

证券代码:000537

证券简称:广宇发展

公告编号:2020-018

天津广宇发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

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

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 1,862,520,720 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	张坤杰	伊成儒、徐瑞	
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	
传真	010-85727714	010-85727714	
电话	010-85727702	010-85727717、010-85727720	

电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com
------	----------------	----------------

2、报告期主要业务或产品简介

(1) 公司业务概况

报告期内，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，业务板块主要集中于住宅地产开发。为打造高质量住宅地产，公司根据土地规划情况以及区域市场需求将主要商品住宅分为高层、别墅和洋房等，并通过所属子公司在重庆、济南、北京、宜宾、福州、天津、成都、青岛、东莞、南京、苏州、张家口、湖州、上海等城市进行开发、建设和销售，逐渐形成鲁能星城、鲁能领秀城、鲁能城、鲁能泰山7号、鲁能公馆等产品系列，受到市场、客户及相关方的普遍认可。

为配套住宅地产业务，提升广大业主居住品质，公司也提供部分物业管理服务。截至报告期末，公司物业类全资子公司2家，分公司6家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。报告期内，公司立足物业基础服务，加快建设多元创新业务体系，依托大数据、云计算、物联网等创新科技，智慧化升级物业服务。所属重庆物业公司不断满足业主日益增长的美好生活需求，整合物业社区资源和商旅产业资源，打造商业运营中心，为业主提供维修、家政、洗车等社区增值服务，房屋托管、租售、装修等资产运营服务，酒店代订、定制化亲子游、周末游等旅游度假服务，各地特产、日常商品订购等商业服务，通过一站式的全方位服务切实提升业主幸福感。

(2) 公司主要业绩驱动因素

一是公司以房地产开发销售为主业，布局全国15个城市，立足一二线城市群，区位优势明显，稀缺性资源丰富，为公司未来业绩增长提供了支撑与保障。二是公司主力产品线由首置首改类产品逐步转向改善类产品，产品结构持续升级，产品品质不断提升，在满足广大客户需求基础上，增强了公司的市场竞争力。三是公司经过多年经营，品牌得到市场广泛认可，品牌价值及影响力得到进一步提升。四是大股东高度重视并大力支持上市公司发展壮大，利用自身优势为公司提供财务资助和业务支持，保障了公司生产经营持续健康稳定。

(3) 宏观经济形势、行业政策及行业发展情况¹

宏观经济方面：2019年全年国内生产总值990,865亿元，比上年增长6.1%，符合6%-6.5%的预期目标。分产业看，第一产业增加值70,467亿元，较上年增长3.1%；第二产业增加值386,165亿元，较上年增长5.7%；第三产业增加值534,233亿元，较上年增长6.9%。分季度看，一季度同比增长6.4%，二季度增长6.2%，三季度增长6.0%，四季度增长6.0%。GDP增速逐季递减，我国经济增速整体呈下滑态势，尤其是二季度以来，在多种负面因素影响下GDP增速下滑速度加快，多项经济指标承受压力，投资对经济的贡献率下滑，内需提振动力不足。

面对此种经济形势，国家保持战略定力，精准施策，在财政、货币等方面持续发力，减税降费助消费，降准、降息保证资金流动性合理充裕，实施利率新政降低实体经济融资成本等，多措并举，保障了经济增速的平稳下行。

行业政策方面：2019年，行业调控延续“房住不炒”主基调，紧紧围绕“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，不将房地产作为短期刺激经济的手段。同时，中央聚焦房地产金融风险，加强房地产金融审慎管理，坚持住房居住属性，落实房地产市场平稳健康发展长效机制。银保监会聚焦市场乱象，谨防资金违规流入地产市场；央行加快推进LPR利率改革，提高利率市场化程度，确保行业资金定向监管全年保持从紧态势。总体来看，房地产行业运行基础制度更趋完善，住房、土地、财税三大领域的制度建设取得明显进展，为落实房地产长

¹ 注：宏观经济、行业发展相关数据来源于国家统计局官网

效管理机制奠定更加坚实的基础。

报告期内，在行业调控总基调维稳的同时，区域分化格局明显。天津、东莞、南京、杭州、三亚等地区推出新一轮落户政策，开启抢人大战，吸引优秀人才，以助推区域购房需求及经济发展，未来这一战略有望持续扩大。而苏州、大连、西安等城市调控加码，相继落地限价令，进一步限制购房范围和买房资格以维持房地产市场稳定预期。

行业发展情况：

2019年，我国房地产市场整体承压，但在周期轮动背景下，呈现出以下特点：

房地产开发投资增速放缓。2019年1-12月，全国房地产开发投资132,194亿元，同比增长9.9%；增速比1-11月份回落0.3个百分点。同时，房地产投资意愿下降，报告期内，行业土地购置面积2.58亿平方米，同比下降11.4%；土地成交款1.47万亿元，同比下降8.7%。

房地产开工面积同比上升。2019年，房地产开发企业房屋施工面积893,821万平方米，比上年增长8.7%，增速与1-11月份持平，比上年加快3.5个百分点。其中，住宅施工面积627,673万平方米，增长10.1%。房屋新开工面积227,154万平方米，增长8.5%，增速比1-11月份回落0.1个百分点，比上年回落8.7个百分点。其中，住宅新开工面积167,463万平方米，增长9.2%。房屋竣工面积95,942万平方米，增长2.6%，1-11月份为下降4.5%，上年为下降7.8%。其中，住宅竣工面积68,011万平方米，增长3.0%。

商品房销售同比略有下降。2019年，商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.1%，1-11月份为增长0.2%，上年为增长1.3%。其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159,725亿元，增长6.5%，增速比1-11月份回落0.8个百分点，比上年回落5.7个百分点。其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。

房地产行业集中度持续提升。截至报告期末，TOP10、TOP30、TOP50、TOP100房企的权益销售金额集中度已分别达21%、36%、44%和53%。行业整体规模增速放缓的同时，百强集中度持续提升，行业分化格局加剧。

结构性市场分化格局显现。长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝五大城市群占据我国房地产市场五成份额，受城市发展阶段、因城施策及城市规划利好等因素影响，其市场行情也显现分化格局：长三角、粤港澳地区需求支撑度高，在严格调控影响下房地产市场整体稳中有所震荡，受益于区域规划利好及调控边际优化影响，短期市场存一定回升动力；京津冀市场规模在深化调整后有所回升；长江中游及成渝城市群销售端疲态显现，在周期轮动作用下短期销售疲态或将延续，鉴于其城镇化仍在快速推进，需求仍存在较高支撑力，市场整体将呈现稳中波动态势。

(4) 公司主要项目所在城市房地产行业政策、发展和库存去化情况

①重庆地区

2019年重庆市政策以管控资源型土地开发以及学区房调整为主，同时着手放宽落户政策，吸引人才。一是推出学区房政策，规范教育资源，学区房、地块价值提升：5月，重庆教委印发《关于做好2019年义务教育招生入学工作的通知》（教基厅〔2019〕1号），严禁任何民办学校招生与楼盘建设、销售挂钩，不得与楼盘新签订与学校招生名额相关的合同条款。9月，重庆市人民政府办公厅出台《进一步规范公办中小学参与举办民办学校的通知》（渝府办发〔2019〕96号），明确提出公办中小学不得新参与举办民办学校，不得跨区举办公立学校；所有公办和民办学校必须独立招生，不得混合招生。同时，中小学入学资格不得与楼盘销售挂钩。二是出台资源保护政策，城市资源性土地更稀缺：7月，出台《关于印发重庆市主城区“四山”保护提升实施方案的通知》（渝府办〔2019〕14号），缙云山、中梁山、铜锣山和明月山，严禁新增住宅类房地产开发项目，且建筑不得遮挡山脊线，高度不超12米。8月，广阳岛核心管控区禁止土地出让和商业开发；严控核心管控区内建筑规模和建筑高度，建筑总规模不超

过20万平方米，标志性景观建(构)筑物高度不超过70米。三是推行落户政策，放宽落户及人才引进，助力区域需求及经济提升：5月出台落户政策，不设年龄和务工年限，直系亲属可以随迁，高层次人才和受到省（部）级以上表彰奖励的人才，不受是否已在渝就业的限制。9月推出英才计划，用5年左右的时间，引入高层次人才2000名、团队500个，入选人才20万—200万不等的研究支持经费，以及10万—50万元的奖励金。

