

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2019-056

天津广宇发展股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读半年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张坤杰	伊成儒、徐瑞	
办公地址	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	
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com	

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	8,497,486,498.84	9,907,839,241.19	9,908,193,960.14	-14.24%

归属于上市公司股东的净利润（元）	1,551,102,016.24	1,668,919,656.28	1,639,383,405.12	-5.39%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,535,196,501.20	1,665,497,364.39	1,635,586,729.56	-6.14%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,089,168,086.70	3,333,496,337.93	4,068,143,579.16	-151.35%
基本每股收益（元/股）	0.83	0.90	0.88	-5.68%
稀释每股收益（元/股）	0.83	0.90	0.88	-5.68%
加权平均净资产收益率	13.58%	16.03%	12.27%	1.31% ¹
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	74,487,848,444.13	75,954,388,195.85	75,954,388,195.85	-1.93%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,993,113,931.76	10,684,139,609.12	10,684,139,609.12	12.25%

3、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	34,080		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637	1,311,137,870		
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	境内非国有法人	2.08%	38,665,269	38,665,269		
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	1.14%	21,182,427			
招商银行股份有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金	其他	0.84%	15,661,777			
罗瑞云	境内自然人	0.48%	8,902,763			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.45%	8,430,779			
汪向东	境内自然人	0.45%	8,322,618			
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵	其他	0.40%	7,540,915			

¹ 注：增加 1.31 个百分点。

活配置混合型证券投资基金						
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.37%	6,955,305			
王春艳	境内自然人	0.26%	4,898,475			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 300,000 股，信用账户持有本公司股票 8,602,763 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 8,322,618 股；王春艳信用账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,898,475 股。					

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
否

（一）公司上半年经营完成情况

2019年1-6月，公司实现营业收入84.97亿元，归属于上市公司股东的净利润15.51亿元，较上年同期减少0.88亿元，同比减少5.39%；基本每股收益0.83元/股，较上年同期0.88元/股，同比减少5.68%；总资产744.88亿元，较年初减少14.67亿元，减少1.93%；归属于上市公司股东的所有者权益119.93亿元，较年初增加13.09亿元，增长12.25%；每股净资产6.44元/股，较年初增加0.70元/股，增长12.25%；加权平均净资产收益率13.58%，较上年同期增加1.31个百分点。

上半年，公司实现新开工面积25.52万平方米，在建面积622.94万平方米，竣工面积137.13万平方米，实现备案销售金额51.72亿元，备案销售面积37.11万平方米，结算面积115.49万平方米。截至2019年6月30日，公司物业服务签约面积共993.84万平方米，实现物业服务面积共712.22万平方米。

（二）公司规范运作进一步提升

上半年，公司累计组织召开股东大会3次，董事会3次，监事会2次，对公司2018年度报告、2019年一季度报告、关联交易、对外担保、现金分红、同业竞争承诺变更等重大事项进行审议。认真梳理同业竞争资产，针对大连神农科技等5家暂

时达到注入条件的同业竞争单位，系统分析注入的可行性及可持续经营效益，作出暂时放弃受让相关决策，及时与控股股东鲁能集团及关联方都城伟业集团签署《委托经营管理合同》。督促鲁能集团在上海联交所公开挂牌转让苏州鲁能100%股权，截至披露日，挂牌期满未有符合条件的意向摘牌方，公司继续对苏州鲁能托管经营。强化对所属公司管控，组织所属公司130余人开展上市公司监管规则培训，有效提升了各单位规范经营意识和上市公司业务对接能力。全面开展上市公司风险排查，加强对所属单位财务预算、综合计划及绩效考核管控，及时查摆风险隐患，制定应对举措，堵塞管理漏洞，提升上市公司规范治理水平。编制完善《部门职责》《岗位说明书》，厘清管理界面，做到“责”“权”“利”准确明晰，强化公司管理基础。

（三）2019年上半年公司房地产开发情况

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆鲁能英大及重庆江津鲁能在建面积219.72万平方米，竣工面积83.8万平方米，无新开工项目。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创及鲁能朱家峪新开工面积10.51万平方米，在建面积135.25万平方米，竣工面积41.24万平方米。

