证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2021-045

天津广宇发展股份有限公司 2020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。

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 1862520720 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 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

2020 年，公司控股股东鲁能集团 100%国有股权无偿划转至中国绿发，公司成为中国绿发旗下上市公司。公司作为整合及发展中国绿发内住宅类房地产开发业务为主的综合性地产业务平台，致力于发展绿色、健康地产，服务国家新型城镇化建设。

公司主营业务为房地产开发与销售，业务板块主要集中于住宅地产开发，同时涵盖部分配套商业、酒店等业务。报告期内，公司在立足天津、重庆、宜宾、青岛、福州等城市基础上，持续发挥深耕优势，通过招拍挂、股权收购等形式，及时实现新生项目、新鲜活力的补充；同时，积极外拓市场，进一步拓展粤港澳大湾区，成功进入海南自贸区，首次实现广州、三亚、汕头等城市业务布局，绿色地产项目覆盖全国 18 个城市，形成覆盖京津冀、长三角、济南青岛、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈的业务布局。

公司坚持绿色发展理念，着力打造绿色、健康、智能的地产项目，推出了鲁能星城、鲁能领秀城、鲁能城、鲁能泰山 7 号、鲁能公馆等产品系列，涵盖高层、洋房等多种业态，覆盖保障型、刚需型、改善型、高品质等多种需求，受到市场、客户及相关方的普遍认可。

公司立足于广大客户对绿色健康生活方式、居住品质提升的需求，积极响应国家政策号召，推动“生态优先、绿色发展”和“健康中国”理念有效落地，将绿色、健康、智能等理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，实现在建、新建项目 100%绿色建筑认证，并通过完善健康功能和健康服务，全面实现产品升级，满足了客户多样化、个性化、品质化的需求。

公司同时提供绿色物业服务，物业类全资子公司 2 家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市，疫情期间，公司积极响应地方政府要求，扎实筑牢疫情防线，实现疫情防控“双零”目标，多个物业分公司获属地“新冠疫情防控工作优秀物业服务企业”或“先进集体”等荣誉称号。报告期内，公司不断提升物业服务质量，着眼“绿色、智能、健康”理念，全力打造绿色智慧社区，为社区居民提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。依托大数据、云计算、物联网等创新科技，智慧化升级物业服务，不断满足业主日益增长的美好生活需求，整合物业社区资源和商旅产业资源，打造商业运营中心，为业主提供多种增值、运营、商业服务，通过一站式的全方位服务切实提升业主幸福感。

（2）公司主要业绩驱动因素

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

（3）宏观经济形势、行业政策及行业发展情况[1]（宏观经济数据、行业发展数据来源于国家统计局官网）

从宏观经济来看：2020 年，面对全球疫情风波和复杂严峻的内外部发展环境，各级政府按照党中央国务院重要战略部署，统筹新冠肺炎疫情防控和经济社会发展工作，深化供给侧结构性改革，加大宏观政策应对力度，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，加速构建双循环新发展格局，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官，护航中国经济稳中求进，经济形势总体呈现了稳中向好态势，2020 年，全年国内生产总值 1,015,986 亿元，按可比价格计算，比上年增长 2.3%。分季度看，一季度同比下降 6.8%，二季度增长 3.2%，三季度增长 4.9%，四季度增长 6.5%。分产业看，第一产业增加值 77,754 亿元，比上年增长 3.0%；第二产业增加值 384,255 亿元，增长 2.6%；第三产业增加值 553,977 亿元，增长 2.1%。

经济运行中出现了诸多积极变化：一是新动能引领作用增强，新经济不断发展壮大；二是投资保持增长，消费稳步复苏；三是各行各业有序恢复，信息行业支撑作用显著；四是企业销售收入增速逐季走高。另一方面，中国经济也面临着需求修复滞后、消费需求不稳、基建投资较为疲弱、中小外贸企业经营遇困、区域增长不平衡加剧等现象。总体来看，制约中国经济增长主要存在四大结构性风险挑战：一是人口低出生率和老龄化同步而至；二是就业中存在结构性矛盾；三是消费增长乏力；四是出口高增态势难以持续。

从行业政策来看：中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。对于房地产市场来说，2020 年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7 月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。地方因城施策，调控政策先松后紧。上半年，多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年政策环境趋紧，杭州、沈阳、西安和宁波等 19 城政策加码，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售以及增加房地产交易税费等内容，其中深圳政策力度最严苛。

与此同时，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度。上半年房地产信贷政策中性偏积极，央行三度降准释放长期资金约 1.75 万亿元，并两度下调 LPR 利率中枢，5 年期以上 LPR 累计降幅达 15 个基点。下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势，央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值，并压降融资类信托业务规模，倒逼房企去杠杆、降负债。

行业发展情况：

房地产开发投资持续增长。2020 年 1-12 月份，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1 一 11 月份提高 0.2 个百分点，比上年回落 2.9 个百分点。

房地产开工面积同比上升。2020 年，房地产开发企业房屋施工面积 926,759 万平方米，比上年增长 3.7%，增速比 1 一 11 月份提高 0.5 个百分点，比上年回落 5.0 个百分点。

商品房销售面积同比上升。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1 一 11 月份提高 1.3 个百分点，上年为下降 0.1%。

2020 年，无论是行政性政策的调整，还是融资政策的严控，都在有效的引导资源和流量向头部房企集中，伴随着资源的定向流动，头部房企抢占的市场份额也越高，行业的集中度也相应不断走高，但各梯队增速同比往年逐渐趋缓。行业的竞争强度也将愈演愈烈，这将促使行业集中度再度提升，最终将稳定在一定水平。

（4）公司主要区域房地产行业发展情况[2]（城市房地产行业发展数据来源于重庆铭腾、克尔瑞、宜宾房管局等）

本报告期，占公司净利润 10%以上的区域包括重庆、济南、宜宾、天津，相关行业发展情况如下：

区域	年度	商品房供应量（万平方米）	商品房成交量（万平方米）	成交建面均价（元 / 平方米）
重庆	2020年	2,380.99	2,631.41	11,023
	2019年	2,745.54	3,132.57	10,610
	同比变化	-13.3%	-16%	3.9%
济南	2020年	1,209.17	1,090.41	13,753
	2019年	1,329.56	965.57	13,474
	同比变化	-9%	12.9%	2%
宜宾	2020年	284	191	8,704
	2019年	163	131	8,778
	同比变化	74%	46%	-1%
天津	2020年	1,392	1,242	16,509
	2019年	1,589	1,366	15,684
	同比变化	-12%	-9%	5%

