

# 天津广宇发展股份有限公司

## 2019 年半年度报告

2019 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司在本报告第四节经营情况讨论与分析中“公司面临的风险和应对措施”部分描述了公司经营中可能面临的风险及公司应对措施，敬请查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 公司业务概要 .....	9
第四节 经营情况讨论与分析 .....	11
第五节 重要事项 .....	30
第六节 股份变动及股东情况 .....	74
第七节 优先股相关情况 .....	77
第八节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	78
第九节 公司债相关情况 .....	79
第十节 财务报告 .....	80
第十一节 备查文件目录 .....	200

## 释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《天津广宇发展股份有限公司章程》
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国网公司、国家电网、国网	指	国家电网有限公司
公司、本公司、广宇发展、上市公司	指	天津广宇发展股份有限公司
都城伟业集团	指	都城伟业集团有限公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
世纪恒美	指	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
重庆江津鲁能	指	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司
鲁能亘富	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
上海鲁能巨富	指	上海鲁能巨富置业有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

### 四、主要会计数据和财务指标

公司需追溯调整或重述以前年度会计数据  
追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

	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% <sup>1</sup>
	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%

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

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

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

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

## 六、非经常性损益项目及金额

单位：人民币元

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	343,272.56	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	75,000.00	
受托经营取得的托管费收入	3,256,655.38	

<sup>1</sup> 增加 1.13 个百分点。

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,507,873.24	
减：所得税影响额	5,277,286.14	
合计	15,905,515.04	--

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



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司不需要遵守特殊行业的披露要求。

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

公司业绩驱动因素：公司以房地产开发销售为主业，布局全国15个城市，立足于一二线城市群，客户需求量充足，为公司业绩提供有力支撑。

公司销售产品以传统住宅为主，包含多层、高层、别墅、洋房、公寓等多种业态，部分项目包含配套商业等，产品层次丰富，覆盖面广，能够满足消费、投资多种需求。公司不断优化产品设计，升级产品功能，提升产品品质，充分满足区域客户要求，通过精心运营发展，积极开展品牌价值体系构建，在北京、济南、重庆、宜宾等地区深耕多年，具有良好的口碑积累。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	长期股权投资较年初增加 44.24%，主要是落实前期认缴资本金，本期到位 7840 万元，系鲁能巨富落实投资杭州千岛湖全域旅游有限公司资本金（权益比例 49%）。
在建工程	在建工程较年初增加 70.36%，主要是重庆鲁能城商业、苏州鲁能泰山 7 号商业在建项目投入增加。
一年内到期的非流动负债	一年内到期的非流动负债较年初增加 306.62%，主要是一年内到期的借款增加。
递延收益	递延收益较年初增加 66.67%，主要是鲁能巨富本年收到政府补助。

#### 2、主要境外资产情况

不适用。

### 三、核心竞争力分析

公司不需要遵守特殊行业的披露要求。

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

#### 1.公司战略定位清晰

公司主营业务专注于房地产开发行业，重视战略管理，在5G、大数据、物联网等新技术革命催生新经济形态下，公司创新思维方式，开阔视野格局，积极研究新技术、新模式，加快智慧社区、智慧楼宇、综合能源利用研究，从建筑质量提升产品美誉度，致力于提供优质住宅。

## 2.成熟的房地产开发经验

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

## 3.融资渠道畅通

公司经营情况良好，已与多家银行建立了密切的合作关系。所属公司在贷款银行保持着良好的信用记录和较高的授信额度，具有畅通的融资渠道和较强的偿债能力。

## 4.公司治理机制和内部管控体系

公司注重内部管理，对项目开发全流程制定了严格的管理规范，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，建立了一套完整的管理规范。公司在人力、信息、财务等方面管理严密；内部实现高度的信息化系统管理，实现了有效的公司管控。

## 5.优秀的团队建设

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

## 6.产品业态丰富

公司开发楼盘涵盖了多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、公寓等业态项目。丰富的产品业态也增强了公司在当地房地产行业的竞争力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### （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）	销售备案面积（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，因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 (平方米)	土地用途	容积率	成交价 (万元)
1	杭州淳安县	界首金山坪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%
鲁能亘富	B地块幼儿园	济南市市中区 领秀城B区	100%	幼儿园	0.47	100%
	A3商业综合体	济南市市中区 领秀城A区	100%	商业综合体	8.5	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	美丽汇	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
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	

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。

## 二、主营业务分析

### 概述：

截至2019年6月30日，公司总资产744.88亿元，较年初减少14.67亿元，减少1.93%，其中：流动资产662.73亿元、非流动资产82.15亿元；总负债624.95亿元，其中：流动负债484.44亿元、非流动负债140.51亿元；归属于上市公司股东的净资产119.93亿元，较年初增加13.09亿元，增长12.25%。

基本每股收益0.83元/股，较上年同期减少0.05元/股，同比减少5.68%，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。

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，与上年同期16.39亿元相比减少5.39%，本报告期内交付产品的项目公司与上年不同，实际交付产品面积、单价、交付产品物业类型与上年同期存在差异，致使当期收入、利润指标出现小幅波动。

### 主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	8,497,486,498.84	9,908,193,960.14	-14.24%	
营业成本	5,216,091,869.24	6,767,732,306.16	-22.93%	
销售费用	167,456,205.47	307,527,893.96	-45.55%	按进度结算的销售佣金、营销推广费减少
管理费用	145,225,258.41	127,199,555.22	14.17%	
财务费用	121,041,432.79	48,487,486.53	149.63%	费用化利息支出增加
所得税费用	617,931,834.07	397,140,108.74	55.60%	本期盈利增加计提的应缴所得税增加
经营活动产生的现金流量净额	-2,089,168,086.70	4,068,143,579.16	-151.35%	本年销售回款较上年同期减少
投资活动产生的现金流量净额	-132,987,481.33	-412,488,221.41	-67.76%	本期股权投资及在建工程较上年支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	1,858,421,695.21	-4,096,972,172.52	-145.36%	同比新增贷款形成的现金流入增加、偿还贷款形成的现金流出减少
现金及现金等价物净增加额	-363,733,872.82	-441,316,814.77	-17.58%	
营业外支出	3,118,321.19	1,897,067.98	64.38%	赔偿金支出增加

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

### 主营业务构成情况

单位：人民币元



	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	8,266,530,680.31	4,933,020,120.02	40.33%	-14.74%	-24.85%	8.02%
分产品						
商品房	8,266,530,680.31	4,933,020,120.02	40.33%	-14.74%	-24.85%	8.02%
分地区						
北京市	471,678,446.08	293,804,991.61	37.71%	-67.38%	-66.77%	-1.15%
山东济南	1,139,454,832.68	593,041,109.06	47.95%	-63.80%	-69.65%	10.02%
四川成都	390,140,822.07	344,881,234.99	11.60%	86.23%	91.55%	-2.45%
四川宜宾	2,222,485,784.96	1,252,826,450.52	43.63%	3,834.57%	3,720.63%	1.68%
重庆市	3,948,928,766.25	2,398,496,037.45	39.26%	-17.56%	-30.99%	11.81%
天津市	91,645,837.82	48,883,615.59	46.66%			
湖州市	2,196,190.45	1,086,680.80	50.52%	-95.21%	-97.15%	33.65%

### 三、非主营业务分析

不适用。

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,278,140,219.65	5.74%	8,691,273,542.10	5.07%	0.67%	
应收账款	8,095,515.07	0.01%	11,689,065.29	0.01%	0.00%	
存货	58,874,133,278.24	79.04%	65,013,829,578.72	69.82%	9.22%	
投资性房地产	2,429,412,541.82	3.26%	2,012,943,483.34	2.88%	0.38%	

长期股权投资	247,372,745.57	0.33%	102,900,000.00	0.29%	0.04%	
固定资产	1,717,202,580.03	2.31%	1,917,803,769.21	2.04%	0.27%	
在建工程	237,032,960.44	0.32%	202,065,535.12	0.28%	0.04%	
短期借款	3,641,000,000.00	4.89%	1,600,000,000.00	4.32%	0.57%	
长期借款	14,048,780,646.89	18.86%	15,032,608,107.12	16.66%	2.20%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

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	期末数
金融资产							
其他非流动金融资产	17,297,480.00						17,297,480.00
金融资产小计	17,297,480.00						17,297,480.00
上述合计	17,297,480.00						17,297,480.00
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化：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1,121,497.26万元，其中货币资金中207,140.32万元系按揭保证金及商品房预售监管资金，存货中914,356.94万元系因项目开发借款抵押的土地使用权。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

不适用。

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

不适用。

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用。

## 4、金融资产投资

### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

不适用。

## 七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：人民币元

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
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	4,202,404,611.18	852,363,310.85	2,251,771,788.36	735,632,047.00	519,254,262.87
重庆鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	15,657,931,913.39	3,145,745,514.35	1,418,449,718.50	596,982,806.53	515,780,570.40
重庆鲁能	子公司	房地产开发	100,000,000	3,020,219,	594,525,59	1,590,591,	583,962,	440,053,264.

英大置业有限公司			0.00	422.66	3.02	229.21	150.44	05
山东鲁能亘富开发有限公司	子公司	房地产开发	1,550,000,000.00	14,659,455,005.37	2,751,793,181.56	1,255,505,879.44	269,602,571.18	204,306,515.21
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,125,698,264.40	249,245,223.99	943,688,756.88	215,303,454.18	160,683,215.64

报告期内取得和处置子公司的情况：不适用。

主要控股参股公司情况说明

1. 宜宾鲁能本期实现净利润51,925.43万元，较上年同期增加52,300.27万元，重庆鲁能本期实现净利润51,578.06万元，较上年同期增加867.79万元，重庆鲁能英大本期实现净利润44,005.33万元，较上年同期增加21,084.08万元，鲁能亘富本期实现净利润20,430.65万元，较上年同期减少20,895.57万元，重庆江津本期实现净利润16,068.32万元，较上年同期增加16,668.59万元。

2. 上述公司对公司净利润影响达10%以上，净利润增长的主要原因为上述五家公司本期结算面积合计101.78万平方米，较上年同期增长21.59万平方米，增长26.92%。

## 八、公司控制的结构化主体情况

不适用。

## 九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明：不适用。

## 十、公司面临的风险和应对措施

1. 宏观经济环境风险：2019年上半年，央行接连两次降准。受惠于货币政策中性偏积极，银行间市场流动性合理充裕，宽货币至宽信用的传导链条渐显成效。受中美贸易战不断升级等多方面因素影响，短期内实体经济下行压力再次浮现。国内经济增速放缓和失业率提升或影响居民结构性信用扩张及按揭贷款偿还。房地产市场方面，2019年房企还债高峰，部分中小型房企信用风险提升；棚改货币化弱化或导致部分三四线城市购房需求明显下滑。房贷利率持续下行的空间缩小，投资及新开工增速延续下行趋势，回落至中低位水平。

2. 行业政策风险：中央会议再次强调“房住不炒”，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。住建部强调保持政策连续性和稳定性，并于近期对地价、房价波动较大的城市进行预警提示；央行强调房地产金融审慎管理，银保监会加强资金通道监管。地方政府调控跟随市场变化及时调整。4月以来政策紧缩明显趋势加强。

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

4.融资风险：房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。银监会在国务院“严格管控各类资金违规进入房地产市场”的指示精神下，银行融资监管加强，房企融资渠道越来越窄，摒弃各类通道业务，逐步回归项目开发贷款。随着融资规模的收紧，融资成本越来越高，可能影响公司的资金筹集。

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

## 第五节 重要事项

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	78.54%	2019 年 02 月 18 日	2019 年 02 月 19 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205840037&amp;announcementTime=2019-02-19">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205840037&amp;announcementTime=2019-02-19</a>
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	2.25% <sup>2</sup>	2019 年 04 月 24 日	2019 年 04 月 25 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206087065&amp;announcementTime=2019-04-25">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206087065&amp;announcementTime=2019-04-25</a>
2018 年度股东大会	年度股东大会	78.37%	2019 年 05 月 16 日	2019 年 05 月 17 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206276666&amp;announcementTime=2019-05-17">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206276666&amp;announcementTime=2019-05-17</a>

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用。

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

<sup>2</sup> 注：2.25%为参与投票表决投资者参与比例，鲁能集团参加会议，但因两项议案均回避表决，鲁能集团未计入上述比例中。

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

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>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”。</p> <p>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</p>	2019年04月24日	2027年04月30日	<p>正常履行。1.2019年4月8日，公司第九届董事会第三十七次会议审议通过了《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》。（公司第九届监事会第十一次会议对前两项议案进行了审议监督，并作出了同意意见）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，并发布了相关进展公告。</p>

		<p>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>			
都城伟业有限公司	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</p>	2019 年 04 月 24 日	2027 年 04 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》。（公司第九届监事会第十一次会议对前两项议案进行了审议监督，并作出了同意意见）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，</p>



		<p>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”。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”。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</p>		<p>并发布了相关进展公告。</p>
--	--	--	--	--------------------

		<p>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>			
	<p>鲁能集团有限公司</p>	<p>关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>鲁能集团关于同业竞争承诺函：一、鲁能集团对广宇发展的战略定位:本集团将广宇发展作为整合及发展集团内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，并采取有效措施避免同业竞争。二、本集团上述涉及房地产开发业务的企业不适合注入或达不到注入广宇发展条件的主要原因及安排如下：1、北京鲁能陶然房地产开发有限公司和鲁能英大集团有限公司已有的房地产项目已开发完毕，将不再从事新的房地产项目开发，该等公司已被本集团列入撤并计划，不存在</p>	<p>2017 年 09 月 29 日</p>	<p>长期</p> <p>（一）2017 年 8 月 7 日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过《关于公司拟与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司分别签订&lt;委托经营管理合同&gt;暨关联交易的议案》，公司与鲁能集团有限公司签订《委托经营管理合同》，公司对鲁能集团所属的南京方山置业有限公司、福州鲁能地产有限公司、苏州鲁能置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司进行托管经营。托管合同的期限自 2017 年 8 月 7 日至 2018 年 12 月 31 日。（二）2018 年 6 月 25 日，公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过：1.《关于现金收购鲁能集团持有的福州鲁能 100% 股权、都城伟业集团持有的天津鲁能泰山 100% 股权暨关联交易的议案》。公司以人民币 163,477.87 万元收购鲁能集团持有的福州鲁能 100%</p>

		<p>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。</p>		<p>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。2.《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100% 股权的议案》。受房地产政策调控等不可控因素影响，苏州鲁能未来销售前景存在较大不确定性，目前置入上市公司会占用上市公司大量资金且不利于改善上市公司持续盈利能力，不利于保障上市公司和全体股东的利益。为履行相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，公司放弃优先受让苏州鲁能 100% 股权。同时，在鲁能集团将苏州鲁能出售给与其无关联的第三方前，由广宇发展对苏州鲁能进行托管。3.《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》。综合考虑南京方山和郑州鲁能等项目竣工备案后还要进行交房以及税务、工商注销等系列工作。鲁能集团承诺：“本集团承诺，自本承诺生效之日起三年内完成相关项目的开发以及南京方山和郑州鲁能的注销，在注销完成前，由广宇发展对南京方山和郑州鲁能进行托管，且南京方山和郑州鲁能未来不再获取新的土地，本承诺自上市公司股东大会审议通过之日起生效。本集团承诺自本承诺生效之日起，如因本集团违反承诺使广宇发展遭受或产生损失或开支，本集团将在广宇发展遭受或产生损失或开支的 20 个工作日内，以现金方式进行赔偿。”（三）2018 年 12 月 14 日，公司第九届董事会第三十五次会议审议通过《关于与鲁能集团有限公司续签&lt;委托经营管理合同&gt;的议案》。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。（四）2019 年 6 月 24 日，鲁能集团在上海联合产权交易所挂牌转让苏州鲁能 100% 股权，截至披露日未有合意摘牌方，公司继续对苏州鲁能托管经营。</p>
<p>承诺是否及时履行</p>	<p>是</p>			

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

#### 七、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 其他诉讼事项

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	是否形成 预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果 及影响	诉讼(仲裁)判决 执行情况	披露日期	披露索引
任志勇诉重庆安邦房地产经纪有限公司、重庆鲁能、重庆尚锋房地产营销代理有限公司房屋买卖合同纠纷：原告认为在房屋交易过程中，安邦公司收取 2 万元咨询服务费，未享受购房总价 5 万元的优惠，遂起诉至法院要求判决返还咨询服务费 2 万元。	2	否	本案原告已撤诉。	已结案	已结案		
刘孟德诉刘国万、东莞市唯美陶瓷工业园有限公司、重庆鲁能提供劳务者受害责任纠纷：原告于 2018 年 8 月 18 日受被告刘国万雇佣搬运瓷砖。在鲁能北渝星城装卸搬运瓷砖的过程中，头部意外受伤。现原告主要被告承担医疗费、康复费、住院伙食补助费等费用共计 2414222.94 元。	241.42	否	本案于开庭后追加公司为被告，已确定鉴定机构，对原告伤残等级和损失进行鉴定。	正在审理中	正在审理中		
何艳诉重庆市渝中区巴蜀幼儿园、重庆鲁能、广宇发展房屋租赁合同纠纷案：原告何艳在购买鲁能星城八街区幼儿园后，认为重庆市渝中区巴蜀幼儿园与我司签订的幼儿园租赁合同补充协议损害其利益，故请求依法撤销该补充协议，同时请求依法确认原租赁合同终止。此外，其认为重庆鲁能为天津广宇公司的全资子公司，广宇发展对此纠纷存在监管不力，要求广宇发展承担连带责任。	0	否	2019 年 12 月 4 日评估机构前往巴蜀第二幼儿园查看现场，就评估事项勘察走访，待出具评估报告。	正在审理中	正在审理中	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
杨紫琳诉刘朝伟、重庆鲁能商品房买卖合同纠纷案：杨紫琳系鲁能星城九街区 13 号楼 2-3 号商铺业主，刘朝伟系 2-3 号商铺楼上业主。杨紫琳在购买该商铺时已知存在漏水问题。2016 年 6 月 10 日，漏水问题已影响到租户经营，后商铺一直空置至今。杨紫琳多次要求修复并赔偿损失未果，遂起诉至法院。	95.54	否	本案已于 2019 年 4 月 4 日开庭，庭审中原告提交鉴定申请，待鉴定报告出具后再次开庭。	正在审理中	正在审理中		
魏飞、廖春诉重庆鲁能商品房销售合同纠纷案：原告于	0.5	否	原告已撤诉。	已结案	已结案		

<p>2015 年 12 月 12 日购买九龙坡区火炬大道 9 号鲁能九龙花园 6 栋 29-2 并签订商品房买卖合同。被告应当于 2017 年 10 月 30 日将已竣工验收备案登记的商品房交付原告使用。2017 年 10 月 29 日，原告验收接房，发现房屋中窗于合同约定不符，多次沟通协商，均未得到解决方案和日期，故起诉至法院。</p>							
<p>重庆成雅商业管理有限公司（以下简称“成雅公司”）于 2016 年 9 月 9 日与重庆鲁能签订《鲁能星城商业房屋买卖合同》，合同约定：成雅公司购买鲁能星城 13 街区 1-8 号楼裙楼商业 1-2 层、6-7 号楼负一层超市及星城六街区负一层人人乐超市，合同总价 21,793.794 万元（不含 6-7 号楼负一层超市及星城六街区负一层人人乐超市，其价格另行计算）。合同签署后 1 个工作日内成雅公司需向重庆鲁能支付购房预付款 2,175 万元，同时成雅公司可采用自己或其确认的任意第三方名义分户、按套与重庆开发公司签订《重庆市商品房买卖合同》，在成雅公司或其确认的任意第三方每网签一套，网签成交且按《重庆市商品房买卖合同》及附件付款后的 15 个工作日，重庆鲁能需按该套商铺成交总额 10% 退还预付款给成雅公司。合同签订后，成雅公司向重庆鲁能支付了购房预付款 2,175 万元，重庆鲁能按合同约定由成雅公司销售鲁能星城 13 街区相关商铺。1-7 号楼商铺现已销售完毕。由于成雅公司在销售过程中违规收取购房者“团购费”“会员费”“信息咨询费”等相关费用，引发多起纠纷。考虑到该行为对重庆鲁能造成不良影响，故重庆鲁能决定不再将未销售的 8 号楼商铺让其销售。随后成雅公司向重庆市渝北区人民法院起诉要求重庆鲁能继续履行合同，让其销售 8 号楼商铺，法院一审驳回了成雅公司诉讼请求。2018 年 5 月 10 日，成雅公司向重庆市第一中级人民法院起诉，</p>	3,659.63	否	<p>本案于 2018 年 12 月 7 日开庭进行证据交换与质证，待法院通知再次开庭时间。2019 年 4 月重庆鲁能向法院递交反诉状，诉请要求成雅公司支付剩余购房款及建筑面积结算差额款，法院尚未明确是否受理。该案正在审理过程中。</p>	正在审理中	正在审理中	2019 年 04 月 26 日	<p><a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a></p>