北京地区，公司控股子公司顺义新城在建面积4.97万平方米，竣工面积1.76万平方米，无新开工项目。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能在建面积46.15万平方米，无新开工项目、竣工项目。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积15.89万平方米，无新开工、竣工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇在建面积10.33万平方米，竣工面积10.33万平方米，无新开工项目。

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

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇在建面积44.59万平方米，无新开工、竣工项目。

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

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

湖州地区，公司控股子公司湖州公司新开工面积12.58万平方米，在建面积12.58万平方米，无竣工项目。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能在建面积25.45万平方米，无新开工、竣工项目。

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

杭州地区，公司参股子公司千岛湖公司新开工面积2.43万平方米，在建面积2.43万平方米，无竣工项目。

详见表1：“2019年上半年公司房地产开发情况”。

（四）公司房地产销售情况

1. 2019年上半年公司项目销售情况

2019年上半年，公司实现销售备案金额51.72亿元，销售备案面积37.11万平方米。报告期，公司控股子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、张家口鲁能、东莞鲁能广宇在开发建设过程中，尚未开盘销售。

序号	公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
1	重庆鲁能	13.62	13.75
2	重庆鲁能英大	1.31	2.67
3	重庆江津鲁能	0.25	0.27
4	宜宾鲁能	4.74	5.50
5	成都鲁能	0.61	0.33
6	顺义新城	5.82	1.18
7	鲁能亘富	12.84	7.38
8	鲁能万创	0.05	0.18
9	鲁能朱家峪	1.13	0.89
10	青岛鲁能广宇	0.34	0.30
11	湖州公司	0.02	0.02
12	天津鲁能	3.85	1.84
13	福州鲁能	7.11	2.81
	合计	51.72	37.11

注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案，以上数据为四舍五入保留两位小数，可能存在尾差。

公司年初未售面积145.01万平方米，报告期新增预售面积41.16万平方米，报告期可售面积185.18万平方米，截至2019年6月末未售面积145.61万平方米，报告期结算面积115.49万平方米。

详见表2：“2019年上半年公司房地产销售情况”。

2. 报告期子公司鲁能亘富一级土地开发收入10,553.18万元（含税），收到一级开发成本返还131,644.02万元。

（五）报告期公司新增房地产储备情况

公司参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司以网上竞拍方式于2019年2月25日竞得界首金山坪2-1号、4-1号、2-1A号、2-3号、2-4号、2-5号、2-6号、2-7号、2-8号、2-9号、2-10号、2-11号、2-12号、2-13号地块。公司持有上述地块49%的权益。地块明细如下：

序号	城区	地块名称	出让面积	土地用途	容积率	成交价
----	----	------	------	------	-----	-----

			(平方米)			(万元)
1	杭州淳安县	界首金山坪2-1号地块	10,374.15	商业(旅馆业)用地	≤0.3	414
2	杭州淳安县	界首金山坪4-1号地块	7,611.73	零售商业用地	≤0.4	538
3	杭州淳安县	界首金山坪2-1A号地块	65,209.85	商住混合用地	≤0.7	4311
4	杭州淳安县	界首金山坪2-3号地块	67,103.85	商住混合用地	≤0.5	4087
5	杭州淳安县	界首金山坪2-4号地块	4,338.59	商业(旅馆)用地	≤0.4	140
6	杭州淳安县	界首金山坪2-5号地块	8,703.51	商业(旅馆)用地	≤0.4	281
7	杭州淳安县	界首金山坪2-6号地块	41,391.59	商住混合用地	≤0.5	2645
8	杭州淳安县	界首金山坪2-7号地块	32,770.97	商住混合用地	≤0.6	2131
9	杭州淳安县	界首金山坪2-8号地块	7,907.97	商业(旅馆)用地	≤0.4	255
10	杭州淳安县	界首金山坪2-9号地块	8,448.6	商业(旅馆)用地	≤0.4	273
11	杭州淳安县	界首金山坪2-10号地块	34,149.54	商业(旅馆)用地	≤0.4	1100
12	杭州淳安县	界首金山坪2-11号地块	32,520.95	商业(旅馆)用地	≤0.8	1048
13	杭州淳安县	界首金山坪2-12号地块	20,945	商业(旅馆)用地	≤0.5	675
14	杭州淳安县	界首金山坪2-13号地块	54,280.41	商住混合用地	≤0.4	1857