2019年，重庆市商品房供应2,746万平方米，同比减少24.13%，成交3,133万平方米，同比减少13.68%，成交建面均价10,610元/平方米，同比上涨2.3%。截至2019年末，重庆市商品房已取得预售证存量面积约1,650万平方米，去化周期约6.3个月。

2015-2019年重庆市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	2,688	2,337	6,975
2016年	2,235	2,839	7,179
2017年	2,581	3,668	8,817
2018年	3,619	3,629	10,370
2019年	2,746	3,133	10,610

（注：数据来源于铭腾机构）

②济南地区

2019年济南市未出台相关房地产政策。济南房地产市场呈现四方面趋势。一是房地产市场呈现理性回归态势。近年来，济南房地产市场一直以改善型需求为主，但从近期住宅销售情况看，市场有一定下滑，购房者观望气氛加剧，特别是二手房置换量下降，影响到部分改善型需求购买能力。二是区域分化不均衡。张马、雪山、唐冶等部分区域竞争激烈，区域内大多为2017年以后高价拿地项目，因土地成本较高，价格竞争激烈，加剧了高价拿地房企的经营难度；但有部分大体量低价拿地项目，因能保证一定利润空间，有降价促销现象。三是价格特征明显。目前1.3万元左右的主流销售产品受价格回归影响较大，而2万元左右中高端产品市场较为稳定，未出现大幅降价促销现象。四是住宅库存增加。全市住宅去化周期约为15个月，区域库存分化明显。（数据来源：济南市房地产协会）

2019年济南市商品房供应1,517.31万平方米，同比增加55.86%，成交1,008.15万平方米，同比减少14.04%，2019年成交建面均价11,902元/平方米，同比上涨2.5%。济南市新建商品房库存量为51.88万套，面积3,126.46万平方米，去化周期约为15个月。

2015-2019年济南市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	1,427.09	1,342.30	8,655
2016年	2,162.25	1,970.55	9,620
2017年	1,340.00	1,290.7	11,048
2018年	973.47	1,172.77	11,604
2019年	1,517.31	1,008.15	11,902

（注：数据来源于克尔瑞、济南市房地产协会）

③宜宾地区

2019年宜宾房地产市场供需结构均衡，未出台限购、限售、限价等宏观调控政策。金融信贷方面，2019年央行正式公布的房贷利率新政，首套个人住房贷款利率不得低于相应期限

LPR，二套个人住房贷款利率不得低于相应期限LPR加60个基点，房贷利率走向市场化。

2019年宜宾市商品房供应163万平方米，同比基本持平，成交131万平方米，同比基本持平，成交建面均价8,778元/平方米，同比上涨13%。截至2019年末，宜宾市商品房已取得预售证存量面积约34.1万平方米，去化周期约3.4个月。

2015-2019年宜宾市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	191	146	5,466
2016年	204	160	5,866
2017年	150	121	7,100
2018年	167	130	7,794
2019年	163	131	8,778

（注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网）

④北京地区

2019年北京房地产市场依然以房住不炒为主要基调，政策环境整体稳定。全年共计出台39份文件干预房地产市场，主要以央行、住建部、市住建委、北京住房公积金管理中心等机构为主。政策主要从几个方面进行微调：一是楼市调控边际调整，二是市场监管不松懈，三是土地、人才、住房保障等领域政策持续完善。

楼市调控政策边际调整：主体政策不放松，房贷利率边际下调，公积金异地提取范围扩大至环京，但国管公积金认房又认贷呈收紧态势，12月30日下发《现就存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR有关事宜公告》（中国人民银行公告〔2019〕第30号）。市场监管重点聚焦房源信息发布、物业管理、住房租赁等领域；10月10日下发《关于规范互联网发布本市住房租赁信息的通知》（京建法〔2019〕17号）；12月25日下发《关于整顿规范住房租赁市场秩序的意见》（建房规〔2019〕10号）。土地限价政策边际放松，上半年北京召开土地推介会，多宗不限价地块入市。住房保障与人才政策配套实施：人才引进政策聚焦高端产业人才，公租房、共有产权房政策扩范围、降门槛，为高端人才提供住房保障。7月26日下发《北京市2019年度国有建设用地供应计划》（京规自发〔2019〕17号）。

2019年北京市商品房供应961.96万平方米，同比减少9.36%，成交852.18万平方米，同比增加42.23%，成交建面均价43,254元/平方米，同比上涨3.18%。截至2019年末，北京市商品房已取得预售证存量面积约1,939.5万平方米，去化周期约27.3个月。

2015-2019年北京市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2015年	1,426.23	1,281.6	27,546
2016年	1,141.93	1,496.47	32,927
2017年	655.04	634.75	40,362
2018年	1,061.26	599.13	41,920
2019年	961.96	852.18	43,254

（注：数据来源于易研通数据）

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

2019年公司开发建设中的项目所在城市库存去化情况

序号	城市	去化周期（约）	数据来源
1	成都	13个月	中成房地产业
2	天津	58个月	地产经略师公众号
3	南京	7个月	克而瑞南京
4	东莞	9个月	东莞中原战略研究中心
5	苏州	8个月	苏州市政府数据库
6	湖州	17.8个月	湖州市统计局
7	福州	6.5个月	嘉论中国
8	张家口	75个月	资讯网·楼盘
9	青岛	23个月	中指研究院
10	上海	11个月	易居

综上，目前公司主要项目所在城市均不同程度出台了房地产市场调控政策，但政府调控的目的是维护和稳定房地产市场，促进其长远发展。从商品房供应量、成交量、建面均价增减幅及库存去化情况看，上述城市房地产市场过热程度得到了一定遏制，各城市现阶段库存增多，库存去化周期较长，对公司未来经营业绩和盈利能力可能会带来一定压力。

（5）公司主要业务城市的市场地位

①重庆地区

2019年，重庆市房地产企业成交金额排名中，重庆公司（含重庆鲁能、重庆鲁能英大、重庆江津鲁能）销售备案面积29.09万平方米，销售备案金额24.71亿元，2019年度未参与相关排名。

2019年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	金科	623.31	490.27
2	融创	332.01	324.27
3	龙湖	221.66	285.92
4	恒大	234.30	233.32
5	万科	155.63	217.83
6	碧桂园	153.88	132.20
7	保利	105.44	123.51
8	旭辉	101.63	122.05
9	中骏	126.19	111.80
10	香港置地	67.90	105.34
11	华润	104.22	88.15
12	华宇	65.28	84.47
13	金辉	61.59	75.36
14	招商	60.34	74.93
15	两江置业	59.88	64.60

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
16	东原	50.76	62.33
17	葛洲坝	60.46	56.52
18	富力	65.35	55.66
19	金地	51.07	55.59
20	协信	58.25	55.21
.....			
	重庆公司	29.09	24.71

（注：数据来源于铭腾机构）

②济南地区

2019年，济南市房地产企业成交金额排名中，济南公司（含鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪）房地产成交金额排名第11位。

2019年济南市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	融创中国	100.78	156.09
2	中海地产	68.39	102.28
3	万科企业	54.53	84.47
4	绿地控股	33.02	56.89
5	华润置地	38.26	49.46
6	恒大集团	38.42	47.84
7	龙湖地产	26.08	44.24
8	中建东孚	26.38	35.04
9	新城控股	25.93	34.01
10	银丰地产	16.69	32.41
11	济南公司	20.30	31.16

（注：数据来源于克尔瑞）

③宜宾地区

2019年，宜宾市房地产企业成交金额排名中，宜宾鲁能房地产成交金额排名第4位。

2019年宜宾市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	邦泰	31.9	27.23
2	绿地	19.93	17.81
3	阳光置业	18	14.8
4	宜宾鲁能	12.84	10.13
5	远达	12.97	9.86

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
6	华桥城	5.76	7.26
7	华润	7.73	6.68

