

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2022-035

天津广宇发展股份有限公司 2021 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。

公司全体董事均亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

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 1.00 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	
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) 公司主要业务概况、产品及经营模式

①主要业务概况

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

报告期内，公司主营业务为房地产开发与销售，业务板块主要集中于住宅地产开发，同时涵盖部分配套商业、酒店等业务。公司在立足北京、济南、成都、宜宾等城市基础上，持续发挥深耕优势，通过招拍挂、股权收购等形式，及时实现新生项目、新鲜活力的补充；绿色地产项目覆盖全国 18 个城市，形成覆盖京津冀、长三角、济南青岛、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈的业务布局。

公司同时提供绿色物业服务，物业类全资子公司 2 家，服务范围覆盖重庆、宜宾、成都、济南、青岛、东莞等城市。公司不断提升物业服务质量，着眼“绿色、智能、健康”理念，全力打造绿色智慧社区，为社区居民提供安全、舒适、便利的现代化、智慧化生活环境。依托大数据、云计算、物联网等创新科技，智慧化升级物业服务，不断满足业主日益增长的美好

生活需求，整合物业社区资源和商旅产业资源，打造商业运营中心，为业主提供多种增值、运营、商业服务，通过一站式的全方位服务切实提升业主幸福感。

②主要产品及经营模式

公司坚持绿色发展理念，着力打造绿色、健康、智能的住宅地产项目，推出了鲁能星城、鲁能领秀城、鲁能城、鲁能泰山7号、鲁能公馆等产品系列，涵盖高层、洋房、别墅等多种业态，覆盖保障型、刚需型、改善型、高品质等多种需求，受到市场、客户及相关方的普遍认可。公司着力打造绿色地产、健康住宅，推广绿色建筑、创新绿色技术，实现了100%绿色建筑认证。

公司坚持以房地产开发与销售为核心，以持有物业出租运营、物业服务为辅助的经营模式。在房地产开发方面，主要包括一级开发和二级开发两种模式。其中，地产一级开发模式主要表现为公司接受政府委托，对国有土地、集体土地征地、拆迁、安置、补偿，建设市政配套设施，使土地达到“三通一平”、“五通一平”等条件（熟地），赚取工程利润。房地产二级开发模式主要表现为公司通过招拍挂、收并购等方式获取土地资源，通过规划设计、开发建设、商品房销售等工作获取项目收益。在持有型物业出租运营方面，主要表现为公司通过运营管理公司持有的商业项目，获取长期稳定的租金收益，并通过资产证券化等方式事项持有型资产的有效盘活。在物业服务方面，主要表现为公司运用现代管理与服务技术，对已投入使用的各类物业规范化的管理，为物业的产权人和使用人提供服务，提高物业的使用价值和经济价值。除此之外，公司也开展新房代理销售、二手房租售等多元化经营业务。

③转型后业务情况

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

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

a. 前期开发模式

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

b. 采购和建设模式

采购模式方面，项目通过决策批复后，可开展采购流程。公司采购工程、货物和服务，采用公开招标、邀请招标、竞争性谈判、询价、单一来源采购等采购方式，其中，公开招标为主要采购方式。建设模式方面，签订合同后进入工程建设阶段。工程建设分为工程总承包建设和分标段承包建设。建设主要流程包括：工程设计、工程开工报审、工程施工、工程验收（包含分部、分项、单位工程验收、分阶段质检验收、电网验收、启动试运行验收）、向电网公司提交项目相关资料、启动试运行、项目竣工验收。各项目单位将与电网公司签署购售电协议及并网调度协议，并按照相关要求按时办理电力业务许可证。

c. 生产运营模式

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

d. 销售模式

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

e. 盈利模式

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

(2) 主要业绩驱动因素

一是公司以房地产开发销售为主业，布局全国18个城市，坚持服务区域协同发展的国家战略，立足国家重点发展的京津冀、长三角、粤港澳大湾区、成渝双城经济圈、海南自贸区等城市群，业务布局更加完善，区位优势明显，为公司未来业绩增长提供了支撑与保障。二是秉承绿色发展理念，创新升级产品结构，着力打造绿色地产、健康住宅，推广绿色建筑、创新绿色技术，实现了100%绿色建筑认证；在满足广大客户需求基础上，综合考虑项目定位、基础条件等因素，提升产品的健康性能、智能化体验和差异化优势，增强了公司的市场竞争力。三是公司经过多年经营，品牌得到市场广泛认可，品牌价值及影响力得到进一步提升。四是控股股东及相关方高度重视并大力支持公司发展壮大，利用自身优势为公司提供资金和业务的大力支持，保障了公司生产经营持续健康稳定。五是积极践行“双碳”战略，开展重大资产置换工作，助推公司主营业务由房地产开发销售向新能源投资建设运营转型。