(六) 报告期公司房地产出租情况

公司名称	项目名称	位置	权益比例	业态	楼面面积 (万平方米)	出租率(%)
重庆鲁能	南渝秀街S5	重庆市巴南区	100%	社区商业: 生鲜超市、电影院、儿童教育、儿童零食、时尚餐饮、生活配套等。	2.17	98%
	南渝星城S1-S3	重庆市巴南区	100%	社区底商: 教育培训、休闲娱乐、餐饮、汽车美容、生活配套等	3.65	21%
	九龙花园	重庆市九龙坡区	100%	社区商业: 生鲜超市、儿童教育、时尚餐饮、生活配套等。	3.06	7%
	九龙花园东郡	重庆市九龙坡区	100%	社区商业: 时尚餐饮、生活配套等。	1.75	3%
	鲁能城	重庆市渝北区	100%	超市、快餐、培训、休闲、建材	6.47	7%
重庆鲁能英大	领秀城	南岸茶园	100%	商业	7.78	22.00%
重庆鲁能江津	江津领秀城	江津滨江新城	100%	社区商业: 家居装修	0.0747	4%
鲁能巨富	B地块幼儿园	济南市市中区领秀城B区	100%	幼儿园	0.47	100%
	A3商业综合体	济南市市中区领秀城A区	100%	商业综合体	8.5	99%
鲁能万创	1号地菜市场	济南市市中区领秀公馆1号地	100%	菜市场、超市	0.12	100%
顺义新城	美丽江	北京市顺义区顺义新城1号地	100%	商业综合体	1.82	100%

(七) 报告期公司财务融资情况

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限（年）
期末融资总额（万元）	2,130,725.62	4.5125%-5.5%	1-7年
其中：银行贷款（万元）	623,295.62	4.5125%-5.225%	1.75年-7年
基金融资（万元）			
公司债券（万元）			
信托融资（万元）			
委托贷款（万元）	1,507,430.00	4.75%-5.50%	1年-3年
其他（万元）			

（八）报告期内向商品房承购人银行抵押贷款提供担保

截至本报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为1,448,595.44万元，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。

下步，公司将进一步加强国家相关政策跟踪研究，密切关注资本市场政策动态及变化，客观分析公司所处的内外部环境，严格把控成本费用，确保投资收益，优质高效推进项目拓展、开发建设，创新业务模式和盈利模式，积极探索民生保障项目，拓展城市基础设施的投资建设运营、房地产项目合作开发、代建等业务，强化持有型物业资产管理运营，推动公司“高质量发展”，有效控制公司经营风险，持续优化公司资产质量与财务状况，维护广大股东权益。

附件1:

