余额					
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额	216,331,011.20				216,331,011.20
(1) 计提	216,331,011.20				216,331,011.20
3.本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 转出至持有待售资产	216,331,011.20				216,331,011.20
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值					
2.期初账面价值	262,579,731.15			770,674.44	263,350,405.59

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

15、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	2,614,433.83	2,934,662.09	
信息服务费	33,650.08	33,490.58	33,596.80	33,543.86	
软件使用费	34,109.42		34,109.42		
合计	3,497,107.73	2,153,238.27	2,682,140.05	2,968,205.95	

其他说明

注：本年其他减少系转至持有待售资产。

16、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			3,605,171,810.95	901,292,952.76
内部交易未实现利润			500,285,974.04	125,071,493.51
可抵扣亏损			117,748,584.44	29,437,146.12
预收售房款预计利润			6,028,228,822.02	1,507,057,205.50
预提税费			1,049,590,139.96	262,397,534.99
预提成本			466,033,242.68	116,508,310.67
合计			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			14,259,750.00	3,564,937.50
合同取得成本			59,294,596.98	14,823,649.25
合计			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	234,523,246.93	366,810,034.98
可抵扣亏损	280,899,621.19	524,689,704.31
合计	515,422,868.12	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			
2022	51,478,549.99	53,876,917.80	
2023	24,419,656.29	134,886,192.31	
2024	29,064,253.23	225,538,146.59	
2025		110,388,447.61	

2026	175,937,161.68		
合计	280,899,621.19	524,689,704.31	--

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	2,500,000,000.00	300,000,000.00
合计	2,500,000,000.00	300,000,000.00

18、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款		7,039,211,696.59
质保金		1,790,095.62
土地款		104,575,785.00
服务费等		104,794,478.85
物资款	5,246,165.50	215,506,423.59
劳务款		125,389.40
商品款		12,773,269.72
合计	5,246,165.50	7,478,777,138.77

19、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金物业费		125,565,179.42
酒店收入		3,085,116.90
合计		128,650,296.32

20、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
宜宾项目		204,303,353.84
天津鲁能：泰山7号项目		175,006,023.81
福州鲁能：鲁能花苑		53,224,220.18

福州鲁能：鲁能花园		1,794,178,737.65
重庆江津鲁能：领秀城		5,478,174.97
南京鲁能硅谷：硅谷公馆		106,589,038.60
南京鲁能广宇：栖霞公馆		243,908,650.82
青岛鲁能广宇：鲁能公馆		10,156,602.58
苏州鲁能广宇：泰山 9 号		165,391,679.82
张家口鲁能：下花园项目		34,096,521.25
顺义新城：鲁能 7 号院		15,063,947.71
顺义新城：优山美地		1,099,025,884.66
顺义新城：鲁美项目		336,279,594.23
鲁能万创：领秀公馆		381,022,113.04
鲁能朱家峪：鲁能公馆		580,670,816.94
鲁能巨富：鲁能领秀城		594,807,066.21
鲁能巨富：鲁能泰山 7 号		2,220,915,266.18
鲁能巨富：领秀城商户物业费		9,518,820.26
鲁能巨富：上海嘉定云翔大居		239,854,054.88
重庆鲁能英大：领秀城		25,712,982.95
湖州公司：鸿泊湾		211,572,448.28
成都鲁能：鲁能城		37,822,511.95
重庆鲁能开发：星城外滩		522,958,554.34
重庆鲁能开发：鲁能中央公馆		61,367,176.21
重庆鲁能开发：九龙花园		18,440,282.31
重庆鲁能开发：南渝星城		10,699,605.39
重庆鲁能开发：北渝星城		422,208.26
重庆鲁能开发：泰山 7 号		2,063,696,704.54
重庆鲁能开发：鲁能星城		177,279,337.50
合计		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	本期变动	其中：其他变动金额	转入持有待售负债金额	本期其他变动原因
宜宾项目	-204,303,353.84	462,191,746.09	666,495,099.93	雲璟项目本期开始预售
天津鲁能：泰山 7 号项目	-175,006,023.81	-140,293,395.37	34,712,628.44	
天津鲁能：体北项目	0.00	847,891,024.04	847,891,024.04	本期开始预售
福州鲁能：鲁能花苑	-53,224,220.18	-53,224,220.18		

福州鲁能：鲁能花园	-1,794,178,737.65	-1,792,416,195.47	1,762,542.18	本期交房，确认收入
福州鲁能：鲁能福苑	0.00	59,048,351.40	59,048,351.40	
福州鲁能：2019G065 地块	0.00	37,151,343.15	37,151,343.15	
福州鲁能：2019G066 地块	0.00	1,445,731.20	1,445,731.20	
重庆江津鲁能：领秀城	-5,478,174.97	3,327,373.37	8,805,548.34	
南京鲁能硅谷：硅谷公馆	-106,589,038.60	11,930,940.48	118,519,979.08	
南京鲁能广宇：栖霞公馆	-243,908,650.82	-13,781,052.90	230,127,597.92	
青岛鲁能广宇：鲁能公馆	-10,156,602.58	-10,156,602.58		
苏州鲁能广宇：泰山 9 号	-165,391,679.82	853,659,825.89	1,019,051,505.71	本期开始预售
张家口鲁能：下花园项目	-34,096,521.25	-6,483,061.10	27,613,460.15	
顺义新城：鲁能 7 号院	-15,063,947.71	-15,063,947.71		
顺义新城：优山美地	-1,099,025,884.66	-700,609,999.55	398,415,885.11	本期交房，确认收入
顺义新城：鲁美项目	-336,279,594.23	-198,835,273.94	137,444,320.29	
鲁能万创：领秀公馆	-381,022,113.04	-224,817,492.23	156,204,620.81	
鲁能朱家峪：鲁能公馆	-580,670,816.94	-548,260,665.36	32,410,151.58	本期交房，确认收入
鲁能亘富：鲁能领秀城	-594,807,066.21	4,528,990,808.69	5,123,797,874.90	本期开始预售
鲁能亘富：鲁能泰山 7 号	-2,220,915,266.18	-1,924,671,097.35	296,244,168.83	本期交房，确认收入
鲁能亘富：领秀城商户物业费	-9,518,820.26	-412,353.33	9,106,466.93	
鲁能亘富：上海嘉定云翔大居	-239,854,054.88	824,441,798.78	1,064,295,853.66	本期开始预售
鲁能亘富：亚运度假村	0.00	103,123,048.63	103,123,048.63	本期开始预售
重庆鲁能英大：领秀城	-25,712,982.95	-11,508,322.23	14,204,660.72	
湖州公司：鸿泊湾	-211,572,448.28	14,220,542.14	225,792,990.42	
成都鲁能：鲁能城	-37,822,511.95	-16,157,227.39	21,665,284.56	
重庆鲁能开发：星城外滩	-522,958,554.34	1,380,682,333.62	1,903,640,887.96	本期开始预售
重庆鲁能开发：鲁能中央公馆	-61,367,176.21	-44,575,124.03	16,792,052.18	
重庆鲁能开发：九龙花园	-18,440,282.31	-6,013,246.52	12,427,035.79	
重庆鲁能开发：南渝星城	-10,699,605.39	-9,784,662.41	914,942.98	
重庆鲁能开发：北渝星城	-422,208.26	-184,670.65	237,537.61	
重庆鲁能开发：泰山 7 号	-2,063,696,704.54	-1,491,100,308.21	572,596,396.33	本期交房，确认收入
重庆鲁能开发：鲁能星城	-177,279,337.50	-163,564,890.47	13,714,447.03	
重庆鲁能开发：双流 66 亩	0.00	25,788,990.80	25,788,990.80	
东莞鲁能：鲁能公馆	0.00	763,210,026.61	763,210,026.61	本期开始预售
合计	-11,399,462,379.36	2,545,190,075.91	13,944,652,455.27	