(3) 报告期内公司所处的行业情况

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

比上年增长 1.9%；商品房销售额 181,930 亿元，比上年增长 4.8%。

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

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

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

面对鲜明的内外部形势及广大投资者建议诉求，公司间接控股股东中国绿发结合国企改革三年行动要求，全面梳理分析系统内产业资源，积极与公司沟通协商，研究确定产业布局优化方案暨以其所持有的新能源业务置换公司所持有的房地产业务，从而推动公司主业实现由房地产开发销售向新能源投资建设运营的顺利转型。

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

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

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

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

是 否

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

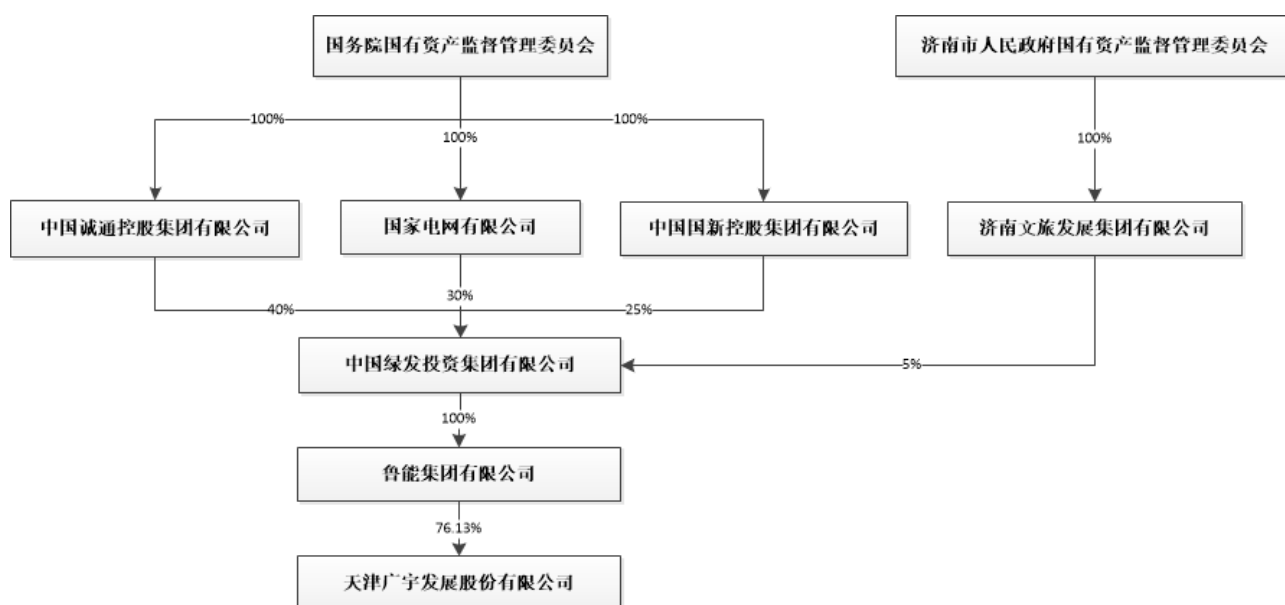
报告期末普通股股东总数	29,871	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	29,006	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
鲁能集团有限公司	国有法人	76.13%	1,417,909,637	131,113,787			
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	境内非国有法人	0.98%	18,270,000	0			
毛欣	境内自然人	0.80%	14,830,000	0			
魏巍	境内自然人	0.62%	11,488,190	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.54%	9,972,958	0			
冯志浩	境内自然人	0.51%	9,580,000	0			
李东璘	境内自然人	0.44%	8,174,800	0			
毛幼聪	境内自然人	0.41%	7,592,500	0			
孟亮	境内自然人	0.38%	7,043,900	0			
汪向东	境内自然人	0.36%	6,789,518	0			
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）	毛欣普通账户持有本公司股票 8,330,000 股，信用账户持有本公司股票 6,500,000 股；冯志浩普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 9,580,000 股；孟亮普通账户持有本公司股票 3,984,900 股，信用账户持有本公司股票 3,059,000 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 6,789,518 股。						