表1:2019年上半年公司房地产开发情况

单位:万平方米,万元

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2019年上半年新开工面积	2019年上半年在建面积	2019年上半年竣工面积	截至2019年6月末累计竣工面积	截至2019年6月末待开发土地面积	截至2019年6月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至2019年6月末实际总投资金额
重庆鲁能	在建	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	9.72	37.47	48.80	2015年7月	0.00	2.95	0.00	45.39	0.00	0.00	278,731.00	238,227.81
	在建	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业	100%	38.41	117.04	151.29	2016年6月	0.00	85.27	9.65	51.04	3.87	24.62	1,148,645.50	720,713.72
	在建	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、酒店	100%	20.26	73.69	101.90	2017年12月	0.00	36.20	0.00	0.00	13.30	65.70	893,070.03	451,807.32
	在建	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业	100%	13.83	37.96	50.89	2016年12月	0.00	25.42	4.61	30.08	0.00	0.00	237,898.38	211,065.33
	拟建	鲁能城四期	重庆市渝北区	酒店、办公、商业	100%	5.54	24.63	43.55	2019年9月	0.00	0.00	0.00	0.00	5.54	43.55	369,347.54	90,995.97
重庆鲁能英大	竣工	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业	100%	19.34	38.24	50.44	2016年4月	0.00	33.68	33.34	50.09	0.00	0.00	250,702.78	205,604.03
重庆江津鲁能	竣工	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	13.93	27.88	36.20	2017年6月	0.00	36.20	36.20	36.20	0.00	0.00	147,863.50	121,473.26
鲁能巨富	在建	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100%	1.39	4.36	4.36	2017年5月	0.00	4.36	0.00	0.00	0.00	0.00	38,600.62	21,009.72
	竣工	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	11.45	28.43	28.43	2016年9月	0.00	0.00	28.39	28.39	0.00	0.00	365,034.00	363,145.25
	拟建	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100%	2.61	10.98	10.98	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	2.61	10.98	115,024.27	7,115.40
	拟建	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100%	4.85	19.50	19.50	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.85	19.50	217,495.58	37,329.51
	拟建	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100%	3.87	16.30	16.30	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.87	16.30	201,104.46	23,780.99
	拟建	领秀城G3二期	济南市市中区	住宅	100%	3.75	13.51	13.51	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.75	13.51	148,491.94	17,182.43
	拟建	领秀城H3地块	济南市市中区	住宅	100%	0.91	1.55	1.55	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	0.91	1.55	规划中	规划中
	拟建	领秀城P-5地块	济南市市中区	住宅	100%	6.40	13.32	13.32	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	6.40	13.32	规划中	规划中
拟建	柏石峪地块A	济南市市中区	住宅	100%	7.99	15.73	15.73	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	7.99	15.73	规划中	规划中	

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2019年上半年新开工面积	2019年上半年在建面积	2019年上半年竣工面积	截至2019年6月末累计竣工面积	截至2019年6月末待开发土地面积	截至2019年6月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至2019年6月末实际总投资金额
	拟建	花山峪地块B	济南市市中区	住宅	100%	6.00	11.67	11.67	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	6.00	11.67	规划中	规划中
	拟建	花山峪地块C	济南市市中区	住宅	100%	3.40	7.02	7.02	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	3.40	7.02	规划中	规划中
鲁能巨富唐冶分公司	在建	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	9.94	30.13	30.13	2017年4月	0.00	30.13	12.85	12.85	0.00	0.00	205,726.01	175,880.96
	在建	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100%	13.94	33.63	33.63	2017年8月	0.00	33.63	0.00	0.00	0.00	0.00	313,707.34	135,695.50
	在建	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100%	3.15	9.79	9.79	2017年8月	0.00	9.79	0.00	0.00	0.00	0.00	77,809.25	27,149.31
鲁能万创	在建	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业	100%	5.57	21.33	21.33	2017年7月	0.00	21.33	0.00	0.00	0.00	0.00	207,418.47	78,339.35
	在建	领秀公馆A地块酒店	济南市市中区	酒店	100%												
鲁能朱家峪	在建	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100%	11.08	25.50	25.50	2017年4月	0.00	25.50	0.00	0.00	0.00	0.00	169,121.30	95,627.56
	在建	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100%	3.00	9.15	10.00	2019年2月	10.51	10.51	0.00	0.00	0.00	0.00	83,948.76	29,432.00
顺义新城	在建	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业	100%	8.67	28.25	40.68	2014年10月	0.00	0.00	0.00	40.37	0.35	0.31	865,221.14	756,985.33
	在建	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	6.68	8.27	15.60	2015年9月	0.00	4.97	1.76	10.63	0.00	0.00	567,541.36	483,373.12
	拟建	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	4.71	规划中	规划中	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	4.71	4.71	177,797.97	32,577.31
宜宾鲁能	在建	B-06	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.62	4.05	6.15	2017年12月	0.00	6.15	0.00	0.00	0.00	0.00	34,418.06	7,768.47
	在建	D-07	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.61	4.03	6.14	2017年11月	0.00	6.14	0.00	0.00	0.00	0.00	33,176.98	9,508.79
	在建	D-22	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.75	1.49	2.19	2017年9月	0.00	2.19	0.00	0.00	0.00	0.00	12,118.02	6,453.18
	在建	D-11	宜宾市翠屏区	商业	100%	2.10	4.21	5.65	2017年12月	0.00	5.65	0.00	0.00	0.00	0.00	26,813.53	6,990.30
	在建	B-29	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	5.78	17.29	25.40	2018年3月	0.00	25.40	0.00	0.00	0.00	0.00	126,523.82	27,757.22
	在建	D-16	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.46	0.37	0.62	2018年4月	0.00	0.62	0.00	0.00	0.00	0.00	4,170.21	563.98