要求重庆鲁能退还购房诚意金 100 万元及逾期利息暂计 79,034.46 元，退还购房预付款 15,325,907 元，支付违约金暂计 438,636 元，同时由重庆鲁能承担因房屋面积调整而产生的购房款差额 19,752,768 元及诉讼费、律师代理费、财产保全等费用。本案诉争标的额共计 36,596,345.46 元。							
原告袁祥鹏与陈俊舟、重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能物业有限公司侵权责任纠纷案：原告袁祥鹏系重庆市巴南区箭河路 600 号鲁能南渝星城 1 栋 7-7 号房业主，第一被告系楼上 10-7 号房业主。原告入住该房后发现主卧屋顶、飘窗及飘窗上的柜子由于浸水发生墙面脱皮及柜子受损。经物管查看，浸水系 1-10-7 号房业主也即第一被告装修施工所致。由于原告认为物业服务公司及存在管理责任，开发公司存在质量问题，于是 2018 年 8 月 28 日、9 月 5 日、9 月 9 日、10 月 23 日原告多次要求物管及开发商解决问题，但经多次协调仍与物管、开发商及第一被告未就赔偿问题达成一致意见，现原告的损失仍未得到弥补。原告请求人民法院依法判令三被告向原告赔偿房屋损失人民币 10000 元(以鉴定为准)。	1	否	2019 年 3 月 18 日，原告与被告陈俊舟达成调解，重庆鲁能公司不承担责任，已结案。	已结案	已结案		
原告许峰与重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆惠誉商业管理合伙企业（有限合伙）商品房预售合同纠纷案：2017 年，原告许峰与被告重庆惠誉商业管理合伙企业（有限合伙）签订《商铺转让认购书》，约定由许峰以 830000 元价格认购公司开发建设的重庆市北部新区昆仑大道 100 号 3 幢 1-10 号商铺。随后许峰向惠誉合伙企业支付 456099 元，惠誉合伙企业将原告带至公司处签订《重庆市商品房买卖合同》，支付房款 37 万余元。后许峰与公司协商解除了《重庆市商品房买卖合同》，公司退还许峰支付的购房款。而后，许峰要求惠誉合伙企业退还其支	45.61	否	2019 年 6 月 20 日，领取一审判决，判决驳回原告许峰全部诉讼请求；2019 年 7 月 8 日，确定许峰已上诉。截至本报告期末，该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中		

付的 456099 元，惠誉合伙企业拒绝，故许峰诉至法院，要求公司与惠誉合伙企业共同返还已支付的购房款，并承担资金占用损失。原告请求判令二被告向原告退还购房款 456099 元，并按同期贷款利率承担资金占用损失。							
原告刘琴与重庆鲁能开发（集团）有限公司商品房预售合同纠纷案：2017 年 6 月 29 日，原告刘琴与重庆公司签订《重庆市商品房买卖合同》，购买位于重庆市渝北区仙桃街道中央公园北路 28 号鲁能城中央公馆 8 幢商业 1- 商铺 1，合同总成交价 2026448 元，约定重庆公司于 2018 年 5 月 30 日前交付商铺。合同签订后，重庆公司发现涉案商铺并未实际修建，而是在办理预售许可时图纸出现问题，遂与原告进行多轮协商，希望能够更换商铺，但最终未能达成一致。2018 年 7 月，原告起诉至法院，要求解除合同，要求重庆公司退还房款并承担违约金等，后撤诉。现原告再行起诉，请求依法判决解除原被告签订的《重庆市商品房买卖合同》；2、判令被告退还原告已付房款 1026448 元及资金利息；3.判令被告赔偿原告 1 倍房款损失，即 1026448 元；4.判令被告赔偿原告税费等损失 64979 元；5.判令被告承担本案诉讼费用。	211.79	否	2019 年 5 月 22 日，领取一审判决，判决被告重庆鲁能退还购房款 1026448 元及利息，承担税费损失 64979 元；后原告刘琴对一审判决不服，提起上诉。截至本报告期末，该事项正在审理过程中。	正在审理中	正在审理中	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
原告陶树芳与陈俊舟、重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能物业有限公司侵权责任纠纷案：原告陶树芳系重庆市巴南区箭河路 600 号鲁能南渝星城 1 栋 5-7 号房业主，第一被告系楼上 10-7 号房业主。原告入住该房后发现主卧屋顶、飘窗及飘窗上的柜子由于浸水发生墙面脱皮及柜子受损。经物管查看，浸水系 1-10-7 号房业主也即第一被告装修施工所致。由于原告认为物业服务公司及存在管理责任，开发公司存在质量问题，于是 2018 年 8 月 28 日、9 月 5 日、9 月 9 日、10 月 23 日原告多次要求物管及开发商解决问题，但经多次协调仍与物管、	1	否	2019 年 3 月 18 日，原告与被告陈俊舟达成调解，重庆鲁能公司不承担责任，已结案。	已结案	已结案		



开发商及第一被告未就赔偿问题达成一致意见，现原告的损失仍未得到弥补。原告请求人民法院依法判令三被告向原告赔偿房屋损失人民币 10000 元(以鉴定为准)。							
申请人许卫东与重庆鲁能开发（集团）有限公司商品房预售合同纠纷案：2017 年 6 月 30 日，申请人许卫东与被申请人重庆鲁能签订《重庆市商品房买卖合同》，约定申请人购买重庆市仙桃街道腾房大道 778 号鲁能泰山七号 B3 幢 25-4 号房屋一套，被申请人应当在 2018 年 7 月 31 日前交房，后被申请人逾期交付房屋，且申请人认为房屋质量存在问题，遂向重庆仲裁委员会申请仲裁。申请人请求：1.裁决被申请人立即向申请人支付逾期交房违约金 9233 元；2.裁决被申请人承担逾期交房期间的物业管理费 691.54 元；3.赠送 20000 元的车位抵扣券；4.裁决本案律师费 3000 元由被申请人承担；5.裁决本案受理费由被申请人承担。	3.29	否	2019 年 7 月 3 日，领取仲裁裁决书，裁决重庆鲁能承担逾期交房违约金 8573.58 元、物业管理费 615.73 元、律师费 1000 元、仲裁费 2000 元。已结案。	已结案	已结案		
76 户业主与重庆鲁能开发（集团）有限公司商品房预售合同纠纷案：公司与泰山七号十一街区项目业主签署《重庆市商品房买卖合同》，合同第七条约定公司应于 2018 年 7 月 30 日前将已进行建设工程竣工验收备案登记的商品房交付业主使用，合同第十七条约定公司应于 2018 年 7 月 30 日前通水、通电，在上述设施未达到使用条件前，公司承担物业管理费。公司于 2018 年 7 月 30 日取得《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》，达到合同约定交房条件，但未通正式水电。2019 年 3 月 8 日，36 户业主起诉至渝北区法院，依据《重庆市城市房地产开发经营管理条例》规定主张公司商品房未达到交房条件，要求公司支付自 2018 年 7 月 30 日至 2018 年 10 月 18 日期间的逾期交房违约金。	110.15	否	2019 年 6 月 13 日，领取一审判决，判决公司承担逾期交房违约金合计 219146.75 元。双方均未上诉，一审判决已生效，目前正在办理赔付过程中。	正在执行中	正在执行中		
原告潘洪旗与重庆鲁能开发（集团）有限公司商品房预	160.28	否	2019 年 5 月 22 日开	正在审理中	正在审理中		

<p>售合同纠纷案: 2017 年 7 月 29 日, 原告潘洪旗与公司签署《重庆市商品房买卖合同》, 约定由原告购买公司开发的位于重庆市北部新区昆仑大道 100 号 6 幢 2-商业厅 5 的商品房。此前, 原告与被告重庆惠誉商业管理合伙企业(有限合伙)签订《商铺转让认购书》, 约定房屋总价 389 万元, 而《重庆市商品房买卖合同》约定房屋总价 323 万元。同时, 原告认为房屋实际套内面积远小于合同约定面积, 故诉至法院索赔并要求惠誉合伙企业退还多收的款项, 要求公司承担连带责任。原告请求: 1. 请求判决公司立即向原告双倍返还合同约定套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值超出 3% 部分的房价款 109494.94 元; 2. 请求判决公司立即向原告支付合同约定套内建筑面积与产权登记套内建筑面积误差比绝对值超出 3% 部分的房价款 1493328.74 元; 3. 请求判决惠誉合伙企业就上述两项债务向原告承担连带清偿责任; 4. 诉讼费用由二被告承担。</p>			<p>庭审理, 因原告潘洪旗申请对房屋套内面积进行鉴定, 目前正在鉴定阶段。</p>				
<p>重庆鲁能开发(集团)有限公司与潘洪旗商品房预售合同纠纷案: 2017 年 7 月 29 日, 公司与被告潘洪旗签署《重庆市商品房买卖合同》, 约定由被告购买公司开发的位于重庆市北部新区昆仑大道 100 号 6 幢 2-商业厅 5 的商品房, 原告未按约办理按揭贷款手续, 且经公司多次催告仍拒绝办理, 公司遂起诉至法院要求解除合同, 并要求被告承担违约责任。1. 解除合同及补充协议; 2. 协助办理注销合同网签登记手续; 3. 支付违约金 161762.05 元; 4. 诉讼费由被告承担。</p>	16.18	否	<p>2019 年 6 月 12 日, 起诉立案; 法院传票通知本案将于 2019 年 7 月 29 日开庭审理。</p>	正在审理中	正在审理中		
<p>原告姚永红与重庆鲁能开发(集团)有限公司、泊家房地产营销代理公司商品房预售合同纠纷案: 2018 年 7 月 6 日, 原告姚永红与被告泊家房地产营销代理公司签署选房确认书, 而后, 重庆鲁能公司与原告签署正式商品房</p>	51.58	否	<p>2019 年 5 月 13 日, 领取一审判决, 判决驳回原告姚永红全部诉讼请求, 姚永红</p>	已结案	已结案		

买卖合同，原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆鲁能公司，并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款，且高于正式商品房买卖合同约定价格，故要求重庆鲁能公司与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。			未提起上诉，已结案。				
李琳佩诉重庆鲁能开发（集团）有限公司房屋买卖合同纠纷案：2017 年 9 月 4 日，重庆公司与李琳佩（以下简称“原告”）签订《重庆市商品房买卖合同》，约定公司于 2018 年 10 月 31 日前交房，后原告收到公司接房通知，在现场验房过程中发现房屋存在质量瑕疵，但签署了房屋交接验收单。原告认为房屋问题至 2019 年 2 月 20 日才整改完毕，遂起诉至法院要求公司承担逾期交房违约金 5281.16 元，整改期间物业费 704.5 元，并承担本案诉讼费。	0.6	否	本案已于 2019 年 6 月 11 日开庭审理。目前正在审理中。	正在审理中	正在审理中		
张明诉重庆鲁能开发（集团）有限公司房屋预售合同纠纷案：2016 年 4 月 16 日，重庆公司与张明（以下简称“原告”）签订《重庆市商品房买卖合同》，约定公司于 2017 年 5 月 30 日前交房。原告在交房后发现厨房烟道旁边多出一根 410mm*360mm 的承重柱。原告认为该承重柱在《新建商品房使用说明书》的附图中没有标识，并且由于该水泥柱的存在导致厨房面积缩水并造成使用上的不便，故起诉至法院要求重庆鲁能支付经济补偿 17155 元。	1.72	否	2019 年 7 月 1 日，确定原告张明已撤诉，已结案。	已结案	已结案		
徐付荣诉重庆鲁能开发（集团）有限公司房屋预售合同纠纷案：2016 年 12 月 4 日，重庆公司与徐付荣（以下简称“原告”）签订《重庆市商品房买卖合同》。2018 年 4 月-5 月，原告在交房验收时发现案涉房屋存在露筋、锈筋等问题，要求被告进行质量检测、整改，并承担赔偿责任。2018 年 8 月 29 日，我司委托检测机构出具检测报	18.29	否	本案已于 2019 年 7 月 3 日开庭审理，目前正在审理中。	正在审理中	正在审理中		

告, 结果显示上述问题不影响构件安全性, 但需对裂缝及露筋现象进行及时修复。之后, 由于原告不认可公司提出的整改方案, 不允许现场施工, 到 2018 年 11 月 17 日施工才开始进行, 并于 2018 年 12 月初施工完毕。现原告起诉至法院, 要求公司承担赔偿责任。							
唐道义等 7 户业主诉重庆鲁能开发(集团)有限公司商品房预售合同纠纷案: 唐道义等 7 户业主与我司签订《重庆市商品房买卖合同》, 购买鲁能城项目房屋, 房屋交付后, 唐道义等发现合同约定交付窗户为: 非隔热铝合金玻璃门窗和断桥隔热铝合金中空玻璃门窗相结合, 但交付的房屋中其中一扇窗户与合同约定不符, 认为是铁质窗户, 遂起诉至法院要求按合同约定更换窗户或承担更换窗户的费用及违约金。	4.81	否	本案已于 2019 年 7 月 11 日开庭, 目前正在审理中。	正在审理中	正在审理中		
王进诉重庆鲁能开发(集团)有限公司商品房预售合同纠纷案: 王进与重庆鲁能公司签订《重庆市商品房买卖合同》, 购买鲁能城项目房屋, 房屋交付后, 王进发现合同约定交付窗户为: 非隔热铝合金玻璃门窗和断桥隔热铝合金中空玻璃门窗相结合, 但交付的房屋中其中一扇窗户与合同约定不符, 其要求更换未果后自行更换, 遂起诉至法院要求赔偿更换窗户的费用。	0.43	否	本案原告已撤诉	已结案	已结案		
鲁能·南域中央小区业委会诉德阳市住房和城乡建设局行政许可纠纷案: 重庆鲁能 2005 年在四川省德阳市开发的鲁能·南域中央项目在建过程中对物业管理用房位置、自行车库位置和面积进行了规划变更申请, 后通过德阳市住房和城乡建设局审批。但小区业委会认为规划变更侵犯了小区全体业主利益, 于 2018 年 6 月将德阳市住房和城乡建设局起诉至人民法院要求撤销其已作出的同意规划变更的行政许可决定, 重庆鲁能作为利害关系第三人参加诉讼。	0	否	经法院一审审理, 驳回了小区业委会起诉, 后小区业委会上诉, 法院二审维持原判。小区业委会不服二审终审判决, 遂向德阳市人民检察院申请审判监督, 后提请四川省人民检察	正在审理中	正在审理中	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>

			院抗诉。四川省高级人民法院经审理后裁定,指令德阳市中级人民法院再审。 2018年10月9日收到德阳市中院再审裁定书,裁定撤销原一、二审理裁定,发回原一审法院德阳市旌阳区法院重审。截至目前,该案正在审理过程中。				
重庆鲁能英大公司诉重庆国福医院管理有限公司、重庆南岸慈恩护理院房屋租赁合同纠纷案:2016年3月被告一与公司签订商铺租赁合同。2018年3月19日,公司与被告二签订商铺租赁合同补充协议,将合同主体由被告一变为被告二,原合同权利义务由变更后的主体承担。合同签订后,被告二未按期支付租金及物业管理费等费用。自2018年5月15日至今,被告二拖欠租金535861.17元,根据合同第14.1条约定,公司享有单方解除权。故公司起诉至法院,要求解除合同及补充协议,要求对方返还租赁房屋,支付租金、违约金、房屋占用费、装修免租期租金暂共计1143513.84元。	114.35	否	2019年5月28日开庭,跟进案件审理进展和保全进展。	正在审理中	正在审理中		
赵娟诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案:原被告双方于2017年6月3日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议,2018年4月30日原告前往现场接房,认为所购房屋面积既然包含了楼梯面积,重庆鲁能英大应当修建室内楼梯,遂起诉至法院要求安装室内楼梯并承担相应违约责任。	5,000	否	2018年12月17日收到法院传票,于2019年3月7日开庭,开庭时原告变更了诉讼请求。	正在审理中	正在审理中	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>

<p>马群忠等 11 户重庆鲁能英大公司商品房买卖合同纠纷案：原告以未按合同约定办理产权证为由起诉至法院，要求重庆鲁能英大承担违约责任。</p>	<p>10.39</p>	<p>否</p>	<p>本案已按合同约定支付违约金，原告已提交撤诉申请，待法院撤诉裁定收到后结案。</p>	<p>正在审理中</p>	<p>正在审理中</p>		
<p>张凤、李在华、凡拥怀、朱玉水、孙玉兰起诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案：2017 年 6 月 27 日，重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司签署团购协议书，由泊家房地产营销代理公司取得涉案房屋销售权利。2018 年，原告与泊家房地产营销代理公司签署选房确认书，确认购房价格标准，该价格高于重庆英大公司定价。而后，重庆英大公司与原告签署正式商品房买卖合同，原告将买卖合同约定的购房款支付给重庆英大公司，并将超出合同金额部分款项支付给被告泊家房地产营销代理公司。后原告认为其所支付的所有款项均是购房款，且高于正式商品房买卖合同约定价格，故要求重庆英大公司与泊家房地产营销代理公司返还相应款项。</p>	<p>62.46</p>	<p>否</p>	<p>2019 年 4 月 8 日，领取一审判决，判决驳回 51 户原告诉讼请求，其中 46 户判决已生效；后张凤、李在华、凡拥怀、朱玉水、孙玉兰上诉至重庆市五中院。截至日前，该事项正在审理过程中。</p>	<p>正在审理中</p>	<p>正在审理中</p>	<p>2019 年 04 月 26 日</p>	<p><a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a></p>
<p>重庆鲁能英大公司诉何辉房屋租赁合同纠纷案（2018 年 7 月 16 日）：被告何辉于 2015 年 4 月 30 日与原告重庆鲁能英大公司签订《商铺租赁合同》，租赁鲁能领秀城 3#地 S5-2-2 层附 20 号商铺。被告于 2016 年 12 月 12 日支付第一期租金人民币 31351 元（即自 2016 年 5 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日租金）后，至今未支付任何租金。经多次催缴无果后，重庆鲁能英大公司起诉至法院请求解除合同，要求对方支付拖欠租金、承担违约责任。</p>	<p>49.05</p>	<p>否</p>	<p>2019 年 3 月 8 日，领取一审判决，判决支持重庆鲁能英大公司诉讼请求；2019 年 5 月，已向重庆市南岸区人民法院申请强制执行。该案正在执行过程中。</p>	<p>正在执行中</p>	<p>正在执行中</p>	<p>2019 年 04 月 26 日</p>	<p><a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a></p>
<p>2010 年 6 月，重庆鲁能英大与中城建第六工程局集团有限公司（以下简称“中城建公司”）签订《鲁能领秀城 3#地块别墅一期 II 标段（C、D、E、F 区）建安工程施工合同》，约定中城建公司承包鲁能领秀城 3#地块别墅一期</p>	<p>11,526.29</p>	<p>否</p>	<p>2019 年 4 月 1 日，重庆高院组织开庭审理本案，双方主要对鉴定报告发表质</p>	<p>正在审理中</p>	<p>正在审理中</p>	<p>2019 年 04 月 26 日</p>	<p><a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a></p>