（注：数据来源于宜宾市房地产管理局官网）

④北京地区

2019年，北京市房地产企业成交金额排名中，顺义新城房地产成交金额排名第46位。

2019年北京市房地产企业成交金额排名

排名	企业名称	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	中海地产	53.91	247.23
2	中国中铁	34.54	109.54
3	融创中国	15.19	96.82
4	北京城建	28.09	94.94
5	远洋地产	18.99	74.78
6	华润置地	13.35	63.89
7	京投集团	16.69	53.07
8	九龙仓	6.81	51.15
9	恒大集团	5.56	51
10	首创置业	17.58	50.21
.....			
46	顺义新城	4.62	23.37

（注：数据来源于易研通数据）

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入	22,986,765,175.17	27,056,984,571.34	-15.04%	21,643,358,699.96
归属于上市公司股东的净利润	3,142,121,542.37	2,502,375,865.78	25.57%	2,099,401,311.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	3,107,734,880.64	2,503,982,808.75	24.11%	1,488,524,371.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,788,133,182.80	5,964,555,912.61	-129.98%	10,671,876,410.68
基本每股收益（元/股）	1.69	1.34	26.12%	1.25
稀释每股收益（元/股）	1.69	1.34	26.12%	1.25

加权平均净资产收益率	25.88%	21.56%	4.32% ²	20.91%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增 减	2017 年末
总资产	69,914,862,743.20	75,954,388,195.85	-7.95%	82,897,606,149.57
归属于上市公司股东的净资产	13,610,308,903.73	10,684,139,609.12	27.39%	11,980,543,327.21

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	2,644,223,491.02	5,853,263,007.82	4,583,085,442.81	9,906,193,233.52
归属于上市公司股东的净利润	572,907,558.22	978,194,458.02	908,951,386.60	682,068,139.53
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	570,162,930.15	965,033,571.05	906,225,289.26	666,313,090.18
经营活动产生的现金流量净额	-1,543,810,112.22	-545,357,974.48	-399,566,151.15	700,601,055.05

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

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通 股股东总数	36,608	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	34,456	报告期末表 决权恢复的 优先股股东 总数	0	年度报告披露日 前一个月末表决 权恢复的优先股 股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比 例	持股数量	持有有限售条件的股份数 量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
鲁能集团有限 公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637	1,311,137,870			
乌鲁木齐世纪 恒美股权投资 有限公司	境内非国有法人	2.08%	38,665,269	38,665,269			
招商银行股份	其他	1.16%	21,561,713				

²注：增加 4.32 个百分点

有限公司—中欧恒利三年定期开放混合型证券投资基金						
中国建设银行股份有限公司—中欧价值发现股票型证券投资基金	其他	0.61%	11,438,876			
罗瑞云	境内自然人	0.46%	8,598,963			
汪向东	境内自然人	0.44%	8,215,318			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.44%	8,152,440			
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	0.44%	8,130,415			
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	0.29%	5,373,205			
华润深国投信托有限公司—华润信托·捷昀 25 号集合资金信托计划	其他	0.19%	3,533,903			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 5,900 股，信用账户持有本公司股票 8,593,063 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 8,215,318 股。					

（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

(1) 外部宏观经济形势分析

2019年以来，世界经济和贸易总体上延续复苏态势，但复苏动力弱化，增速同步放缓，内生增长动力不足，货币政策开始转向宽松，主要经济体短期经济景气指数持续下行。就主要国家和地区来看，受国家贸易局势紧张等因素影响，9月美国零售数据出现负增长，美联储下半年连续三次降息，经济增长出现明显放缓。英国脱欧为欧元区经济带来更多不确定性，导致欧元区经济增长疲软。日本经济进入平台期，未来上行动力和下行压力并存。俄罗斯经济下滑明显，9月制造业采购经理人指数(PMI)为十年来最低。全球多边体系面临挑战，WTO地位和作用受到严重削弱，地缘政治不确定性因素增多，全球金融市场避险情绪加大，全球主要经济体经济增速普遍回落。总体而言，全球经济仍处于国际金融危机后的深度调整期，世界大变局加速演变的特征更趋明显，全球动荡和风险点显著增多。

在复杂的外部环境下，我国经济运行依旧保持在合理区间，服务业增长稳中有落，就业

形势总体稳定，减税降费效应逐步显现。但同时我国经济面临着下行压力加大，工业生产和效益转弱，基建投资、制造业投资、民间投资持续低迷，消费增速持续放缓，工业生产者价格低位运行，出口增速放缓，脱实向虚有所加剧等问题。面对国内外风险挑战明显增多的复杂局面，我国坚持新发展理念，持续深化供给侧结构性改革，加大逆周期调节力度，着力做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，狠抓各项政策落实落地，保障国民经济运行总体平稳。

2020年初，受到新型冠状病毒肺炎疫情影响，为避免人口大规模流动和聚集，举国采取了居家隔离、延长复工复产等防控措施，制造业、房地产、基建投资基本停滞，短期内对投资、消费和出口均造成了明显冲击，也对企业的抗压能力、应对水平提出了更高要求。但长期来看，中国的经济基本面没有改变，经济发展的韧性、弹力、空间依然存在，不会因为突发疫情而发生改变。有关部门正在采取多种措施，积极增加供给、畅通配送渠道、稳定市场秩序，同时还分情形制定出台对冲疫情影响的政策措施，鼓励企业主动应对挑战，最终确保经济平稳运行。

（2）公司2019年经营情况

2019年是新中国成立70周年，是全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标的关键之年，也是广宇发展重大资产重组三年盈利承诺收官之年。公司董事会以监管政策为导向，以提升价值创造能力为目标，认真履行股东大会赋予的职责，推动公司经营业绩、重组承诺、融资创新、规范治理等重点工作取得重大进展。

①生产经营持续稳中向好

2019年，公司实现营业收入229.87亿元，较上年同期减少40.7亿元，同比减少15.04%；利润总额41.44亿元，较上年同期增加7.15亿元，同比增长20.84%；归属于上市公司股东的净利润31.42亿元，较上年同期增加6.4亿元，同比增长25.57%；实现基本每股收益1.69元/股，较上年同期增加0.35元/股，同比增加26.12%；加权净资产收益率25.88%，同比提高4.32个百分点。

一是项目开发销售稳步推进。报告期内，公司新开工面积109.02万平方米，在建面积649.25万平方米，竣工面积276.17万平方米（含参股公司千岛湖公司）；公司实现销售备案金额104.26亿元，销售备案面积74.3万平方米。

二是项目确权工作审慎推进。2019年8月控股子公司鲁能亘富成功确权上海嘉定共有产权保障房项目，总建面14.81万平方米；2019年2月，参股子公司杭州千岛湖公司新增土地14块，总建面20.93万平方米，公司权益比例49%。

三是物业服务能力持续提升。截至2019年末，公司物业类全资子公司2家，分公司6家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。报告期内，实现物业服务签约面积1014.63万平方米，同比增长54.41%；实现物业服务面积791.14万平方米，同比增长128.29%。

四是工程管理再获多项殊荣。重庆区域项目获省市级各类质量、安全文明奖共20项，其中“巴渝杯优质工程奖”1项，“智慧工地”3项，“三峡杯优质结构工程奖”7项，“重庆市建筑安全文明工地”5项，“质量标准化示范工地”2项，“BIM智慧工地”1项。济南区域项目鲁能亘富领秀城G3地块一期、领秀城N1-2地块获得山东省建筑质量泰山杯工程；鲁能泰山七号二期地块二标段获得山东省建筑工程优质结构；鲁能泰山七号三期一标段获得山东省绿色施工科技示范工程。

②重组承诺切实有效履行

同业竞争问题积极妥善解决。认真梳理大股东鲁能集团及关联方都城伟业集团所属同业竞争资产，分析注入上市公司的合理性、可行性，在与监管机构沟通汇报基础上，根据不同

单位实际，科学研究制定资产注入、托管经营等解决方案，确保同业竞争问题得以妥善解决。截至2019年底，累计托管单位12家，其中报告期内新增大连神农科技、鲁能英大集团等托管单位8家。

重组三年盈利承诺全面完成。严格对照重组盈利承诺，强化业绩指标完成情况分析研判，加强对重点单位生产经营的督导管理，及时消除影响业绩兑现的不确定因素，确保标的资产保值增值，按期兑现重组盈利承诺，实现公司重大资产重组完美收官。