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2019年上半年新开工面积	2019年上半年在建面积	2019年上半年竣工面积	截至2019年6月末累计竣工面积	截至2019年6月末待开发土地面积	截至2019年6月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至2019年6月末实际总投资金额
成都鲁能	在建	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、公寓	100%	3.17	5.34	15.89	2016年11月	0.00	15.89	0.00	0.00	0.00	0.00	205,268.50	152,936.82
青岛鲁能广宇	竣工	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100%	4.69	7.03	10.33	2017年9月	0.00	10.33	10.33	10.33	0.00	0.00	82,143.78	60,752.21
东莞鲁能广宇	在建	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业	100%	2.95	11.81	14.33	2017年2月	0.00	14.33	0.00	0.00	0.00	0.00	284,119.80	214,730.65
苏州鲁能广宇	在建	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100%	6.30	12.60	17.93	2017年6月	0.00	17.93	0.00	0.00	0.00	0.00	502,351.77	427,887.00
	在建	泰山9号项目住宅部分	苏州市相城区	低层、多层	100%	13.87	14.55	26.66	2017年9月	0.00	26.66	0.00	0.00	0.00	0.00	461,838.53	221,749.97
	拟建	泰山9号项目酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业公寓	100%	5.34	5.34	7.80	规划中	0.00	0.00	0.00	0.00	5.34	7.80	191,104.02	91,620.00
南京鲁能广宇	在建	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100%	3.17	8.23	11.08	2017年3月	0.00	11.08	0.00	0.00	0.00	0.00	276,140.16	222,696.00
南京鲁能硅谷	在建	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	8.79	17.35	23.47	2017年6月	0.00	23.47	0.00	0.00	0.00	0.00	382,174.90	284,222.00
张家口鲁能	在建	杨树沟棚改安置房项目	张家口市下花园区	回迁房（住宅、商业）	100%	7.07	16.48	24.80	2018.4.12	0.00	24.80	0.00	0.00	0.00	0.00	144,690.53	35,547.64
湖州公司	拟建	鲁能公馆（原鸿泊湾二期）	湖州市吴兴区	旧城改造（住宅、商业）	100%	4.91	9.54	12.58	2019年6月	12.58	12.58	0.00	0.00	0.00	0.00	117,400.00	45,285.00
天津鲁能泰山	在建	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100%	12.37	16.08	25.15	2016年8月	0.00	0.83	0.00	24.32	0.00	0.00	311,845.00	315,813.00
	在建	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100%	11.60	16.25	24.62	2017年3月	0.00	24.62	0.00	0.00	0.00	0.00	304,771.00	214,830.00