<p>II 标段（C、D、E、F 区）工程，后因合同履行双方发生纠纷。2013 年 9 月，中城建公司起诉重庆鲁能英大，要求判付其变更和新增工程款 3,242.40734 万元，延期利息 997 万元，合计 4,239.40734 万元。2014 年 8 月中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了变更诉讼请求申请书，请求将起诉状中第 1 项诉讼请求变更为：支付原告工程款 10,713.2122 万元及延期支付工程款利息。2015 年 4 月，中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了增加诉讼请求申请书，中城建公司增加水电安装工程款 8,130,773.99 元及按同期贷款利率四倍计算的利息请求。2014 年 7 月 17 日，重庆鲁能英大向中城建公司提出了反诉，请求中城建公司向重庆鲁能英大支付违约金共计 699.79 万元，并判决中城建公司承担全部的诉讼费用。由于诉讼标的额较大，该案件直接移送至重庆市高级人民法院。2015 年 8 月 4 日至 5 日，重庆高院开庭审理此案，法庭开展调查，双方进行了举证和质证，并发表了辩论意见。由于中城建公司提出鉴定申请，法庭已经抽签认定鉴定机构为重庆海特工程造价咨询有限公司，鉴定机构已开始鉴定，并提出补充资料清单。重庆鲁能英大已经在承办律师的指导下提交了补充证据，并且召开案件工作组会议讨论。鉴定机构于 2018 年 3 月 5 日出具鉴定报告初稿，重庆鲁能英大在组织承办律师和造价咨询单位沟通讨论后，针对鉴定报告初稿形成书面意见反馈至重庆高院。</p>			<p>证意见。截至本报告期末，该案正在审理过程中。</p>				<p>ntTime=2019-04-26</p>
<p>2019 年 1 月 24 日李其兵向重庆市九龙坡区人民法院提起对刘可及重庆鲁能物业服务集团有限公司财产损害赔偿纠纷的诉讼，本案于 2019 年 6 月 20 日开庭，经过庭前调解，三方达成一致，由刘可赔偿李其兵因房屋漏水造成的货物损失、房屋装修损失、房屋闲置损失共计 28477 元，</p>	<p>2.85</p>	<p>否</p>	<p>重庆市九龙坡区人民法院于 2019 年 6 月 20 日作出的民事调解书于 2019 年 7 月 8 日接收，现已生</p>	<p>由刘可赔偿李其兵 28477 元，重庆鲁能物业服务集团有限公司不承担任何责任</p>	<p>刘可已向李其兵进行赔偿</p>		

重庆鲁能物业服务不承担任何责任。			效				
李光秀诉李剑、杨臣阳,第三人北京顺义新城建设开发有限公司、北京银行股份有限公司沙滩支行委托合同纠纷案:原告李光秀与被告李剑、杨臣阳于 2013 年 12 月签署《委托购房协议》,约定原告出资以被告名义购买涉案房屋,并暂时登记在被告名下。2018 年,原告诉至法院要求判令涉案房屋归原告所有,并判令顺义新城协助办理过户手续。	0	否	正在一审审理中	正在一审审理中	正在审理中		
刘静诉张守林、北京顺义新城建设开发有限公司财产损害赔偿纠纷:原告刘静与被告张守林为邻居关系,原告刘静及被告张守林均为被告顺义新城公司业主。因被告张守林房屋渗水,导致原告室内墙体漏水,地板遭到浸泡。被告张守林认为渗水原因为顺义新城公司开发房屋质量问题,拒绝赔偿原告损失,原告将两被告诉至法院要求赔偿。	1.79	否	正在一审审理中	正在一审审理中	正在审理中		
张守林诉北京顺义新城建设开发有限公司财产损害赔偿纠纷:原告张守林为被告顺义新城公司业主,因其房屋渗水导致财产损失,并造成邻居财产损失,因此诉至法院要求赔偿。	4.8	否	正在一审审理中	正在一审审理中	正在审理中		
郑金泉、唐常银诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案:原告郑金泉、唐常银与被告顺义新城公司于 2016 年 6 月签署购房合同及补充协议,约定购买被告开发建设的商办类产品。后原告以被告改变商办类产品用途为由起诉,要求解除购房合同及补充协议。	382.78	否	正在一审审理中	正在一审审理中	正在审理中		
北京顺义新城建设开发有限公司诉中国新兴建筑工程有限责任公司建设工程施工合同纠纷案:原告顺义新城公司与被告新兴保信公司签订施工总承包合同,因被告新兴保信公司所建房屋墙体、顶板的混凝土强度均不满足	80	否	已结案	已结案	正在执行当中		



设计要求，导致顺义顺义新城公司损失。顺义新城公司诉至法院要求被告赔偿。							
刘荣诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告刘荣与被告顺义新城公司于 2016 年 3 月签署购房合同及补充协议。后原告以被告交付的房屋装修标准与承诺不符等为由诉至法院要求被告赔偿。	133.9	否	已结案	已结案	无		
刘丽霞诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告刘丽霞与被告顺义新城公司于 2016 年 9 月签署购房合同及补充协议。后原告以被告交付的房屋装修标准与承诺不符等为由诉至法院要求被告赔偿。	1	否	已结案	已结案	无		
杨丽凤、张昊诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告杨丽凤、张昊与被告顺义新城公司于 2016 年 9 月签署购房合同及补充协议。2017 年原告杨丽凤患有重疾，因疾病无法继续购房合同及补充协议，诉至法院请求判令解除合同并返还购房款。	254.27	否	已结案	已结案	无		
许巢诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告许巢与被告顺义新城公司于 2016 年 9 月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原告无法履行购房合同，诉至法院要求解除购房合同并返还购房款。	321.15	否	已结案	已结案	无		
李卫然诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告李卫然与被告顺义新城公司于 2017 年 3 月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原告无法履行购房合同，诉至法院要求解除购房合同并返还购房款。	39.96	否	已结案	已结案	无		
梁馨予诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告梁馨予与被告顺义新城公司于 2016 年 9 月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原	177.23	否	已结案	已结案	无		

告无法履行购房合同，诉至法院要求解除购房合同并退还购房款。							
王金英诉北京顺义新城建设开发有限公司商品房预售合同纠纷案：原告王金英与被告顺义新城公司于 2017 年 1 月签署购房合同及补充协议。合同签署后因政策原因原告无法履行购房合同，诉至法院要求解除购房合同并退还购房款。	199.7	否	已结案	已结案	无	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
曹昕、杨玉玲诉北京顺义新城建设开发有限公司房屋买卖合同纠纷案：原告曹昕、杨玉玲系被告顺义新城公司业主。交房后，原告房屋漏水，原告认为维修时间过长，影响原告装修房屋，特诉至法院请求赔偿。	24.41	否	已结案	已结案	无	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
山东鲁能巨富开发有限公司诉张立良商品房买卖合同纠纷：被告违约逾期支付购房款，鲁能巨富起诉解除合同。	10	否	本案法院于 2014 年 10 月 23 日作出民事调解书，解除双方签订的商品房买卖合同，被告腾空房屋并交还我公司，协助办理撤销网签备案手续，被告支付我公司违约金及律师代理费，案件受理费由被告承担。审理法院于 2015 年 9 月 21 日裁定决定再审本案，并 2016 年 8 月 18 日出具再审判决书，判决维持原民事调解书，我公司已提起强制	重新启动执行程序	重新启动执行程序		

			<p>执行申请。同时因涉案房屋被其他案件查封拍卖, 我公司提出对该执行案件的异议, 因执行异议被驳回, 我公司已提起执行异议之诉, 已判决停止执行, 我公司异议成立。对方已提起上诉, 已于 2018 年 3 月 27 日进行二审开庭。法院已出具二审判决书, 判决驳回上述, 维持原判, 我公司异议成立, 需重新启动执行程序。本案已向法院申请恢复执行。执行异议案件对方提起再审申请, 法院已于 2019 年 3 月 14 日裁定驳回张立良再审申请。现我公司已向法院申请恢复执行。</p>				
<p>山东鲁能亘富开发有限公司诉张成刚、高守芹商品房买卖合同纠纷: 被告违约逾期支付购房款。法院已作出终审判决, 解除双方签订的商品房买卖合同, 被告腾空房屋并交还鲁能亘富, 协助办理撤销网签备案手续, 被告支付我公司违约金、代偿款项及利息损失, 案件受理费及保</p>	128.55	否	<p>本案已进入强制执行阶段。被执行人拒不配合, 法院移交公安处理。目前, 法院已勘查完毕现场, 准</p>	已进入强制执行阶段。	已进入强制执行阶段。		

全费由被告承担。			备采取腾房措施。				
济南历城第一建筑安装有限公司诉中铁十局集团第一建筑安装有限公司、中铁十局集团有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司建设工程施工合同纠纷案：原告要求三被告支付工程款 5958454.77 元及逾期付款利息。	595.85	否	本案一审法院已裁定驳回原告起诉，现原告已提起上诉。二审法院指令市中区人民法院审理，目前已进行二次开庭审理。法院初步认为，若针对结算报告内容公司已履行完毕对总包单位付款义务，可不承担责任。但因原告认为存在结算漏项且不认可我公司与总包单位的结算报告，向法院申请进行工程量鉴定，法院尚未明确是否同意鉴定，需合议庭进行合议后另行通知。	正在审理中	正在审理中		
杜瑜诉山东鲁能亘富开发有限公司房屋买卖合同纠纷案：原告要求解除双方签订的商品房买卖合同，并返还房款、支付经济损失及律师费。	163.75	否	本案已于 2018 年 4 月 10 日开庭，法院已于 4 月 25 日进行现场勘查，已于 5 月 17 日二次开庭。本案已由简易程序转为普通程序。法院已于 3 月 19 日开庭。法法院已裁定中止	正在审理中	正在审理中		

			审理。				
肖辉凡诉山东鲁能亘富开发有限公司房屋买卖合同纠纷案：原告要求解除双方签订的商品房买卖合同，并返还房款、支付经济损失及律师费。	161	否	本案已于 2018 年 4 月 10 日开庭，法院已于 4 月 25 日进行现场勘查，已于 5 月 17 日二次开庭。本案已由简易程序转为普通程序。法院已于 3 月 19 日开庭。法法院已裁定中止审理。	正在审理中	正在审理中	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
上海宏翔房地产开发经营有限公司诉济南市国土资源局、济南市人民政府，第三人山东鲁能亘富开发有限公司行政违法案：原告因不服济南市国土资源局向第三人发放土地证行为诉至法院，要求确认部分无效并予以撤销登记。	0	否	本案已判决确认济南市人民政府将原告上海宏翔房地产开发经营有限公司《国有土地使用权证》登记在第三人山东鲁能亘富开发有限公司《国有土地使用权证》范围内的行政行为违法，济南市人民政府与济南市国土资源局提起上诉。	正在审理中	正在审理中	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
刘玉军诉被告历城区唐冶街道办事处及第三人山东鲁能亘富开发有限公司行政强制、行政赔偿纠纷：原告要求依法确认被告历城区唐冶街道办事处强制铲除原告果树的行政行为程序和实体违法；依法判决被告历城区唐冶街道办事处赔偿原告经济损失 1915200 元，诉讼费用由	191.52	否	本案已出具一审判决，认定被告铲除原告核桃林的行为违法，被告支付原告赔偿金 133 万元，我公	正在审理中	正在审理中		

唐冶街道办事处承担。			司不承担任何责任。 现被告提起上诉,法院已受理。				
山东鲁能亘富开发有限公司诉孙顺利、魏霞商品房买卖合同纠纷案:被告违约逾期支付购房屋银行贷款,我司起诉解除合同。	69.64	否	本案已开庭,法院尚未出判决。	正在审理中	正在审理中		
山东鲁能亘富开发有限公司诉乔岳商品房买卖合同纠纷案:原告要求解除双方签订的商品房买卖合同,并返还房款、支付经济损失及律师费。	48.36	否	本案已开庭,法院尚未出判决。	正在审理中	正在审理中		
梅圣法诉被告济南市城乡建设委员会、济南市人民政府及第三人我公司行政处理案:原告不服济南市人民政府2019年3月11日作出的济政复决字【2018】484号行政复议决定书,请求撤销并判令济南市城乡建设委员会切实履行工作职责,解决房屋质量投诉问题。	0	否	济南市历下区人民法院立案受理该案件,并通知我公司作为第三人参加诉讼,已于7月2日进行开庭审理,尚未判决。	正在审理中	正在审理中		
史保营诉山东天安脚手架工程有限公司、北京建工集团有限责任公司、山东鲁能亘富开发有限公司劳务合同纠纷案:原告要求判令被告支付原告劳务费433187.35元及利息。	43.32	否	济南市市中区人民法院立案受理该案件,并定于7月18日进行开庭审理。	正在审理中	正在审理中		
秦昌春诉山东北华建筑工程有限公司、北京建工集团有限责任公司、山东鲁能亘富开发有限公司劳务合同纠纷案:原告要求判令被告支付原告劳务费267000元及利息。	26.7	否	济南市市中区人民法院立案受理该案件,并定于8月5日进行开庭审理。	正在审理中	正在审理中		
赵建诉山东北华建筑工程有限公司、北京建工集团有限责任公司、山东鲁能亘富开发有限公司、孙国勇劳务合同纠纷案:原告要求判令被告支付原告劳务费313900元及利息。	31.39	否	济南市市中区人民法院立案受理该案件,开庭时间尚未确定。	正在审理中	正在审理中		
山东鲁润水务科技公司诉山东鲁能亘富开发有限建设工	18.63	否	本案申请人鲁润水	已结案	已结案		

程施工合同纠纷案件：申请人要求我公司支付工程款 18.6 万元及利息 3 万元，我公司提起反请求要求，申请人支付施工质量问题的维修整改费 40 万元及损失 10 万元（以最终鉴定数为准），违约金 10 万元。			务已撤回仲裁申请，本案已结案。				
申请人枣庄一建建设工程有限公司与被申请人山东鲁能亘富开发有限公司建设工程施工合同纠纷仲裁案：申请人要求支付工程款 3433744.74 元及利息，到实际支付日，按 1 万元到立案日。	343.37	否	本案仲裁庭已出具裁决书裁定我公司支付枣建工程款及利息 475736.92 元。仲裁费 29442 元，枣建承担 25025 元，我公司承担 4417 元；鉴定费 100000 元，各自承担 50000 元。枣建向济南市中院提起申请撤销仲裁裁定，法院裁定驳回枣建撤裁申请。目前枣建已按我公司要求开具票据，已履行完成付款程序，本案已结案。	已结案	已结案		
山东世博园林工程有限公司诉山东鲁能亘富开发有限公司建设工程施工合同纠纷案：原告诉至法院要求我公司支付工程款利息 717532.86 元。	71.75	否	一审法院已判决驳回原告的诉讼请求。原告世博园林已提起上诉。二审已开庭审理，二审判决支付利息及各项费用共计 370900.32 元，我公司已履行完毕支	已结案	已结案		

			付义务，本案已结案。				
山东鲁能亘富开发有限公司诉山东心血管医院合同纠纷案：被告不履行合同义务，我司起诉解除合同。	300	否	本案一审法院已出具判决，支持我公司全部诉讼请求，解除合同，我公司收取的医院履约保证金 300 万元不予退还。二审法院裁定发回重审。一审重审已开庭。目前被告已提出和解请求，并出具承诺书，为便于纠纷更好解决，现申请撤回起诉。本案已结案。	已结案	已结案		
山东鲁能亘富开发有限公司诉刘士奇商品房买卖合同纠纷案：被告逾期支付房款，我公司诉至法院要求解除《商品房买卖合同》及《车位使用权合同》，并判令被告协助原告办理上述网签备案撤销手续；支付违约金 71833.4 元；赔偿原告律师费 33732 元；本案诉讼费、保全费等由被告承担。	10.56	否	本案法院判决解除与被告刘士奇之间的商品房买卖合同、地下室买卖合同、地上车位买卖合同，同时支付我公司违约金 71833.4 元。通过强制执行，已解除合同撤销完毕网签备案手续，并完成违约金扣划，本案已结案。	已结案	已结案	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
山东鲁能朱家峪开发有限公司诉王敬忠房屋买卖合同纠纷案：被告违约逾期支付购房屋首付款，我司起诉解除	243.79	否	本案已出判决，判定商品房买卖合同解	已结案	已结案		



合同。			除，被告支付原告违约金 15 万元，被告赔偿原告律师代理费 66126 元，案件受理费 5526 元由原告负担 926 元，被告负担 4600 元。本案已结案。				
山东世博园林工程有限公司诉山东鲁能亘富开发有限公司建筑工程施工合同纠纷案	30.95	否	原告要求被告支付工程款。法院驳回原告诉讼请求。本案已结案。	已结案	已结案		
济南盛海装饰工程设计有限公司济南分公司诉山东鲁能朱家峪开发有限公司建设工程合同纠纷：原告要求依法确认第二被告我公司支付剩余工程款 608630.24 元及利息。	60.86	否	本案已判定被告深圳南利支付原告济南盛海工程款 608630.24 元及利息，案件受理费 4943 元，保全费 4020 元由被告深圳南利承担，我公司不承担任何责任。本案已结案。	已结案	已结案		
武健诉公司商品房买卖合同纠纷案：鲁能泰山 7 号二期 A 地块（鲁能泰山都会城二区）7-2-2304 业主武健请求法院判令解除双方签订的两份商品房买卖合同，并协助办理网签备案撤销手续，返还原告已付购房款 554880 元。	55.49	否	本案法院已出判决，解除商品房买卖合同，协助办理网签备案撤销手续，返还原告已付购房款 554880 元，诉讼费由武健负担。本案已	已结案	已结案		

			结案。				
聂文昭诉公司商品房买卖合同纠纷案：鲁能领秀城漫山香墅业主聂文昭请求法院判令解除双方签订的商品房买卖合同，并返还原告已付购房款及利息。	196.45	否	本案法院已出判决，解除商品房买卖合同，返还原告已付购房款 1964473 元，诉讼费由聂文昭负担。本案已结案。	已结案	已结案		
原告宜宾鲁能公司，被告邹雨志商品房销售合同纠纷。被告于 2017 年 12 月 11 日与原告签订原香岭《商品房买卖合同》，合同额 1586343 元，已支付合同首付款 397343 元，余款 118.9 万元一直未支付。	23.78	否	已于 2019 年 4 月 29 日交宜宾市法院立案庭。待开庭。	请求解除原告与被告签订的《商品房买卖合同（预售）》并支付违约金。	正在审理中		
2016 年 11 月 21 日，成都公司与张红梅就销售鲁能城一期 7 栋住宅签订《商品房买卖合同（预售）》，房屋总价 860771 元。张红梅采取按揭贷款方式支付房款，首期款 520771 元，余款 34 万元。由于张红梅一直未按合同约定办理贷款，成都公司于 2017 年 2 月 4 日向其发函要求对方尽快办理贷款事宜，后由于银行批准的按揭金额低于其申请金额，成都公司又于 2017 年 8 月 16 日、2017 年 9 月 25 日向对方发函，要求其尽快补缴按揭贷款差额。2018 年 1 月 5 日，由于张红梅仍未付清全部房款，成都公司向张红梅寄送《催缴房款通知》，要求张红梅本人于 2018 年 1 月 12 日之前到销售中心付清全部尾款，但对方仍然不以为意，最终于 5 日后才付完全部款项。成都公司认为张红梅多次未在通知期限内履行相应义务，构成违约，根据合同约定应解除双方签订的《商品房买卖合同（预售）》及附件、补充协议，故于 2018 年 1 月 18 日向张红梅发出《合同解除通知函》，并于 1 月 26 日将张红梅最后支付的房款 34 万元退还给张红梅，后该笔款项在双方之间多次流转。2018 年 9 月 26 日，张红梅向成华	0	否	二审受理期间	未判决	正在审理中		