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	656,221,523.18	674,265,179.86	664,045.14
二、离职后福利-设定提存计划	85,072.95	62,679,057.98	62,764,130.93	
三、辞退福利		659,135.74	659,135.74	
合计	18,792,774.77	719,559,716.90	737,688,446.53	664,045.14

注：本期减少中转至持有待售资产的金额为 16,479,350.63 元。

(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		512,896,186.37	512,896,186.37	
2、职工福利费		32,786,748.96	32,786,748.96	
3、社会保险费	47,865.30	37,091,648.14	37,139,513.44	
其中：医疗保险费	33,631.90	34,649,126.38	34,682,758.28	
工伤保险费	6,937.62	1,790,249.28	1,797,186.90	
生育保险费	7,295.78	652,272.48	659,568.26	
4、住房公积金	94,847.60	43,268,524.53	43,363,372.13	
5、工会经费和职工教育经费	18,564,988.92	13,318,568.10	31,219,511.88	664,045.14
其他短期薪酬		16,859,847.08	16,859,847.08	
合计	18,707,701.82	656,221,523.18	674,265,179.86	664,045.14

注：本期减少中转至持有待售资产的金额为 16,350,038.71 元。

(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	55,558,529.08	55,624,236.36	
2、失业保险费	4,063.16	2,102,487.46	2,106,550.62	
3、企业年金缴费	15,302.51	5,018,041.44	5,033,343.95	
合计	85,072.95	62,679,057.98	62,764,130.93	

其他说明：注：本期减少中转至持有待售资产的金额为 129,311.92 元。

22、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税		272,354,181.24
企业所得税		233,938,275.05
个人所得税	287,698.56	13,206,077.93
城市维护建设税		5,410,700.31
土地使用税		4,903,612.36
资源税		110,497.50
印花税	18,307,733.50	2,116,345.72
土地增值税		1,938,496,851.25
房产税		3,755,859.80
教育费附加		5,374,049.42
其他税费		1,918,664.55
合计	18,595,432.06	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	13,686,273.96	101,264,004.46
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	16,919,136.40	2,318,184,963.94
合计	33,279,055.68	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	2,743,319.44	93,241,387.18
企业债券利息	7,505,454.52	7,505,464.51
短期借款应付利息	3,437,500.00	517,152.77
合计	13,686,273.96	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	2,673,645.32	2,673,645.32
合计	2,673,645.32	2,673,645.32

注：应付股利年末账龄均在5年以上，未支付原因为股东尚未领取。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	16,722,104.90	626,569,234.10
售房定金		41,120,784.49
代收税费	188,031.50	65,367,546.03
押金、保证金	9,000.00	194,795,234.66
诚意金		138,674,939.16
土增税清算准备金		1,251,657,225.50
合计	16,919,136.40	2,318,184,963.94

24、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
拟置出公司：		
短期借款	3,067,000,000.00	
应付票据	152,789,401.12	
应付账款	8,022,741,317.30	
预收款项	132,700,773.15	
合同负债	13,944,652,455.27	
应付职工薪酬	16,479,350.63	
应交税费	3,277,239,560.95	
其他应付款	1,812,423,595.43	
一年内到期的非流动负债	6,902,199,047.64	
其他流动负债	1,246,879,924.61	
长期借款	20,708,985,092.21	
应付债券	4,075,536,800.00	
租赁负债	43,946,017.32	
递延所得税负债	19,762,102.72	
合计	63,423,335,438.35	

25、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	200,000,000.00	2,523,621,984.19

一年内到期的应付债券	500,000,000.00	100,000,000.00
一年内到期的租赁负债	1,277,500.00	
合计	701,277,500.00	2,623,621,984.19

26、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		1,009,000,808.69
合计		1,009,000,808.69

27、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		2,587,878,712.18
保证借款	1,618,830,855.89	3,387,895,069.56
信用借款		21,519,300,000.00
合计	1,618,830,855.89	27,495,073,781.74

28、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
2019 年第一期中期票据		500,000,000.00
合计		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	本年减少	本年转入持有待售负债	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		156,424,998.39			111,818,400.00	3,490,536,800.00	
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		20,499,990.01			500,000,000.00		
商业地产抵押资产证券（CMBS）	653,000,000.00	2021-7-16	12 年	653,000,000.00		620,000,000.00	11,785,999.95		3,000,000.00	32,000,000.00	585,000,000.00	
合计	--	--	--	5,153,000,000.00	4,102,355,200.00	620,000,000.00	188,710,988.35		3,000,000.00	643,818,400.00	4,075,536,800.00	

29、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	5,976,455.09	9,592,270.16
合计	5,976,455.09	9,592,270.16

30、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		436,921.44		济南市住建委绿色建筑发展专项资金
合计	436,921.44		436,921.44		--

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

31、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

32、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

33、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	262,816,371.95		931,260,360.00
合计	668,443,988.05	262,816,371.95		931,260,360.00

注：根据《公司法》《公司章程》的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注

册资本50%以上的，不再提取。

34、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-）		93,563,672.15
调整后期初未分配利润	11,105,250,095.50	9,646,723,866.70
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,357,832,006.29	2,211,605,684.51
减：提取法定盈余公积	262,816,371.95	194,323,239.71
应付普通股股利	465,630,180.00	558,756,216.00
期末未分配利润	9,018,971,537.26	11,105,250,095.50

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。

35、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	16,100,925,806.13	11,178,072,936.47	19,671,155,922.51	13,531,984,864.14
其他业务	134,852,803.37	344,829,952.75	79,411,890.06	301,928,036.64
合计	16,235,778,609.50	11,522,902,889.22	19,750,567,812.57	13,833,912,900.78

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

√ 是 □ 否

单位：元

项目	本年度（万元）	具体扣除情况	上年度（万元）	具体扣除情况
营业收入金额	16,235,778,609.50		19,750,567,812.57	
营业收入扣除项目合计金额	35,787,040.62		46,368,224.78	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.22%		0.23%	
一、与主营业务无关的业务收入	——	——	——	——
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	35,787,040.62	出租固定资产、经营受托管理业务	46,368,224.78	出租固定资产、经营受托管理业务
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	35,787,040.62	—	46,368,224.78	
二、不具备商业实质的收入	——	——	——	——
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				

4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	16,199,991,568.88	—	19,704,199,587.79	

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	分部 3	合计
商品类型	15,540,157,406.47	144,317,378.63	551,303,824.40	16,235,778,609.50
其中：				
房屋销售	15,540,157,406.47			15,540,157,406.47
酒店客房收入		144,317,378.63		144,317,378.63
物业服务			268,562,111.20	268,562,111.20
经营租赁			191,702,899.97	191,702,899.97
其他业务			91,038,813.23	91,038,813.23
按经营地区分类	15,540,157,406.47	144,317,378.63	551,303,824.40	16,235,778,609.50
其中：				
华北	2,663,517,081.39		57,366,258.92	2,720,883,340.31
华东	8,426,799,053.81	96,212,574.79	299,829,055.45	8,822,840,684.05
西南	4,449,841,271.27	48,104,803.84	194,108,510.03	4,692,054,585.14
其中：				
其中：				
按商品转让的时间分类	15,540,157,406.47	144,317,378.63	551,303,824.40	16,235,778,609.50
其中：				
其中：在某一时点转让	15,540,157,406.47	144,317,378.63	551,303,824.40	16,235,778,609.50
其中：				
其中：				
合计	15,540,157,406.47	144,317,378.63	551,303,824.40	16,235,778,609.50