公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	计容建筑面积	总规划建筑面积	开工时间	2019年上半年新开工面积	2019年上半年在建面积	2019年上半年竣工面积	截至2019年6月末累计竣工面积	截至2019年6月末待开发土地面积	截至2019年6月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至2019年6月末实际总投资金额
福州鲁能	在建	福州鲁能公馆项目	福建省福州市晋安区新店镇南平东路668号	住宅、商业	100%	6.36	21.63	27.25	一期2017年3月13日 二期2017年6月29日	0.00	27.23	0.00	0.00	0.00	0.00	520,890.85	423,277.25
	在建	福州大华制扣厂项目	福建省福州市晋安区新店镇磐石路6号	住宅	100%	1.45	3.49	4.68	2017年8月	0.00	4.67	0.00	0.00	0.00	0.00	84,092.87	68,261.06
杭州千岛湖	在建	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	49%	3.25	2.40	2.43	2019年4月	2.43	2.43	0.00	0.00	0.00	0.00	36,700.00	1,256.00
合计					-	348.01	864.89	1,107.25	-	25.52	622.94	137.13	339.69	72.89	256.27	11,223,053.53	7,164,417.72

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

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

附件2:

表2:2019年上半年公司房地产销售情况

单位:万平方米

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2019年初未售面积	2019年上半年新增预售面积	2019年上半年总预售面积	截至2019年6月末未售面积	2019年上半年结算面积	竣工时间
重庆鲁能	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业	100%	11.58	0.00	11.58	8.41	1.08	2016年12月
	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业	100%	3.26	4.26	7.52	6.64	1.29	2017年5月
	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业	100%	0.79	1.88	2.67	0.97	5.23	2018年10月
	鲁能城中央公馆一期	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100%	5.55	0.00	5.55	5.01	0.80	2016年12月
	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业	100%	4.79	0.00	4.79	4.54	4.18	2017年12月
	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业	100%	5.38	5.89	11.27	5.49	4.02	2017年12月
	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100%	7.25	0.00	7.25	6.80	0.40	2017年9月
	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业	100%	1.14	0.00	1.14	0.98	0.02	2017年12月
	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.78	0.00	0.78	0.78	0.00	2005年6月
	鲁能星城5街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.02	0.00	0.02	0.02	0.00	2011年12月
	鲁能星城6街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.50	0.00	0.50	0.49	0.01	2013年9月
	鲁能星城7街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.13	0.00	0.13	0.13	0.00	2007年11月
	鲁能星城8街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.07	0.00	0.07	0.07	0.00	2008年8月
	鲁能星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.25	0.00	0.25	0.25	0.00	2009年12月
	鲁能星城10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2009年12月
	鲁能星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.09	0.00	0.09	0.09	0.00	2008年12月
	鲁能星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.18	0.00	0.18	0.16	0.02	2011年6月
鲁能星城外滩	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100%	2.40	0.00	2.40	1.51	0.00	2020年2月	
重庆鲁能英大	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心	100%	3.42	0.00	3.42	3.04	0.18	2017年6月
	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房	100%	0.57	0.00	0.57	0.27	0.30	2014年12月
	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车位	100%	3.20	0.00	3.20	2.29	0.22	2011年12月

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2019年初未售面积	2019年上半年新增预售面积	2019年上半年总预售面积	截至2019年6月末未售面积	2019年上半年结算面积	竣工时间
	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业	100%	3.36	3.98	7.34	7.12	16.52	2017年12月
	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业	100%	1.45	11.60	13.05	12.20	1.41	2016年11月
重庆鲁能江津	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	1.28	0.00	1.28	1.01	18.08	2019年5月
鲁能巨富	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100%	2.83	0.00	2.83	3.03	0.03	2018年4月
	领秀城C1项目	济南市市中区	住宅	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	2009年4月
	领秀城C2一期	济南市市中区	商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2010年4月
	领秀城C2二期	济南市市中区	商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2017年12月
	领秀城D地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2009年11月
	领秀城E2地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	1.05	1.05	0.16	0.00	2020年7月
	领秀城F地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2009年1月
	领秀城G1地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2015年12月
	领秀城G3一期	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2017年2月
	领秀城K2一期	济南市市中区	洋房	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2015年9月
	领秀城K2二期	济南市市中区	洋房	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2016年12月
	领秀城L2、L3北侧	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2011年3月
	领秀城L4地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2014年9月
	领秀城M1地块	济南市市中区	别墅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2010年6月
	领秀城M2一期	济南市市中区	别墅	100%	0.08	0.00	0.08	0.00	0.05	2011年12月
	领秀城M2地块二、三期	济南市市中区	别墅	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	2016年3月
	领秀城J2地块	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2011年1月
	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100%	0.10	0.00	0.10	0.02	0.07	2017年11月
	领秀城N2地块	济南市市中区	洋房	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.00	2017年9月
领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100%	0.80	0.00	0.80	0.30	0.63	2018年6月	
领秀城Q1地块	济南市市中区	洋房	100%	0.10	0.00	0.10	0.09	0.14	2017年12月	