③融资工作取得创新突破

低息发行首批5亿元中期票据。面对房地产行业融资政策严控等不利因素，充分发挥公司上市平台优势，于2019年8月发行三年期5亿元中期票据，发行利率4.1%，创2017年以来同等信用等级央企最低。

资产证券化取得新突破。全面梳理公司持有型物业产品，积极研究制定盘活方案。2019年10月，公司全资子公司鲁能亘富所属济南领秀城商业综合体40亿元CMBS产品于深交所精彩亮相，发行期限3+3+3+3年，发行利率4.09%，获得资本市场与监管机构一致好评。公司总经理王晓成先生，荣获深交所优秀固定收益产品发行人“优秀个人奖”。

④精益化管理水平持续提升

信息披露与投资者关系更加规范。实行披露信息会审、互审，加强对重大合同、关联交易等重要信息的有效管控。全年高质量发布定期报告4份、临时公告及报备文件330余份，2018年年度报告再次实现交易所“零问询”。更加注重投资者关系维护，严格执行三年（2017-2019年）股东回报规划，通过自派与代派相结合方式向投资者现金分红2.42亿元。

内控建设持续完善。密切跟踪监管政策变动，对照最新监管要求，及时开展基础管理制度及内控业务流程废改立工作，先后完善《公司章程》《董事会议事规则》《内部控制手册》等基础制度及业务流程10余项。组织独立董事赴南京、苏州两家单位开展工作调研，深入了解项目进展及基层诉求。完善所属公司及托管单位管控机制，进一步推动上市公司规范治理水平提升。

⑤公司房地产开发销售情况

A. 2019年公司房地产项目开发情况

2019年，公司实现开工面积109.02万平方米，在建面积649.25万平方米，竣工面积276.17万平方米（含参股公司千岛湖公司）。

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆鲁能英大及重庆江津鲁能新开工面积20.78万平方米，在建面积241.22万平方米，竣工面积101.67万平方米。

济南地区，公司控股子公司鲁能亘富、鲁能万创、鲁能朱家峪新开工面积58.55万平方米，在建面积127.41万平方米，竣工面积84.00万平方米。

北京地区，公司控股子公司顺义新城在建面积13.17万平方米，竣工面积6.26万平方米，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46.02万平方米，竣工面积8.33万平方米，无新开工项目。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能在建面积15.90万平米，竣工面积15.90万平米，无新开工项目。

青岛地区，公司控股子公司青岛鲁能广宇竣工面积10.48万平方米，无新开工、在建项目。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积14.35万平方米，无新开工、竣工项目。

南京地区，公司控股子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷，在建面积34.48万平方米，竣工面积11.01平方米，无新开工项目。

张家口地区，公司控股子公司张家口鲁能在建面积24.81万平方米，无新开工、竣工项目。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能泰山在建面积25.48万平方米，竣工面积15.44万平方米，无新开工项目。

苏州地区，公司控股子公司苏州鲁能广宇在建面积44.80万平方米，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12.41万平方米，在建面积12.41万平方米，竣工项目。

福州地区，公司控股子公司福州鲁能，在建面积31.92万平方米，竣工面积23.08万平方米，无新开工项目。

上海地区，公司控股子公司上海巨富，新开工面积14.85万平方米，在建面积14.85万平方米，无竣工项目。

杭州地区，公司参股公司千岛湖公司（权益比例49%），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。

B. 2019年公司房地产项目销售情况

2019年，公司实现销售备案金额104.46亿元，销售备案面积74.3万平方米。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，尚未开盘销售。

公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
重庆地区	24.71	29.09
宜宾地区	10.13	12.84
成都地区	1.85	1.51
北京地区	23.37	4.62
济南地区	30.39	19.45
青岛地区	0.50	0.47
天津地区	7.06	3.38
福州地区	5.59	2.19
湖州地区	0.86	0.75
合计	104.46	74.3

（注：销售备案是指在当地房交所及（或）住建委的备案。）

公司主要经营模式、经营业态，公司主要项目所在城市的市场地位、竞争优势，公司主要项目所在城市的行业发展及库存去化情况，及其对公司未来经营业绩和盈利能力的影响等内容详见“第二节公司基本情况”的“2. 报告期内公司主要业务或产品简介”相关内容。

⑥新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
淳政储出【2019】1号	界首金山坪2-1号地块	商业（旅馆业）用地	10374.15	3112.25	网上竞拍	49.00%	414	202.86
淳政储出【2019】2号	界首金山坪4-1号地块	零售商业用地	7611.73	3044.69	网上竞拍	49.00%	538	263.62
淳政储出【2019】3号	界首金山坪	商住混合	65209.85	45646.90	网上竞拍	49.00%	4,311	2,112.39

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
	2-1A 号地块	用地						
淳政储出【2019】4 号	界首金山坪 2-3 号地块	商住混合用地	67103.85	33551.93	网上竞拍	49.00%	4,087	2,002.63
淳政储出【2019】5 号	界首金山坪 2-4 号地块	商业(旅馆)用地	4338.59	1735.44	网上竞拍	49.00%	140	68.6
淳政储出【2019】6 号	界首金山坪 2-5 号地块	商业(旅馆)用地	8703.51	3481.40	网上竞拍	49.00%	281	137.69
淳政储出【2019】7 号	界首金山坪 2-6 号地块	商住混合用地	41391.59	20695.80	网上竞拍	49.00%	2,645	1,296.05
淳政储出【2019】8 号	界首金山坪 2-7 号地块	商住混合用地	32770.97	19662.58	网上竞拍	49.00%	2,131	1,044.19
淳政储出【2019】9 号	界首金山坪 2-8 号地块	商业(旅馆)用地	7907.97	3163.19	网上竞拍	49.00%	255	124.95
淳政储出【2019】10 号	界首金山坪 2-9 号地块	商业(旅馆)用地	8448.6	3379.44	网上竞拍	49.00%	273	133.77
淳政储出【2019】11 号	界首金山坪 2-10 号地块	商业(旅馆)用地	34149.54	13659.82	网上竞拍	49.00%	1,100	539
淳政储出【2019】12 号	界首金山坪 2-11 号地块	商业(旅馆)用地	32520.95	26016.76	网上竞拍	49.00%	1,048	513.52
淳政储出【2019】13 号	界首金山坪 2-12 号地块	商业(旅馆)用地	20945	10472.50	网上竞拍	49.00%	675	330.75
淳政储出【2019】14 号	界首金山坪 2-13 号地块	商住混合用地	54280.41	21712.16	网上竞拍	49.00%	1,857	909.93
南翔秀城绿色嘉苑	上海嘉定	经济适用房	42869.6	107174	划拨用地	100.00%	30,769	30,769

⑦ 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
北京丰台区南苑乡石榴庄项目	8.67	28.25	0.31
北京 21 街区优山美地 D 区	10.36	10.01	4.03
北京 7 号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
济南领秀城 H1 地块	2.61	12.12	12.12
济南领秀城 H2 地块	4.85	22.4	22.4
济南领秀城 G2 地块	3.87	18.02	18.02
济南领秀城 G3 二期	3.75	13.51	13.51
济南领秀城 H3 地块	0.91	1.55	1.55

项目/区域名称	总占地面积 (万㎡)	总建筑面积 (万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
重庆泰山 7 号	38.41	110.53	18.23
重庆鲁能城四期	5.53	24.63	24.63
重庆星城外滩	20.26	73.72	32.48
千岛湖淳政储出【2018】13 号	16.15	9.69	9.69
千岛湖淳政储出【2018】10 号	3.50	1.05	1.05
千岛湖淳政储出【2018】11 号	3.33	1.33	1.33
千岛湖淳政储出【2018】12 号	1.94	0.78	0.78
千岛湖淳政储出【2018】14 号	5.55	3.88	3.88
千岛湖淳政储出【2019】1 号	1.04	0.31	0.31
千岛湖淳政储出【2019】2 号	0.76	0.30	0.30
千岛湖淳政储出【2019】3 号	6.52	4.56	4.56
千岛湖淳政储出【2019】4 号	6.71	3.36	3.36
千岛湖淳政储出【2019】5 号	0.43	0.17	0.17
千岛湖淳政储出【2019】6 号	0.87	0.35	0.35
千岛湖淳政储出【2019】7 号	4.14	2.07	2.07
千岛湖淳政储出【2019】8 号	3.28	1.97	1.97
千岛湖淳政储出【2019】9 号	0.79	0.32	0.32
千岛湖淳政储出【2019】10 号	0.84	0.34	0.34
千岛湖淳政储出【2019】11 号	3.41	1.37	1.37
千岛湖淳政储出【2019】13 号	2.09	1.05	1.05
千岛湖淳政储出【2019】14 号	5.43	2.17	2.17
总计	170.71	349.81	182.35