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

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入	19,750,567,812.57	22,986,765,175.17	-14.08%	27,056,984,571.34
归属于上市公司股东的净利润	2,211,605,684.51	3,142,121,542.37	-29.61%	2,502,375,865.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,179,485,005.85	3,107,734,880.64	-29.87%	2,503,982,808.75
经营活动产生的现金流量净额	-6,384,692,667.24	-1,788,133,182.80	-257.06%	5,964,555,912.61
基本每股收益（元 / 股）	1.19	1.69	-29.59%	1.34
稀释每股收益（元 / 股）	1.19	1.69	-29.59%	1.34
加权平均净资产收益率	15.22%	25.88%	下降 10.66 个百分点	21.56%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产	74,834,989,645.27	69,914,862,743.20	7.04%	75,954,388,195.85
归属于上市公司股东的净资产	15,356,722,044.39	13,610,308,903.73	12.83%	10,684,139,609.12

（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	3,760,080,731.16	6,330,146,447.68	3,648,116,857.87	6,012,223,775.86
归属于上市公司股东的净利润	534,561,924.43	843,777,835.93	531,962,850.51	301,303,073.64
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	530,416,718.79	831,847,955.48	524,824,486.45	292,395,845.13
经营活动产生的现金流量净额	-2,630,356,851.17	1,459,406,541.67	-1,256,452,939.28	-3,957,289,418.46

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	32,197	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	32,056	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	131,113,787		
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			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.81%	15,036,169			
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	0.64%	11,872,018			
罗瑞云	境内自然人	0.50%	9,305,864			
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	0.48%	8,962,845			
上海通怡投资管理有限公司－通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	其他	0.43%	8,051,809			
汪向东	境内自然人	0.43%	8,025,018			
刘军	境内自然人	0.30%	5,495,300			
杨君	境内自然人	0.20%	3,760,201			
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
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 0 股，信用账户持有本公司股票 9,305,864 股；上海通怡投资管理有限公司－通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 8,051,809 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 8,025,018 股；杨君普通账户持有本公司股票 2,020,201 股，信用账户持有本公司股票 1,740,000 股。					

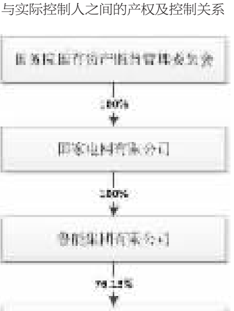
（2）公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

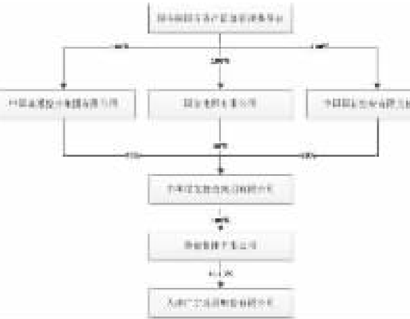
公司报告期无优先股股东持股情况。

（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

公司原股权结构图如下：



公司于 2020 年 8 月 11 日发布《关于控股股东国有股权无偿划转的提示性公告》，并于 11 月 20 日发布《收购报告书》，公司控股股东鲁能集团 100%国有股权无偿划转至中国绿发。截至本报告披露日，上述股权划转事项已经全部完成，公司股权结构变更如下：



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 号一一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

回顾 2020 年，面对严峻复杂的国内外环境，党中央国务院统筹部署新冠疫情防控和经济发展工作，国内经济保持稳定运行、强劲复苏，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，为我国“十四五”开局奠定了良好基础。房地产行业虽受疫情影响，第一季度成交惨淡，但行业政策仍保持了调控的一惯性。“房住不炒”的总基调未因疫情而放松。为持续建立房地产调控长效机制，政府出台“三道红线”促进房企降杠杆，高负债高杠杆房地产企业面临更大的生存压力。该系列政策的出台对公司财务结构优化、未来项目拓展和开发运营等均提出了更大挑战和更高要求。

展望 2021 年，作为十四五规划的开局之年，随着疫情防控形势缓解，预计全球经济将逐渐反弹。国内经济也将恢复常态化增长，“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”战略的提出将释放消费潜力，驱动我国经济行稳致远，预计 2021 年稳中向好、持续恢复总体趋势保持不变，但也面临中美关系、金融风险累积等不确定因素。房地产行业整体仍将维持“房住不炒”政策基调，调控将呈现长期化、常态化的特点。房地产行业竞争格局将进一步分化，地产行业的运作模式也将发生深刻变革。同时，伴随着“三道红线”扩围、贷款集中度新政、土地供应“两集中三批次”政策的逐步落地，行业整体杠杆率有望逐步回落。金融端的严控一定程度上削弱了地产的金融属性，居住属性将进一步增强，地产企业将更加注重向管理要红利，向品牌要效益。总体上看，2021 年房地产将保持平稳发展，整体呈现量稳价平的特点，而区域间的分化仍将是常态。一线城市需求更具有持续性，二、三线等城市根据不同土地、人才政策分化加剧。

截至报告日，公司控股股东鲁能集团 100%股权无偿划转事项已全面完成，公司成为中国绿发所属上市公司。中国绿发明确表示将公司作为整合及发展其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，保持公司独立性、稳定性，规范并减少关联交易。公司站在了新的发展平台之上，将在股东方鲁能集团、中国绿发的大力支持下，以全新的姿态把握新的发展机遇，迎接新的竞争挑战，为建设一流绿色地产企业而持续努力。