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：

本年末已签订合同、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 1,810,456.68 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。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

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	鲁能亘富：唐冶项目	3,039,665,040.90
2	福州鲁能：福州项目	2,056,264,561.01

3	重庆鲁能：泰山 7 号	1,961,325,086.02
4	顺义新城项目	1,922,884,218.58
5	成都鲁能：鲁能城	1,303,850,014.81

36、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	44,107,119.57	59,950,881.78
教育费附加	20,442,949.77	26,381,506.57
地方教育费附加	13,372,517.29	17,711,824.57
土地增值税	1,238,449,644.89	896,886,703.68
其他税费	100,108,637.44	66,456,043.46
合计	1,416,480,868.96	1,067,386,960.06

注1：各项税金及附加的计缴标准详见附注六、“税项”；

注2：“其他税费”主要包括水利建设基金、房产税、土地使用税、印花税等。

37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	173,935,789.66	81,051,119.59
销售佣金	148,644,745.83	219,776,388.39
职工薪酬	85,480,250.21	80,652,035.75
物业管理	59,051,573.78	48,045,397.57
房地产客服费用	2,773,710.75	24,275,485.64
水电费	23,969,733.22	15,197,904.28
广告宣传费	57,493,367.11	31,658,850.55
空置房管理及物业补偿费	5,677,172.99	10,874,701.88
其他费用	46,864,154.21	36,599,896.87
合计	603,890,497.76	548,131,780.52

38、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	356,399,485.22	302,568,559.10
折旧费	49,287,699.60	32,207,786.58
中介费	30,222,991.59	23,261,093.93
酒店管理费	15,603,524.85	13,146,018.43

咨询费	25,181,122.42	4,562,221.69
信息系统运维费	6,135,428.67	4,309,186.99
租赁费	14,889,802.31	9,777,872.29
修理费	2,741,713.51	6,296,242.81
差旅费及办公费	12,194,336.97	8,686,485.28
其他费用	22,325,263.27	26,537,956.24
合计	534,981,368.41	431,353,423.34

39、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,064,278,654.06	682,821,996.38
减：利息收入	61,385,595.53	65,214,692.59
加：汇兑损失		
其他支出	22,995,653.76	16,218,108.04
合计	1,025,888,712.29	633,825,411.83

40、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	563,375.97	1,871,958.41
个税手续费返还	880,035.52	679,648.62
进项税加计抵减	4,298,830.14	2,227,834.54
经营补助	1,341,175.48	2,453,801.47
税费减免		57,793.75
产业扶持	440,745.96	
合计	7,524,163.07	7,291,036.79

41、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		-14,914,831.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,666,101.78	1,416,133.68
合计	1,666,101.78	-13,498,697.89

42、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	794,450.00	1,666,482.96
合计	794,450.00	1,666,482.96

43、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	-4,399,021.85	4,774,060.44
应收账款坏账损失	-28,128.40	13,782.00
合计	-4,427,150.25	4,787,842.44

44、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,873,874,032.60	-365,284,745.34
四、投资性房地产减值损失	-193,010,872.97	
七、在建工程减值损失	-28,576,584.50	
十、无形资产减值损失	-216,331,011.20	
合计	-2,311,792,501.27	-365,284,745.34

45、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
持有待售处置组处置收益		
非流动资产处置收益	196,905.01	-52,885.55
其中:划分为持有待售的非流动资产处置收益		
其中:固定资产处置收益		
无形资产处置收益		
未划分为持有待售的非流动资产处置收益		
其中:固定资产处置收益	196,905.01	-52,885.55
无形资产处置收益		
非货币性资产交换收益		
债务重组中因处置非流动资产收益		
合计	196,905.01	-52,885.55

46、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	1,007,000.00		1,007,000.00
非流动资产毁损报废利得	69,772.07	294.17	69,772.07
违约金、罚款等	20,017,336.06	34,564,251.53	20,017,336.06
其他	5,463,652.82	2,013,605.58	5,463,652.82
合计	26,557,760.95	36,578,151.28	26,557,760.95

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
固定资产投资和重点项目建设和考核奖	淳安县发展和改革委员会	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	30,000.00		与收益相关
海绵城市优秀项目奖励金	淳安县住房和城乡建设局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	88,000.00		与收益相关
场馆建设立功竞赛奖励金	杭州市总工会	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	80,000.00		与收益相关
纳税大户奖励	福州市晋安区财政局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	100,000.00		与收益相关
明星企业奖励资金	叙州区经科局	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否	160,000.00		与收益相关
以工代训补贴	济南市市中区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
合计						1,007,000.00		

47、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	68,218.81	54,426.69	68,218.81
赔偿款、罚款、滞纳金等支出	11,753,050.21	5,663,129.31	11,753,050.21
其他	6,198,481.72	456,297.67	6,198,481.72

合计	18,024,750.74	6,173,853.67	18,024,750.74
----	---------------	--------------	---------------

48、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	353,944,871.72	429,596,006.35
递延所得税费用	-146,331,230.85	260,068,976.20
合计	207,613,640.87	689,664,982.55

(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	-1,165,870,748.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	-291,467,687.15
子公司适用不同税率的影响	-1,815,333.36
调整以前期间所得税的影响	156,229,676.22
非应税收入的影响	507,085.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	697,010.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-95,218,165.06
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	438,681,053.41
所得税费用	207,613,640.87

49、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	30,044,173.16	25,052,556.44
利息收入	61,376,178.75	64,079,988.61
收到赔偿款、租金等	39,074,345.39	13,273,327.37
备用金、押金、保证金等	248,395,231.13	453,555,977.20
代垫费用	119,682,238.78	321,298,522.97
收到的退税	64,103,589.32	9,522,659.57
往来款等	60,459,185.26	79,371,021.87
合计	623,134,941.79	966,154,054.03

(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	11,197,062.01	14,523,170.85
诉讼、赔偿、违约金等	11,059,374.16	4,874,776.75
代收代付（包括税费等）	143,413,584.76	363,846,005.25
备用金、押金、保证金等	204,164,950.79	717,160,174.14
支付的营业费用、管理费用等	657,923,220.85	303,138,387.48
往来款等	60,171,113.23	362,443,927.22
合计	1,087,929,305.80	1,765,986,441.69

(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
取得子公司收到的期初现金	10,315,767.30	
合计	10,315,767.30	

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
交易服务费	419,696.91	
合计	419,696.91	

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银团贷款代理费和安排费	1,176,944.95	1,107,000.00
债券承销费、登记费等	1,368,450.33	
租赁付款额	54,277,802.77	
资金占用费	9,899,653.00	
合计	66,722,851.05	1,107,000.00

50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-1,373,484,389.46	2,211,605,684.51
加：资产减值准备	2,316,219,651.52	360,496,902.90

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	329,763,902.51	312,041,589.14
使用权资产折旧	8,097,666.55	
无形资产摊销	19,454,233.14	8,179,902.03
长期待摊费用摊销	2,682,140.05	5,297,464.70
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）	-196,905.01	32,010.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	68,218.81	73,709.34
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-794,450.00	-1,666,482.96
财务费用（收益以“-”号填列）	1,075,749,796.76	682,903,364.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,666,101.78	13,498,697.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-162,801,817.53	276,016,596.93
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,373,515.97	-15,947,620.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,041,554,742.52	-2,212,634,106.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,066,363,962.70	-830,231,401.68
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,037,319,775.47	-7,194,358,978.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	143,866,531.78	-6,384,692,667.24
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	6,946,640,721.95	6,000,832,669.00
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	945,808,052.95	2,978,421,251.99