注：1.累计土地储备为截至 2019 年 12 月 31 日尚未开发的土地及项目。

2.总建筑面积、剩余可开发建筑面积均为计容建筑面积。

3.公司在千岛湖项目所占权益比例为 49%，按权益比例计算，公司未开发土地面积 136.65 万平方米，剩余可开发建筑面积 164.46 万平方米。

⑧主要项目开发情况

城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、商业、车位	100.00%	2015年07月04日	在建	97,227.00	374,659.26	488,005.14	0.00	453,832.21	278,731	241,345.31
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业、车位	100.00%	2016年06月30日	在建	384,060.00	1,105,274.59	1,544,527.20	182,940.56	596,851.72	1,171,671.36	793,635.69
重庆	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、公寓、酒店、车位	100.00%	2017年12月27日	在建	202,639.00	737,196.72	1,043,663.11	0.00	0.00	974,208.39	486,773.53
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、商业、车位	100.00%	2016年12月29日	在建	138,337.00	379,474.48	508,911.65	136,198.29	390,924.16	237,898.38	224,778.74
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	酒店、办公、商业、车位	100.00%	规划中	拟建	55,387.00	246,290.40	435,544.15	规划中	规划中	369,347.54	12,476.18
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓	100.00%	2015年11月26日	竣工	61,867.00	224,467.93	291,649.38	2,107.94	291,649.38	203,938.55	171,901.98
重庆	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、公寓、商业、车位	100.00%	2016年04月29日	竣工	193,403.00	383,586.36	504,370.97	333,403.48	500,950.62	250,702.78	215,927.62
重庆	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100.00%	2017年06月23日	竣工	139,302.00	278,799.52	362,040.57	362,034.39	362,034.39	147,863.5	147,823.5
济南	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100.00%	2017年05月17日	在建	13,900.00	43,723.64	43,723.64	0.00	0.00	38,600.62	28,920.41
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100.00%	2016年09月07日	在建	114,500.00	284,258.51	284,258.51	283,942.56	283,942.56	365,034	362,348.15
济南	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	26,066.00	121,180.00	121,180.00	规划中	规划中	332,519.85	44,445.91
济南	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	48,464.00	224,025.00	224,025.00	规划中	规划中		
济南	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	38,724.00	180,179.00	180,179.00	规划中	规划中	349,596.4	40,964.42
济南	领秀城G3二期	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	37,500.00	135,100.00	135,100.00	规划中	规划中		

城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
济南	领秀城H3地块	济南市市中区	住宅	100.00%	规划中	拟建	9,100.00	15,500.00	15,500.00	规划中	规划中	规划中	规划中
济南	领秀城P-5地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年11月21日	在建	63,900.00	131,443.19	131,443.19	0.00	0.00	197,961	59,252.64
济南	柏石峪地块A	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	79,915.00	159,864.00	159,864.00	0.00	0.00	285,582.6	138,952.64
济南	花山峪地块B	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	60,059.00	120,092.00	120,092.00	0.00	0.00	224,665.62	96,155
济南	花山峪地块C	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年11月21日	在建	33,964.00	67,918.00	67,918.00	0.00	0.00	119,311.71	59,524.36
济南	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	2016年11月01日	在建	99,132.30	301,298.7	301,298.7	300,454.52	300,454.52	202,058	119,124.19
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	2017年08月18日	在建	139,400.00	333,898.27	333,898.27	0.00	0.00	315,149.57	78,270.43
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100.00%	2017年08月08日	在建	31,535.00	97,732.36	97,732.36	0.00	0.00	75,676.71	19,293.82
济南	领秀公馆A地块	济南市市中区	商业、酒店	100.00%	2017年07月01日	在建	55,700.00	213,789.15	213,789.15	0.00	0.00	207,418.47	109,091.47
济南	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100.00%	2017年04月26日	在建	110,800.00	255,004.4	255,004.4	255,633.26	255,633.26	169,121.3	147,696.7
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100.00%	2019年02月01日	在建	30,000.00	105,121.32	105,121.32	0.00	0.00	83,948.76	46,640.43
北京	2号地项目B2、B3地块 (颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100.00%	2014年06月01日	竣工	162,850.49	97,628.03	139,478.71	0.00	139,478.71	257,002.7	236,629.95
北京	丰台区南苑乡石榴庄项目 (合计)	北京市丰台区	住宅、商业	100.00%	2014年12月01日	在建	86,732.00	282,462.48	406,848.40	27,485.88	403,732.40	868,403.3	801,216.71
北京	21街区优山美地区	北京市顺义区	住宅	100.00%	2015年09月01日	在建	103,673.91	100,123.62	187,044.27	35,105.00	105,894.91	573,090.14	476,738.88
北京	1号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	2016年07月01日	竣工	26,730.60	21,845.60	50,955.60	0.00	50,955.60	35,434.48	25,268.67
北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	规划中	拟建	47,093.00	规划中	规划中	0.00	0.00	177,797.97	31,674.37

城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
张家口	杨树沟棚改安置房项目	张家口市下花园区	回迁房 (住宅、商业)	100.00%	2017年12月30日	在建	70,700.00	164,800.00	248,132.00	0.00	0.00	144,690.53	79,835
宜宾	缙香湾 (D-04)	宜宾市叙州区	住宅	100.00%	2016年06月03日	竣工	109,548.00	306,159.00	447,349.00	0.00	447,349.00	191,253	142,578.75
宜宾	原香岭 (D-51)	宜宾市叙州区	住宅	100.00%	2016年10月31日	竣工	122,327.00	342,630.00	475,528.00	0.00	475,528.00	208,069	149,095.57
宜宾	B-06	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年12月19日	在建	16,185.00	40,514.00	61,455.00	0.00	0.00	34,418	13,561.69
宜宾	D-07	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年11月30日	竣工	16,104.00	40,260.00	61,373.00	61,373.00	61,373.00	33,177	16,580.91
宜宾	D-22	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年09月25日	竣工	7,451.00	14,902.00	21,907.00	21,907.00	21,907.00	12,118	9,971.8
宜宾	D-11	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2017年12月19日	在建	20,971.00	42,073.00	56,542.00	0.00	0.00	26,814	11,755.72
宜宾	B-29	宜宾市叙州区	住宅、商业	100.00%	2018年01月18日	在建	57,787.00	172,969.00	252,680.00	0.00	0.00	126,524	41,799.2
宜宾	D-16	宜宾市叙州区	商业	100.00%	2018年08月24日	在建	4,594.00	3,676.00	6,242.00	0.00	0.00	4,170	1,613.19
成都	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	2016年05月30日	竣工	39,210.17	117,661.97	161,079.49	0.00	161,079.49	227,441.5	207,342.23
成都	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、公寓、写字楼、车位	100.00%	2016年11月20日	竣工	31,731.93	115,880.33	158,972.35	158,972.35	158,972.35	199,694.69	151,294
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层	100.00%	2017年09月01日	竣工	46,877.00	70,315.50	104,849.00	104,849.00	104,849.00	83,702.58	80,458.41
东莞	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业	100.00%	2017年02月17日	在建	29,523.76	118,094.20	143,456.26	0.00	0.00	297,645.89	222,019.97
苏州	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100.00%	2017年06月01日	在建	63,022.00	125,996.15	181,476.45	0.00	0.00	537,541.58	436,759.48
苏州	泰山9号项目住宅部分	苏州市相城区	低层、多层	100.00%	2017年09月01日	在建	138,695.00	143,057.97	266,572.97	0.00	0.00	545,359.82	325,752.85
苏州	泰山9号项目酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业公寓	100.00%	规划中	拟建	53,359.00	53,359.00	79,774.64	0.00	0.00	132,478.12	18,525.45