区法院起诉成都鲁能，请求法院判令成都公司继续履行合同，并赔付其延期交房违约金。经研究，为最大限度维护公司权益，成都公司决定另行起诉张红梅，请求法院判令成都公司与其签订的商品房买卖合同及补充协议已解除，并于 2018 年 11 月 26 日向法院提交起诉书。由于成都鲁能就此事另行起诉，法院决定暂停审理前案。成都公司诉张红梅一案于 2019 年 5 月 13 日在成华区人民法院开庭，6 月 5 日一审判决驳回成都公司诉讼请求。							
刘雨谦于 2017 年 11 月 14 日与成都鲁能签订商铺租赁合同，合同中明确刘雨谦方用于茶楼经营业务，合同签订后，刘雨谦签订《房屋本体装修前确认表》，后刘雨谦因未通过二次消防验收，随即与成都鲁能联系安装，后直至 2018 年 11 月 2 日完成二次消防验收，刘雨谦方认为由于成都鲁能原因导致其经营茶楼之目的未实现，遂对成都鲁能进行起诉。	6	否	二审调解过程中	除对相对方进行适当赔付外，无其他重大影响	正在审理中	2019 年 04 月 26 日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
山东鲁能物业有限公司诉济南至特工业设备有限责任公司的房屋租赁合同纠纷案	66.81	否	已结案	立案后，被告及时缴纳费用，原告进行撤诉	已缴费		
韩思木诉青岛鲁能广宇房地产开发有限公司、山东天齐置业集团有限公司青岛分公司、张泽华提供劳务者受害责任纠纷案件：原告韩思木在青岛鲁能广宇开发的鲁能公馆项目景观工程施工过程中受伤，2019 年 6 月，原告将青岛鲁能广宇、总包单位山东天齐置业集团有限公司青岛分公司、劳务分包张泽华起诉至法院，要求承担赔偿责任。	3	否	原告已撤诉，本案已结案	已结案	已结案		
华广婷商品房销售合同纠纷：业主要求为 1、业主认为入户门遮挡电梯。2、业主不想要地下室，要求将房屋进行整改。3、要求整改落水管 4、要求补偿因整改导致	1.5	否	一审判决结案，对方已上诉，等待二审法院通知	等待二审法院通知	正在审理中		

延期投入使用的费用							
程雪影商品房预售合同纠纷，业主认为交付的户型与销售时宣传的户型不符	22.34	否	已开庭完毕，等待法院判决	已开庭完毕，等待法院判决	正在审理中		
王策诉泰山公司预售合同纠纷，业主要求我方支付延迟交付违约金及利息。	8.95	否	已开庭完毕，等待法院判决	已开庭完毕，等待法院判决	正在审理中		
泰山公司诉王瀚商品房预售合同纠纷，要求解除购房合同并支付违约金	20.36	否	该案第一次开庭对方没有到庭，还未安排第二次开庭时间，等待法院通知开庭时间	正在审理中	正在审理中		
天津体适堡科技发展有限公司诉泰山公司联营合同纠纷，要求解除合作协议，赔偿损失及泛返还私人教练用具	11.65	否	法官已现场盘点完毕，等待法院通知开庭时间	正在审理中	正在审理中		
赵洪朝商品房预售合同纠纷，业主对房屋质量有异议，要求我方支付已付款利息及违约金，租房费损失。	7.94	否	撤诉结案	无影响	已结案		
赵洪朝商品房预售合同纠纷，业主要求更改入户门位置，并赔偿损失	7	否	撤诉结案	无影响	已结案		
赵洪朝商品房预售合同纠纷，业主要求解除商品房买卖合同	0	否	撤诉结案	无影响	已结案		
曹学仲诉泰山公司预售合同纠纷，业主要求我方赔偿逾期交房违约金。	2	否	我方补偿对方 3150 元，撤诉结案	无影响	已结案		
杨书均诉重庆鲁能、重庆市渝中区巴蜀幼儿园房屋租赁合同纠纷案（2018年11月5日）：原告杨书均在联交所摘牌重庆公司已出租的鲁能星城一街区幼儿园，双方签订房屋买卖合同并办理了房屋产权证，但杨书均不承认2020年后的租赁合同补充协议，双方协商不成，杨书均向法院起诉要求确认重庆公司与幼儿园签订的租赁合同	0	否	2018年12月12收到重庆市人民检察院一分院对杨书均前一次起诉终审判决【(2017)渝01民终5742号】的审判监督	正在审理中	正在审理中	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>

无效，后经法院一审、二审、再审判决驳回其诉请，现杨书均再次向法院起诉要求解除重庆公司与巴蜀幼儿园签订的2020年至2025年期间的租赁合同补充协议，并确认2025年至2035年期间补充协议无效。			受理通知书，截至本报告期末，该事项正在审理过程中。				
田晓燕、毛思学诉重庆鲁能商品房预售合同纠纷案(2018年10月30日)：原被告双方于2017年8月19日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议，约定重庆鲁能应于2018年5月30日前将涉案房屋交由原告使用，由于国家环保检查导致石材供应紧张，致使施工进度缓慢，9月13日方取得涉案房屋竣工备案证。原告9月17日函告重庆鲁能，要求解除合同，根据合同约定，逾期90天交付原告享有合同解除权，并在10日内行使。重庆鲁能认为原告解除合同解除权已归于消灭，故原告起诉至法院要求解除合同、返还购房款并承担违约责任。	99.66	否	2019年3月21日，双方达成调解。截至日前，本案已审结并执行完毕。	审理终结	执行终结	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
重庆成雅商业管理有限公司诉重庆鲁能开发(集团)有限公司商品房买卖合同纠纷案(2018年9月17日)：原被告双方于2016年9月9日签订《鲁能星城商业房屋买卖合同》，约定原告购买鲁能星城13街区1-8号楼裙楼商业1-2层并允许其向任意第三人销售，合同签订后，原告支付了相应款项，我司将1-7号楼裙楼1-2层商业交由原告销售。原告认为，被告已于2017年9月8日取得8号楼的建设工程竣工验收备案登记证，却一直未按合同约定将8号楼商业交由其销售，故将被告起诉至法院，一审法院判决驳回诉请，成雅提起上诉，后撤回上诉。现成雅公司以要求购买商铺为由再次向渝北区法院起诉，要求将8号楼一层12个商铺交付给其并协助办理产权。	0	否	2019年5月31日，双方达成调解。截至日前，本案已审结并执行完毕。	审理终结	执行终结	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
重庆可够商贸有限公司(简称“可够公司”)诉重庆鲁能开发(集团)有限公司合同纠纷案(2018年8月29日)：原告可够公司与重庆鲁能签订《鲁能中央公馆展示性营	12.8	否	2018年9月26日，法院已出具撤诉裁定。截至日前，本案已审	审理终结	无执行事项	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcement">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcement</a>

业商铺合同》，重庆鲁能按每月18000元标准对可够公司进行营业支持费用补贴，补贴期限为24个月。合同签订后原告交付了2万元保证金，后被告未按约定支付2017年8月至2018年1月的营业支持费用。2018年1月合同期限届满，原告撤场，起诉被告支付2017年8月至2018年1月期间6个月补贴费用，退还保证金2万元，并承担相应资金占用损失。			结，无执行事项。				ntId=1206102199&announcementTime=2019-04-26
史仕军诉重庆鲁能英大公司商品房预售合同纠纷案（2018年12月17日）：原被告双方于2017年6月3日签订《重庆市商品房买卖合同》及补充协议，后原告接房发现房屋竖向排气道屋顶风帽安装高度低于相邻建筑砌体，认为不满足国家住宅设计规范要求，遂起诉至法院要求整改并承担诉讼费。	0	否	2019年2月14日开庭审理，与原告当庭达成和解。	已结案	已结案	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
卿云松、应元玲诉宜宾天成房地产开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司商品房销售合同纠纷（2018年11月26日）：二原告系夫妻关系，于2009年12月4日与被告天成公司签订了《商品房买卖合同》，购买了被告开发的宜都天成19幢2楼4号房屋，2017年4月7日与被告签订《补充协议》。原告认为补充协议修改了合同内容，因此诉至法院要求被告撤销补充协议并办理房产证和土地证。	0	否	2018年12月14日收到宜宾市翠屏区人民法院传票，定于2019年1月2日上午开庭。	法院已受理	法院已受理 原告撤诉，本案已结案。	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
成都鲁能诉张红梅合同纠纷案（2018年11月28日）：本案系对张红梅案提起的反诉。请求法院判决房屋买卖合同已解除，张红梅配合成都鲁能办理注销商品房买卖合同网签手续、预告登记等。	17.72	否	2019年5月13日一审开庭。	法院已受理	法院已受理	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26</a>
山东鲁能巨富开发有限公司诉马迎胜房屋买卖合同纠纷案（2018年8月22日）：被告违约逾期支付购房款，原告	119.32	否	本案已结案。	鉴于被告已支付房款，原告撤回起诉，法院出具裁定书准	执行完毕	2019年04月26日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206102199&amp;announcementTime=2019-04-26">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementTime=2019-04-26</a>

起诉解除合同。				予撤诉。			ntId=1206102199&announcementTime=2019-04-26
山东鲁能亘富开发有限公司诉吴金明、刘秀芹房屋买卖合同纠纷案（2018年8月21日）：被告违约逾期支付购房款，原告起诉解除合同。	97.15	否	本案已结案。	本案法院已出具调解书，被告支付房款及违约金，合同继续履行。	执行完毕	2019年04月26日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206102199&announcementTime=2019-04-26
山东鲁能亘富开发有限公司诉刘爱华地下室返还纠纷案（2018年10月17日）：被告占用地下室，原告起诉排除妨碍。	0	否	本案已结案。	本案经法院调解，被告腾还房屋。被告已履行完毕腾房义务。	执行完毕	2019年04月26日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206102199&announcementTime=2019-04-26
2011年7月1日，鲁能亘富与济南金芙蓉健身俱乐部有限公司（以下简称“金芙蓉”）签订《鲁能领秀城C2区活动中心租赁合同》，约定金芙蓉承租鲁能亘富所有的鲁能领秀城C2商业中心的活动中心。2014年12月31日，鲁能亘富向济南市市中区人民法院提起诉讼，因金芙蓉严重违反合同义务，请求解除双方签订的租赁协议并将房屋返还，请求金芙蓉支付拖欠的水电费、物业服务费、保底租金及拖欠的违约金等共计9,629,875.92元。2015年7月7日，济南市市中区人民法院作出（2014）市民初字第3915号《民事判决书》，判决金芙蓉向鲁能亘富支付保底租金3,105,530.63元，销售提成4,953,156.70元，电费78,943.51元，违约金1,244,337.89元，共计9,381,968.73元。	938.2	否	目前判决已经生效，由于金芙蓉暂无可供执行的财产，案件暂不具备执行条件，法院已裁定执行程序终结执行，申请执行人可在被执行人具备执行条件时向法院申请恢复执行	目前判决已经生效，由于金芙蓉暂无可供执行的财产，案件暂不具备执行条件，法院已裁定执行程序终结执行，申请执行人可在被执行人具备执行条件时向法院申请恢复执行	目前判决已经生效，由于金芙蓉暂无可供执行的财产，案件暂不具备执行条件，法院已裁定执行程序终结执行，申请执行人可在被执行人具备执行条件时向法院申请恢复执行	2018年04月27日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1204799744&announcementTime=2018-04-27
原告浙江大东吴集团建设有限公司与被告湖州公司建设工程施工合同纠纷一案。2018年6月25日，湖州公司收到浙江省湖州市吴兴区人民法院听证传票（案号：2018浙0502立预51号），原告诉称双方2017年7月11日签订了“鸿泊湾二标段”	1853.6061	否	已结案	2019年1月8日调解结案：被告支付原告各项费用合计720万元；原告支付被告垫付	履行完毕	2019年04月26日	http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&stockCode=000537&announcementId=1206102199&announcementTime=2019-04-26

<p>的《建设工程施工合同》，合同约定2017年7月20日计划开工，2020年1月6日计划竣工。因被告一期建设未处理相邻居民住房沉降等问题，相邻居民阻碍二期项目施工，导致超过约定开工日期9个多月未能开工，原告因此遭受机械、人工、订购建筑材料违约及预期利益等损失。据此要求： （1）确认解除双方签订的《建设工程施工合同》，赔偿原告损失费用18,536,061元；（2）本案诉讼费用 由被告承担。</p>				<p>的水电费用15708.79元。原被告互相支付费充抵，被告对原告7184291.21元，扣除已支付被告的文明施工措施费6437365.8元，尚应支付被告746925.41元。</p>			<p>ntTime=2019-04-26</p>
--	--	--	--	---	--	--	--------------------------



## 九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

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

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、重大关联交易

## 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限2年	55,500	13.43%	166,500	否	银行转账	6%以上	2018年12月15日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205671752&amp;announcementTime=2018-12-15">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205671752&amp;announcementTime=2018-12-15</a>
鲁能集团有限公司	控股股东	委托贷款	提供资金支持	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	42,200	10.21%	42,200	否	银行转账	6%以上	2019年03月27日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205942363&amp;announcementTime=2019-03-27">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1205942363&amp;announcementTime=2019-03-27</a>
鲁能集团有限公司	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公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限3年	26,678.5	6.45%	26,678.5	否	银行转账	6%以上	2019年04月30日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206162649&amp;announcementTime=2019-04-30">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206162649&amp;announcementTime=2019-04-30</a>
鲁能集团有限公司	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公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限3年	22,717.5	5.50%	22,717.5	否	银行转账	6%以上	2019年04月30日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206162649&amp;announcementTime=2019-04-30">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206162649&amp;announcementTime=2019-04-30</a>
北京海港房地产开	受同一实	委托贷款	提供资金	不高于公司所在地房地	利率5.5%，	88,800	21.48%	88,800	否	银行转账	6%以上	2019年05月16日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announc">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announc</a>

发有限公司	实际控制人控制		支持	产公司外部融资平均利率	期限2年								ementId=1206273114&announcementTime=2019-05-16
鲁能集团有限公司	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公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	148,544	35.93%	148,544	否	银行转账	6%以上	2019年06月13日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206349527&amp;announcementTime=2019-06-13">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206349527&amp;announcementTime=2019-06-13</a>
鲁能集团有限公司	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公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	4,536.5	1.10%	4,536.5	否	银行转账	6%以上	2019年06月13日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206349527&amp;announcementTime=2019-06-13">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206349527&amp;announcementTime=2019-06-13</a>
鲁能集团有限公司	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公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限2年	3,330	0.81%	3,330	否	银行转账	6%以上	2019年06月13日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206349527&amp;announcementTime=2019-06-13">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206349527&amp;announcementTime=2019-06-13</a>
鲁能集团有限公司	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公司外部融资平均利率	利率5.5%，期限1年	21,100	5.10%	21,100	否	银行转账	6%以上	2019年06月25日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206383616&amp;announcementTime=2019-06-25">http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&amp;stockCode=000537&amp;announcementId=1206383616&amp;announcementTime=2019-06-25</a>
合计				--	--	413,406.5	--	524,406.5	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				2019年1月31日，公司召开第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于预计2019年度关联方向公司及公司控股子公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》公司发布了公告编号为“2019-007”的《关于预计2019年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。公司控股股东鲁能集团拟向公司及公司控股子公司有偿新增总额度不超过108.38亿元的财务资助，期限不超过36个月，利率不超过5.50%，资助金额在总额度内可于有效期									

	<p>内循环使用。据此测算，预计关联交易总金额不超过人民币 126.2627 亿元（其中预计应支付的利息总额不超过 17.8827 亿元）。该事项已经公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。截至报告期末，已发生关联交易金额为 357906.5 万元。</p>
<p>交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）</p>	<p>不适用</p>

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

##### 托管情况说明

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

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

2019年4月8日，公司召开第九届董事会第三十七次会议审议通过了《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》，公司与鲁能集团签署委托经营管理合同，对其所属的大连神农科技、海南英大托管经营并收取托管费；与都城伟业集团签署委托管理合同，对其所属的北京碧水源、天津鲁能置业、及其间接持有的海南亿兴置业60%股权委托管理并收取管理费。上述事项已经2019年第二次临时股东大会审议通过，合同期限为2019年4月24日至2022年4月23日，每个被托管单位的托管费用为100万元/年。

2019年上半年公司确认托管收入325.67万元。

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

## (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

## (3) 租赁情况

租赁情况说明

本报告期，公司共实现租赁收入64,578,861.25元，主要为鲁能亘富的A3商业综合体、重庆鲁能的南渝秀街、顺义新城1号地商业大卖场等项目租金收入。

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

## 2、重大担保

### (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
鲁能集团有限公司	2018年07月11日	213,000	2018年07月27日	213,000	连带责任保证	9年	否	是
鲁能集团有限公司	2019年02月01日	100,000	2019年06月28日	79,200	连带责任保证	7年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		100,000		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		79,200		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		313,000		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		292,200		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2016年01月16日	32,750	2016年05月30日	15,720	连带责任保证	2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	60,200	连带责任保证	5年	否	否

司	日							
东莞鲁能广宇 房地产开发有 限公司	2017 年 08 月 08 日	70,000	2017 年 09 月 27 日	36,815.51	连带责任 保证	5 年	否	否
重庆鲁能开发 (集团)有限公 司	2018 年 09 月 06 日	50,000	2018 年 12 月 12 日	42,085	连带责任 保证	6 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	30,000	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	8,000	连带责任 保证	3.75 年	否	否
报告期内审批对子公司担保 额度合计 (B1)			232,000	报告期内对子公司担保实 际发生额合计 (B2)				98,200
报告期末已审批的对子公司 担保额度合计 (B3)			384,750	报告期末对子公司实际担 保余额合计 (B4)				177,100.51
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额 度相关 公告披 露日期	担保额 度	实际发生日 期 (协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			332,000	报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)				177,400
报告期末已审批的担保额度 合计 (A3+B3+C3)			697,750	报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)				469,300.51
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				39.13%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				292,200				
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)				177,100.51				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				469,300.51				

采用复合方式担保的具体情况说明: 无。

## (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

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

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

#### (1) 精准扶贫规划

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

#### (2) 半年度精准扶贫概要

2019年上半年，公司积极响应中央精准扶贫号召，切实履行精准扶贫社会责任。一是结合“世界读书日”，开展儿童读物捐赠活动，为贫困地区的孩子们，送上知识的关怀。二是充分发挥党员先锋模范带头作用，组织党员服务队及青年志愿者在宜宾地区开展爱心公益活动，为社区独居老人解决实际困难，彰显企业社会责任。三是在北京地区走访慰问贫困家庭，了解他们的生活和学习环境，为他们送上爱心关怀，解决生活困难等。

#### (3) 后续精准扶贫计划

公司继续积极履行精准扶贫社会责任，结合公司及所属公司所在区域具体实际，积极与当地政府及相关主管部门密切沟通，深入贫困地区，了解当地经济发展状况、贫困人口基本情况、可开发利用资源等，一是探索产业扶贫项目，带动相关区域经济发展和人口脱贫；二是加大教育扶贫力度，有计划地帮助贫困学子完成学业；三是社会扶贫方面，以“党员服务队、党员先锋队、青年突击队”等“三队”为载体，充分发挥先锋带头作用，开展助学、助医、助残等公益活动，关注扶贫攻坚、关心弱势群体，心系群众、奉献社会。

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

## 十六、其他重大事项的说明

### (一) 关于部分避免同业竞争承诺变更及履行情况



为履行避免同业竞争相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，公司于2019年4月8日分别召开第九届董事会第三十七次会议和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》（详见公司于2019年4月9日发布的公告编号为“2019-014”的《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%股权暨承诺方鲁能集团及都城伟业集团部分变更避免同业竞争承诺的公告》）。