（2）2020 年度生产经营情况

①统筹做好疫情防控与复工复产

报告期初，面对新冠肺炎疫情突然爆发的巨大考验，公司董事会坚定落实党中央、国务院决策部署，快速响应、积极应对，指导经营层及时成立疫情防控领导工作小组，建立健全应急响应工作机制，全面配合属地化防疫工作开展，多渠道筹措防疫物资，统筹调度防疫工作，有力确保了业主客户和广大员工的生命安全和身体健康。全面落实统筹疫情防控和经济社会发展工作部署，积极有序推动复工复产，加强返岗人员安全管理，精心周密组织在建工程、酒店商场率先复工复产，集中资金优先保障工程建设、项目运营、员工薪酬和疫区救援等重点领域支出。深入分析新冠疫情对公司生产经营的影响，研究制定有效应对举措，有效调整开发节奏，抢抓项目工期，着力把疫情负面影响降到最低。

公司所属物业公司积极响应地方政府要求，坚守坚持全员防控，奋战疫情防控、服务民生第一线，实现疫情防控“双零”目标，多次荣获属地政府通报表扬及疫情防控荣誉称号，其中山东鲁能物业荣获属地“新冠肺炎疫情防控工作优秀物业服务企业”荣誉称号，其在管项目贵和金街、领秀公馆获“新冠肺炎疫情防控工作优秀物业管理项目”；重庆鲁能物业在管项目江津领秀城一街区被重庆市江津区住建委评选为“战役 e 家人”优秀小区物业品牌。

②平稳推进生产经营与项目建设

2020 年，公司严格遵守宏观市场政策和房地产行业发展规律，平稳有序推进项目开发建设，保障生产经营稳定。由于受行业调控政策、项目开发周期以及新冠肺炎疫情等因素影响，报告期内公司经营业绩较上年同期有所下滑。全年实现营业收入 197.51 亿元，较上年同期减少 32.36 亿元，同比减少 14.08%；归属于上市公司股东的净利润 22.12 亿元，较上年同期减少 9.3 亿元，同比减少 29.61%；实现基本每股收益 1.19 元 / 股，较上年同期减少 0.5 元 / 股，同比减少 29.59%；加权平均净资产收益率 15.22%，同比降低 10.66 个百分点。截至 2020 年 12 月 31 日，公司资产总额 748.35 亿元，较上年末增加 49.2 亿元，同比增加 7.04%；归属于母公司股东的净资产 153.57 亿元，较上年末增加 17.46 亿元，同比增加 12.83%；资产负债率 79.48%，较上年同期降低 1.05 个百分点。

房地产开发方面，公司完成开工面积 81.31 万平米，完成率 183.88%；完成竣工面积 215.35 万平米，完成率 99.98%。实现销售金额 128.19 亿元，销售面积 90.80 万平方米，较上年同期分别增长 22.72%和 22.19%。物业服务方面，公司实现物业服务签约面积 1,200.63 万平方米，同比增长 18.33%；实现物业服务面积 1,022.62 万平方米，同比增长 29.26%。

面对新冠肺炎疫情突发带来的风险挑战，公司系统安排项目开发进度，在保障工程质量基础上，攻坚克难、抢抓工期，确保相关项目如期完成开盘、交付，保障了广大客户的合法权益。天津区域项目荣获“2020 中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”；重庆区域项目荣获“巴渝杯优质工程奖”“三峡杯优质结构工程奖”“重庆市建筑安全文明工地”等省市级奖项 5 项；济南区域项目荣获“建筑工程优质结构”“安全文明示范工地”等省市级荣誉 3 项；宜宾区域项目荣获“安全生产文明施工标准化优美化工程”等市级荣誉 3 项。

③积极参与国资国企改革重组工作

报告期内，公司积极践行党中央、国务院关于深化国资国企改革的决策部署，针对控股股东鲁能集团 100%国有股权无偿划转至中国绿发暨公司 76.13%国有股份被间接收购事宜，积极配合鲁能集团、中国绿发及其他相关方，有效开展划转方案的细化实施和重要节点的逐项落地，全面分析划转事项对上市公司的影响，明确中国绿发对上市公司的战略定位和未来发展安排。在深圳证券交易所指导帮助下，先后完成无偿划转提示性公告、免于要约收购的提示性公告、收购报告书摘要及收购报告书全文等全套文件的编制与披露。截至报告日，该国有股权划转事项已全面完成，在保持公司控股股东、实际控制人不变的前提下，实现了公司上层股权的优化调整，进一步拓宽了公司事业发展空间。

④稳步推进项目资源拓展与对外投资

报告期内，公司积极践行服务国家区域协调发展重大战略部署，加大优质土地资源储备力度，在立足天津、重庆、宜宾、青岛、福州等城市基础上，发挥深耕优势，通过招拍挂、股权收购等形式，及时实现新生项目、新鲜活力的补充；同时，积极外拓市场，完善业务布局，进一步拓展粤港澳大湾区，成功进入海南自贸区，首次实现广州、三亚、汕头等城市业务布局，形成覆盖京津冀、长三角、济南青岛、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈的业务布局。通过公开市场土地竞拍、股权收购等方式，全年新增建设用地 14 宗，合计土地面积 68.85 万平方米，合计建筑面积 232.06 万平方米，为公司可持续发展奠定了良好基础。

为有效做好新获取项目开发建设，报告期内，公司累计新设全资子公司 7 家，通过股权收购等方式获取全资子公司 4 家；截至报告日，成功实现对杭州千岛湖全域旅游有限公司增资扩股和控股，并将其纳入统一管控与合并范围。同时，为有效应对当前房地产市场环境和融资政策限制，提升公司资金使用效率和市场竞争力，公司研究制定了与控股股东及关联方合作开发投资房地产项目的双赢方案，该方案能够保障上市公司控股操盘，并充分利用控股股东及相关方的品牌优势、资源优势、资金优势，为后续项目拓展和做大做强提供了多种选择。

⑤审慎推动资本运作和同业竞争问题解决

认真总结济南领秀城商业综合体 CMBS 发行成功经验，全面梳理所属北京、宜宾等区域持有型物业资产，研究编制商业地产抵押贷款支持证券发行方案，并于 2020 年 9 月 18 日获得深交所挂牌无异议函。综合考虑报告期内资本市场环境、公司资金需求、市场利率窗口等因素，拟于后续适时发行。