(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	942,269,900.00
其中：	--
重庆太衡企业管理咨询有限公司	942,269,900.00
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	941,641,922.50

(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	6,946,640,721.95	6,000,832,669.00
其中：库存现金	96,765.02	109,019.00
可随时用于支付的银行存款	6,946,543,956.93	6,000,723,650.00
三、期末现金及现金等价物余额	6,946,640,721.95	6,000,832,669.00

注：截至2021年12月31日，本公司货币资金金额5,422,258,949.43元、持有待售资产-货币资金金额2,541,831,824.98元，小计7,964,090,774.41元，减去受到限制的存款及其他货币资金金额1,017,450,052.46元，期末现金金额为6,946,640,721.95元。

51、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
持有待售资产-货币资金	1,017,450,052.46	按揭保证金及商品房预售资金监管等
持有待售资产-存货	19,039,830,320.75	借款抵押
持有待售资产-固定资产	1,016,278,832.24	借款抵押
持有待售资产-无形资产	93,256,846.96	借款抵押
持有待售资产-投资性房地产	1,665,041,621.21	借款抵押
合计	22,831,857,673.62	--

52、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
固定资产投资和重点项目考核奖	30,000.00	营业外收入	30,000.00
海绵城市优秀项目奖励金	88,000.00	营业外收入	88,000.00
场馆建设立功竞赛奖励金	80,000.00	营业外收入	80,000.00
纳税大户奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
明星企业奖励资金	160,000.00	营业外收入	160,000.00
以工代训补贴	549,000.00	营业外收入	549,000.00
稳岗补贴	563,375.97	其他收益	563,375.97

创卫补贴	4,000.00	其他收益	4,000.00
以工代训补贴	351,000.00	其他收益	351,000.00
环境评估专项资金	90,000.00	其他收益	90,000.00
山东省住建委绿色建筑发展专项资金	436,921.44	其他收益	436,921.44
济南市市中区商务局 2020 年扩消费促发展专项资金	700,000.00	其他收益	700,000.00
居民消费政策奖励资金	200,000.00	其他收益	200,000.00

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
杭州千岛湖全域旅游有限公司	2021 年 01 月 01 日	296,277,358.84	51.45%	其他	2021 年 01 月 01 日	按照公司章程可以达到控制	3,333,877.75	-31,310,067.73
重庆太衡企业管理咨询有限公司	2021 年 02 月 09 日	942,269,900.00	100.00%	其他	2021 年 02 月 09 日	取得控制权		-2,810,137.24

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	杭州千岛湖全域旅游有限公司	重庆太衡企业管理咨询有限公司
--现金		942,269,900.00
--非现金资产的公允价值	980,567,833.01	
--发行或承担的债务的公允价值	406,135,908.86	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	296,277,358.84	
合并成本合计	296,277,358.84	942,269,900.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	296,277,358.84	942,269,900.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	杭州千岛湖全域旅游有限公司		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	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	10,315,767.30	10,315,767.30	627,977.50	627,977.50
应收款项	33,413,884.86	33,413,884.86		
存货	609,500,172.65	609,500,172.65	958,337,880.77	733,804,648.27

长期资产	327,338,008.20	327,338,008.20		
其他流动资产			35,707,783.15	35,707,783.15
借款	221,700,000.00	221,700,000.00		
应付款项	184,435,908.86	184,435,908.86	628,177.50	628,177.50
净资产	574,431,924.15	574,431,924.15	994,045,463.92	769,512,231.42
减：少数股东权益	278,154,565.31	278,154,565.31	51,775,563.92	38,475,190.69
取得的净资产	296,277,358.84	296,277,358.84	942,269,900.00	731,037,040.73

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：参考评估价值。

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

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：

本公司本年度新设三级公司3家，分别为北京中绿园房地产开发有限公司（为二级子公司北京顺义新城建设开发有限公司的全资子公司）、济南中绿园房地产开发有限公司（为二级子公司山东鲁能亘富开发有限公司的控股子公司）、重庆市江津区鲁能物业服务服务有限公司（为二级子公司重庆鲁能物业服务服务有限公司的全资子公司）。

子公司名称	级次	注册地	营业执照	注册资本	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
重庆市江津区鲁能物业服务服务有限公司	三级	重庆	91500116MAABYFC40T	50万	潘玉峰

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
重庆鲁能物业服务服务有限公司	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、	65.00%	35.00%	同一控制企业合并

			酒店等			
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:						
上海鲁能巨富置业有限公司	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%	非同一控制企业合并
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		100.00%	非同一控制下企业合并
重庆市江津区鲁能物业服务服务有限公司	重庆市	重庆市	物业服务		100.00%	投资设立
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%	非同一控制企业合并
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%	非同一控制企业合并
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%	非同一控制企业合并
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%	非同一控制企业合并
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%	非同一控制企业合并
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		95.00%	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
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(结构化主体)						公开发行

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

		的损益	分派的股利	额
杭州千岛湖全域旅游有限公司	48.55%	-15,201,037.88	0.00	262,169,274.39
济南中绿园房地产开发有限公司	30.00%	-286,540.44	0.00	89,713,459.56
成都新衡生房地产开发有限公司	5.00%	-164,804.85	0.00	51,610,759.07

(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	1,201,170.9 21.88	697,970.8 62.76	1,899,141,784 .64	431,747,58 0.52	925,056,600 .74	1,356,804,18 1.26	652,445,571. 77	327,338,008. 20	979,783,579. 97	184,435,908. 86	221,700,000. 00	406,135,908. 86
济南中绿园房地产开发有限公司	800,711,837 .38		800,711,837.3 8	501,666,97 2.16		501,666,972. 16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成都新衡生房地产开发有限公司	1,149,648,5 17.69	1,837,544 .73	1,151,486,062 .42	286,278,34 5.80	99,000,000. 00	385,278,345. 80	778,075,480. 78	0.00	778,075,480. 78	46,943,440.6 2	0.00	46,943,440.6 2

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	3,333,877.75	-31,310,067.73	-31,310,067.73	-125,578,607.56	715,911.78	-30,438,431.77	-30,438,431.77	-261,187,142.29
济南中绿园房地产开发有限公司	0.00	-955,134.78	-955,134.78	-780,520,833.33	0.00	0.00	0.00	0.00
成都新衡生房地产开发有限公司	0.00	-3,492,836.76	-3,492,836.76	-155,348,338.78	0.00-	-1,055,559.84	-1,055,559.84	-28,690,088.62

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六。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，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

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

(2) 利率风险—现金流量变动风险

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

本公司利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

2、信用风险

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

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

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

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为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。

(二) 金融资产转移

无。

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	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）持有待售资产			59,260,000.00	59,260,000.00
持有待售资产-其他非流动金融资产			59,260,000.00	59,260,000.00

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

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

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
鲁能集团有限公司	济南市	投资于房地产业、清洁能源、住宿餐饮业、旅游景区管理业、酒店管理、物业管理等。	2,000,000.00	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.（1）企业集团的构成相关内容。

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
北京碧水源房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
北京电力工程有限公司	其他关联方
北京国电通网络技术有限公司	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
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
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受母公司控制