2019年4月24日，公司2019年第二次临时股东大会审议通过上述事项（详见公司于2019年4月25日发布的公告编号为“2018-053”的《2018年第二次临时股东大会决议公告》）。

#### （二）关于2018年度公司权益分派相关情况

2019年4月24日，公司召开第九届董事会第三十八次会议，审议通过《关于2018年度利润分配的预案》，4月26日披露了公告编号为“2019-025”的《关于2018年度利润分配预案的公告》。以截至2018年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利1.3元（含税），合计派发现金股利242,127,693.60元，剩余未分配利润1,293,079,369.36元结转以后年度分配。

截至本报告披露日，公司本次权益分派实施完毕。

#### （三）报告期公司审议关联交易相关情况

2019年1月31日，公司召开第九届董事会第三十六次会议审议通过了《关于预计2019年度关联方向公司及公司控股子公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》公司发布了公告编号为“2019-007”的《关于预计2019年度控股股东向公司及公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。公司控股股东鲁能集团及关联方北京海港公司拟向公司及公司控股子公司有偿新增总额度不超过108.38亿元的财务资助，期限不超过36个月，利率不超过5.50%，资助金额在总额度内可于有效期内循环使用。据此测算，预计关联交易总金额不超过人民币126.2627亿元（其中预计应支付的利息总额不超过17.8827亿元）。

该事项已经公司2019年第一次临时股东大会审议通过。

## 十七、公司子公司重大事项

#### （一）顺义新城公司注册成立商管分公司事项

报告期内，北京顺义新城开发建设有限公司注册成立北京顺义新城开发建设有限公司商业管理分公司，于2019年4月17日取得营业执照。

#### （二）杭州千岛湖注册成立子公司事项

公司参股子公司杭州千岛湖全域旅游有限公司于3月5日召开董事会审议通过了《杭州千岛湖全域旅游有限公司成立全资子公司方案》，拟成立5家全资子公司，资本金来源为杭州千岛湖全域旅游有限公司自有资金。

截至披露日，杭州千岛之恋旅游开发有限公司已于3月8日取得营业执照，杭州千岛康美旅游开发有限公司已于4月15日取得营业执照，杭州千岛康健旅游开发有限公司、杭州千岛柒号旅游开发有限公司、杭州千岛玖号旅游开发有限公司已于7月17日取得营业执照。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

股份变动的原因：不适用。

股份变动的批准情况：不适用。

股份变动的过户情况：不适用。

股份回购的实施进展情况：不适用。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况：不适用。

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

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容：不适用。

#### 2、限售股份变动情况

不适用。

### 二、证券发行与上市情况

不适用。

### 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	34,080		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637		1,311,137,870	106,771,767		
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	境内非国有法人	2.08%	38,665,269		38,665,269	0		

中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	1.14%	21,182,427			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			15,661,777		
罗瑞云	境内自然人	0.48%	8,902,763			8,902,763		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.45%	8,430,779			8,430,779		
汪向东	境内自然人	0.45%	8,322,618			8,322,618		
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.40%	7,540,915			7,540,915		
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			6,955,305		
王春艳	境内自然人	0.26%	4,898,475			4,898,475		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量					股份种类		

		股份种类	数量
鲁能集团有限公司	106,771,767	人民币普通股	106,771,767
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	21,182,427	人民币普通股	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	15,661,777	人民币普通股	15,661,777
罗瑞云	8,902,763	人民币普通股	8,902,763
香港中央结算有限公司	8,430,779	人民币普通股	8,430,779
汪向东	8,322,618	人民币普通股	8,322,618
中国工商银行股份有限公司—中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	7,540,915	人民币普通股	7,540,915
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	6,955,305	人民币普通股	6,955,305
王春艳	4,898,475	人民币普通股	4,898,475
王雪梅	3,950,000	人民币普通股	3,950,000
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	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。		

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

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东未发生变更。

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

## 第九节 公司债相关情况

公司不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。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元。

#### 1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,278,140,219.65	4,861,112,161.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	1,000,000.00	
应收账款	8,095,515.07	11,667,602.01
应收款项融资		
预付款项	279,924,420.14	314,185,436.40
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	255,001,547.73	252,723,016.32
其中：应收利息	38,141.95	13,308.52
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	58,874,133,278.24	60,077,706,380.58



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	2,576,376,186.23	2,161,712,926.78
流动资产合计	66,272,671,167.06	67,679,107,523.87
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		17,297,480.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	247,372,745.57	171,500,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	17,297,480.00	
投资性房地产	2,429,412,541.82	2,455,853,436.84
固定资产	1,717,202,580.03	1,823,085,816.44
在建工程	237,032,960.44	139,140,461.81
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	834,678,990.20	846,448,590.45
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,981,204.29	11,725,425.82
递延所得税资产	2,721,198,774.72	2,810,229,460.62
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,215,177,277.07	8,275,280,671.98
资产总计	74,487,848,444.13	75,954,388,195.85
流动负债：		
短期借款	3,641,000,000.00	3,818,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,147,533,514.36	9,237,797,012.98
预收款项	29,735,542,885.82	33,008,945,001.08
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	25,713,426.73	20,731,286.06
应交税费	1,914,088,928.17	1,864,595,325.70
其他应付款	2,386,575,110.40	2,010,662,109.70
其中：应付利息	285,688,348.83	31,601,103.71
应付股利	244,801,338.92	2,673,645.32
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,593,500,000.00	883,750,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	48,443,953,865.48	50,844,480,735.52
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	14,048,780,646.89	14,424,567,851.21
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	2,000,000.00	1,200,000.00
递延所得税负债		

其他非流动负债		
非流动负债合计	14,050,780,646.89	14,425,767,851.21
负债合计	62,494,734,512.37	65,270,248,586.73
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	265,141,255.33	265,141,255.33
一般风险准备		
未分配利润	8,144,944,715.59	6,835,970,392.95
归属于母公司所有者权益合计	11,993,113,931.76	10,684,139,609.12
少数股东权益		
所有者权益合计	11,993,113,931.76	10,684,139,609.12
负债和所有者权益总计	74,487,848,444.13	75,954,388,195.85

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张建义

会计机构负责人：李军

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	719,077,027.11	1,010,605,885.14
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	333,007.88	456,433.19

其他应收款	4,306,462,107.34	2,384,771,342.42
其中：应收利息	41,353,499.99	9,703,958.33
应收股利	1,500,000,000.00	
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	9,841,821.27	9,841,821.27
流动资产合计	5,035,713,963.60	3,405,675,482.02
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	440,000,000.00	440,000,000.00
长期股权投资	13,676,055,493.67	13,676,055,493.67
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	392,957.99	393,703.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	14,116,448,451.66	14,116,449,197.43
资产总计	19,152,162,415.26	17,522,124,679.45
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,766,153.53	5,766,153.53
预收款项	1,547,945.20	
合同负债		
应付职工薪酬	820,547.35	867,970.01
应交税费	777,055.20	1,091,475.55
其他应付款	6,111,712,204.23	6,337,107,302.09
其中：应付利息	285,688,348.83	31,601,103.71
应付股利	244,801,338.92	2,673,645.32
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,170,623,905.51	6,394,832,901.18
非流动负债：		
长期借款	3,556,024,429.55	3,554,931,582.74
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,556,024,429.55	3,554,931,582.74
负债合计	9,726,648,335.06	9,949,764,483.92
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	265,141,255.33	265,141,255.33
未分配利润	3,388,360,947.63	1,535,207,062.96
所有者权益合计	9,425,514,080.20	7,572,360,195.53
负债和所有者权益总计	19,152,162,415.26	17,522,124,679.45

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	8,497,486,498.84	9,908,193,960.14
其中：营业收入	8,497,486,498.84	9,908,193,960.14
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,338,538,416.75	7,890,492,528.44
其中：营业成本	5,216,091,869.24	6,767,732,306.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	688,723,650.84	639,545,286.57
销售费用	167,456,205.47	307,527,893.96
管理费用	145,225,258.41	127,199,555.22
研发费用		
财务费用	121,041,432.79	48,487,486.53

其中：利息费用	138,197,741.73	75,442,626.14
利息收入	19,399,075.00	29,980,350.00
加：其他收益	418,272.56	14,008.30
投资收益（损失以“－”号填列）	-1,235,947.12	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,527,254.43	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,609,104.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	4,673.87	13,759,848.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,151,525,977.07	2,031,475,288.09
加：营业外收入	20,626,194.43	6,945,293.75
减：营业外支出	3,118,321.19	1,897,067.98
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,169,033,850.31	2,036,523,513.86
减：所得税费用	617,931,834.07	397,140,108.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,551,102,016.24	1,639,383,405.12
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,551,102,016.24	1,639,383,405.12
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,551,102,016.24	1,639,383,405.12
2.少数股东损益		

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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.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	1,551,102,016.24	1,639,383,405.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,551,102,016.24	1,639,383,405.12
归属于少数股东的综合收益总额		



八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.83	0.88
（二）稀释每股收益	0.83	0.88

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张建义

会计机构负责人：李军

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	3,256,655.38	2,371,593.24
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	498,922.25	1,939,114.40
销售费用		
管理费用	7,619,763.63	5,333,386.66
研发费用		
财务费用	96,917,352.74	1,227,490.30
其中：利息费用	92,972,971.84	4,649,583.31
利息收入	-2,920,627.48	4,385,841.61
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,197,062,984.79	1,745,001,991.61
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）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,023.28	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填	2,095,281,578.27	1,738,873,593.49

列)		
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,095,281,578.27	1,738,873,593.49
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	2,095,281,578.27	1,738,873,593.49
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	2,095,281,578.27	1,738,873,593.49
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		

7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	2,095,281,578.27	1,738,873,593.49
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	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	7,289,601,761.53	12,555,072,551.08
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	297,539,469.45	2,335,451,361.99
经营活动现金流入小计	7,587,141,230.98	14,890,523,913.07
购买商品、接受劳务支付的现金	7,059,265,935.93	6,533,405,933.56
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	214,378,920.01	199,277,008.15
支付的各项税费	1,932,478,607.92	2,913,075,164.32
支付其他与经营活动有关的现金	470,185,853.82	1,176,622,227.88
经营活动现金流出小计	9,676,309,317.68	10,822,380,333.91
经营活动产生的现金流量净额	-2,089,168,086.70	4,068,143,579.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	1,291,307.31	
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	1,291,307.31	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,878,788.64	147,541,850.96
投资支付的现金	78,400,000.00	102,900,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		162,046,370.45
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	134,278,788.64	412,488,221.41
投资活动产生的现金流量净额	-132,987,481.33	-412,488,221.41

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,867,769,948.87	3,078,584,675.89
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,867,769,948.87	3,078,584,675.89
偿还债务支付的现金	1,711,900,000.00	6,567,916,108.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	295,310,753.66	607,640,740.06
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	2,137,500.00	
筹资活动现金流出小计	2,009,348,253.66	7,175,556,848.41
筹资活动产生的现金流量净额	1,858,421,695.21	-4,096,972,172.52
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	-363,733,872.82	-441,316,814.77
加：期初现金及现金等价物余额	2,570,470,919.82	6,567,613,455.01
六、期末现金及现金等价物余额	2,206,737,047.00	6,126,296,640.24

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,000,000.00	
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,687,237,272.42	9,654,177,472.36
经营活动现金流入小计	5,692,237,272.42	9,654,177,472.36
购买商品、接受劳务支付的现		

金		
支付给职工以及为职工支付的现金	4,737,272.58	4,035,812.09
支付的各项税费	4,618,480.28	8,585,525.34
支付其他与经营活动有关的现金	6,161,555,090.98	12,715,937,896.65
经营活动现金流出小计	6,170,910,843.84	12,728,559,234.08
经营活动产生的现金流量净额	-478,673,571.42	-3,074,381,761.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		200,000,000.00
取得投资收益收到的现金	669,587,222.22	1,896,278,944.44
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	669,587,222.22	2,096,278,944.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	54,758.82	196,325.98
投资支付的现金	390,000,000.00	170,865,500.00
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		410,000,000.00
投资活动现金流出小计	390,054,758.82	581,061,825.98
投资活动产生的现金流量净额	279,532,463.40	1,515,217,118.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		1,500,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		1,500,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,387,750.01	243,226,068.60

支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	92,387,750.01	343,226,068.60
筹资活动产生的现金流量净额	-92,387,750.01	1,156,773,931.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-291,528,858.03	-402,390,711.86
加：期初现金及现金等价物余额	1,010,605,885.14	3,906,963,478.29
六、期末现金及现金等价物余额	719,077,027.11	3,504,572,766.43

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														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				265,141,255.33		6,835,970,392.95		10,684,396,091.2		10,684,396,091.2	
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				1,720,507,240.84				265,141,255.33		6,835,970,392.95		10,684,396,091.2		10,684,396,091.2	

	,72 0.0 0				0.84				33		2.95		09.1 2	09.1 2
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)											1,30 8,97 4,32 2.64		1,30 8,97 4,32 2.64	1,30 8,97 4,32 2.64
(一)综合收益总额											1,55 1,10 2,01 6.24		1,55 1,10 2,01 6.24	1,55 1,10 2,01 6.24
(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											-242 ,127, 693. 60		-242 ,127, 693. 60	-242 ,127, 693. 60
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配											-242 ,127, 693. 60		-242 ,127, 693. 60	-242 ,127, 693. 60
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积														



转增资本(或股本)																		
2. 盈余公积转增资本(或股本)																		
3. 盈余公积弥补亏损																		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																		
5. 其他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					265,141,255.33				8,144,944,715.59			11,993,113,931.76	11,993,113,931.76

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														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				2,827,159,131.11					98,690,856.51			4,870,283,624.59			9,658,865,433.21	9,658,865,433.21

	0													
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并				2,450,000.00						-128,111,005.00		2,321,888,995.00		2,321,888,995.00
其他														
二、本年期初余额	1,862,520.72			5,277,159.13					98,690,856.51	4,742,172,619.59		11,980,543,327.21		11,980,543,327.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										1,397,255,711.52		1,397,255,711.52		1,397,255,711.52
(一)综合收益总额										1,639,383,405.12		1,639,383,405.12		1,639,383,405.12
(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										-242,127,693.		-242,127,693.		-242,127,693.

										60		.60		
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-242,127,693.60		-242,127,693.60		-242,127,693.60
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他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	1,862,520.72			5,277.15				98,690.85		6,139.42		13,377.79		13,377.79
				9,131.11				56.51		8,331.11		99,038.73		13,377.79

	0												
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,862,520.720.00				3,909,491.157.24				265,141,255.33	1,535,207.062.96		7,572,360,195.53
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				265,141,255.33	1,535,207.062.96		7,572,360,195.53
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										1,853,153.884.67		1,853,153,884.67
（一）综合收益总额										2,095,281.578.27		2,095,281,578.27
（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										-242,127,693.60		-242,127,693.60
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-242,127,693.60		-242,127,693.60
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	1,862,520.720.0				3,909,491,157.24				265,141,255.33	3,388,360.94		9,425,514,080.20

	0									7.63		
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	------	--	--

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,862,520.72				5,177,631.60				98,690.51	279,281,167.16		7,418,124,353.47
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,862,520.72				5,177,631.60				98,690.51	279,281,167.16		7,418,124,353.47
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										1,496,745,899.89		1,496,745,899.89
（一）综合收益总额										1,738,873,593.49		1,738,873,593.49
（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										-242,127,693.60		-242,127,693.60
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-242,127,693.60		-242,127,693.60
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	1,862,520.72				5,177,631.60				98,690,856.51	1,776,027,067.05		8,914,870,253.36

### 三、公司基本情况

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），是经天津市人民政府（津政函[1991]23号）和原国家经济体制改革委员会（体改函生[1991]30号）批准、天津市工商行政管理局注册登记，以募集方式设立的股份有限公司（首次发行社会公众股3,340万股，股票面值为每股1元）。本公司股票于1993年12月10日在深圳证券交易所上市，股票代码为000537。经过历次股权调整，国有股东山东鲁能集团有限公司（已于2012年7月变更为“鲁能集团有限公司”，以下简称“鲁能集团”）于2010年2月成为本公司的实际控制人。本公司注册地址在天津经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元；法定代表人周悦刚。根据中国证券监督管理委员会于2017年9月做出的《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]1712号）等规定，公司通过向鲁能集团、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产方式实施重大资产重组。截至2018年12月31日，公司股本总额增加至186,252.07万元，其中鲁能集团持有本公司股份141,790.9637万股，占本公司总股本的比例为76.13%。本公司统一社会信用代码注册号为9112000010310067X6。

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

本公司历次股权变动情况如下：

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

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

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2019年8月28日决议批准报出。

本公司本报告期纳入合并范围的子公司共20户，详见本附注九、“在其他主体中的权益”。本公司本报告期合并范围较上年度无变化。



本公司及各子公司主要从事房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1、编制基础

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

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

##### 2、持续经营

公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。

#### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发销售物业经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认研究开发支出等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本节五、26“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅本节五、30“重大会计判断和估计”。

##### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年6月30日的财务状况及2019年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

##### 2、会计期间

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

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

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

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### (1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

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

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

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

况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股

东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、14“长期股权投资”或本附注五、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

## 10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

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量特征，将金融资产划分为：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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。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。

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和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，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## (2) 金融负债的分类、确认和计量

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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

## (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）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。

#### （7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### （8）金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

##### ①减值准备的确认方法

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。

#### 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。

#### ④金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

## 11、应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

## 12、应收账款

(1) 对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：



项 目	确定组合的依据
账龄组合	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
其他信用风险较低的组合	根据预期信用损失测算，信用风险较低的应收账款
关联方组合	关联方的应收账款

(2) 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

帐 龄	预期信用损失率 (%)
1年以内 (含1年, 下同)	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

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；

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。

### 13、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
账龄组合	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
其他信用风险较低的组合	根据预期信用损失测算，信用风险较低的其他应收款
关联方组合	关联方的其他应收款

### 14、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(1) 存货的分类

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

## (2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

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

## (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 15、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

## 16、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其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核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次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，先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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

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

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

## 18、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-30	5.00	3.17- 19.00
机器设备	年限平均法	18-20	5.00	4.75-5.28
运输工具	年限平均法	6	5.00	15.83
电子设备	年限平均法	5-8	5.00	11.88-19.00
办公设备	年限平均法	7	5.00	13.57
酒店家具	年限平均法	7	5.00	13.57

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计

提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 19、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

## 20、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

## 22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的



其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 23、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括租入固定资产装修费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

## 25、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

## 26、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是  否

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

### ①开发产品

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

### ②分期收款销售

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

### ③出售自用房屋

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

### ④代建房屋和工程业务

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

#### ⑤出租物业收入确认方法

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

#### ⑥其他业务收入确认方法

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

## 27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：

（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### (4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 29、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

#### (1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

#### (2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

## 30、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
新金融工具准则：财政部于 2017 年 3 月 31 日修订发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会	经第九届董事会第四十次会议审议通过	

【2017】7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会【2017】8 号)和《企业会计准则第 24 号——套期会计》(财会【2017】9 号)等三项金融工具会计准则;2017 年 5 月 2 日,财政部修订发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会【2017】14 号)(以上四项合称“新金融工具准则”),并要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。		
新财务报表格式:财政部于 2019 年度颁布的《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)的规定修订公司的财务报表格式,适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。	经第九届董事会第四十次会议审议通过	

#### 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）
<b>摊余成本：</b>				
<b>应收账款</b>	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
<b>其他应收款</b>	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
<b>以公允价值计量且其变动计入当期损益：</b>				
<b>可供出售金融资产（原准则）</b>	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				——
<b>其他非流动金融资产</b>	——			
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）
----	------------------	-----	------	----------------

<b>摊余成本:</b>				
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
<b>其他应收款</b>	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
<b>长期应收款</b>	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
<b>以公允价值计量且其变动计入当期损益:</b>				
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				---
<b>其他非流动金融资产</b>	---			
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)
<b>摊余成本:</b>				
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)
<b>摊余成本:</b>				
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号文件附件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) 重要会计估计变更**