城市	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	总规划建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100.00%	2017年03月08日	在建	31,652.77	82,266.50	110,142.39	110,142.39	110,142.39	276,140.16	228,391.61
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100.00%	2017年06月23日	在建	87,935.07	173526.40	234,733.60	0.00	0.00	382,174.9	302,138.69
湖州	鲁能公馆(原鸿泊湾二期)	湖州市吴兴区	旧城改造(住宅、商业)	100.00%	2019年05月31日	拟建	48,226.00	95,093.05	124,146.73	0.00	0.00	117,428	52,996
天津	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100.00%	2016年08月16日	竣工	123,692.2	160,800.00	251,536	8287.77	251535.71	311,845	320,447.71
天津	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100.00%	2017年03月03日	在建	116,079.6	162,511.44	246,487	146127.42	146127.42	304,771	304,702.36
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区南平东路668号	住宅、商业、车位	100.00%	2017年03月13日	在建	63,648	216,316	272,452	183952	183952	520,891	436,310
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区磐石路6号	住宅、车位	100.00%	2017年08月15日	在建	14,548	34,896	46,797	46,797	46,797	84,093	73,579
千岛湖	2022年第19届亚运会淳安场地自行车馆项目	杭州市淳安县界首乡金山坪2-11号地块	公建	49.00%	2019年04月04日	在建	32,520.95	26,016.76	24,282.00	0.00	0.00	36,700	13,000
上海	南翔秀城绿色嘉苑	上海市嘉定区南翔镇嘉程路1001弄,惠裕路588弄	经济适用房	100.00%	2019年11月01日	在建	42,869.60	107,174	148,453.03	0.00	0.00	106,824	34,338.96

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。

2. 计容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。

⑨主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
重庆	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业、车库	100.00%	239,533.07	310,521.70	227,933.00	32,460.53	17,565.22	227,088.85	38,705.03	22,658.16
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	374,659.26	375,408.40	320,699.00	16,974.24	11,928.58	300,208.57	18,678.21	9,136.54
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业、车库	100.00%	379,476.00	363,787.29	349,311.51	23,844.59	23,931.73	286,581.25	136,911.63	92,701.93
重庆	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	160,280.70	209,751.98	165,149.78	10,931.16	3,217.7	163,012.75	15,416.70	10,767.06
重庆	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	204,965.98	268,550.93	207,381.54	9,884.06	6,630.49	188,869.44	41,796.47	39,252.35
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、商业	100.00%	922,940.59	719,310.00	651,142.00	81,439.74	103,529.85	344,357.21	85,780.23	95,081.82
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓、车库	100.00%	224,468.05	272,610.83	212,708.68	7,748.02	2,387.35	212,189.06	7,320.06	2,137.08
重庆	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业、车库	100.00%	152,825.43	148,406.55	146,744.80	7,858.17	6,001.61	140,068.50	2,393.60	2,616.08
重庆	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	737,130.00	705,014.01	697,341.20	0.00	0.00	699,430.12	0.00	0.00
重庆	鲁能星城5街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	237,247.22	275,521.41	275,350.26	0.00	0.00	272,328.63	0.00	0.00
重庆	鲁能星城6街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	430,202.55	498,979.00	496,317.00	3,014.27	1,205.71	496,269.19	3,106.28	1,173.53
重庆	鲁能星城7街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,893.00	289,281.61	288,075.16	89.39	19.3	257,894.12	89.39	18.38
重庆	鲁能星城8街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	184,843.56	210,598.59	210,517.68	590.69	128	210,001.63	621.33	127.62
重庆	鲁能星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,170.71	363,829.52	361,510.72	170.50	30	361,456.46	170.50	28.57

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
重庆	鲁能星城10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	133,620.13	146,797.36	146,763.54	0.00	0.00	146,801.51	0.00	0.00
重庆	鲁能星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	329,996.83	377,528.25	377,383.88	60.64	13	377,383.88	188.24	37.14
重庆	鲁能星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	267,622.62	308,798.96	307,953.19	941.15	330.61	307,842.05	941.15	314.87
重庆	鲁能星城外滩5号地	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100.00%	264,438.68	233,996.11	206,004.00	25,043.89	32,711.732	0.00	0.00	0.00
重庆	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心、车库	100.00%	275,299.29	298,527.00	270,872.00	6,713.13	6,591.00	175,197.61	46,983.40	36,036.37
重庆	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房、小高层、商业、车库	100.00%	108,134.39	125,236.00	123,285.00	4,073.00	1,518.77	122,316.22	3,331.73	1,123.89
重庆	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100.00%	175,025.98	276,611.00	251,477.00	9,616.31	3,053.75	251,911.91	9,534.35	2,865.31
重庆	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业、车库	100.00%	383,566.09	414,539.00	362,432.00	21,768.00	12,282.21	354,933.26	243,444.23	196,599.62
重庆	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	386,126.38	494,786.00	378,553.00	24,393.63	10,903.58	370,439.96	26,226.32	13,470.43
重庆	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100.00%	278,799.52	275,167.42	264,649.21	3,248.20	3,104.24	259,567.65	259,567.65	130,632.35
济南	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100.00%	12,746.23	113,038.38	85,091.19	985.78	254.15	89,133.42	605.97	132.19
济南	领秀城C1项目	济南市市中区	住宅	100.00%	264,738.14	242,275.76	242,275.76	0.00	0.00	262,435.40	0.00	0.00
济南	领秀城C2一期	济南市市中区	商业	100.00%	48,347.57	19,068.49	19,068.49	0.00	0.00	20,624.48	0.00	0.00
济南	领秀城C2二期	济南市市中区	商业	100.00%	4,349.07	3,988.35	3,988.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城D地块	济南市市中区	住宅	100.00%	118,574.76	237,193.79	237,193.79	0.00	0.00	273,928.13	17.61	2.42
济南	领秀城F地块	济南市市中区	住宅	100.00%	89,203.51	79,234.68	79,234.68	0.00	0.00	87,591.32	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
济南	领秀城G1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	185,776.79	176,503.00	176,503.00	0.00	0.00	184,388.79	0.00	28.57
济南	领秀城G3一期	济南市市中区	住宅	100.00%	88,411.55	82,274.35	82,274.35	0.00	0.00	87,151.16	30.00	7.64
济南	领秀城K2一期	济南市市中区	洋房	100.00%	68,623.04	44,653.25	44,653.25	0.00	0.00	39,675.68	28.70	14.91
济南	领秀城K2二期	济南市市中区	洋房	100.00%		21,878.50	21,878.50	0.00	0.00	26,915.63	0.00	0.00
济南	领秀城L2、L3北侧	济南市市中区	住宅	100.00%	371,031.45	339,369.64	339,369.64	63.00	20	395,838.18	122.68	34.12
济南	领秀城L4地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,780.52	180,160.61	180,160.61	86.40	51	187,420.72	88.29	48.57
济南	领秀城M1地块	济南市市中区	别墅	100.00%	44,028.30	43,663.96	43,663.96	0.00	0.00	43,641.57	0.00	0.00
济南	领秀城M2一期	济南市市中区	别墅	100.00%	44,028.30	42,143.62	42,143.62	1,138.62	3,152.73	42,093.74	1,311.79	3,666.67
济南	领秀城M2地块二、三期	济南市市中区	别墅	100.00%	54,848.05	53,437.16	53,437.16	110.04	50	52,880.50	110.05	47.62
济南	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	283,653.87	348,163.14	348,045.53	909.27	303.85	368,284.16	1,442.20	565.99
济南	领秀城N2地块	济南市市中区	洋房	100.00%	55,604.79	53,454.92	53,454.92	67.19	27.8	53,484.77	67.19	-180.02
济南	领秀城P-2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,522.14	174,053.79	172,072.64	5,253.05	2,924.38	179,017.48	12,164.31	12,747.53
济南	领秀城Q1地块	济南市市中区	洋房	100.00%	150,066.23	144,913.44	144,872.72	167.10	95.7	144,512.69	1,723.89	2,399.33
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	洋房	100.00%	284,258.51	247,500.07	198,568.74	69,588.17	137,614.63	151,672.00	151,672.00	311,080.45
济南	领秀城A3三层	济南市市中区	写字楼	100.00%	407,565.00	5,280.03	5,280.03	0.00	0.00	5,280.03	0.00	0.00
济南	领秀城E2地块	济南市市中区	办公	100.00%	43,723.64	39,004.15	23,822.09	24,144.59	34,063.82	140,341.79	0.00	0.00
济南	领秀城J地块	济南市市中区	住宅	100.00%	215,144.44	190,267.75	190,267.75	0.00	0.00	223,100.90	35.24	17.14
济南	领秀城A地块	济南市市中区	住宅	100.00%	132,851.73	110,065.46	110,065.46	0.00	0.00	136,679.72	33.31	6.19
济南	领秀城B地块	济南市市中区	住宅	100.00%	168,044.72	142,324.48	142,324.48	0.00	0.00	169,711.61	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
济南	领秀城L1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	42,140.30	38,319.89	38,319.89	0.00	0.00	35,197.76	0.00	0.00
济南	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	282,496.08	278,889.71	257,423.63	3,207.50	1,369.41	262,039.67	20,353.57	18,913.08
济南	唐冶二期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	301,298.7	296,116.62	273,270.10	3,023.48	3,344.79	217,354.27	217,354.27	203,795.67
济南	唐冶三期住宅	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	333,898.27	113,539.26	61,293.46	51,244.25	83,483.87	0.00	0.00	0.00
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100.00%	97,732.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
济南	领秀公馆B地块	济南市市中区	住宅、别墅	100.00%	472,467.17	440,237.76	435,025.84	2,284.27	640.47	346,437.52	593.66	3,528
济南	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业、酒店	100.00%	213,789.15	29,011.34	3,585.97	3,585.97	4,311.59	0.00	0.00	0.00
济南	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100.00%	255,004.4	202,268.83	192,181.93	20,253.00	24,227.27	176,353.61	176,353.61	143,438.37
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100.00%	105,121.32	46,637.49	8,383.03	8,383.03	7,933.5	0.00	0.00	0.00
北京	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业、办公、 库房、车位	100.00%	282,462.48	210,686.89	150,359.13	30,218.46	140,877.87	113,983.70	16,332.55	113,863.59
北京	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	100.00%	97,628.03	138,973.00	138,225.40	317.92	1,108.61	137,989.21	2,648.49	9,089.43
北京	顺义新城2号地项目B1地块	北京市顺义区	住宅	100.00%	258,478.84	245,730.28	245,730.28	0.00	0.00	246,968.17	0.00	0.00
北京	顺义新城1号地住宅项目	北京市顺义区	住宅	100.00%	585,532.00	565,287.65	561,213.93	91.27	34.14	557,958.16	91.27	32.52
北京	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	住宅	100.00%	131,058.80	131,951.22	131,951.22	167.34	637.29	131,894.21	167.34	606.94
北京	顺义新城7号地项目二期小高层	北京市顺义区	住宅	100.00%	62,185.20	62,226.29	62,226.29	0.00	0.00	62,098.38	0.00	0.00