德州力奇风力发电有限公司	同受最终控制方控制
都城伟业集团有限公司	同受最终控制方控制
国能生物发电集团有限公司	其他关联方
国网北京市电力公司	其他关联方
国网福建省电力有限公司	其他关联方
国网江苏省电力有限公司	其他关联方
国网山东省电力公司	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
海南鲁能物业服务服务有限公司	同受母公司控制
海南三亚湾新城开发有限公司	其他关联方
海阳富阳置业有限公司	同受最终控制方控制
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	同受最终控制方控制
鲁能新能源（集团）有限公司	同受最终控制方控制
三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	同受母公司控制
山东鲁能贵和商贸有限公司	其他关联方
山东鲁能三公招标有限公司	同受母公司控制
山东鲁能商业管理有限公司	同受母公司控制
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	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
山东泰山足球俱乐部股份有限公司	其他关联方
上海鲁能酒店管理有限公司	同受母公司控制
上海鲁能物业服务服务有限公司	同受母公司控制
深圳国能国际商贸有限公司	其他关联方
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
泰安鲁能投资开发有限公司	同受最终控制方控制
天津鲁能置业有限公司	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
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
英大泰和财产保险股份有限公司	其他关联方
英大证券有限责任公司山东分公司	其他关联方
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	同受母公司控制
重庆渝电质量检测有限公司	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
北京碧水源房地产开发有限公司	物业服务费、营销推广费等	12,157,218.42			13,617,513.71
北京礼士宾馆有限责任公司	采购商品	363,000.00			
北京鲁能物业服务有限责任公司	物业服务费	17,922,621.49			40,423,045.75
北京鲁能物业服务有限责任公司南京分公司	物业服务费、营销推广费等	11,958,256.13			
海南鲁能物业服务有限公司	物业服务费、营销推广费、佣金等等	5,708,763.71			
三亚华源温泉海景度假酒店有限公司	接受劳务	46,200.00			48,000.00
山东鲁能商业管理有限公司	营销推广服务等	4,944,511.91			3,693,772.90
山东鲁能商业管理有限公司北京商贸分公司	广告宣传、办公、差旅等	312,590.64			
山东泰山足球俱乐部股份有限公司	广告宣传费	17,658,362.22			
上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	采购商品、营销推广服务	4,716.98			147,552.57
上海鲁能物业服务有限公司	物业服务费	8,458,823.50			10,408,196.98
上海鲁能物业服务有限公司淳安分公司	物业服务费、营销推广费等	9,230,358.92			
上海鲁能物业服务有限公司湖州分公司	物业服务费、营销推广费等	4,480,851.03			
深圳国能国际商贸有限公司	采购商品	1,358,229.86			
四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司希苑酒店	其他	113,040.00			
天津鲁能置业有限公司	广告费、租赁费等	1,778,260.74			
天津鲁能置业有限公司酒店管理分公司	广告宣传费	459,044.04			
天津鲁能置业有限公司商业管理分公司	采购商品、接受劳务	649,709.23			670,334.49

天津英大金财旅行社有限公司	差旅费	74,067.99			344,436.38
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司郝力克酒店管理分公司	差旅费	156,603.80			
英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	财产保险费	185,839.88			331,012.04
英大泰和财产保险股份有限公司厦门分公司	财产保险费	18,895.87			
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	员工的交通意外险	3,922.86			
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	采购物业管理费商品、营销推广等	6,865,336.16			7,225,099.69
重庆渝电质量检测有限公司	接受劳务	22,699,155.00			
北京国电网络技术有限公司	信息技术服务				567,699.62
北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	接受劳务				9,595,943.44
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司长白山度假酒店	接受劳务				13,850.00
海南三亚湾新城开发有限公司	接受劳务				8,361.97
山东鲁能三公招标有限公司	招标代理服务				229,174.52
山东曲阜鲁能投资开发有限公司	其他				18,000.00
泰安鲁能投资开发有限公司	接受劳务				104,400.00
英大泰和财产保险股份有限公司	财产保险费				3,230.00
合计		127,608,380.38			87,449,624.06

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
鲁能集团有限公司	房屋销售		730,339,110.47
鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	提供劳务		93,664.14
国能生物发电集团有限公司华东分公司	提供物业管理服务		137,841.51
国网福建省电力有限公司厦门供电公司	代建服务费		190,660.38
海阳富阳置业有限公司	提供物业管理服务	4,401,216.05	3,190,094.93
德州力奇风力发电有限公司	提供物业管理服务	238,437.18	
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	提供物业管理服务	320,894.67	154,373.69
海南三亚湾新城开发有限公司	提供物业管理服务	1,020,677.68	
四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	技术服务	1,895,762.11	1,576,265.87
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	提供物业管理服务		439,081.13
英大证券有限责任公司山东分公司	提供物业管理服务		137,660.38
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司郝力克酒店管理分公司	提供劳务	25,362.95	
合计		7,902,350.64	736,258,752.50

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年01月01日	2021年06月25日	结合公司实际,参考市场案例	1,383,647.79
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年04月24日	2022年04月23日	结合公司实际,参考市场案例	1,886,792.45
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	943,396.23
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2021年07月06日	2022年06月25日	结合公司实际,参考市场案例	1,407,232.71
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2021年11月12日	2026年11月11日	结合公司实际,参考市场案例	262,054.50
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	2,370,157.38
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	943,396.23

中国绿发投资集团有限公司	本公司	目标股权管理	2021年07月06日	2022年04月23日	结合公司实际,参考市场案例	469,077.32
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	2021年07月05日	结合公司实际,参考市场案例	471,698.11
鲁能集团有限公司	本公司	目标股权管理	2021年07月06日	2022年09月26日	结合公司实际,参考市场案例	484,800.85
合计						10,622,253.57

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
北京鲁能物业服务有限责任公司	投资性房地产	986,537.72	
都城伟业集团有限公司	出租汽车		26,548.67
国能生物发电集团有限公司华东分公司	投资性房地产	854,554.13	724,695.41
山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	投资性房地产	248,441.82	83,893.97
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
德州力奇风力发电有限公司	投资性房地产	1,676,591.57	
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	投资性房地产	1,406,576.15	1,406,576.15
英大证券有限责任公司山东分公司	投资性房地产	678,787.11	627,522.94
合计		5,851,488.50	4,541,354.57

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京礼士宾馆有限责任公司	房屋	209,279.70	209,104.00
都城伟业集团有限公司	房屋	1,277,500.00	1,277,500.00
天津鲁能置业有限公司	房屋	2,025,800.00	4,341,000.00
上海鲁能酒店管理有限公司 苏州阳澄西湖酒店分公司	房屋(展示区)	231,926.60	
合计		3,744,506.30	5,827,604.00

(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	1,100,000,000.00	2020年09月24日	2027年09月24日	否
鲁能集团有限公司	1,830,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否

鲁能集团有限公司	121,428,907.93	2021 年 07 月 30 日	2027 年 07 月 30 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	1,100,000,000.00	2020 年 09 月 24 日	2027 年 09 月 24 日	否
鲁能集团有限公司	250,000,000.00	2021 年 10 月 22 日	2027 年 10 月 25 日	否
鲁能集团有限公司	121,428,907.93	2021 年 07 月 30 日	2027 年 07 月 30 日	否
鲁能集团有限公司	1,830,000,000.00	2018 年 07 月 27 日	2027 年 06 月 20 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				
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	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	30,000,000.00	2021 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 19 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发集团有限公司	300,000,000.00	2021 年 12 月 29 日	2024 年 12 月 29 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2022 年 03 月 09 日	持有待售负债-短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2024 年 07 月 14 日	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	25,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2023 年 03 月 19 日	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-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 24 日	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	40,000,000.00	2021 年 10 月 19 日	2023 年 10 月 19 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	400,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2023 年 06 月 23 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	40,000,000.00	2021 年 12 月 10 日	2022 年 06 月 09 日	持有待售负债-短期借款
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 05 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	173,000,000.00	2021 年 11 月 10 日	2023 年 11 月 09 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	107,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2022 年 09 月 11 日	持有待售负债-短期借款
鲁能集团有限公司	421,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2022 年 10 月 14 日	持有待售负债-短期借款
鲁能集团有限公司	21,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2022 年 10 月 23 日	持有待售负债-短期借款