适用  不适用

**(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、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

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	4,861,112,161.78	4,861,112,161.78	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	11,667,602.01	11,667,602.01	
应收款项融资			
预付款项	314,185,436.40	314,185,436.40	
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
其他应收款	252,723,016.32	252,723,016.32	
其中：应收利息	13,308.52	13,308.52	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	60,077,706,380.58	60,077,706,380.58	
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	2,161,712,926.78	2,161,712,926.78	
流动资产合计	67,679,107,523.87	67,679,107,523.87	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	17,297,480.00		-17,297,480.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	171,500,000.00	171,500,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			17,297,480.00
投资性房地产	2,455,853,436.84	2,455,853,436.84	
固定资产	1,823,085,816.44	1,823,085,816.44	
在建工程	139,140,461.81	139,140,461.81	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	846,448,590.45	846,448,590.45	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11,725,425.82	11,725,425.82	
递延所得税资产	2,810,229,460.62	2,810,229,460.62	
其他非流动资产			

非流动资产合计	8,275,280,671.98	8,275,280,671.98	
资产总计	75,954,388,195.85	75,954,388,195.85	
流动负债：			
短期借款	3,818,000,000.00	3,818,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	9,237,797,012.98	9,237,797,012.98	
预收款项	33,008,945,001.08	33,008,945,001.08	
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	20,731,286.06	20,731,286.06	
应交税费	1,864,595,325.70	1,864,595,325.70	
其他应付款	2,010,662,109.70	2,010,662,109.70	
其中：应付利息	31,601,103.71	31,601,103.71	
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			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	883,750,000.00	883,750,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	50,844,480,735.52	50,844,480,735.52	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	14,424,567,851.21	14,424,567,851.21	
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	1,200,000.00	1,200,000.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	14,425,767,851.21	14,425,767,851.21	
负债合计	65,270,248,586.73	65,270,248,586.73	
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	265,141,255.33	265,141,255.33	
一般风险准备			
未分配利润	6,835,970,392.95	6,835,970,392.95	
归属于母公司所有者权益合计	10,684,139,609.12		
少数股东权益			
所有者权益合计	10,684,139,609.12	10,684,139,609.12	
负债和所有者权益总计	75,954,388,195.85	75,954,388,195.85	

调整情况说明：无。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,010,605,885.14	1,010,605,885.14	
交易性金融资产			

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	456,433.19	456,433.19	
其他应收款	2,384,771,342.42	2,384,771,342.42	
其中：应收利息	9,703,958.33	9,703,958.33	
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	9,841,821.27	9,841,821.27	
流动资产合计	3,405,675,482.02	3,405,675,482.02	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	440,000,000.00	440,000,000.00	
长期股权投资	13,676,055,493.67	13,676,055,493.67	
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	393,703.76	393,703.76	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	14,116,449,197.43	14,116,449,197.43	
资产总计	17,522,124,679.45	17,522,124,679.45	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	5,766,153.53	5,766,153.53	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	867,970.01	867,970.01	
应交税费	1,091,475.55	1,091,475.55	
其他应付款	6,337,107,302.09	6,337,107,302.09	
其中：应付利息	31,601,103.71	31,601,103.71	
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	50,000,000.00	50,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	6,394,832,901.18	6,394,832,901.18	
非流动负债：			
长期借款	3,554,931,582.74	3,554,931,582.74	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,554,931,582.74	3,554,931,582.74	
负债合计	9,949,764,483.92	9,949,764,483.92	
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	265,141,255.33	265,141,255.33	
未分配利润	1,535,207,062.96	1,535,207,062.96	
所有者权益合计	7,572,360,195.53	7,572,360,195.53	
负债和所有者权益总计	17,522,124,679.45		

调整情况说明：无。

#### (4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物,于 2019 年 1~3 月期间的适用税率为 16%/10%, 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 日起,适用税率调整为 13%/9%。同时,本公司	13%/9%

	作为生产、生活性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，可按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。	
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
土地增值税	按房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率计缴。	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

## 2、税收优惠

(1)《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019] 13号）第二条“对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。”本公司下属子公司山东鲁能物业有限公司，本报告期符合以上条件，经批准可享受相应税收优惠政策。

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

## 3、其他

无。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	83,860.00	138,454.19
银行存款	3,862,380,624.06	4,202,342,872.44
其他货币资金	415,675,735.59	658,630,835.15
合计	4,278,140,219.65	4,861,112,161.78

其他说明：无。

所有权或使用权受到限制的货币资金详见本附注“七、43、所有权或使用权受限制的资产”。



## 2、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	1,000,000.00	
合计	1,000,000.00	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，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

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

### (3) 期末公司已质押的应收票据

无。

### (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无。

### (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无。

### (6) 本期实际核销的应收票据情况

无。

## 3、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	19,939,	100.00	11,843,	59.40	8,095,5	23,641,	100.00	11,973,	50.65%	11,667,60

准备的应收账款	197.80	%	682.73	%	15.07	284.74	%	682.73		2.01
其中:										
账龄组合	11,843,682.73	59.40%	11,843,682.73	100.00%		11,973,682.73	50.65%	11,973,682.73	100.00%	
其他信用风险较低的组合	8,095,515.07	40.60%			8,095,515.07	11,667,602.01	49.35%			11,667,602.01
合计	19,939,197.80	100.00%	11,843,682.73	59.40%	8,095,515.07	23,641,284.74	100.00%	11,973,682.73	50.65%	11,667,602.01

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	11,843,682.73	11,843,682.73	100.00%
合计	11,843,682.73	11,843,682.73	--

确定该组合依据的说明:

除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外, 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。

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
其他信用风险较低的组合	8,095,515.07		
合计	8,095,515.07		--

确定该组合依据的说明:

根据预期信用损失测算, 信用风险较低的应收款项。

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

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	8,046,016.85
其中: 6 个月以内	7,650,768.32
7-12 个月	395,248.53
1 至 2 年	49,498.22
3 年以上	11,843,682.73
5 年以上	11,843,682.73

合计	19,939,197.80
----	---------------

## (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	
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	11,973,682.73		130,000.00		11,843,682.73
合计	11,973,682.73		130,000.00		11,843,682.73

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无。

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为7,580,169.74元，占应收账款期末余额合计数的比例为38.02%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为7,580,169.74元。

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

其他说明：

无。

## 4、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	204,807,435.27	73.17%	225,230,022.60	71.69%

1 至 2 年	62,428,916.73	22.30%	84,317,193.50	26.84%
2 至 3 年	11,988,068.14	4.28%	3,938,220.30	1.25%
3 年以上	700,000.00	0.25%	700,000.00	0.22%
合计	279,924,420.14	--	314,185,436.40	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 102,881,454.83 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 36.75%。

其他说明：无。

## 5、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	38,141.95	13,308.52
其他应收款	254,963,405.78	252,709,707.80
合计	255,001,547.73	252,723,016.32

### (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	38,141.95	13,308.52
合计	38,141.95	13,308.52

#### 2) 重要逾期利息

无。

#### 3) 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
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	3,856,713.94

减：坏账准备	-3,856,713.94	-3,856,713.94
--------	---------------	---------------

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2019 年 1 月 1 日余额在本期	---	---	---	---
2019 年 6 月 30 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：无。

**(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	188,674,302.76	173,723,845.62
往来款	279,457,853.10	304,079,377.44
垫付款项	32,330,195.93	13,666,326.42
减：坏账准备	-245,498,946.01	-238,759,841.68
合计	254,963,405.78	252,709,707.80

## 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)	

2019年1月1日余额		22,707,475.94	216,052,365.74	238,759,841.68
2019年1月1日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提		6,783,754.67		
本期转回		44,650.34		
2019年6月30日余额		29,446,580.27	216,052,365.74	245,498,946.01

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	67,158,308.04
其中：6个月以内	39,197,635.35
7-12个月	27,960,672.69
1至2年	37,033,008.59
2至3年	130,966,137.09
3年以上	265,304,898.07
3至4年	21,598,060.72
4至5年	7,700,814.43
5年以上	236,006,022.92
合计	500,462,351.79

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	
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	238,759,841.68	6,783,754.67	44,650.34	245,498,946.01
合计	238,759,841.68	6,783,754.67	44,650.34	245,498,946.01

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无。

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

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	坏账准备期末余额

				比例	
单位 1	住房公积金贷款 保证金	65,347,844.14	1 年以内&1-2 年 &2-3 年&3-4 年 &4-5 年&5 年以上	13.06%	
单位 2	往来款	54,247,162.84	5 年以上	10.84%	54,247,162.84
单位 3	竞拍土地保证金	45,000,000.00	2-3 年	8.99%	
单位 4	往来款	27,502,789.06	5 年以上	5.50%	27,502,789.06
单位 5	押金、保证金	23,747,168.16	1 年以内&1-2 年 &2-3 年&3-4 年	4.75%	8,926,564.08
合计	--	215,844,964.20	--	43.13%	90,676,515.98

## 6) 涉及政府补助的应收款项

无。

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

其他说明：无。

## 6、存货

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	3,463,726.34	2,998,184.52	465,541.82	3,353,133.83	2,998,184.52	354,949.31
开发成本	50,781,207,034.26	1,736,354,780.30	49,044,852,253.96	52,396,517,653.37	1,736,354,780.30	50,660,162,873.07
开发产品	10,113,408,800.70	284,593,318.24	9,828,815,482.46	9,714,760,403.95	297,571,845.75	9,417,188,558.20
合计	60,898,079,561.30	2,023,946,283.06	58,874,133,278.24	62,114,631,191.15	2,036,924,810.57	60,077,706,380.58

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

## (2) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52
开发成本	1,736,354,780.30					1,736,354,780.30
开发产品	297,571,845.75			12,978,527.51		284,593,318.24
合计	2,036,924,810.57			12,978,527.51		2,023,946,283.06

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目名称	本期发生额	累计金额	资本化率 (%)
重庆鲁能：九龙花园		86,298.82	5.23
重庆鲁能：北渝星城	2,200,176.87	2,200,176.87	3.71
重庆鲁能：南渝星城		7,931,372.40	5.40
重庆鲁能：泰山7号	36,263,402.75	180,287,548.71	3.76
重庆鲁能：星城外滩	8,071,160.42	110,306,174.04	5.33
东莞广宇：鲁能公馆	42,609,233.04	178,238,180.03	5.27
青岛广宇：鲁能公馆	294,170.11	15,316,574.01	4.75
鲁能亘富：领秀城项目	1,698,556.78	167,342,865.67	4.95
鲁能亘富：唐冶项目	5,804,821.41	23,411,957.80	4.79
鲁能万创：领秀公馆		38,656,855.42	4.75
鲁能朱家峪：鲁能公馆	4,248,743.05	26,834,022.70	4.54
南京广宇：鲁能公馆	36,523,616.36	155,723,483.46	4.96
南京硅谷：鲁能公馆	51,666,483.21	116,027,275.79	5.22
宜宾鲁能：宜宾项目		4,803,645.82	4.82
成都鲁能：鲁能城	6,516,534.86	132,506,015.30	4.15
顺义新城：顺义项目	70,176,544.50	1,072,212,387.32	5.02
苏州广宇：苏州项目	133,113,340.22	602,303,267.10	5.49
张家口鲁能：张家口项目	5,530,555.56	11,585,167.71	5.50
湖州东信：湖州项目	1,838,753.13	124,606,916.16	5.49
福州鲁能：福州项目		284,496,113.88	4.90
天津鲁能泰山：泰山7号		46,379,494.20	5.10
合计	406,556,092.27	3,301,255,793.21	



## (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无。

## 7、其他流动资产

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,796,572,043.39	1,748,401,568.80
营业税	19,477,366.86	18,378,788.05
企业所得税	141,724,976.34	27,375,138.70
土地增值税	470,806,833.67	245,415,373.81
城市维护建设税	63,691,356.55	65,751,515.21
教育费附加	27,600,226.91	28,285,699.92
地方教育费附加	17,780,695.26	19,043,603.17
其他	38,722,687.25	9,061,239.12
合计	2,576,376,186.23	2,161,712,926.78

其他说明：无。

## 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	171,500,000.00	78,400,000.00		-2,527,254.43						247,372,745.57	
小计	171,500,000.00	78,400,000.00		-2,527,254.43						247,372,745.57	
二、联营企业											

合计	171,500,000.00	78,400,000.00		-2,527,254.43						247,372,745.57
----	----------------	---------------	--	---------------	--	--	--	--	--	----------------

其他说明：无。

## 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	17,297,480.00	
合计	17,297,480.00	

其他说明：无。

## 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	2,451,512,771.14	250,535,528.77		2,702,048,299.91
2.本期增加金额	20,664,325.17			20,664,325.17
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	20,664,325.17			20,664,325.17
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	5,797,209.71			5,797,209.71
(1) 处置				
(2) 其他转出	5,797,209.71			5,797,209.71
4.期末余额	2,466,379,886.60	250,535,528.77		2,716,915,415.37
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	214,866,511.02	31,328,352.05		246,194,863.07
2.本期增加金额	38,288,070.41	3,065,834.64		41,353,905.05

(1) 计提或摊销	38,288,070.41	3,065,834.64		41,353,905.05
3.本期减少金额	45,894.57			45,894.57
(1) 处置				
(2) 其他转出	45,894.57			45,894.57
4.期末余额	253,108,686.86	34,394,186.69		287,502,873.55
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,213,271,199.74	216,141,342.08		2,429,412,541.82
2.期初账面价值	2,236,646,260.12	219,207,176.72		2,455,853,436.84

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

## 11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,717,202,580.03	1,823,085,816.44
合计	1,717,202,580.03	1,823,085,816.44

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	1,006,312.27 4.96	877,732,833. 76	13,637,445.0 7	288,520,421. 82	24,006,220.9 0	2,085,723.33	2,212,294.91 9.84
2.本期增加金额	268,427.24	101,153.49	272,838.12	502,563.46	277,911.36	68,585.21	1,491,478.88
(1) 购置	268,427.24	101,153.49	272,838.12	502,563.46	277,911.36	68,585.21	1,491,478.88
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
(2) 其他减少							
4.期末余额	1,006,580.70 2.20	877,833,987. 25	13,910,283.1 9	289,022,985. 28	24,284,132.2 6	2,154,308.54	2,213,786.39 8.72
二、累计折旧							
1.期初余额	107,747,041. 40	182,642,385. 47	5,210,190.08	83,269,888.4 9	9,490,763.66	848,834.30	389,209,103. 40
2.本期增加金额	15,429,375.7 7	65,511,578.8 0	967,211.13	22,080,761.0 6	3,243,684.34	142,104.19	107,374,715. 29
(1) 计提	15,429,375.7 7	65,511,578.8 0	967,211.13	22,080,761.0 6	3,243,684.34	142,104.19	107,374,715. 29
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							

4.期末余额	123,176,417.17	248,153,964.27	6,177,401.21	105,350,649.55	12,734,448.00	990,938.49	496,583,818.69
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	883,404,285.03	629,680,022.98	7,732,881.98	183,672,335.73	11,549,684.26	1,163,370.05	1,717,202,580.03
2.期初账面价值	898,565,233.56	695,090,448.29	8,427,254.99	205,250,533.33	14,515,457.24	1,236,889.03	1,823,085,816.44

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

## (6) 固定资产清理

无。

## 12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	237,032,960.44	139,140,461.81
合计	237,032,960.44	139,140,461.81

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
苏州鲁能泰山 9号酒店项目 基建工程支出	135,235,243.40		135,235,243.40	109,570,603.17		109,570,603.17
重庆鲁能城后 期商业项目	101,797,717.04		101,797,717.04	29,569,858.64		29,569,858.64
合计	237,032,960.44		237,032,960.44	139,140,461.81		139,140,461.81

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
苏州鲁能泰山 9 号酒店项目基建工程支出	1,541,446.47 0.00	109,570,603.17	25,664,640.23			135,235,243.40	8.77%	尚未完工	79,766,141.50	15,686,188.02	5.50%	其他
重庆鲁能城后期商业项目	2,545,000.00 0.00	29,569,858.64	72,227,858.40			101,797,717.04	4.00%	尚未完工				其他
合计	4,086,446.47 0.00	139,140,461.81	97,892,498.63			237,032,960.44	--	--	79,766,141.50	15,686,188.02		--

### (3) 本期计提在建工程减值准备情况

无。

### (4) 工程物资

无。

## 13、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	897,865,449.49			5,694,262.63	903,559,712.12
2.本期增加					

金额					
(1) 购置					
(2) 内部 研发					
(3) 企业 合并增加					
3.本期减少金 额					
(1) 处置					
(2) 其他转出					
4.期末余额	897,865,449.49			5,694,262.63	903,559,712.12
二、累计摊销					
1.期初余额	52,936,224.22			4,174,897.45	57,111,121.67
2.本期增加 金额	11,237,623.45			531,976.80	11,769,600.25
(1) 计提	11,237,623.45			531,976.80	11,769,600.25
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额	64,173,847.67			4,706,874.25	68,880,721.92
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计提					
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					



1.期末账面价值	833,691,601.82			987,388.38	834,678,990.20
2.期初账面价值	844,929,225.27			1,519,365.18	846,448,590.45

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

## 14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入资产改良支出	4,718,080.58	885,926.41	1,248,865.40		4,355,141.59
房屋装修费	7,007,345.24	647,272.73	1,028,555.27		6,626,062.70
合计	11,725,425.82	1,533,199.14	2,277,420.67		10,981,204.29

其他说明：无。

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,083,908,344.00	520,977,086.03	2,084,019,297.52	521,004,824.40
可抵扣亏损	40,610,241.20	10,152,560.30	33,970,291.64	8,492,572.91
预收售房款预计利润	7,228,879,593.64	1,807,219,898.40	7,714,289,943.58	1,928,572,485.89
预提税费	634,744,259.56	158,686,064.89	634,744,259.57	158,686,064.89
预提成本费用	478,577,385.08	119,644,346.27	435,387,527.47	108,846,881.87
其他	418,075,275.32	104,518,818.83	338,506,522.64	84,626,630.66
合计	10,884,795,098.80	2,721,198,774.72	11,240,917,842.42	2,810,229,460.62

### (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

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		2,721,198,774.72		2,810,229,460.62

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	366,904,878.26	366,902,854.98
可抵扣亏损	250,541,683.32	211,835,174.92
合计	617,446,561.58	578,738,029.90

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年度	6,695,767.22	6,695,767.22	
2020 年度	11,288,839.60	11,288,839.60	
2021 年度			
2022 年度	72,493,107.00	72,493,107.00	
2023 年度	121,357,461.10	121,357,461.10	
2024 年度	38,706,508.40		
合计	250,541,683.32	211,835,174.92	--

其他说明：无。

## 16、短期借款

## (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	3,641,000,000.00	3,818,000,000.00
合计	3,641,000,000.00	3,818,000,000.00

短期借款分类的说明：无。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

## 17、应付账款

## (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	6,816,787,112.18	7,551,512,917.05
应付质保金	1,720,627.92	2,229,036.71
应付土地款	108,820,228.18	1,473,183,608.18
应付服务款等	48,938,311.24	53,523,165.76
应付物资款	161,944,988.24	140,447,380.24
应付劳务款		3,919,912.37
应付商品款	9,322,246.60	12,980,992.67
合计	7,147,533,514.36	9,237,797,012.98

## (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款：中国建筑第八工程局有限公司	172,731,313.30	未满足结算条件
应付工程款：四川纳建建设工程有限公司	147,672,272.51	未满足结算条件
应付土地款：宜宾市国土资源局	90,419,165.00	未满足结算条件
应付工程款：中国建筑一局(集团)有限公司	68,547,585.43	未满足结算条件
应付工程款：中建八局第一建设有限公司	61,752,039.05	未到付款期
应付工程款：天元建设集团有限公司	50,962,947.96	未到付款期
应付工程款：中建三局集团有限公司	47,218,358.00	未满足结算条件
应付工程款：浙江湖州市建工集团有限公司	42,405,403.75	未到付款期
应付工程款：中建三局第二建设工程有限责任公司	28,309,921.25	未满足结算条件