督促相关方有效履行避免同业竞争承诺。定期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，系统分析注入上市公司的合理性、可行性，针对三亚湾新城、北京海港两单位触及承诺条件，在与深交所沟通汇报基础上配合鲁能集团、都城伟业集团完成避免同业竞争承诺变更，实现对上述两单位的托管经营。同时，针对鲁能集团、世纪恒美重组限售股锁定期届满，及时履行解限申请程序，并顺利完成鲁能集团 90%、世纪恒美 100%重组限售股解限。

⑥持续提升信息披露和投资者关系管理水平

组织学习新《证券法》《深圳证券交易所上市公司业务办理指南》等监管规则，严格对照《信息披露公告格式》组织开展定期报告和临时公告的编制披露工作，加强内部互审、会审，提高信息披露质量。采取强制披露与自愿披露相结合的模式，注重与中小投资者沟通交流，针对广大投资者关注的公司经营业绩、土地资源获取情况、控股股东股权划转进展等事项，严格按照监管要求，通过投资者热线电话、互动易交流平台、网上集体接待日等渠道及时交流答复。依法积极践行股东回报义务，结合公司经营业绩，适度提高 2019 年度利润分配比例，按照 10 派 3 的比例完成现金股利的派发，累计分红 5.59 亿元，较 2018 年度提高 130.77%。2020 年度，公司依然保持持续稳定的现金分红水平，现金分红比例提升至 21.05%。

⑦切实履行社会责任

始终坚持依法治企，注重股东、债权人、客户及合作相关方权益保护。公司持续完善内部治理机制，努力维护广大投资者合法权益，积极为参与股东大会的股东提供网络投票服务，确保股东对公司重大事项的知情权和参与权，共创共享公司长期价值；进一步加大自愿性信息披露力度，拓宽投资者了解公司渠道，提升公司透明度；继续保持与投资者频繁互动，及时解答广大投资者关注问题。进一步强化履约管理，及时规范完成融资产品付息，合同款工程款、物资采购款支付，切实保障债权人及合作相关方的合法权益。新冠肺炎疫情期间，公司努力克服自身困难和经营压力，为客户减免租金、物业费 3,250 余万元，有力支持经济恢复和地方复工复产。

始终坚持以人为本，充分保障员工合法权益。公司秉承“以人为本”管理理念，不断激发员工工作热情，实现企业与职工共成长。严格按照《劳动法》《劳动合同法》等法律规定，切实关注职工身心健康和工作满意度，优化职工福利待遇，定期组织健康体检，发放劳保用品，保护职工合法权益。建立职业发展双通道，开展多层次专业培训，不断提高职工专业技能和综合素质，保障职工成长成才空间。定期开展员工生日会、退休欢送会等暖心关怀活动，增强职工归属感和幸福感。

始终坚持绿色发展，关注环境保护与可持续发展。积极响应国家政策号召，推动“生态优先、绿色发展”理念有效落地，将绿色、健康、智能等理念贯穿于建筑项目管理全生命周期，实现在建、新建项目 100%绿色建筑认证。在项目建设和业务运营中注重改善自然生态，有效利用先进技术为广大客户提供健康、适用、高效、绿色的使用空间，最大限度降低建筑开发建设对环境的负面影响，以实际行动呵护人类共同家园。

始终坚持回报社会，热心社会公益事业和志愿服务。公司在合规经营、依法纳税、创造经济价值的同时，始终关注贫困地区经济、教育和社会发展，积极参与公益活动，开展热心志愿服务。新冠肺炎疫情爆发后，公司所属子公司重庆鲁能联合当地优秀企业成立“校外辅导员”团队，利用假期、周末时间组织项目周边贫困家庭学生开展课外辅导 800 余人次，建立贫困学生人才成长档案 200 余份。顺义新城结合四川青川“海伶山珍”扶贫项目、河北蔚县小枣碾村扶贫项目，开展“一企帮一村”扶贫产品采购公益活动。广东中绿园组织开展“爱河·护河”主题党日，参加政府主办河湖保洁志愿服务活动。

（3）房地产业务情况

①新增土地储备项目

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
1	重庆大渡口区大渡口组团 L 分区 L29-1、L31-1、L32-2、L32-3 地块	重庆市大渡口区	二类居住用地	115,703.00	242,513.77	289,121.00	公开拍卖	100.00%	145,000.00	145,000.00
2	重庆江津区滨江新城北片区 M3-01-1/03 号地块	重庆市江津区	二类居住用地	373,327.07	242,513.77	346,980.00	公开拍卖	100.00%	41,470.00	41,470.00
3	宜宾 BQ31 项目	宜宾市叙州区	二类居住用地	47,889.00	143,667.00	197,042.00	公开拍卖	100.00%	70,396.83	70,396.83
4	青岛黄岛区峄山路南、大河东路西地块	青岛市黄岛区峄山路南、大河东路西	住宅用地	47,457.00	118,642.00	161,196.00	公开拍卖	100.00%	46,994.29	46,994.29
5	广州中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	城镇住宅用地	20,043.00	74,980.00	97,880.00	公开拍卖	100.00%	129,190.00	129,190.00
6	汕头龙湖区新溪片区 00108	汕头市龙湖区	城镇住宅－普通商品住房零售商业用地	44,337.60	177,350.40	234,289.70	公开拍卖	100.00%	166,300.00	166,300.00
7	汕头龙湖区新溪片区 00122	汕头市龙湖区	城镇住宅－普通商品住房零售商业用地	51,836.00	207,344.00	273,913.00	公开拍卖	100.00%		
8	天津体北项目	天津市河西区	城镇住宅用地、科教用地	79,485.10	134,801.48	184,802.00	公开拍卖	100.00%	362,000.00	362,000.00
9	三亚红塘湾安居房项目	三亚市天涯区	高层住宅	38,792.55	116,464.77	141,180.00	公开拍卖	100.00%	51,099.00	51,099.00
10	福州平潭 G065 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	16,365.10	32,730.00	45,699.00	股权收购	100.00%	9,698.69	9,698.69
11	福州平潭 G067 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	19,315.53	38,632.00	52,768.00	股权收购	100.00%	11,413.38	11,413.38
12	福州平潭 G057 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	28,455.00	56,910.00	75,217.00	股权收购	100.00%	33,142.21	33,142.21
13	福州平潭 G066 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业用地	19,315.52	38,632.00	52,754.00	股权收购	100.00%	11,413.38	11,413.38
14	福州变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商服（商业）、公共管理与公共服务（幼儿园）用地	54,029.00	126,427.86	167,797.00	公开拍卖	100.00%	197,000.00	197,000.00
合计				688,464.17	1,708,386.78	2,320,639.00	-	-	1,275,117.77	1,275,117.77