(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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

√ 适用 □ 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
天津广宇发展股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 广宇 MTN001	101901094	2019 年 08 月 16 日	2022 年 08 月 20 日	50,000	4.10%
鲁能集团-中金公司-济南领 秀城商业综合体资产支持专 项计划优先级资产支持证券	19 鲁能 A	138073.SZ	2019 年 10 月 31 日	2031 年 11 月 14 日	360,253.68	4.09%
鲁能集团-中金公司-济南领 秀城商业综合体资产支持专 项计划次级资产支持证券	19 鲁能次	138074.SZ	2019 年 10 月 31 日	2031 年 11 月 14 日	21,900	
鲁能中金-北京美丽汇-宜宾 皇冠假日酒店资产支持专项 计划优先级资产支持证券	21 鲁渝 A	136316.SZ	2021 年 07 月 21 日	2033 年 08 月 04 日	61,700	4.10%
鲁能中金-北京美丽汇-宜宾 皇冠假日酒店资产支持专项 计划次级资产支持证券	21 鲁渝次	136317.SZ	2021 年 07 月 21 日	2033 年 08 月 04 日	3,300	
报告期内公司债券的付息兑 付情况	①19 广宇 MTN001：2021 年 8 月 20 日付息 2050 万元。 ②19 鲁能 A：2021 年 2 月付息兑付 6561.13 万元，其中兑付本金 2495.46 万元，收益 4065.67 万元； 2021 年 5 月付息兑付 6162.88 万元，其中兑付本金 2495.46 万元，收益 3667.42 万元；2021 年 8 月付 息兑付 6015.19 万元，其中兑付本金 2495.46 万元，收益 3519.73 万元；2021 年 11 月付息兑付 6194.37 元，其中兑付本金 2495.46 万元，收益 3698.91 万元。 ③19 鲁能次：2021 年 2 月付息兑付 33.01 万元，2021 年 5 月付息兑付 50.11 万元，2021 年 8 月付息 兑付 50.2 万元，2021 年 11 月付息兑付 50.07 万元，以上全部为收益，无本金兑付。 ④21 鲁渝 A：2021 年 11 月付息兑付 1035.82 万元，其中兑付本金 297.6 万元，收益 738.22 万元。 ⑤21 鲁渝次：2021 年 11 月付息兑付 55.36 万元，全部为收益，无本金兑付。					

(2) 债券最新跟踪评级及评级变化情况

①本报告期内，东方金诚国际信用评估有限公司和中诚信国际信用评级有限责任公司对公司主体和“19广宇MTN001”进行跟踪评级，维持公司主体和债项评级均为AA+。

②本报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司维持“鲁能集团-中金公司-济南领秀城商业综合体资产支持专项计划”优先级资产支持证券19 鲁能A 的信用等级为AAAsf。

③本报告期内，中诚信国际信用评级有限责任公司授予“鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产支持专项计划”优先级资产支持证券21鲁渝A的信用等级为AAAsf。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2021 年	2020 年	本年比上年增减
资产负债率	83.05%	79.48%	3.57%
扣除非经常性损益后净利润	-138,163.43	217,948.5	-163.39%
EBITDA 全部债务比	3.63%	13.94%	-10.31%
利息保障倍数	-0.05	2.57	-101.95%