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2019年初未售面积	2019年上半年新增预售面积	2019年上半年总预售面积	截至2019年6月末未售面积	2019年上半年结算面积	竣工时间
	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100%	7.93	2.12	10.06	2.59	0.00	2019年6月
	领秀城A3三层	济南市市中区	写字楼	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2016年9月
鲁能亘富唐冶分公司	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100%	0.91	0.00	0.91	1.29	2.06	2018年11月
	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	1.36	0.00	1.36	1.40	8.29	2019年11月
	唐冶三期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100%	2.75	3.24	5.99	4.49	0.00	2021年4月
鲁能万创	领秀公馆B地块	济南市市中区	住宅、别墅	100%	0.04	0.00	0.04	0.27	0.34	2017年6月
	领秀公馆B地块二期	济南市市中区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.50	0.10	2018年2月
鲁能朱家峪	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100%	5.10	0.00	5.10	2.38	0.00	2019年10月
顺义新城	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业	100%	1.63	0.00	1.63	1.59	0.00	2019年10月
	顺义新城2号地项目B2、B3地块（颐景沁园）	北京市顺义区	住宅	100%	0.04	0.00	0.04	0.07	0.20	2018年8月
	顺义新城2号地项目B1地块	北京市顺义区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2014年10月
	顺义新城1号地住宅项目	北京市顺义区	住宅	100%	0.42	0.00	0.42	0.42	0.00	2011年10月
	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	住宅	100%	0.02	0.00	0.02	0.02	0.00	2012年11月
	顺义新城7号地项目二期小高层	北京市顺义区	住宅	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2014年12月
	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100%	3.67	0.00	3.67	2.91	0.26	2019年12月
	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	车位	100%	2.26	0.00	2.26	2.05	0.17	2019年10月
	21街区优山美地D区	北京市顺义区	车位	100%	0.49	0.00	0.49	0.33	0.16	2019年12月
	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	办公楼	100%	1.91	0.00	1.91	1.97	0.23	2019年10月

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2019年初未售面积	2019年上半年新增预售面积	2019年上半年总预售面积	截至2019年6月末未售面积	2019年上半年结算面积	竣工时间
	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	库房	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2019年10月
	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	车位	100%	0.02	0.00	0.02	0.02	0.00	2012年11月
宜宾鲁能	鑫领寓	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.24	0.00	0.24	0.24	0.00	2013年6月
	鑫悦湾 (D-08)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.57	0.01	0.58	0.53	0.04	2013年12月
	鑫悦湾二期 (D-09)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.92	0.00	0.92	0.91	0.01	2015年5月
	鑫菁英 (C-03)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	0.69	0.00	0.69	0.66	0.03	2017年3月
	溢香谷 (B-05、B-15)	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	7.54	0.02	7.56	7.30	0.25	2017年7月
	缙香湾 (D-04)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	9.20	0.48	9.68	8.78	0.94	2018年6月
	原香岭 (D-51)	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.25	0.01	0.26	0.19	33.02	2018年12月
	B06	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.06	0.82	1.88	1.64	0.00	2020年5月
	B29	宜宾市翠屏区	住宅、商业	100%	8.72	2.04	10.75	7.78	0.00	2020年7月
	D07	宜宾市翠屏区	商业	100%	1.05	0.02	1.07	0.61	0.00	2019年12月
	D11	宜宾市翠屏区	住宅	100%	0.88	0.58	1.46	0.94	0.00	2019年12月
	D16	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2019年11月
D22	宜宾市翠屏区	商业	100%	0.04	0.01	0.05	0.04	0.00	2019年7月	
成都鲁能	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	4.58	0.00	4.58	4.54	0.10	2017.7.26
	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	0.40	0.00	0.40	0.20	2.47	2018.9.30
	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、办公	100%	4.20	0.00	4.20	4.11	0.00	2019.8.15
青岛鲁能广宇	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100%	0.56	0.00	0.56	0.26	0.00	2019.5.28
湖州公司	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业	100%	1.29	0.00	1.29	1.29	0.02	2017年8月
天津鲁能	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100%	2.12	0.00	2.12	1.71	13.12	A区：一四期2018年10月；二三期2018