中国绿发投资集团有限公司	5,000,000.00	2021 年 12 月 20 日	2023 年 12 月 19 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	111,200,000.00	2021 年 10 月 11 日	2023 年 10 月 10 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	94,440,000.00	2021 年 11 月 10 日	2023 年 10 月 10 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	7,960,000.00	2021 年 12 月 20 日	2023 年 12 月 19 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	20,000,000.00	2021 年 09 月 10 日	2023 年 09 月 09 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	5,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2023 年 02 月 05 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	10,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2023 年 01 月 19 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	5,000,000.00	2021 年 12 月 28 日	2023 年 06 月 17 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	111,000,000.00	2021 年 10 月 11 日	2023 年 10 月 10 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	870,000,000.00	2021 年 12 月 24 日	2022 年 12 月 25 日	持有待售负债-短期借款
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2021 年 12 月 24 日	2022 年 07 月 17 日	持有待售负债-短期借款
中国绿发投资集团有限公司	140,000,000.00	2021 年 12 月 17 日	2022 年 02 月 17 日	持有待售负债-短期借款
鲁能集团有限公司	225,000,000.00	2020 年 06 月 24 日	2025 年 06 月 24 日	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	94,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2022 年 10 月 23 日	持有待售负债-短期借款
鲁能集团有限公司	63,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2022 年 08 月 24 日	持有待售负债-短期借款
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	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	60,000,000.00	2021 年 12 月 17 日	2023 年 12 月 16 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2023 年 06 月 17 日	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	66,000,000.00	2021 年 11 月 16 日	2022 年 11 月 15 日	持有待售负债-短期借款
中国绿发投资集团有限公司	100,000,000.00	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 30 日	持有待售负债-短期借款
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	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2021 年 12 月 24 日	2022 年 08 月 20 日	持有待售负债-短期借款
鲁能集团有限公司	285,000,000.00	2021 年 12 月 24 日	2022 年 11 月 13 日	持有待售负债-短期借款
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 26 日	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2020 年 12 月 24 日	2021 年 06 月 03 日	持有待售负债-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	2021 年 12 月 28 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 06 月 24 日	2021 年 12 月 28 日	长期借款, 本期已归还
中国绿发投资集团有限公司	2,000,000,000.00	2021 年 06 月 25 日	2021 年 12 月 28 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2020 年 03 月 24 日	2021 年 11 月 22 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	2021 年 05 月 28 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	1,480,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	2021 年 04 月 28 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	1,040,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	2021 年 04 月 29 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	480,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	2021 年 05 月 28 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	1,090,000,000.00	2021 年 07 月 02 日	2021 年 06 月 07 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	91,000,000.00	2021 年 07 月 02 日	2021 年 12 月 23 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	490,000,000.00	2021 年 01 月 29 日	2021 年 05 月 28 日	长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	510,000,000.00	2021 年 01 月 29 日	2021 年 06 月 09 日	长期借款, 本期已归还
鲁能新能源(集团)有限公司	2,500,000,000.00	2021 年 12 月 23 日	2022 年 12 月 22 日	短期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2020 年 06 月 19 日	2025 年 12 月 31 日	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2020 年 06 月 23 日	2021 年 04 月 06 日	持有待售负债-长期借款, 本期已归还
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	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
中国绿发投资集团有限公司	1,000,000,000.00	2021 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 30 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	90,000,000.00	2021 年 12 月 27 日	2024 年 01 月 29 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2020 年 04 月 21 日	2025 年 04 月 21 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2020 年 06 月 24 日	2021 年 06 月 02 日	持有待售负债-长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020 年 03 月 20 日	2021 年 06 月 02 日	持有待售负债-长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	320,000,000.00	2020 年 04 月 23 日	2025 年 04 月 23 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	80,000,000.00	2020 年 04 月 23 日	2021 年 06 月 20 日	持有待售负债-长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2020 年 04 月 23 日	2021 年 07 月 05 日	持有待售负债-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	2021 年 06 月 20 日	持有待售负债-长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	1,023,000,000.00	2018 年 06 月 28 日	2025 年 06 月 28 日	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	265,000,000.00	2018 年 06 月 28 日	2021 年 08 月 16 日	持有待售负债-长期借款, 本期已归还
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2020 年 03 月 20 日	2021 年 08 月 16 日	持有待售负债-长期借

				款，本期已归还
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2020年06月12日	2021年08月16日	持有待售负债-长期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	125,000,000.00	2020年06月24日	2021年08月16日	持有待售负债-长期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2017年11月24日	2021年08月16日	持有待售负债-长期借款，本期已归还
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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	60,000,000.00	2021年12月28日	2022年04月20日	持有待售负债-短期借款
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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	2,000,000,000.00	2016年11月01日	2021年01月04日	持有待售负债-长期借款，本期已归还
鲁能集团有限公司	20,000,000.00	2017年12月21日	2022年11月01日	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-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	持有待售负债-长期借款
鲁能集团有限公司	700,000,000.00	2021年12月27日	2023年01月04日	持有待售负债-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	持有待售负债-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	3,746,605.00	3,267,633.09

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	鲁能集团有限公司	1,380,821.92		1,380,821.92	
应收账款	都城伟业集团有限公司	1,380,821.92		2,071,232.88	
持有待售资产-应收账款	四川九寨鲁能生态旅游投资开发有限公司	2,009,507.91			
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	

持有待售资产 -应收账款	海阳富阳置业有限公司	788,075.56			
应收账款	海阳富阳置业有限公司			855,523.04	
持有待售资产 -应收账款	海南三亚湾新城开发有限公司	124,702.84			
应收账款	国网福建省电力有限公司厦门供电公司			202,100.00	
持有待售资产 -应收账款	上海鲁能物业服务服务有限公司淳安分公司	825.90			
合计		5,684,756.05		5,380,688.46	
持有待售资产 -预付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司	124,500.00			
持有待售资产 -预付账款	国网四川省电力有限公司宜宾供电公司	500,000.00			
预付账款	国网四川省电力有限公司宜宾供电公司			700,000.00	
持有待售资产 -预付账款	山东鲁能商业管理有限公司北京商贸分公司	309,872.00			
持有待售资产 -预付账款	国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	22,100.00			
持有待售资产 -预付账款	国网山东省电力公司海阳市供电公司	652.36			
持有待售资产 -预付账款	国网山东省电力公司济南供电公司	2,812,031.59			
预付账款	国网福建省电力有限公司福州供电公司			235,193.34	
预付账款	国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司			534,168.02	
预付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司天津分公司			593,552.49	
合计		3,769,155.95		2,062,913.85	
持有待售资产 -其他应收款	上海鲁能物业服务服务有限公司淳安分公司	35,000.00			
持有待售资产 -其他应收款	国网四川省电力公司	149,561.31			
持有待售资产 -其他应收款	国网四川省电力有限公司宜宾供电公司	625,922.81			
其他应收款	国网四川省电力有限公司宜宾供电公司			2,816,640.69	
持有待售资产 -其他应收款	北京鲁能物业服务有限责任公司南京分公司	272,939.38			
持有待售资产 -其他应收款	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	8,890.52			