应付工程款：中北华宇建筑工程公司	25,376,748.64	未到付款期
应付工程款：四川纳建建设工程有限公司	17,202,063.27	未到付款期
应付土地款：重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	未满足结算条件
应付工程款：北京韩建集团有限公司	7,220,769.23	未满足结算条件
应付物资款：东芝开利空调销售(上海)有限公司	6,679,578.71	未满足结算条件
应付工程款：北京城建集团有限责任公司	6,590,784.88	尚未到付款期
应付工程款：北京建工四建工程建设有限公司	5,596,237.58	尚未到付款期
应付物资款：山东天齐置业集团股份有限公司	5,142,179.59	未满足结算条件
应付工程款：浙江泰仑电力集团有限责任公司	5,101,942.47	尚未到付款期
合计	803,085,930.62	--

其他说明：无。

## 18、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	29,666,368,460.26	32,959,490,701.80
预收宾馆房费	2,180,816.03	2,911,144.14
预收技术收入		
预收租金物业费等	62,372,329.29	43,824,756.20
预收商品收入款	3,073,335.04	2,718,398.94
预收管理费	1,547,945.20	
合计	29,735,542,885.82	33,008,945,001.08

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无。

## 19、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,867,754.79	192,626,830.06	188,128,879.38	25,365,705.47
二、离职后福利-设定提存计划	-136,468.73	27,567,593.33	27,083,403.34	347,721.26
合计	20,731,286.06	220,194,423.39	215,212,282.72	25,713,426.73

## (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		146,126,435.82	145,272,944.90	853,490.92
2、职工福利费		10,481,911.84	10,481,311.84	600.00
3、社会保险费	36,868.93	14,851,069.91	14,576,979.53	310,959.31
其中：医疗保险费	35,588.13	13,312,826.35	13,069,422.30	278,992.18
工伤保险费	-2,490.25	663,514.39	643,784.61	17,239.53
生育保险费	3,771.05	874,729.17	863,772.62	14,727.60
4、住房公积金	91,890.89	13,866,827.41	13,593,252.71	365,465.59
5、工会经费和职工教育经费	20,738,994.97	7,300,585.08	4,204,390.40	23,835,189.65
合计	20,867,754.79	192,626,830.06	188,128,879.38	25,365,705.47

## (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	-172,511.05	24,754,642.58	24,344,502.30	237,629.23
2、失业保险费	8,997.07	885,790.70	875,619.58	19,168.19
3、企业年金缴费	27,045.25	1,927,160.05	1,863,281.46	90,923.84
合计	-136,468.73	27,567,593.33	27,083,403.34	347,721.26

其他说明：无。

## 20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	157,406,147.01	223,788,220.48
企业所得税	514,421,770.54	863,539,342.24
个人所得税	740,645.49	9,974,383.77
城市维护建设税	307,414.84	5,360,057.52
资源税	71,385.00	179,166.75
营业税		771,599.45
房产税	3,173,904.78	3,075,085.95
教育费附加	1,170,678.35	6,004,761.08
土地使用税	5,515,019.23	7,189,034.34
土增税	1,220,032,200.92	725,408,264.07
契税	9,070,096.00	17,978,872.00
印花税	2,171,200.52	520,819.46
地方水利建设基金	8,465.49	437,429.25
其他税费		368,289.34
合计	1,914,088,928.17	1,864,595,325.70

其他说明：无。

## 21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	285,688,348.83	31,601,103.71
应付股利	244,801,338.92	2,673,645.32

其他应付款	1,856,085,422.65	1,976,387,360.67
合计	2,386,575,110.40	2,010,662,109.70

**(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	233,357,071.10	24,390,298.23
短期借款应付利息	52,331,277.73	7,210,805.48
合计	285,688,348.83	31,601,103.71

**(2) 应付股利**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	244,801,338.92	2,673,645.32
合计	244,801,338.92	2,673,645.32

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

应付股利2,673,645.32元期末账龄为5年以上，未付原因为股东暂未领取；应付股利242,127,693.60元为本年利润分配挂账金额，于年内实施完成。

**(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	143,035,318.69	152,293,150.33
售房定金	115,090,240.00	165,769,400.00
代收税费	75,710,665.26	187,040,241.06
保证金	165,960,470.81	219,009,987.89
诚意金	232,619,066.78	136,729,255.78
押金	36,389,533.42	28,265,197.92
土增税清算准备金	1,087,280,127.69	1,087,280,127.69
合计	1,856,085,422.65	1,976,387,360.67

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

天元建设集团有限公司	19,932,219.48	未到付款期
重庆成雅商业管理有限公司	18,383,977.50	未到付款期
中建三局集团有限公司	14,063,422.93	安全施工保证金暂时未结算
宜宾口腔医院	9,440,000.00	未到付款期
中建八局第一建设有限公司	8,517,006.72	未到付款期
中国建筑第八工程局有限公司	5,565,930.99	未到付款期
售房代收税费	5,087,971.87	暂时未结算
合计	80,990,529.49	--

其他说明：无。

## 22、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	3,593,500,000.00	883,750,000.00
合计	3,593,500,000.00	883,750,000.00

其他说明：无。

## 23、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	2,520,451,069.07	1,142,931,120.20
保证借款	4,589,029,577.82	2,963,086,731.01
信用借款	10,532,800,000.00	11,202,300,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注七、22）	-3,593,500,000.00	-883,750,000.00
合计	14,048,780,646.89	14,424,567,851.21

长期借款分类的说明：

长期借款分类的说明：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注“七、43、所有权或使用权受到限制的资产”。

其他说明，包括利率区间：

长期借款的年利率区间为4.275%-5.50%。



## 24、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	1,200,000.00	800,000.00		2,000,000.00	济南市住建委绿色建筑发展专项资金
合计	1,200,000.00	800,000.00		2,000,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
济南市住建委绿色建筑发展专项资金	1,200,000.00	800,000.00					2,000,000.00	与资产相关
合计	1,200,000.00	800,000.00					2,000,000.00	

其他说明：无。

## 25、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

其他说明：无。

## 26、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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无。

## 27、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	265,141,255.33			265,141,255.33
合计	265,141,255.33			265,141,255.33

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》、公司章程的规定，本公司年度按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

## 28、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	6,835,970,392.95	4,870,283,624.59
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-128,111,005.00
调整后期初未分配利润	6,835,970,392.95	4,742,172,619.59
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,551,102,016.24	1,639,383,405.12
应付普通股股利	242,127,693.60	242,127,693.60
期末未分配利润	8,144,944,715.59	6,139,428,331.11

## 29、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	8,445,954,745.40	5,054,777,422.58	9,828,277,160.24	6,625,405,014.19
其他业务	51,531,753.44	161,314,446.66	79,916,799.90	142,327,291.97
合计	8,497,486,498.84	5,216,091,869.24	9,908,193,960.14	6,767,732,306.16

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明：无。

## 30、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	19,564,255.36	27,813,371.41
教育费附加	11,123,814.57	12,538,081.65
营业税	-1,913,767.96	14,875,110.38
地方教育费附加	6,813,382.13	8,357,932.33
土地增值税	622,910,027.72	534,949,499.41
其他税	30,225,939.02	41,011,291.39
合计	688,723,650.84	639,545,286.57

其他说明：无。

### 31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	29,571,352.34	34,895,527.52
工资	18,810,283.21	17,168,456.55
社会保险费	5,511,571.73	5,372,963.35
工资附加	1,030,907.34	752,895.24
物业管理费	20,330,837.33	24,192,386.26
销售佣金	43,846,524.30	95,801,003.60
其他销售费用	48,354,729.22	129,344,661.44
合计	167,456,205.47	307,527,893.96

其他说明：无。

### 32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	50,525,660.98	56,458,523.48
折旧费	15,470,633.19	18,684,618.35
中介费	10,151,556.25	5,803,206.33
社会保险费	15,237,146.30	14,956,567.26
酒店管理费	4,144,064.21	3,764,994.50
其他	49,696,197.48	27,531,645.30
合计	145,225,258.41	127,199,555.22

其他说明：无。

### 33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	560,440,022.02	695,972,656.41
减：利息收入	19,399,075.00	29,980,350.00
减：利息资本化金额	422,242,280.29	620,530,030.27
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	2,242,766.06	3,025,210.39
合计	121,041,432.79	48,487,486.53

其他说明：无。

### 34、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		14,008.30
经营补助	75,000.00	
加计抵减增值税	343,272.56	
合计	418,272.56	14,008.30

### 35、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	-2,527,254.43	
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	1,291,307.31	
合计	-1,235,947.12	

其他说明：无。

### 36、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	-6,739,104.33	
应收账款坏账损失	130,000.00	

合计	-6,609,104.33
----	---------------

其他说明：无。

### 37、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		13,723,942.79
二、存货跌价损失	4,673.87	35,905.30
合计	4,673.87	13,759,848.09

其他说明：无。

### 38、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		362,500.00	
非流动资产毁损报废利得	94,135.92		94,135.92
违约金、罚金收入	9,489,662.07	6,556,024.66	9,489,662.07
其他	11,042,396.44	26,769.29	11,042,396.44
合计	20,626,194.43	6,945,293.75	20,626,194.43

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
社会消费品零售总额（消费）提升扩规项目补贴	济南市市中区十六里河街道办事处	补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	是	否		37,500.00	与收益相关
高增长企业奖励	福州市晋安区新店镇财政所	奖励	因符合地方政府招商引资等	是	否		325,000.00	与收益相关

			地方性扶持 政策而 获得的补 助					
--	--	--	---------------------------	--	--	--	--	--

其他说明：无。

### 39、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
赔偿金、滞纳金、罚款等支 出	2,659,020.87	1,897,067.98	2,659,020.87
其他	459,300.32		459,300.32
合计	3,118,321.19	1,897,067.98	3,118,321.19

其他说明：无。

### 40、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	525,520,473.53	303,868,770.97
递延所得税费用	92,411,360.54	93,271,337.77
合计	617,931,834.07	397,140,108.74

#### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,169,033,850.31
按法定/适用税率计算的所得税费用	542,258,462.58
子公司适用不同税率的影响	-495,145.54
调整以前期间所得税的影响	63,649,986.90
非应税收入的影响	-322,826.83
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,164,729.86
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	9,676,627.10

所得税费用	617,931,834.07
-------	----------------

其他说明：无。

#### 41、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		2,200,000.00
利息收入	18,989,059.02	24,320,617.98
收到赔偿款、租金、面积差等	29,224,384.90	4,164,518.83
代垫费用	34,639,402.58	164,709,674.79
土地竞拍保证金		
备用金、押金、保证金	208,238,678.38	100,701,294.38
往来款等	6,447,944.57	2,039,355,256.01
合计	297,539,469.45	2,335,451,361.99

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无。

##### (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	1,794,685.31	2,660,085.64
诉讼费、赔偿款、违约金等	2,568,607.87	1,895,195.98
代收款项	78,135,378.39	234,228,797.02
土地竞拍保证金		
备用金、押金、保证金	55,504,157.10	21,670,132.20
支付的营业费用、管理费用等	251,923,862.53	413,636,262.73
往来款等	80,259,162.62	502,531,754.31
合计	470,185,853.82	1,176,622,227.88

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无。

##### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无。

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

无。

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

无。

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银团贷款代理费和安排费	2,137,500.00	
合计	2,137,500.00	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无。

**42、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	1,551,102,016.24	1,639,383,405.12
加：资产减值准备	6,604,430.46	-13,759,848.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	148,952,204.86	117,724,369.01
无形资产摊销	11,769,600.25	11,478,345.84
长期待摊费用摊销	2,277,420.67	1,785,601.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-94,135.92	
财务费用（收益以“-”号填列）	138,197,741.73	75,442,626.14
投资损失（收益以“-”号填列）	1,235,947.12	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	89,030,685.90	43,783,674.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,435,511,789.48	-845,621,400.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	34,560,780.15	-223,150,067.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”	-5,508,316,567.64	3,261,076,873.55



号填列)		
经营活动产生的现金流量净额	-2,089,168,086.70	4,068,143,579.16
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	2,206,737,047.00	6,126,296,640.24
减: 现金的期初余额	2,570,470,919.82	6,567,613,455.01
现金及现金等价物净增加额	-363,733,872.82	-441,316,814.77

#### (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

#### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

#### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,206,737,047.00	2,570,470,919.82
其中：库存现金	83,860.00	138,454.19
可随时用于支付的银行存款	2,206,653,187.00	2,759,142,569.64
三、期末现金及现金等价物余额	2,206,737,047.00	2,570,470,919.82

其他说明：无。

#### 43、所有者权益变动表项目注释

无。

#### 44、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	2,071,403,172.65	按揭保证金及商品房预售资金监管等
存货	9,143,569,449.36	借款抵押
合计	11,214,972,622.01	--

其他说明：无。

## 45、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
经营补助	75,000.00	其他收益	75,000.00
绿色建筑发展专项资金	800,000.00	递延收益	
合计	875,000.00		75,000.00

### (2) 政府补助退回情况

 适用  不适用

## 46、其他

## 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

无。

#### (2) 合并成本及商誉

无。

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

无。

#### (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

无。

#### (6) 其他说明

无。

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

无。

### (2) 合并成本

无。

### (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无。

## 3、反向购买

无。

## 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

## 5、其他原因的合并范围变动

无。

## 6、其他

无。

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆鲁能开发 (集团)有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	房地产开发、 房屋销售	100.00%		同一控制企业 合并

重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
重庆鲁能物业服务集团有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00%		投资设立
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	山东青岛即墨	山东青岛即墨	房地产开发、房屋销售	100.00%		投资设立
山东鲁能亘富开发有限公司	济南市市中区	济南市市中区	房地产开发、房屋销售、酒店等	100.00%		同一控制企业合并
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市南岸西区	宜宾市南岸西区	房地产开发、房屋销售、酒店等	65.00%	35.00%	同一控制企业合并
北京顺义新城建设开发有限公司	北京市顺义区	北京市顺义区	房地产开发、房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	重庆江津	重庆江津	房地产开发、酒店管理等	100.00%		投资设立
山东鲁能万创置业有限公司	济南市市中区	济南市市中区	房地产开发、房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
山东鲁能朱家峪开发有限公司	章丘市官庄乡	章丘市官庄乡	旅游开发、房地产开发	100.00%		同一控制下企业合并
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	南京市江宁区	南京市江宁区	房地产开发、物业管理等	100.00%		同一控制下企业合并
成都鲁能置业有限公司	成都市成华区	成都市成华区	房地产开发、房屋销售	100.00%		同一控制企业合并
张家口鲁能实业有限公司	张家口市	张家口市下花园	房地产开发经营、物业管理等	100.00%		同一控制企业合并
苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州市	苏州市相城区	房地产开发经营、物业管理等	100.00%		同一控制企业合并
南京鲁能广宇置地有限公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发、物业管理等	100.00%		同一控制企业合并

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：不涉及。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：不涉及。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：无。

## (2) 重要的非全资子公司

无。

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

无。

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无。

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州千岛湖全域旅游有限公司	浙江省杭州市淳安县千岛湖镇	杭州淳安县	房地产开发建设、旅游开发经营与管理等	49.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无。

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

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	杭州千岛湖全域旅游公司	杭州千岛湖全域旅游公司
流动资产	406,903,302.52	348,991,698.68
其中：现金和现金等价物	4,671,879.96	70,840,664.98
非流动资产	85,420,738.96	1,008,301.32
资产合计	492,324,041.48	350,000,000.00
流动负债	-12,518,296.41	
负债合计	-12,518,296.41	
归属于母公司股东权益	504,842,337.89	350,000,000.00
按持股比例计算的净资产份额	247,372,745.57	171,500,000.00
对合营企业权益投资的账面价值	247,372,745.57	171,500,000.00
财务费用	-454,241.84	

净利润	-5,157,662.11	
-----	---------------	--

其他说明：无。

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

无。

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

无。

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

无。

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

无。

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无。

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无。

**4、重要的共同经营**

无。

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

无。

**6、其他**

无。

**十、与金融工具相关的风险**

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	--	--	--	--
（六）其他非流动金融资产			17,297,480.00	17,297,480.00
持续以公允价值计量的资产总额			17,297,480.00	17,297,480.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无。

### 3、持续和非持续第二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

无。

### 4、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

本公司持有的其他非流动金融资产，在报表日既不能够取得相同或类似资产在活跃市场上的报价，亦无法由可观察的市场数据作为输入值进行估值。本公司将其公允价值以成本作为最佳估计。

于2019年1月至6月期间，本公司公允价值的计量没有在第一层级与第二层级之间的转换，也没有转入或者转出到第三层级的情况。

### 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无。

### 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。



## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款。

不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

## 9、其他

无。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

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

本企业最终控制方是国家电网有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1“在子公司中的权益”。

### 3、本企业合营和联营企业情况

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

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：无。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受鲁能集团有限公司控制
大连鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制

海南三亚湾新城开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
海南英大房地产开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
南京鲁能地产有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能贵和商贸有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能三公招标有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
上海鲁能酒店管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
上海鲁能物业服务有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
苏州鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
张家界国宾酒店有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
郑州鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
重庆鲁能生态旅游开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京国电通网络技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京海港房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京礼士宾馆有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
都城伟业集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
福建亿榕信息技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
国家电网有限公司技术学院分公司	同受国家电网有限公司控制
国能生物发电集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网北京市电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网福建省电力有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网江苏省电力有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网山东省电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网四川省电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网重庆市电力公司	同受国家电网有限公司控制
海南亿隆城建投资有限公司	同受国家电网有限公司控制
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
厦门闽电投资开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东鲁能泰山发展有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	同受国家电网有限公司控制

深圳国能国际商贸有限公司	同受国家电网有限公司控制
泰安鲁能投资开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
天津鲁能置业有限公司	同受国家电网有限公司控制
英大国际信托有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
英大泰和人寿保险股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
英大证券有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
重庆渝电工程监理咨询有限公司	同受国家电网有限公司控制

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
北京碧水源房地产开发有限公司 优山美地商务酒店	案场管理服务 等	4,922,790.69			3,610,105.06
北京国电通网络技术有限公司	信息技术服务	4,965,893.82			
北京礼士宾馆有限责任公司	食堂经费	158,875.00			
北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	绿化维护费	220,830.42			
北京鲁能物业服务有限责任公司	工程款	12,908,514.69			15,760,249.49
国家电网公司高级培训中心	培训、住宿费	179,163.47			
国网北京市电力公司	工程款	18,290,000.00			
国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	工程款	3,122,118.86			
山东电力高等专科学校	培训、住宿费	49,221.43			
山东鲁能三公招标有限公司	招标代理费	73,841.51			

上海鲁能酒店管理 有限公司苏州 阳澄西湖酒店分 公司	会议费	6,327.13			
上海鲁能物业服 务有限公司苏州 分公司	物业管理费	2,609,423.13			1,557,394.20
深圳国能国际商 贸有限公司北京 红酒销售分公司	采购商品	53,817.46			179,225.00
泰安鲁能投资开 发有限公司东尊 华美达大酒店	培训、住宿费	43,825.40			
天津鲁能置业有 限公司商业管理 分公司	物业管理费	318,507.23			150,761.19
英大泰和财产保 险股份有限公司 江苏分公司	保险费	523,346.97			
英大泰和人寿保 险股份有限公司 山东分公司	保险费	24,962.26			
英大泰和财产保 险股份有限公司 厦门分公司	保险费	16,501.81			
国网福建省电力 福州供电公司	工程款	2,214,514.69			18,954.11
重庆渝电工程监 理咨询有限公司	监理费	735,575.90			18,561,394.50
海南英大房地产 开发有限公司海 口鲁能希尔顿酒 店	营销推广服务				86,650.00