注：上述福州平潭 G065、G067、G057、G066 四宗地块为通过收购平潭仁新、平潭盛新、平潭泰新、平潭雄新四家公司 100%股权及相关债权取得，土地总价款为相关股权及债权收购价款。

②累计土地储备情况

区域	项目名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）
成渝双城经济圈	重庆泰山 7 号	38.41	110.53	18.23
	重庆鲁能城四期	5.54	24.63	8.47
	重庆星城外滩	20.26	73.72	32.02
	重庆大渡口项目	11.57	19.93	19.93
	重庆江津领秀城二期	10.54	24.25	24.25
粤港澳大湾区	广州南沙区中绿蔚蓝湾	2.00	9.79	9.79
	汕头龙湖区汕头项目	9.62	50.82	50.82
京津冀	北京丰台区南苑乡石榴庄项目	8.67	28.25	0.31
	北京 7 号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
	天津体北项目	9.1	18.48	18.48
济南青岛	济南 G2 地块	3.87	18.34	18.34
	济南 G3 二期	4.08	12.81	12.81
	济南 H1 地块	2.61	12.91	12.91
	济南 H2 地块	4.85	20.78	20.78
	济南 H3 地块	0.91	1.55	1.55
	济南 H4 地块	0.85	0.51	0.51
	黄岛区峄山路南、大河东路西地块	4.75	16.12	16.12
福建	福州平潭 G065 地块	1.64	4.48	4.48
	福州平潭 G067 地块	1.93	5.28	5.28
	福州平潭 G057 地块	2.85	7.55	7.55
	福州平潭 G066 地块	1.93	5.28	5.28
	福州变压器厂项目	5.40	16.78	16.78
长三角	苏州鲁能泰山 9 号酒店商业部分	5.3359	7.98	7.98
	千岛湖淳政储出【2018】10 号	3.50	1.05	1.05
	千岛湖淳政储出【2018】11 号	3.33	1.33	1.33
	千岛湖淳政储出【2018】12 号	1.94	0.78	0.78
	千岛湖淳政储出【2018】13 号	16.15	9.69	9.69
	千岛湖淳政储出【2018】14 号	5.55	3.88	3.88
	千岛湖淳政储出【2019】1 号	1.04	0.31	0.31
	千岛湖淳政储出【2019】2 号	0.76	0.30	0.30
	千岛湖淳政储出【2019】3 号	6.52	4.56	4.56
	千岛湖淳政储出【2019】5 号	0.43	0.17	0.17
	千岛湖淳政储出【2019】6 号	0.87	0.35	0.35
	千岛湖淳政储出【2019】14 号	5.43	2.17	2.17
海南	三亚红塘湾安居房项目	3.88	14.10	14.10
	总计	210.84	529.47	351.38