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2019年初未售面积	2019年上半年新增预售面积	2019年上半年总预售面积	截至2019年6月末未售面积	2019年上半年结算面积	竣工时间
泰山	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100%	2.90	2.64	5.54	4.11	/	年12月； B区：预计2019年11月
福州鲁能	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业	100%	5.07	0.51	5.58	4.56	0.00	一期2019年8月31日 二期2020年4月30日
	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅	100%	2.81	0.00	2.81	1.02	0.00	2019年10月
合计				-	145.01	41.16	186.18	145.61	115.49	-

注3：以上数据为四舍五入保留两位小数，可能存在尾差。

2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

①执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下：

——本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分权益投资，于2019年1月1日重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，在其他非流动金融资产项目下列报。

A、首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	11,667,602.01	应收账款	摊余成本	11,667,602.01
其他应收款	摊余成本	252,723,016.32	其他应收款	摊余成本	252,723,016.32
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	17,297,480.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	17,297,480.00

b、对公司财务报表的影响

2018年12月31日（变更前）			2019年1月1日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收账款	摊余成本	0.00	应收账款	摊余成本	0.00
其他应收款	摊余成本	2,384,771,342.42	其他应收款	摊余成本	2,384,771,342.42
长期应收款	摊余成本	440,000,000.00	长期应收款	摊余成本	440,000,000.00
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	0.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	0.00

B、首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	11,667,602.01			
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				11,667,602.01

其他应收款	252,723,016.32			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				252,723,016.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
可供出售金融资产（原准则）	17,297,480.00			
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产		-17,297,480.00		
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				——
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		17,297,480.00		
按新金融工具准则列示的余额				17,297,480.00

b、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本：				
应收账款	11,667,602.01			
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				11,667,602.01
其他应收款	2,384,771,342.42			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				2,384,771,342.42
长期应收款	440,000,000.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				440,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
可供出售金融资产（原准则）	0.00			
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产		-0.00		
减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				——
其他非流动金融资产	——			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		0.00		
按新金融工具准则列示的余额				0.00

C、首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	11,973,682.73			11,973,682.73

应收股利减值准备	3,856,713.94			3,856,713.94
其他应收款减值准备	238,759,841.68			238,759,841.68

b、对公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款减值准备	11,713,792.73			11,713,792.73
应收股利减值准备	3,856,713.94			3,856,713.94
其他应收款减值准备	216,054,600.74			216,054,600.74

D、对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

执行新金融工具准则对合并及公司的2019年1月1日留存收益和其他综合收益无影响。

②其他会计政策变更

2019年4月30日，财政部下发了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）。通知指出，为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题，规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，针对2019年1月1日起分阶段实施的《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号），以及企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行修订并区分企业不同情况陆续施行。按以上规定，自2019年1月1日起，执行企业会计准则的非金融企业中，执行新金融准则的企业应当按照企业会计准则和财会[2019]6号文附件2（一般企业财务报表格式〈适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业〉）的要求编制财务报表。

2019年1-6月，本公司就涉及的相关经济业务按以上规定进行财务处理，并作为当年会计政策变更事项对财务报表有关项目的年初数或上年数进行了追溯调整。以上会计政策变更事项对2019年1-6月最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

（3）与上一会计期间财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。