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
山东鲁能贵和商贸有限公司 贵生珠宝分公司	物业管理服务、电费收入	20,377.36	4,310.34
山东鲁能贵和商贸有限公司 重庆南渝星城分公司	能耗收入	7,181.00	

山东鲁能贵和商贸有限公司	电费收入	2,000.00	
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	物业管理服务、电费收入	110,649.75	90,386.51
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	物业管理服务、电费收入	267,412.10	236,992.97
英大证券有限责任公司山东分公司	物业管理服务、电费收入	84,766.31	65,928.91

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

注：以上关联交易数据为不含税金额

## (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04月24日	2022年04月23日	结合公司实际，参考市场案例	1,302,662.15
都城伟业集团有限公司	本公司	目标股权管理	2019年04月24日	2022年04月23日	结合公司实际，参考市场案例	1,953,993.23

本公司委托管理/出包情况表：无。

## (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
山东鲁能贵和商贸有限公司 贵生珠宝分公司	投资性房地产	48,770.33	
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	投资性房地产	693,713.09	686,398.03
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	700,091.31	692,708.99
英大证券有限责任公司山东分公司	投资性房地产	312,335.28	283,288.29
都城伟业集团有限公司	出租汽车	18,343.76	18,026.08

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
上海鲁能酒店管理有限公司 苏州阳澄西湖酒店分公司	房屋	216,610.88	
天津鲁能置业有限公司	房屋	2,480,571.54	689,047.65
都城伟业集团有限公司	房屋	1,277,500.00	

关联租赁情况说明

#### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	368,155,148.27	2017年09月27日	2022年09月26日	否
重庆鲁能开发(集团)有限公司	157,200,000.00	2016年06月01日	2021年05月30日	是
重庆鲁能开发(集团)有限公司	420,850,000.00	2018年12月18日	2024年12月17日	否
重庆鲁能开发(集团)有限公司	602,000,000.00	2019年03月13日	2024年12月31日	否
鲁能集团有限公司	2,130,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否
鲁能集团有限公司	792,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否
苏州鲁能广宇置地有限公司	300,000,000.00	2019年04月19日	2026年03月25日	否
湖州东信实业投资有限公司	80,000,000.00	2019年01月23日	2022年10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	792,000,000.00	2018年12月29日	2025年12月12日	否
鲁能集团有限公司	82,800,000.00	2019年06月01日	2021年05月30日	是
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2015年10月30日	2020年10月30日	否
鲁能集团有限公司	2,130,000,000.00	2018年07月27日	2027年06月20日	否

关联担保情况说明

截至2019年6月30日，本公司作为担保方为控股股东鲁能集团提供担保（借款反担保），主要内容为：就本公司取得银团借款的保证借款提供反担保213,000.00万元。该项借款的期末余额为213,000.00万元，鲁能集团为借款人（本公司）提供全程连带责任保证担保，本公司为鲁能集团提供全额反担保。

就顺义新城公司取得银团借款的保证借款提供反担保100,000.00万元。该项借款的期末余额为79,200.00万元，鲁能集团为借款人（顺义新城公司）提供全程连带责任保证担保，本公司为鲁能集团提供全额反担保。

### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2018年12月19日	2019年12月19日	短期借款
鲁能集团有限公司	440,000,000.00	2018年07月02日	2019年07月02日	短期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2018年09月20日	2019年09月20日	短期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2018年12月18日	2019年12月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2019年06月28日	2020年06月28日	短期借款
鲁能集团有限公司	20,000,000.00	2018年08月20日	2019年08月20日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2018年12月18日	2019年12月18日	短期借款
鲁能集团有限公司	43,000,000.00	2019年06月19日	2020年06月19日	短期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2018年08月08日	2019年08月08日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,288,000,000.00	2019年06月28日	2020年06月28日	短期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2018年08月08日	2019年08月08日	短期借款
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2019年06月13日	2020年06月13日	短期借款
鲁能集团有限公司	400,000,000.00	2019年03月27日	2020年03月27日	短期借款
北京海港房地产开发 有限公司	200,000,000.00	2017年08月18日	2019年08月18日	一年内到期的非流动 负债
北京海港房地产开发 有限公司	200,000,000.00	2017年08月28日	2019年08月28日	一年内到期的非流动 负债
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2018年04月02日	2020年04月02日	一年内到期的非流动 负债
鲁能集团有限公司	300,000,000.00	2018年04月13日	2020年04月13日	一年内到期的非流动 负债
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2017年11月14日	2019年11月14日	一年内到期的非流动 负债
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年10月20日	2019年10月20日	一年内到期的非流动 负债
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2018年05月14日	2020年05月14日	一年内到期的非流动 负债

鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2016 年 10 月 24 日	2020 年 04 月 24 日	一年内到期的非流动 负债
鲁能集团有限公司	120,000,000.00	2017 年 11 月 24 日	2019 年 11 月 24 日	一年内到期的非流动 负债
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2019 年 01 月 28 日	2021 年 01 月 28 日	长期借款
鲁能集团有限公司	229,000,000.00	2019 年 05 月 07 日	2021 年 05 月 07 日	长期借款
北京海港房地产开发 有限公司	500,000,000.00	2019 年 05 月 16 日	2021 年 05 月 16 日	长期借款
北京海港房地产开发 有限公司	300,000,000.00	2019 年 06 月 28 日	2021 年 06 月 28 日	长期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2019 年 06 月 16 日	2021 年 06 月 16 日	长期借款
鲁能集团有限公司	195,000,000.00	2019 年 05 月 07 日	2022 年 05 月 07 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,435,000,000.00	2016 年 11 月 21 日	2020 年 11 月 21 日	长期借款
鲁能集团有限公司	2,020,000,000.00	2016 年 11 月 01 日	2020 年 11 月 01 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,142,300,000.00	2016 年 12 月 23 日	2020 年 12 月 23 日	长期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2018 年 02 月 12 日	2021 年 02 月 12 日	长期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2018 年 05 月 29 日	2021 年 05 月 29 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2018 年 06 月 22 日	2021 年 06 月 22 日	长期借款
拆出				

#### (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

#### (7) 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	717,972.89	825,840.30

#### (6) 其他关联交易

无。

### 6、关联方应收应付款项

#### (1) 应收项目

单位：元



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款:					
	国网福建省电力有限公司福州供电公司	23,211.54		1,646,454.94	
	国网山东省电力公司济南供电公司	38,463.03			
	国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	11,480,000.00			
	国网山东省电力公司青岛市即墨区供电公司	20,000.00			
	国网江苏省电力公司苏州供电公司	1,950,756.46		2,071,908.53	
	国网四川省电力公司宜宾供电公司	700,000.00		700,000.00	
	国网天津市电力公司	1,444,000.00			
	深圳国能国际商贸有限公司	79,004.40			
	英大泰和财产保险股份有限公司北京分公司	46,518.89			
	英大泰和财产保险股份有限公司山东分公司	3,814.85			
	山东鲁能三公招标有限公司			300.00	
	合 计	15,785,769.17		4,418,663.47	
其他应收款:					
	北京礼士宾馆有限责任公司	26,400.00			
	国网北京市电力公司	100,000.00		100,000.00	

	国网四川省电力公司成都供电公司	70,240.66		237,343.36	
	国网四川省电力公司宜宾供电公司	511,226.00			
	国网重庆市电力公司	1,758,908.70	32,278.94	1,758,889.40	32,278.94
	国网重庆市电力公司江北供电分公司	397,353.84		397,353.84	
	山东鲁能三公招标有限公司	60,000.00		390,000.00	
	天津鲁能置业有限公司	1,019,312.79		1,019,312.79	
	合计	3,943,441.99	32,278.94	3,902,899.39	32,278.94

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款：			
	北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店		1,259,993.96
	北京国电通网络技术有限公司	5,525,492.54	843,040.00
	北京鲁能锦绣绿族园林工程有限公司	59,147.10	
	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司		2,046,787.19
	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	1,775,719.48	1,775,719.48
	重庆鲁能美丽乡村建设有限公司		160,917.00
	鲁能集团有限公司	151,000.00	151,000.00
	山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	54.00	54.00
	上海鲁能物业服务有限责任公司苏州分公司	980,180.00	300,180.00

	深圳国能国际商贸有限公司	53,424.00	142,464.00
	张家界国宾酒店有限公司		220,000.00
	天津市普迅电力信息技术有限公司	400.00	
	合 计	8,545,417.12	6,900,155.63
预收款项:			
	都城伟业集团有限公司	928,767.12	
	鲁能集团有限公司	619,178.08	
	山东鲁能贵和商贸有限公司 贵生珠宝分公司	37,501.20	
	国能生物发电集团有限公司 华东分公司	304,400.00	639,240.00
	英大泰和人寿保险股份有限公司 山东分公司	666,198.00	1,277,640.00
	英大证券有限责任公司山东 分公司	414,960.00	684,000.00
	合 计	2,971,004.40	2,600,880.00
应付利息:			
	北京海港房地产开发有限公司	1,687,500.18	1,856,250.14
	北京礼士宾馆有限公司		72,263.89
	鲁能集团有限公司	275,744,954.02	23,606,269.33
	南京鲁能地产有限公司		145,138.90
	合 计	277,432,454.20	25,679,922.26
其他应付款:			
	北京碧水源开发有限公司优 山美地商务酒店		53,240.00
	北京海港房地产开发有限公司	753,198.27	753,198.27
	北京鲁能物业服务有限责任 公司	54,523.65	
	北京鲁能物业服务有限责任 公司济南分公司		100,269.45
	都城伟业集团有限公司	911,529.20	2,762,818.91
	国网山东省电力公司济南供 电公司	1,647,209.13	
	国网江苏省电力公司苏州供	190,569.99	190,569.99

	电公司		
	鲁能集团有限公司	800,684.26	11,321,346.71
	鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	186.76	198,634.25
	南京鲁能地产有限公司	803,502.29	
	山东鲁能贵和商贸有限公司	50.00	50.00
	山东鲁能贵和商贸有限公司 重庆南渝星城分公司	50,000.00	50,000.00
	上海鲁能酒店管理有限公司 苏州阳澄西湖酒店分公司		503,518.34
	深圳国能国际商贸有限公司	16,945.00	35,845.00
	英大泰和人寿保险股份有限公司	499,648.50	499,648.50
	合 计	5,728,047.05	16,469,139.42

## 7、关联方承诺

无。

## 8、其他

无。

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无。

## 5、其他

无。

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至2019年6月30日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①2013年7月，中城建第六工程局集团有限公司（原告）与本公司的子公司重庆鲁能英大置业有限公司（被告）发生建设工程施工合同纠纷。2013年9月5日，原告就以上事宜向重庆市第五中级人民法院提起法律诉讼。主要诉讼事项为：2010年6月8日，原告与被告签订《鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）建安工程施工合同》。合同约定，原告作为施工承包商负责鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段部分的建安施工任务。在施工过程中，被告对该工程进行了变更，原告也按变更要求完成了施工义务。主要诉讼请求内容为：判决被告立即向原告支付合同变更和新增工程款（含延期利息）；判决被告承担本案的全部诉讼费用。

2014年8月5日，原告向重庆市第五中级人民法院提出《变更诉讼请求申请书》，对其2013年9月5日所提诉讼请求内容进行了变更。变更后的主要请求内容为：请求判决被告立即向原告支付与整体承包工程（含主体工程及变更部分）相关的未结算工程款（含延期利息）。2015年4月16日，重庆市高级人民法院受理了上述建设工程施工合同纠纷一案。该案件需要鉴定机构出具鉴证报告来认定支付金额。

2019年4月1日，重庆高院组织开庭审理本案，双方主要对鉴定报告发表质证意见，目前重庆高院尚未确定再次开庭时间。截至本报告期末，该项诉讼正在审理过程中。

②2011年7月，本公司的子公司山东鲁能亘富公司开发有限公司（原告）与济南金芙蓉健身俱乐部有限公司（被告）签订租赁合同，将鲁能领秀城C2区活动中心租赁给被告。在租赁期内，因被告未按约定履行租金支付等义务，导致双方发生合同纠纷。2014年12月31日，亘富公司向济南市市中区人民法院提起诉讼。主要内容为：因被告严重违反合同义务，请求解除双方签订的租赁协议并将房屋返还，请求被告支付拖欠的保底租金、水电费及违约金等共计9,629,875.92元。2015年7月7日，济南市市中区人民法院做出（2014）市民初字第3915号《民事判决书》，判决被告向亘富公司支付保底租金3,105,530.63元，销售提成4,953,156.70元，电费78,943.51元，违约金1,244,337.89元，共计9,381,968.73元。目前判决已经生效。亘富公司于2014年1月1日将上述出租资产全部转让给股东鲁能集团有限公司。按判决书所列合同款及损失赔偿等涉及的时间期限，亘富公司和鲁能集团有限公司应分别享有上述合同款及损失赔偿等权益中的部分份额，即资产转让日（2014年1月1日）之前的权益归属于亘富公司，其他权益份额归属于鲁能集团有限公司。

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

③部分子公司在商品房销售过程中为部分购房人（按揭贷款的借款人）提供了阶段性担保（担保人为提供贷款的金融机构），担保期间为购房人在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内，当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时，担保人无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

**(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明**

公司不存在需要披露的重要或有事项。

**3、其他**

无。

**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

无。

**2、利润分配情况**

单位：元

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

**3、销售退回**

无。

**4、其他资产负债表日后事项说明**

本期无需要披露的其他资产负债表日后事项。

**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1) 追溯重述法**

无。

**(2) 未来适用法**

无。

**2、债务重组**

无。

### 3、资产置换

无。

### 3、年金计划

无。

### 4、终止经营

无。

### 6、分部信息

无。

### 6、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

### 7、其他

无。

## 十七、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	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	
其中：										
账龄组合	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	
合计	11,713,792.73		11,713,792.73			11,713,792.73		11,713,792.73		

	792.73		792.73			792.73		792.73		
--	--------	--	--------	--	--	--------	--	--------	--	--

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按账龄组合计提坏账准备的应收账款	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00%
合计	11,713,792.73	11,713,792.73	--

确定该组合依据的说明:

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

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

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
3 年以上	11,713,792.73
5 年以上	11,713,792.73
合计	11,713,792.73

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

无。

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

无。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为7,580,169.74元,占应收账款期末余额合计数的比例为64.71%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为7,580,169.74元。

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。



## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	41,353,499.99	9,703,958.33
应收股利	1,500,000,000.00	
其他应收款	2,765,108,607.35	2,375,067,384.09
合计	4,306,462,107.34	2,384,771,342.42

## (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
委托贷款	41,353,499.99	9,703,958.33
合计	41,353,499.99	9,703,958.33

## 2) 重要逾期利息

无。

## 3) 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
北京顺义新城建设开发有限公司	100,000,000.00	
重庆鲁能开发(集团)有限公司	400,000,000.00	
山东鲁能亘富开发有限公司	1,000,000,000.00	
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	3,856,713.94
减：坏账准备	-3,856,713.94	-3,856,713.94
合计	1,500,000,000.00	

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

合计	3,856,713.94	--	--	--
----	--------------	----	----	----

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
2019 年 6 月 30 日余额			3,856,713.94	3,856,713.94

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

本公司应收渤海证券有限责任公司以前年度的股利余额3,856,713.94元，已对其全额计提坏账准备。

**(3) 其他应收款**

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	15,056,800.00	15,044,700.00
往来款	216,108,431.37	216,077,284.83
委托贷款	2,750,000,000.00	2,360,000,000.00
减：坏账准备	-216,056,624.02	-216,054,600.74
合计	2,765,108,607.35	2,375,067,384.09

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额		2,235.00	216,052,365.74	216,054,600.74
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	---	---	---	---
本期计提		2,023.28		
2019 年 6 月 30 日余额		4,258.28	216,052,365.74	216,056,624.02

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	2,750,112,865.63
其中：6 个月以内	390,100,865.63
7-12 个月	2,360,012,000.00
2 至 3 年	15,000,000.00
3 年以上	216,052,365.74
5 年以上	216,052,365.74
合计	2,981,165,231.37

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	
按账龄组合计提坏账准备的其他应收款	216,054,600.74	2,023.28		216,056,624.02
合计	216,054,600.74	2,023.28		216,056,624.02

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无。

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
单位 1	委托贷款	1,600,000,000.00	1 年以内&1-2 年	53.67%	
单位 2	委托贷款	800,000,000.00	1 年以内	26.84%	
单位 3	委托贷款	220,000,000.00	1 年以内	7.38%	
单位 4	委托贷款	90,000,000.00	1 年以内	3.02%	
单位 5	往来款	54,247,162.84	5 年以上	1.82%	54,247,162.84
合计	--	2,764,247,162.84	--	92.73%	54,247,162.84

6) 涉及政府补助的应收款项

无。

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

其他说明：

无。

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	13,676,055,493 .67		13,676,055,493 .67	13,676,055,493 .67		13,676,055,493 .67
合计	13,676,055,493 .67		13,676,055,493 .67	13,676,055,493 .67		13,676,055,493 .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	1,195,828,19 5.53					1,195,828,19 5.53	
重庆鲁能物 业服务有限 公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
东莞鲁能广 宇房地产开 发有限公司	470,000,000. 00					470,000,000. 00	
青岛鲁能广 宇房地产开 发有限公司	100,000,000. 00					100,000,000. 00	
重庆江津鲁 能领秀城开 发有限公司	100,000,000. 00					100,000,000. 00	
北京顺义新 城建设开发 有限公司	1,593,562,90 6.69					1,593,562,90 6.69	
山东鲁能巨	1,908,251,68					1,908,251,68	

富开发有限 公司	6.58					6.58	
宜宾鲁能开 发（集团）有 限公司	72,842,121.0 8					72,842,121.0 8	
重庆鲁能英 大置业有限 公司	330,990,568. 14					330,990,568. 14	
山东鲁能万 创置业有限 公司	1,000,000,00 0.00					1,000,000,00 0.00	
成都鲁能置 业有限公司	600,000,000. 00					600,000,000. 00	
苏州鲁能广 宇置地有限 公司	2,000,000,00 0.00					2,000,000,00 0.00	
南京鲁能广 宇置地有限 公司	600,000,000. 00					600,000,000. 00	
张家口鲁能 置业有限公司	100,000,000. 00					100,000,000. 00	
南京鲁能硅 谷房地产开 发有限公司	700,000,000. 00					700,000,000. 00	
山东鲁能朱 家峪开发有 限公司	435,203,077. 94					435,203,077. 94	
福州鲁能地 产有限公司	1,116,440,79 3.19					1,116,440,79 3.19	
湖州东信实 业投资有限 公司	170,865,500. 00					170,865,500. 00	
天津鲁能泰 山房地产开 发有限公司	1,172,070,64 4.52					1,172,070,64 4.52	
山东鲁能物 业有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
合计	13,676,055,4 93.67					13,676,055,4 93.67	

## (2) 对联营、合营企业投资

无。

## (3) 其他说明

无。

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	3,256,655.38		2,371,593.24	
合计	3,256,655.38		2,371,593.24	

是否已执行新收入准则：否。

其他说明：无。

## 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	2,127,500,000.00	1,712,500,000.00
委托贷款利息收益	69,562,984.79	32,501,991.61
合计	2,197,062,984.79	1,745,001,991.61

## 6、其他

无。

## 十八、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	343,272.56	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	75,000.00	

受托经营取得的托管费收入	3,256,655.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,507,873.24	
减：所得税影响额	5,277,286.14	
合计	15,905,515.04	--

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

不适用。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益(元/股)	稀释每股收益(元/股)
归属于公司普通股股东的净利润	13.58%	0.83	0.83
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.44%	0.82	0.82

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

不适用。

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

不适用。

### (3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

不适用。

## 4、其他

无。

## 第十一节 备查文件目录

- （一）载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的2019年半年度报告文本；
- （二）载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的2019年半年度财务报告；
- （三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。