三、重要事项

(一) 公司主营业务发展情况

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

1. 生产经营稳步推进

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

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

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

2. 主业转型蹄疾步稳

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

3. 公司治理卓有成效

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

题得以全面妥善解决。

4. 融资渠道更趋多元

随着地产行业融资形势的日趋严峻，公司在用好银行贷款等传统融资工具同时，积极争取股东方支持，累计获取财务资助额度310亿元，有效保障了项目拓展及生产经营等方面的资金需求。积极开展融资方式创新，注重经验总结与应用，科学搭配底层基础资产，于2021年7月20日成功发行北京顺义美丽汇和宜宾皇冠假日酒店CMBS产品，实现外部融资6.2亿元，期限12年（3+3+3+3），票面利率4.1%。有效发挥与上游供应商的协同优势，探索发行供应链资产支持票据（ABN，即通过信托公司设立供应链金融资产支持票据信托，并向合格投资者发行资产支持票据）。2021年6月22日，收到中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》，明确公司资产支持票据注册金额为20亿元，有效期两年。

5. 信披投关再创佳绩

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

（二）房地产项目开发情况

重庆地区，公司控股子公司重庆鲁能、重庆中绿园、重庆江津鲁能新开工面积70.67万平方米，在建面积157.92万平方米，竣工面积25.51万平方米。

成都地区，公司控股子公司成都鲁能、成都新街新开工面积24.88万平方米，在建面积24.88万平方米，无竣工面积。

宜宾地区，公司控股子公司宜宾鲁能、宜宾山水原著新开工面积41.28万平方米，在建面积60.91万平方米，无竣工面积。

东莞地区，公司控股子公司东莞鲁能广宇在建面积8.84万平方米，无新开工、竣工面积。

广州地区，公司控股子公司广东中绿园新开工面积11.04万平方米，在建面积11.04万平方米，无竣工面积。

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

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

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

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

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

上海地区，公司控股子公司上海鲁能巨富在建面积14.85万平方米，无新开工、竣工面积。

湖州地区，公司控股子公司湖州公司在建面积12.41万平方米，竣工面积12.41万平方米，无新开工面积。

福州地区，公司控股子公司福州鲁能、泰新公司、盛新公司、雄新公司、仁新公司新开工39.56万平方米，在建面积39.56万平方米，无竣工面积。

天津地区，公司控股子公司天津鲁能泰山、天津鲁能广宇在建面积18.48万平方米，无新开工、竣工面积。

三亚地区，公司控股子公司三亚中绿园公司新开工面积14.35万平方米，在建面积14.35万平方米，无竣工面积。

杭州地区，公司控股子公司千岛湖公司新开工面积5.88万平方米，在建面积22.05万平方米，竣工面积2.6万平方米。

（三）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
成都双流股权收购项目	成都市双流区	住兼商用地	44,176.04	175,959.48	增资扩股	95.00%	99,187.00	94,226.99
宜宾叙州区南部新区(北区)BQ26-08地块	宜宾市叙州区	二类居住用地	99,697.00	309,059.00	招拍挂	100.00%	98,999.12	98,999.12
北京朝阳区王四营L02、L05地块	朝阳区王四营	L02: 二类居住用地 L05: 托幼用地	32,743.00	73,016.00	招拍挂	100.00%	309,500.00	309,500.00
济南山凹安置基地项目	济南市中区	住宅	70,740.00	156,262.00	招拍挂	70.00%	70,813.00	49,569.10
千岛湖淳政储出【2021】18号	界首金山坪区块2-A地块	公共设施用地【供燃气用地(不可分割)】	3,626.14	362.61	招拍挂	51.45%	160.00	82.32

千岛湖淳政储出【2021】19号	界首金山坪区块2-F地块	其他商服用地【停车场用地（异地配套停车场）】	14,880.63	782.00	招拍挂	51.45%	642.00	330.31
千岛湖淳政储出【2021】20号	界首金山坪区块2-J地块	其他商服用地【停车场用地（异地配套停车场）】	4,446.58	180.00	招拍挂	51.45%	0.00	0.00