③主要项目开发情况

城市 / 区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积（㎡）	总规划建筑面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	住宅、商业、车位	100%	2016年12月29日	在建	138,337.00	508,911.35	379,474.48	103,594.94	494,519.10	266,343.83	258,353.52
重庆	泰山 7 号	重庆市渝北区	住宅、商业、公寓、车位	100%	2016年06月30日	在建	384,060.00	1,531,180.23	1,105,274.59	303,823.43	900,675.15	1,135,696.38	897,152.35
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	商业、酒店、写字楼、公寓、车位	100%	2020年03月27日	在建	55,387.00	435,544.15	246,290.40	0.00	0.00	369,347.54	144,192.11
重庆	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、写字楼、公寓、车位	100%	2017年12月27日	在建	202,638.30	1,039,684.91	737,196.72	361,951.65	361,951.65	809,557.38	582,887.37
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	住宅、商业、车位	100%	2015年07月04日	竣工	97,227.00	487,993.71	374,659.26	33,025.08	486,857.74	278,731.00	275,570.70
重庆	领秀城 4 街区	重庆市南岸区	住宅、商业、车位	100%	2016年4月29日	竣工	193,403.00	504,371.00	383,586.36	3,374.87	504,324.77	223,127.35	204,878.76
重庆	大渡口项目	重庆市大渡口区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	115,703.00	289,121.00	199,291.50	0.00	0.00	324,355.00	74,039.47
重庆	江津领秀城二期	重庆市江津区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	105,440.77	346,979.91	242,513.77	0.00	0.00	181,393.57	22,026.20
宜宾	B06	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100%	2017年12月19日	竣工	16,185.00	61,442.06	40,514.00	61,442.06	61,442.06	34,418.00	25,714.87
宜宾	D11	宜宾市叙州区	住宅、车位	100%	2017年12月19日	竣工	20,971.00	56,360.00	42,073.00	56,360.00	56,360.00	26,813.53	22,052.18
宜宾	B29	宜宾市叙州区	住宅、商业、公寓、车位	100%	2018年01月18日	竣工	57,787.00	252,678.15	172,969.00	252,678.15	252,678.15	126,524.00	94,886.18
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100%	2018年08月24日	竣工	4,594.00	6,242.00	3,676.00	6,242.00	6,242.00	4,170.00	3,261.03
宜宾	BQ31	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100%	2020年11月06日	在建	47,889.00	196,284.40	143,667.00	0.00	0.00	145,254.62	77,632.97
东莞	茶山鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、公寓、车位	100%	2017年02月17日	在建	29,523.76	143,456.25	118,094.20	55,018.12	55,018.12	292,494.00	233,882.54
广州	中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	住宅、车位	100%	规划中	拟建	20,043.00	97,880.12	74,980.00	0.00	0.00	210,007.04	138,585.95
汕头	汕头项目	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	96,173.60	508,202.72	384,694.40	0.00	0.00	457,768.25	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%	2014年12月08日	在建	86,732.00	406,848.40	282,462.48	0.00	403,732.40	868,403.30	815,006.22
北京	21街区优山美地 D 区	北京市顺义区	住宅	100%	2015年09月25日	在建	103,673.91	187,044.27	100,123.62	25,797.69	131,692.60	573,090.14	503,882.35
北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100%	规划中	拟建	47,093.00	拟建设	拟建设	0.00	0.00	177,797.97	31,732.63
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%	2017年12月30日	竣工	70,733.03	248,132.70	164,801.11	248,132.70	248,132.70	144,691.00	109,454.00
苏州	苏州鲁能泰山 7 号	苏州市相城区	住宅	100%	2017年4月7日	在建	63,022.00	181,476.45	125,996.15	69,438.40	69,438.40	553,422.14	470,237.00
苏州	苏州鲁能泰山 9 号住宅部分	苏州市相城区	住宅	100%	2017年09月01日	在建	138,695.00	269,532.55	146,074.94	0.00	0.00	549,763.19	366,502.84
苏州	苏州鲁能泰山 9 号酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业	100%	规划中	拟建	53,359.00	79,774.64	53,359.00	0.00	0.00	132,478.12	18,801.88
青岛	黄岛区峄山路南、大河东路西地块	青岛市黄岛区	住宅	100%	规划中	拟建	47,475.00	161,196.00	118,642.00	0.00	0.00	156,304.00	46,994.29
济南	领秀城 E2 地块	济南市市中区	商业	100%	2017年05月17日	竣工	13,900.00	43,723.64	43,723.64	43,723.64	43,723.64	38,600.00	31,890.28
济南	领秀城 P-5 地块	济南市市中区	住宅	100%	2019年11月21日	在建	63,900.00	131,443.19	131,443.19	0.00	0.00	197,961.00	45,903.08
济南	柏石峪地块 A	济南市市中区	住宅	100%	2019年12月19日	在建	79,932.00	160,915.72	160,915.72	0.00	0.00	285,582.60	153,498.67
济南	花山峪地块 B	济南市市中区	住宅	100%	2019年12月19日	在建	60,046.00	119,969.23	119,969.23	0.00	0.00	224,665.62	113,256.83
济南	花山峪地块 C	济南市市中区	住宅	100%	2019年11月21日	在建	33,959.00	69,567.74	69,567.74	0.00	0.00	119,311.71	68,521.39
济南	J1医院	济南市市中区	社区医院	100%	2019年07月08日	在建	16,300.00	26,537.81	22,820.00	0.00	0.00	20,000.00	3,423.39
济南	领秀城 H1 地块	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	26,100.00	126,906.00	129,081.00	0.00	0.00	101,006.75	4,843.54
济南	领秀城 H2 地块	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	48,500.00	207,337.00	207,800.00	0.00	0.00	217,683.82	38,423.21
济南	领秀城 G2 地块	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	38,700.00	183,372.18	183,372.18	0.00	0.00	145,562.48	18,112.36
济南	领秀城 G3 二期	济南市市中区	住宅	100%	规划中	拟建	40,800.00	128,108.00	128,108.00	0.00	0.00	128,485.62	15,922.61
济南	领秀城 H3 地块	济南市市中区	规划中	100%	规划中	拟建	9,100.00	15,470.00	15,470.00	0.00	0.00	规划中	规划中
济南	领秀城 H4 地块	济南市市中区	规划中	100%	规划中	拟建	8,500.00	5,100.00	5,100.00	0.00	0.00	规划中	规划中
济南	唐冶二期	济南市唐冶新城	住宅	100%	2016年11月01日	竣工	99,132.30	301,298.70	301,298.70	0.00	300,464.52	202,058.00	147,706.68
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100%	2017年08月18日	在建	107,851.30	333,898.27	333,898.27	0.00	0.00	315,149.57	139,636.50
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100%	2017年08月08日	在建	31,535.00	97,920.90	97,920.90	0.00	0.00	75,676.71	22,653.68
济南	领秀公馆 A 地块商业	济南市市中区	商业	100%	2017年07月28日	在建	55,695.00	213,836.84	213,836.84	0.00	0.00	207,418.47	94,966.51
济南	章丘鲁能公馆一期	济南市章丘区	住宅	100%	2017年04月26日	竣工	110,805.00	255,004.40	255,004.40	0.00	255,004.40	169,121.30	6,148.11
济南	章丘鲁能公馆二期	济南市章丘区	住宅	100%	2019年02月25日	竣工	30,187.00	105,121.32	105,121.32	105,121.32	105,121.32	83,948.76	38,853.70
上海	上海嘉定保障房项目	上海市嘉定区	保障房	100%	2019年11月02日	在建	42,870.00	148,453.00	107,174.00	0.00	0.00	106,824.00	51,561.00
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100%	2017年03月08日	竣工	31,652.77	110,142.39	82,266.50	0.00	110,142.39	276,140.16	249,961.26
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100%	2017年06月23日	竣工	87,935.07	234,733.60	173,526.40	234,733.60	234,733.60	382,174.90	322,486.55
湖州	鲁能公馆（原鸿泊湾二期）	湖州市吴兴区南华路 1158 号	住宅、商业、车位	100%	2019年05月31日	在建	48,226.00	124,146.73	95,093.05	0.00	0.00	117,428.00	75,049.00
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业、车位	100%	2017年3月13日	竣工	63,655.00	272,452.36	216,315.77	88,499.97	272,452.36	520,891.00	449,732.74
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅、车位	100%	2017年08月15日	竣工	14,550.10	46,796.52	34,895.67	0.00	46,796.52	84,093.00	75,336.86
福州	平潭 G065 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	16,365.10	44,769.26	32,730.00	0.00	0.00	40,047.00	9,701.69
福州	平潭 G067 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	19,315.53	52,798.28	38,632.00	0.00	0.00	47,585.00	11,416.38
福州	平潭 G057 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	28,455.00	75,527.52	56,910.00	0.00	0.00	69,338.00	16,571.00
福州	平潭 G066 地块	福建省平潭综合实验区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	19,315.52	52,779.59	38,632.00	0.00	0.00	47,543.00	11,416.38
福州	变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商业、车位	100%	规划中	拟建	54,029.00	167,796.71	126,427.86	0.00	0.00	300,320.00	300,320.00
天津	鲁能泰山 7 号 B 区	天津市津南区	住宅	100%	2017年03月03日	竣工	116,079.60	246,487.00	162,511.44	100,585.89	245,676.70	304,771.00	300,908.03
天津	体北项目	天津市河西区	住宅、学校	100%	2020年11月26日	在建	79,485.10	184,801.48	134,801.48	0.00	0.00	566,926.00	377,489.21
三亚	红塘湾安居房项目	三亚市天涯区	高层住宅	100%	2021年05月01日	拟建	38,792.55	140,958.71	116,464.77	0.00	0.00	128,139.00	51,009.00
杭州 / 淳安	自行车场馆（2-11 地块）	界首金山坪 2-11 号地块	公建	49%	2019年04月04日	在建	32,520.95	24,282.00	26,016.76	0.00	0.00	36,700.00	15,289.85
杭州 / 淳安	亚运度假村一期一标段	界首金山坪 2-3 号地块	住宅、公寓	49%	2020年05月09日	在建	67,103.85	43,084.73	33,551.93	0.00	0.00	48,501.57	18,337.30
杭州 / 淳安	亚运度假村一期一标段	界首金山坪 2-6 号地块	住宅、公寓	49%	2020年05月09日	在建	41,391.59	27,980.56	20,695.80	0.00	0.00	31,498.43	11,908.81
杭州 / 淳安	亚运度假村一期二标段	界首金山坪 2-7 号地块	住宅、公寓	49%	2020年08月14日	在建	32,770.97	23,362.50	19,662.58	0.00	0.00	25,783.00	2,744.67
杭州 / 淳安	亚运度假村一期二标段	界首金山坪 2-12 号地块	酒店	49%	2020年10月12日	在建	20,945.00	10,472.50	10,472.50	0.00	0.00	14,170.00	957.73
杭州 / 淳安	亚运度假村二期一标段	界首金山坪 2-8 号地块	酒店	49%	2020年10月12日	在建	7,907.97	3,510.27	3,163.19	0.00	0.00	5,990.00	302.90
杭州 / 淳安	亚运度假村二期一标段	界首金山坪 2-9 号地块	酒店	49%	2020年10月26日	在建	8,448.60	3,733.98	3,379.44	0.00	0.00	6,520.00	328.88
杭州 / 淳安	亚运度假村二期一标段	界首金山坪 2-10 号地块	酒店	49%	2020年10月27日	在建	34,149.54	25,279.78	13,659.82	0.00	0.00	35,000.00	2,038.55
合计							3,977,034.78	12,590,217.38	9,711,848.07	2,153,543.51	5,647,180.29	13,685,250.37	8,716,355.74