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100.00%	100,123.62	94,767.64	71,102.49	13,446.24	90,526.48	55,751.27	14,199.17	99,595.58
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	车位	100.00%	-	19,180.70	16,186.24	1,878.76	520	15,897.20	2,023.28	533.33
北京	顺义新城7号地项目一期花园洋房	北京市顺义区	车位	100.00%	-	41,035.41	40,902.19	63.40	35.8	40,838.38	30.60	10.48
宜宾	鑫领寓	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	262,766.00	283,148.18	280,783.18	0.00	0.00	280,783.18	0.00	0.00
宜宾	鑫悦湾	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	123,178.00	147,072.63	141,304.03	582.32	183.19	141,304.03	582.32	174.47
宜宾	鑫悦湾二期	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	48,903.00	62,815.13	52,162.24	379.38	89.95	52,162.24	290.40	59.55
宜宾	鑫菁英	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	112,097.00	131,470.23	124,525.15	475.04	123.57	124,525.15	475.04	117.69
宜宾	溢香谷	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	504,637.00	634,130.59	558,483.85	5,242.80	1,552.09	558,219.15	5,185.02	1,460.53
宜宾	缙香湾	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	306,159.00	424,991.03	328,540.38	11,745.00	3,108.33	328,414.04	12,540.00	3,655.11
宜宾	原香岭	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业	100.00%	342,630.00	461,598.65	358,776.53	28,617.59	10,641.77	357,808.53	357,808.53	227,239.09
宜宾	公馆叁号	宜宾市叙州区	公寓、车位、商业	100.00%	40,514.00	46,112.18	24,861.97	7,235.63	11,297.54	0.00	0.00	0.00
宜宾	原著荟	宜宾市叙州区	住宅、车位、商业、公寓	100.00%	172,969.00	206,781.59	91,644.27	54,666.43	57,442.67	0.00	0.00	0.00
宜宾	公馆贰号	宜宾市叙州区	公寓、车位、商业	100.00%	40,260.00	47,834.47	37,178.95	9,057.95	7,818.97	0.00	0.00	0.00
宜宾	峯璟	宜宾市叙州区	住宅、车位	100.00%	42,073.00	42,767.57	28,021.60	9,876.20	8,379.75	0.00	0.00	0.00
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100.00%	3,676.00	4,136.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
宜宾	公馆壹号	宜宾市叙州区	商业、公寓	100.00%	14,902.00	15,178.23	14,683.48	494.75	669.06	14111.35	14111.35	13,330.53
成都	鲁能城一期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	158,923.19	174,690.79	129,156.77	4,052.87	4,995.88	129,265.91	4,302.50	4,711.67
成都	鲁能城二期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	117,661.97	123,766.26	77,632.57	8,111.93	9,443.45	76,858.33	46,508.20	67,831.4
成都	鲁能城三期	成都市成华区	住宅、商业、公寓、	100.00%	115,880.33	52,010.99	5,514.62	2,937.33	4,101.07	4,578.76	4,578.76	6,029.6

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)面积(m ²)	本期预售(销 售)金额(万元)	累计结算面 积(m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
			写字楼、车位									
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨区	叠拼、洋房、小高层、商业	100.00%	69,294.05	68,920.05	67,712.01	4,675.78	5,000.14	56,827.62	56,827.62	70,116.23
东莞	鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、车库	100.00%	118,094.20	27,365.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湖州	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	94,793.05	95,519.78	83,312.66	351.14	334.2	83,195.63	558.59	593.97
湖州	鸿泊湾二期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	95,093.05	24,142.00	7,165.99	7,165.99	8,308.15	0.00	0.00	0.00
天津	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园 区	叠拼、洋房、小高层、商业	100.00%	160,800.00	154,624.72	140,618.61	9,214.17	20,363.14	135,084.57	19,836.29	47,368.91
天津	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园 区	联排、洋房、小高层、商业	100.00%	162,511.44	117,756.36	86,285.73	24,596.24	50,223.07	4,249.82	4,249.82	8,606.39
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、车位、商业	100.00%	216,316.00	208,635.52	171,781.00	4,238.00	11,287	83,257.32	83,257.32	204,015.92
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅、车位	100.00%	34,896.00	33,805.05	31,123.00	17,657.00	44,581	0.00	0.00	0.00
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100.00%	82,266.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100.00%	173526.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	泰山7号	苏州市相城区	住宅	100.00%	125,996.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	泰山9号项目住宅部分	苏州市相城区	低层、多层	100.00%	143,057.97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：1. 公司全资子公司南京鲁能广宇、南京鲁能硅谷、苏州鲁能广宇、东莞鲁能广宇尚未开盘销售。

2. 可售面积为取得预售证面积。

⑩主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
北京 1 号地项目商业	北京市顺义区	商场	100.00%	18200.00	18200.00	100.00%
济南 B 地块幼儿园	济南市市中区领秀城 B 区	幼儿园	100.00%	4873.00	4873.00	100.00%
济南 A3 商业综合体	济南市市中区领秀城 A 区	商业综合体	100.00%	84699.00	84699.00	100.00%
宜宾鑫悦湾二期	宜宾市翠屏区	商业	100.00%	1344.84	1344.84	100.00%
重庆重庆南渝秀街 S5	重庆市巴南区	社区商业	100.00%	21679.40	21295.28	98.23%
重庆鲁能城	重庆市渝北区	社区商业	100.00%	5628.54	5628.54	100.00%
重庆南渝星城（不含 S5）	重庆市巴南区	社区商业	100.00%	1733.21	1733.21	100.00%
重庆九龙花园	重庆市九龙坡区	社区商业	100.00%	7479.77	7479.77	100.00%
重庆领秀城	重庆市南岸区	社区商业	100.00%	5083.76	5083.76	100.00%
重庆江津领秀城	重庆市江津区	社区商业	100.00%	134.92	134.92	100.00%
重庆鲁能星城	重庆市渝北区	社区商业	100.00%	6882.43	6882.43	100.00%
济南 1 号地菜市场	济南市市中区领秀公馆 1 号地	菜市场、超市	100.00%	1200.00	1200.00	100.00%