其他应收款	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司			2,492.78	
其他应收款	国网北京市电力公司			100,000.00	
其他应收款	北京鲁能物业服务有限责任公司天津分公司			30,586.29	
其他应收款	国网四川省电力公司成都供电公司			4,687.36	
其他应收款	国网重庆市电力公司			160,096.44	
持有待售资产 -其他应收款	上海鲁能物业服务有限责任公司福州分公司	6,000.00			
其他应收款	天津鲁能置业有限公司			1,019,312.79	
持有待售资产 -其他应收款	天津鲁能置业有限公司商业管理分公司	1,068,821.73			
其他应收款	上海鲁能物业服务有限责任公司			60,045.70	
合计		2,167,135.75		4,193,862.05	

(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
持有待售负债-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	839,500.00	
应付账款	北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店		1,002,250.25
持有待售负债-应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司天津分公司	1,552,894.33	
持有待售负债-应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司顺义物业服务中心	32,000.00	
持有待售负债-应付账款	山东鲁能商业管理有限公司	2,980,502.68	
应付账款	山东鲁能商业管理有限公司		734,117.65
持有待售负债-应付账款	山东鲁能商业管理有限公司北京商贸分公司	39,560.80	
持有待售负债-应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司	100,620.02	
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司福州分公司		1,050,416.42
持有待售负债-应付账款	深圳国能国际商贸有限公司	319,890.78	
应付账款	深圳国能国际商贸有限公司		455,257.29
持有待售负债-应付账款	海南鲁能物业服务有限责任公司	813,838.36	
持有待售负债-应付账款	山东泰山足球俱乐部股份有限公司	9,016,112.88	
持有待售负债-应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司	1,532,757.00	
持有待售负债-应付账款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	235,135.52	
应付账款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司		164,270.99
持有待售负债-应付账款	重庆渝电质量检测有限公司	680,974.65	
持有待售负债-应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司南京分公司	829,102.49	
持有待售负债-应付账款	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	1,480,631.89	

持有待售负债-应付账款	天津英大金财旅行社有限公司	1,126.00	
持有待售负债-应付账款	上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	107,433.87	
应付账款	北京电力工程有限公司		276,518.00
应付账款	北京国电通网络技术有限公司		843,040.00
应付账款	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司		3,488,822.87
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司		212,265.00
应付账款	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司		147,744.00
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	都城伟业集团有限公司		8,391.80
应付账款	山东鲁能贵和商贸有限公司		558,792.82
应付账款	上海鲁能物业服务有限公司		1,461,258.84
合计		20,562,081.27	10,598,868.68
持有待售负债-预收款项	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司	109,800.00	
预收款项	山东鲁能商业管理有限公司贵生分公司		37,501.20
持有待售负债-预收款项	海阳富阳置业有限公司	106,377.38	
合计		216,177.38	37,501.20
持有待售负债-其他应付款	北京海港房地产开发有限公司	767,446.33	
其他应付款	北京海港房地产开发有限公司		771,782.39
持有待售负债-其他应付款	都城伟业集团有限公司	268,021.35	
其他应付款	都城伟业集团有限公司		285,808.53
持有待售负债-其他应付款	山东鲁能商业管理有限公司	12,940.00	
持有待售负债-其他应付款	鲁能集团有限公司	459,426.45	
其他应付款	鲁能集团有限公司		454,671.64
持有待售负债-其他应付款	鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	23,208,834.16	
持有待售负债-其他应付款	上海鲁能物业服务有限公司淳安分公司	3,606,651.79	
持有待售负债-其他应付款	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	5,000,000.00	
持有待售负债-其他应付款	上海鲁能物业服务有限公司	4,019,977.08	
持有待售负债-其他应付款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	607,751.79	
其他应付款	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司		495,409.51
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		134,460.14
其他应付款	深圳国能国际商贸有限公司		35,845.00
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
合计		37,951,048.95	2,545,066.15

十三、承诺及或有事项

1、或有事项

(1) 按揭担保事项

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

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位:元

拟分配的利润或股利	186,252,072.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

2022年4月27日,本公司第十届董事会第二十三次会议审议通过《关于2021年度利润分配的预案》,拟以截至2021年12月31日总股本1,862,520,720股为基数,向全体股东按每10股派发现金股利1.00元(含税),合计派发现金股利186,252,072元。本次利润分配不送红股,不以公积金转增股本。

2、其他资产负债表日后事项说明

重大资产重组事项,见附注十五,其他重要事项。

十五、其他重要事项

1、资产置换

(1) 其他资产置换

公司于2021年12月31日,召开2021年第八次临时股东大会并通过了《关于公司重大资产置换及重大资产出售暨关联交易方案的议案》。同意本公司拟将所持全部23家子公司股权置出,置入鲁能集团与都城伟业合计持有的鲁能新能源100%股权,估值差额部分以现金方式补足。其中,上市公司13家子公司股权与鲁能集团与都城伟业合计持有的鲁能新能源100%股权置换,其余10家子公司股权现金出售给鲁能集团。本次交易完成后,本公司将直接持有鲁能新能源100%股权。

本次交易具体方案如下(单位:万元):

交易对方	上市公司拟置入资产		上市公司拟置出资产		现金支付情况		交易方式
	拟置入资产	拟置入资产交易对价	拟置出资产	拟置出资产交易对价	交易对方支付金额	上市公司支付金额	
都城伟业集团有限公司	鲁能新能源(集团)有限公司 81.36%股权	952,639.09	1、山东鲁能巨富开发有限公司100%股权;	951,138.92	-	1,500.17	资产置换
			2、南京鲁能硅谷房地产开发有限公司100%股权;				
			3、福州鲁能地产有限公司100%股权;				
			4、湖州东信实业投资有限公司100%股权;				
			5、重庆鲁能英大置业有限公司100%股权;				
			6、张家口鲁能置业有限公司100%股权。				
鲁能集团有限公司	鲁能新能源(集团)有限公司 18.64%股权	218,254.58	1、山东鲁能物业有限公司100%股权;	216,322.98	-	1,931.60	资产置换
			2、重庆鲁能物业服务集团有限公司100%股权;				
			3、青岛鲁能广宇房地产开发有限公司100%股权;				

			4、三亚中绿园房地产有限公司100%股权；				
			5、汕头中绿园置地有限公司100%股权；				
			6、成都鲁能置业有限公司100%股权；				
			7、青岛中绿园健康地产有限公司100%股权。				
	-	-	1、东莞鲁能广宇房地产开发有限公司100%股权；	1,323,141.1	1,323,141.		股权出售
			2、苏州鲁能广宇置地有限公司100%股权；				
			3、天津鲁能泰山房地产开发有限公司100%股权；				
			4、山东鲁能朱家峪开发有限公司100%股权；				
			5、重庆江津鲁能领秀城开发有限公司100%股权；	1	11		
			6、重庆鲁能开发（集团）有限公司100%股权；				
			7、北京顺义新城建设开发有限公司100%股权；				
			8、山东鲁能万创置业有限公司100%股权；				
			9、南京鲁能广宇置地有限公司100%股权；				
			10、宜宾鲁能开发（集团）有限公司65%股权。				
合计		1,170,893.69		2,490,603.0	1,323,141.	3,431.77	
				1	11		