（四）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
重庆泰山7号	38.41	110.25	14.28
重庆星城外滩	20.26	73.72	20.19
重庆中绿江洲	11.57	19.93	3.96
重庆江津领秀城二期	10.54	24.25	5.09
北京7号地项目商业	4.71	拟建设	拟建设
苏州鲁能泰山9号酒店商业部分	5.34	8.51	8.51
济南G3二期	4.08	13.93	13.93
千岛湖淳政储出【2018】10号	3.50	1.05	1.05
千岛湖淳政储出【2018】11号	3.33	1.33	1.33
千岛湖淳政储出【2018】12号	1.94	0.78	0.78
千岛湖淳政储出【2018】13号	16.15	9.69	9.69
千岛湖淳政储出【2018】14号	5.55	3.88	3.88
千岛湖淳政储出【2019】1号	1.04	0.31	0.31
千岛湖淳政储出【2019】2号	0.76	0.30	0.30
千岛湖淳政储出【2019】5号	0.43	0.17	0.17
千岛湖淳政储出【2019】6号	0.87	0.35	0.35
千岛湖淳政储出【2019】14号	5.43	2.17	2.17
千岛湖淳政储出【2021】18号	0.36	0.04	0.04
千岛湖淳政储出【2021】19号	1.49	0.08	0.08
千岛湖淳政储出【2021】20号	0.44	0.02	0.02
总计	136.21	270.76	86.13

(五) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	住宅、商业、车位	100.00%	2016年12月29日	在建	138,337.00	379,474.48	0.00	494,519.10	270,206.93	262,752.47
重庆	泰山7号	重庆市渝北区	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	2016年06月30日	在建	384,060.00	1,102,501.71	255,121.23	1,155,796.38	1,135,696.38	914,875.78
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	商业、酒店、写字楼、公寓、车位	100.00%	2020年03月27日	在建	55,387.00	246,290.40	0.00	0.00	369,347.54	145,741.52
重庆	星城外滩	重庆市江北区	住宅、商业、写字楼、公寓、车位	100.00%	2017年12月27日	在建	202,638.30	737,196.72	0.00	361,951.65	975,252.80	594,974.89
重庆	中绿江州	重庆市大渡口区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年05月28日	在建	115,703.00	199,291.50	0.00	0.00	322,394.59	173,407.52
重庆	江津领秀城二期	重庆市江津区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年07月09日	在建	105,440.77	242,513.77	0.00	0.00	181,376.80	56,695.49
成都	双流股权收购项目	成都市双流区	住宅、商业、车位、公寓	95.00%	2021年06月25日	在建	44,176.04	175,959.48	0.00	0.00	228,924.32	105,633.64
宜宾	BQ31项目	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	2020年11月09日	在建	47,889.00	143,667.00	0.00	0.00	145,106.85	99,807.69
宜宾	BQ26-08项目	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年07月10日	在建	99,697.00	309,059.00	0.00	0.00	259,386.96	109,759.98
东莞	茶山鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	2017年02月17日	在建	29,523.76	118,094.20	0.00	55,018.12	292,494	256,654.76
广州	中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	住宅、车位	100.00%	2021年03月05日	在建	20,043.00	74,980.00	0.00	0.00	210,007.04	149,594.94
汕头	蔚蓝湾	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100.00%	2021年10月09日	在建	96,173.60	384,694.40	0.00	0.00	457,768.25	184,543.96
北京	丰台区南苑乡石榴庄项目	北京市丰台区	住宅、商业、办公、库房、车位	100.00%	2014年12月08日	在建	86,732.00	285,579.00	0.00	403,732.40	868,403.30	829,667.88
北京	21街区优山美地D区	北京市顺义区	住宅	100.00%	2015年09月25日	竣工	103,673.91	100,123.62	26,597.67	187,044.27	573,090.14	528,623.21
北京	7号地项目商业	北京市顺义区	商业	100.00%	拟建	拟建	47,093.00	拟建设	0.00	0.00	177,797.97	31,737.79
北京	北京市朝阳区王四营L02、L05地块	北京市朝阳区	住宅	100.00%	2021年10月15日	在建	32,743.00	73,016.00	0.00	0.00	404,045.85	324,992.76
苏州	苏州鲁能泰山7号	苏州市相城区	住宅、车位	100.00%	2017年04月07日	在建	63,022.00	125,996.15	0.00	69,438.40	554,594.25	478,414.03
苏州	苏州鲁能泰山9号住宅部分	苏州市相城区	住宅、车位	100.00%	2017年09月01日	竣工	138,695.00	142,523.46	272,929.11	272,929.11	55,063.39	392,614.94