⑪土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(m ²)	累计平整土地面积(m ²)	本期平整土地面积(m ²)	累计销售面积(m ²)	本期销售面积(m ²)	累计结算土地面积(m ²)	本期结算土地面积(m ²)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
柏石峪民生保障工程	济南市市中区	100.00%	151,644	151,644	173,938.00	173,938.00	0	0.00	0.00	173,938.00	173,938.00	10,416.76	10,416.76	2018年返还20,000万元；2019年返还131,644万元。
顺义新城一级开发	顺义区马坡镇	100.00%	279,200	279,200	5,098,057.17	2,888,666.00	0.00	2,056,275.00	0.00	2,056,275.00	0.00	16,049.05	267.62	226,622.09

⑫融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	665,268.68	4.275%-4.9875%	109,932.17	191,150.87	149,585.63	214,600.00
债券	428,100.00 ³	4.09%-4.1%	8,000.00	10,000.00	61,200.00	348,900.00
非银行类贷款	1,193,430.00	5.50%	1,013,030.00	138,000.00	42,400.00	
合计	2,286,798.68		1,130,962.17	339,150.87	253,185.63	563,500.00

³ 注：该项金额为公司发行中期票据及 CMBS 融资余额

⑬发展战略和未来一年经营计划

面对宏观、行业的外部形势，公司将积极响应党中央号召，践行国务院国资委深化国有企业改革战略部署，在扎实做好目前存量住宅项目开发的同时，加强行业政策和市场形势研究，有序增加项目获取，加大土地储备力度，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；全面推动构建绿色、智能、健康产品业态体系，进一步提高绿色建筑认证标准和等级，着力打造全生活要素健康产品，争做绿色发展标杆；强化持有型物业资产管理运营，推动公司运营管理方式变革，研究探索资产证券化路径，有效盘活存量商业资产，加强精益管理，提升投入产出效率，实现增长模式向“高质量”转变，有效控制公司经营风险，持续优化公司资产质量与财务状况，维护广大股东权益。

2020年，公司计划开工44.22万平方米，续建353.72万平方米，竣工215.4万平方米，明细如下：

序号	区域	新开工面积 (万平方米)	续建面积 (万平方米)	竣工面积 (万平方米)	权益比例
1	重庆地区	35.66	55.86	82.33	100%
2	宜宾地区	0	37.69	37.69	100%
3	成都地区	0	0	0	100%
4	北京地区	1.2	6.91	2.58	100%
5	济南地区	0	122.99	4.36	100%
6	南京地区	0	34.48	23.47	100%
7	苏州地区	0	44.81	6.94	100%
8	青岛地区	0	0	0	100%
9	东莞地区	0	14.34	14.34	100%
10	张家口地区	0	24.82	24.82	100%
11	天津地区	0	10.03	10.03	100%
12	福州地区	0	0	8.84	100%
13	湖州公司	0	0	0	100%
14	上海地区	0	14.85	0	100%
15	千岛湖地区	15.02	2.43	0	49%
合计		44.22	353.72	215.4	-

注：合计项千岛湖公司开工、续建面积按照公司权益比例49%折算

⑭向商品房承购人因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1,030,289.09万元，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。

⑮董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

不适用。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
商品房	22,468,252,987.21	13,563,432,469.72	39.63%	-15.64%	-23.43%	6.14%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

本年营业收入较上年同期减少15.04%，主要是本年按计划结转的售房面积减少，收入结转减少。

本年营业成本较上年同期减少21.99%，主要是本年按计划结转的售房面积减少，成本结转减少。

本年归属于上市公司普通股股东的净利润较上年同期增加25.57%，主要原因一是本年商品房销售毛利增加，二是本年计提存货跌价准备较去年同期减少。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

会计政策变更

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

单位：元

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
货币资金	摊余成本	4,861,112,161.78	货币资金	摊余成本	4,861,112,161.78
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	52,198,074.45

b. 对公司财务报表的影响

单位：元

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
货币资金	摊余成本	1,010,605,885.14	货币资金	摊余成本	1,010,605,885.14
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

单位：元

项目	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	11,667,602.01			
加：执行新收入准则的调整				
减：转出至应收款项融资				
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				11,667,602.01
其他应收款	252,723,016.32			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				252,723,016.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益：				
可供出售金融资产（原准则）	17,297,480.00			
减：转出至其他债权投资				
减：转出至其他非流动金融资产			17,297,480.00	

减：转出至其他权益工具投资				
按新金融工具准则列示的余额				
其他非流动金融资产				
加：自可供出售金融资产（原准则）转入			17,297,480.00	
按新金融工具准则列示的余额			34,900,594.45	52,198,074.45

b. 对公司财务报表的影响

单位：元

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

单位：元

计量类别	2018年12月31日 (变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日 (变更后)
摊余成本：				
应收账款减值准备	11,973,682.73		11,973,682.73	11,973,682.73
应收股利减值准备	3,856,713.94		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	238,759,841.68

b. 对公司财务报表的影响

单位：元

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

A. 修订一般企业财务报表格式

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，以下称新租赁准则），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了修订。通知适用于执行企业会计准则的非金融企业2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。按以上规定，执行企业会计准则的非金融企业中，未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业应当按照企业会计准则和通知附件1“一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”的要求编制财务报表；已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，或已执行新金融准则和新收入准则但未执行新租赁准则的企业，应当结合通知附件1“一般企业财务报表格式（适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）”和附件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）”的要求对财务报表项目进行相应调整。

2019年度，本公司就涉及的相关经济事项按以上规定作为当年会计政策变更事项进行财务处理，并据以编制年度财务报表。

以上会计政策变更事项对公司2019年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量无影响，仅为不同报表项目间的调整。对有关报表项目年初数的影响情况如下：

单位：元

上年年末		本年初	
应收票据及应收账款	11,667,602.01	应收票据	
		应收账款	11,667,602.01
应付票据及应付账款	9,237,797,012.98	应付票据	
		应付账款	9,237,797,012.98

B. 修订非货币性资产交换、债务重组准则

根据财政部《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》（财会〔2019〕8号，2019年5月9日发布）、《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》（财会〔2019〕9号，2019年5月16日发布）规定，自2019年6月10日起施行新修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起施行新修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。企业对2019年1月1日至以上新准则施行日之间发生的相应经济业务，应根据准则规定进行调整。企业对2019年1月1日之前发生的相应经济业务，不需要进行追溯调整。

2019年度，本公司按规定将以上事项作为会计政策变更事项处理。本次会计政策变更对公司2019年度最终财务状况、最终经营成果和最终现金流量均无影响。

会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

①新设子公司。本公司本年度新设三级子公司上海鲁能亘富置业有限公司纳入合并范围。上海鲁能亘富置业有限公司为本公司二级子公司山东鲁能亘富开发有限公司的全资子公司，注册地址上海市嘉定区真南路4268号2幢JT4853室；法定代表人王荻菲。截至2019年12月31日，注册资本为30,000.00万元，企业法人统一社会信用代码为91310114MA1GUTLQ2A。

②新增商业地产抵押资产支持证券产品（结构化主体）。鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划于2019年10月31日成立，公司采用CMBS模式，通过结构化设计，向投资者发行商业地产抵押资产支持证券。本专项计划设优先/次级分层，优先级占专项计划融资总规模的95%，次级占5%，次级资产支持证券由本公司全资子公司山东鲁能亘富开发有限公司持有。本次资产支持证券在深圳证券交易所成功发行并挂牌上市，在中国证券投资基金业协会备案。

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

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

天津广宇发展股份有限公司
董事会
2020年4月30日