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.规划计容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。

3.截至本报告披露日，千岛湖公司已成为公司控股子公司。

（下转 306 版）

证券代码:000537 证券简称:广宇发展 公告编号:2021-047

天津广宇发展股份有限公司 2021年第一季度报告

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

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

第二节 公司基本情况

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	4,539,934,180.20	3,760,080,731.16	20.74%
归属于上市公司股东的净利润（元）	422,176,239.96	534,561,924.43	-21.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	416,558,522.99	530,416,718.79	-21.47%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-164,254,691.35	-2,630,356,851.17	93.76%
基本每股收益（元 / 股）	0.23	0.29	-20.69%
稀释每股收益（元 / 股）	0.23	0.29	-20.69%
加权平均净资产收益率	2.71%	3.83%	下降 1.12 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	74,625,439,425.30	74,834,989,645.27	-0.28%
归属于上市公司股东的净资产（元）	15,778,898,284.35	15,356,722,044.39	2.75%

非经常性损益项目和金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	601,233.36	
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）	412,507.58	
受托经营取得的托管费收入	2,358,490.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	433,467.21	
减：所得税影响额	-1,812,018.22	
合计	5,617,716.97	--

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 号一一非经常性损益》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 号一一非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号一一非经常性损益》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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东总数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	32,056	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0

前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637	131,113,787		
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			
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	0.76%	14,171,970			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.69%	12,916,175			
罗瑞云	境内自然人	0.50%	9,248,364			
上海通怡投资管理有限公司－通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	其他	0.43%	8,051,809			
汪向东	境内自然人	0.42%	7,760,418			
中国工商银行股份有限公司－中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.40%	7,500,345			
刘军	境内自然人	0.30%	5,597,400			
杨君	境内自然人	0.23%	4,200,201			

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
鲁能集团有限公司	1,286,795,850	人民币普通股	1,286,795,850
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	38,665,269	人民币普通股	38,665,269
中国建设银行股份有限公司－中欧价值发现股票型证券投资基金	14,171,970	人民币普通股	14,171,970
香港中央结算有限公司	12,916,175	人民币普通股	12,916,175
#罗瑞云	9,248,364	人民币普通股	9,248,364
#上海通怡投资管理有限公司－通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金	8,051,809	人民币普通股	8,051,809
#汪向东	7,760,418	人民币普通股	7,760,418
中国工商银行股份有限公司－中欧潜力价值灵活配置混合型证券投资基金	7,500,345	人民币普通股	7,500,345
刘军	5,597,400	人民币普通股	5,597,400
杨君	4,200,201	人民币普通股	4,200,201
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（如有）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 9,248,364 股；上海通怡投资管理有限公司－通怡芙蓉 12 号私募证券投资基金普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 8,051,809 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 7,760,418 股；杨君普通账户持有本公司股票 2,020,201 股，信用账户持有本公司股票 2,180,000 股。		

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

□ 是 √ 否

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

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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