注：宜宾鲁能65%股权由上市公司直接持有，35%股权由重庆鲁能持有。

本次交易完成后，上市公司将持有鲁能新能源100%股权。

上述交易是基于北京中企华资产评估有限责任公司出具的置出资产评估报告和置入资产评估报告作为对价依据。

2022年1月15日之前本公司置出资产所涉及的 23 家子公司股权均已分别过户至鲁能集团和都城伟业，并办理完毕工商变更手续。本次重组置入资产鲁能新能源100%股权已于2022年1月10日完成股东变更的工商登记程序，取得了北京市朝阳区市场监督管理局核发的新《营业执照》。至此本公司已持有鲁能新能源100%股权，其已成为本公司的全资子公司。

基于上述事项，本公司2021年度并未丧失置出股权的控制权，依据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定确定合并范围、编制合并财务报表。将拟整体置出23家子公司合并抵消后的全部资产负债划分为持有待售资产组，按照《企业会计准则第42号-持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的规定，分别在合并报表中的“持有待售资产”和“持有待售负债”列报，详见附注七、6以及附注七、24所示。

合并持有待售资产金额为75,549,086,952.04元，合并持有待售负债金额为63,423,335,438.35，合并持有待售资产组净资产金额为1,212,5751,513.69元。本次重大资产重组拟置出的23家子公司股权，在2021年8月31日净资产为20,977,345,776.99元。差额主要为本公司与拟置出23家股权关联方往来抵消所致。

2、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
本公司所持全部 23 家子公司股权	16,225,994,930.78	16,828,701,827.09	-602,706,896.31	207,613,640.87	-810,320,537.18	-794,668,154.01

本期公司对当期列报的终止经营，将可比会计期间原作为持续经营损益列报的信息重新作为终止经营损益列报，可比会计期间终止经营信息的追溯调整金额如下：

项目	上年发生额
(1) 终止经营收入	19,741,602,928.11

减：终止经营费用	16,593,017,763.59
(2) 终止经营利润总额	3,148,585,164.52
减：终止经营所得税费用	689,664,982.55
(3) 终止经营净利润	2,458,920,181.97
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润	2,458,920,181.97
(4) 本期确认的资产减值损失	
(5) 本期转回的资产减值损失	
(6) 终止经营的处置损益总额	
减：终止经营处置所得税费用（加：收益）	
(7) 终止经营的处置净损益	
(8) 终止经营损益[注]	2,458,920,181.97
其中：归属于母公司所有者的终止经营损益	2,458,920,181.97
经营活动现金流量净额	-5,680,328,429.19
投资活动现金流量净额	-376,035,545.14
筹资活动现金流量净额	2,614,917,948.90

3、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 出售重要子公司

出售重要子公司情况详见本附注七 6“持有待售资产”之说明。

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	14,365,436.57	100.00%	11,603,792.73	80.78%	2,761,643.84	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	80.78%	11,603,792.73	100.00%	0.00	11,603,792.73	77.07%	11,603,792.73	100.00%	
其他信用风险较低组合	2,761,643.84	19.22%			2,761,643.84	3,452,054.80	22.93%			3,452,054.80
合计	14,365,436.57	100.00%	11,603,792.73	80.78%	2,761,643.84	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：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	11,603,792.73	11,603,792.73	100.00%
合计	11,603,792.73	11,603,792.73	--

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,761,643.84
3 年以上	11,603,792.73
5 年以上	11,603,792.73
合计	14,365,436.57

（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	11,603,792.73					11,603,792.73
合计	11,603,792.73					11,603,792.73

（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	22.28%	3,200,000.00
单位 2	1,380,821.92	9.61%	
单位 3	1,380,821.92	9.61%	
单位 4	1,317,900.00	9.17%	1,317,900.00
单位 5	1,174,999.74	8.18%	1,174,999.74
合计	8,454,543.58	58.85%	--

注：前五名单位为非关联方。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		15,942,708.27
应收股利	3,150,000,000.00	
其他应收款	46,050.09	3,908,593,228.00
合计	3,150,046,050.09	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
委托贷款		15,942,708.27
合计		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
山东鲁能亘富开发有限公司	800,000,000.00	
北京顺义新城建设开发有限公司	700,000,000.00	
重庆鲁能开发(集团)有限公司	377,000,000.00	
重庆鲁能英大置业有限公司	300,000,000.00	
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	143,000,000.00	
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	300,000,000.00	
福州鲁能地产有限公司	150,000,000.00	
山东鲁能万创置业有限公司	100,000,000.00	
山东鲁能朱家峪开发有限公司	100,000,000.00	
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	55,000,000.00	
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	95,000,000.00	
重庆鲁能物业服务有限公司	30,000,000.00	
合计	3,150,000,000.00	

注：上述应收股利已全部收回。

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

3) 坏账准备计提情况

√ 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 12 月 31 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

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	58,240.09	815,612,643.00
委托贷款		3,093,000,000.00
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
合计	216,110,605.83	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	---	---	---	---
本期转回		7,225.00		7,225.00
2021 年 12 月 31 日余额		12,190.00	216,052,365.74	216,064,555.74

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	账面余额
1 年以内（含 1 年）	35,440.09
1 至 2 年	10,800.00
3 年以上	216,064,365.74
3 至 4 年	12,000.00
5 年以上	216,052,365.74
合计	216,110,605.83

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		7,225.00			216,064,555.74
合计	216,071,780.74		7,225.00			216,064,555.74

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
单位 1	往来款	27,502,789.06	5 年以上	12.73%	27,502,789.06
单位 2	往来款	17,110,000.00	5 年以上	7.92%	17,110,000.00
单位 3	往来款	54,247,162.84	5 年以上	25.10%	54,247,162.84
单位 4	往来款	14,000,000.00	5 年以上	6.48%	14,000,000.00
单位 5	往来款	14,975,484.86	5 年以上	6.93%	14,975,484.86
合计	--	127,835,436.76	--	59.16%	127,835,436.76

注：前五名单位为非关联方。

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				14,300,245,493.67		14,300,245,493.67
合计				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		
重庆鲁能物业服务集团有限公司	5,000,000.00				5,000,000.00		
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	470,000,000.00				470,000,000.00		

青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	100,000,000.00				100,000,000.00		
山东鲁能亘富开发有限公司	1,908,251,686.58				1,908,251,686.58		
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	72,842,121.08				72,842,121.08		
北京顺义新城建设开发有限公司	1,593,562,906.69	1,791,620,530.31			3,385,183,437.00		
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	600,000,000.00			1,300,000,000.00		
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	1,300,000,000.00			3,424,190,000.00		
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		
汕头中绿园置地有限公司		1,369,000,000.00			1,369,000,000.00		
青岛中绿园健康地产有限公司		210,000,000.00			210,000,000.00		
合计	14,300,245,493.67	5,870,620,530.31			20,170,866,023.98		

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	9,783,678.72		8,964,884.46	
合计	9,783,678.72		8,964,884.46	

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 20,069,444.45 元。

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	3,500,000,000.00	1,940,000,000.00

委托贷款	386,033,285.76	250,546,894.59
合计	3,886,033,285.76	2,190,546,894.59

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
非流动资产处置损益	198,458.27	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,298,830.14	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,358,797.41	
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、交易性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交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	794,450.00	
受托经营取得的托管费收入	10,622,253.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,517,956.95	
减：所得税影响额	2,891,993.86	
少数股东权益影响额	96,439.88	
合计	23,802,312.60	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

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	-9.37%	-0.73	-0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.54%	-0.74	-0.74