（一）资产负债表项目

应收账款期末 2,799.57 万元，较年初增加 86.24%，主要原因是增加应收物业费。

其他应收款期末 40,637.72 万元，较年初减少 74.62%，主要原因是去年竞拍保证金转为子公司资本金。

长期股权投资期末 0 万元，较年初减少 100%，主要原因是千岛湖公司并表。

在建工程期末 56,319.29 万元，较年初增加 65.41%，主要原因是千岛湖公司并表。

长期待摊费用期末 489.11 万元，较年初增加 39.86%，主要原因是千岛湖公司并表。

短期借款期末 0 万元，较年初减少 100%，主要原因是归还借款。

一年内到期的非流动负债期末 167,951.06 万元，较年初减少 35.99%，主要原因是归还借款。

（二）利润表项目

报告期税金及附加 18,197.93 万元，较上年同期减少 35.97%，主要原因是本期土地增值税计提减少导致。

报告期销售费用 7,475.90 万元，较上年同期增加 93.28%，主要原因是本期营销活动推广费用、销售佣金增加。

报告期管理费用 8,756.56 万元，较上年同期增加 40.12%，主要原因是本期人工成本、中介费、租赁费增加。

报告期财务费用 29,072.07 万元，较上年同期增加 209.23%，主要原因是费用化借款利息增加。

报告期其他收益 169.58 万元，较上年同期增加 101.78%，主要原因是本期按规定享受的政府补助增加。

报告期信用减值损失 0 万元，较上年同期减少 100%，主要原因是本期无信用减值损失转回。

报告期营业外收入 888.85 万元，较上年同期增加 101.47%，主要原因是本期收质保金罚款较多。

（三）现金流量表项目

报告期经营活动产生的现金流量净额 -16,425.47 万元，较上年同期增加 93.76%，主要原因是本期在售项目收到预售回款较多。

报告期投资活动产生的现金流量净额 -83,400.44 万元，较上年同期减少 28093.58%，主要原因是本期支付股权收购款。

报告期筹资活动产生的现金流量净额 -92,484.96 万元，较上年同期减少 157.58%，主要原因是本期归还借款较多。

二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

（一）关于预计 2021 年度控股股东及关联方向公司及所属公司提供财务资助额度事项

2021 年 2 月 8 日，公司召开第十届董事会第四次会议审议通过了《关于预计 2021 年度控股股东及关联方向公司及所属公司提供财务资助额度暨关联交易的议案》，公司控股股东鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）及关联方中国绿发投资集团有限公司（以下简称“中国绿发”），为支持公司及所属公司项目开发及业务发展，2021 年度拟向公司及所属公司提供 100 亿元财务资助额度（其中鲁能集团提供 50 亿元、中国绿发提供 50 亿元），期限不超过 5 年，利率 5.5%，关联交易金额不超过 127.5 亿元（其中应支付的利息不超过 27.5 亿元）。2021 年 2 月 25 日，公司召开 2021 年第二次临时股东大会审议通过了上述事项。

截至报告期末，上述财务资助额度的本金发生额为 19.85 亿元，剩余本金额度为 80.15 亿元。其中，中国绿发剩余本金额度 30.15 亿元，鲁能集团剩余本金额度 50 亿元。

（二）关于公司拟开展供应链资产支持票据事项

2021 年 3 月 22 日，公司召开第十届董事会第六次会议审议通过了《关于拟开展供应链资产支持票据的议案》，公司拟开展供应链资产支持票据业务，由保理公司作为发起机构，通过受让供应商对公司部分所属公司应收账款债权作为基础资产，并将该基础资产及其附属权益通过信托公司设立资产支持票据信托，发行资产支持票据。本次供应链资产支持票据业务发行总规模不超过 50 亿元，分期发行，各期产品期限均不超过 1.5 年。本次资产支持票据产品采用优先 / 次级分层结构，由公司指定的第三方持有次级资产支持票据。2021 年 4 月 8 日，公司召开 2021 年第三次临时股东大会审议通过了上述事项。截至本报告披露日，上述供应链资产支持票据事项正在有序开展。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
关于所属公司以公开摘牌方式参与重庆太衡企业管理咨询有限公司事项	2021年 02 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209299795&announcementTime=2021-02-24
关于为全资子公司重庆鲁能增资的公告	2021年 01 月 29 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209207757&announcementTime=2021-01-29
关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的公告	2021年 02 月 09 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209259996&announcementTime=2021-02-09
关于控股股东鲁能集团国有股权无偿划转进展暨完成工商变更登记的公告	2021年 03 月 04 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209331069&announcementTime=2021-03-04
关于所属公司宜宾鲁能为其全资子公司增资的公告	2021年 03 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209437501&announcementTime=2021-03-24
关于预计 2021 年度日常关联交易额度的公告	2021年 03 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209437502&announcementTime=2021-03-24
关于向控股股东为公司供应链资产支持票据承担本息差额支付义务提供补偿的公告	2021年 03 月 24 日	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn/new/disclosure/detail?plate=szse&orgId=gssz0000537&stockCode=000537&announcementId=1209437506&announcementTime=2021-03-24

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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超期未履行完毕的承诺事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、金融资产投资

1、证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

五、募集资金投资项目进展情况

□ 适用 √ 不适用

六、对 2021 年 1-6 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

□ 适用 √ 不适用

七、日常经营重大合同

□ 适用 √ 不适用

八、委托理财

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

九、违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、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

□ 适用 √ 不适用

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。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年 01 月 05 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司股价情况	询问公司股价情况
2021年 01 月 07 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司股价情况	询问公司股价情况
2021年 01 月 07 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩及生产经营情况	询问公司业绩及生产经营情况
2021年 01 月 13 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问行业股价走势	询问行业股价走势
2021年 01 月 20 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司土地获取情况	询问公司土地获取情况
2021年 02 月 02 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	建议公司回购股份、员工持股	建议公司回购股份、员工持股
2021年 02 月 04 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司业绩、分红等情况	询问公司业绩、分红等情况
2021年 03 月 09 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司品牌营销策略	询问公司品牌营销策略
2021年 03 月 19 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司商业承兑汇票利率情况	询问公司商业承兑汇票利率情况
2021年 03 月 23 日	电话沟通	电话沟通	个人	个人	询问公司生产经营情况	询问公司生产经营情况