苏州	苏州鲁能泰山9号酒店商业部分	苏州市相城区	酒店、商业	100.00%	拟建	拟建	53,359.00	53,359.00	0.00	0.00	132,478.12	18,801.88
青岛	中绿蔚蓝湾	山东省青岛市黄岛区	住宅、商业	100.00%	2021年04月22日	在建	47,457.00	118,643.00	0.00	0.00	156,304.00	62,385.53
济南	领秀城P-5地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年11月21日	在建	63,900.00	131,443.19	0.00	0.00	195,878.11	76,134.91
济南	柏石峪地块A	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	79,932.00	160,915.72	0.00	0.00	285,582.60	170,963.48
济南	花山峪地块B	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年12月19日	在建	60,046.00	119,969.23	0.00	0.00	224,665.62	135,660.91
济南	花山峪地块C	济南市市中区	住宅	100.00%	2019年11月21日	在建	33,959.00	69,567.74	0.00	0.00	119,311.71	86,328.44
济南	J1医院	济南市市中区	社区医院	100.00%	2019年07月08日	在建	16,300.00	22,820.00	0.00	0.00	20,000.00	3,423.38
济南	领秀城H1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2021年11月16日	在建	26,100.00	129,081.00	0.00	0.00	121,392.02	6,326.07
济南	领秀城H2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2021年12月28日	在建	48,500.00	207,800.00	0.00	0.00	225,472.88	39,588.94
济南	领秀城G2地块	济南市市中区	住宅	100.00%	2021年12月28日	在建	38,700.00	183,372.18	0.00	0.00	226,967.25	18,974.35
济南	领秀城G3二期	济南市市中区	住宅	100.00%	拟建	拟建	40,800.00	128,108.00	0.00	0.00	196,149.27	17,007.31
济南	领秀城H3地块	济南市市中区	康养用地	100.00%	2021年12月28日	在建	9,100.00	15,470.00	0.00	0.00	11,256.55	0.00
济南	领秀城H4地块	济南市市中区	幼儿园	100.00%	2021年12月13日	在建	8,500.00	5,100.00	0.00	0.00	4,300.00	0.00
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	2017年08月18日	竣工	107,851.30	333,898.27	333,859.93	333,859.93	313,713.06	200,565.10
济南	唐冶二期商业	济南市唐冶新城	商业	100.00%	2017年08月08日	在建	31,535.00	97,920.90	0.00	0.00	75,676.71	36,256.44
济南	领秀公馆A地块商业	济南市市中区	商业	100.00%	2017年07月28日	在建	55,695.00	213,836.84	98,284.08	98,284.08	207,418.47	112,482.02
济南	山凹安置基地项目	济南市市中区	住宅	70.00%	2021年09月17日	在建	70,740.00	226,058.82	0.00	0.00	197,518.16	76,027.97
上海	上海嘉定保障房项目	上海市嘉定区	保障房	100.00%	2019年11月02日	在建	42,870.00	107,174.00	0.00	0.00	106,824	70,686.49
湖州	鲁能公馆(原鸿泊湾二期)	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	2019年05月31日	竣工	48,226.00	95,093.05	124,146.73	124,146.73	117,428.00	99,036.00
福州	福州变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商业	100.00%	2021年05月21日	在建	53,978.99	125,633.43	0.00	0.00	300,320.00	216,893.66
福州	平潭G065地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年01月19日	在建	16,365.10	32,730.00	0.00	0.00	40,047.13	24,006.85
福州	平潭G067地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年01月19日	在建	19,315.93	38,632.00	0.00	0.00	47,585.40	28,828.11
福州	平潭G057地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年02月09日	在建	28,454.66	56,910.00	0.00	0.00	69,338.00	38,750.27
福州	平潭G066地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	2021年02月09日	在建	19,315.52	38,632.00	0.00	0.00	47,543.00	25,664.00
天津	体北项目	天津市河西区	学校;住宅(高层、	100.00%	2020年11月26日	在建	79,485.10	134,801.48	0.00	0.00	566,926.00	437,145.66

			小高层、洋房)									
三亚	红塘湾安居房项目	三亚市天涯区	高层住宅	100.00%	2021年06月30日	在建	38,792.55	116,464.77	0.00	0.00	124,620.00	68,192.04
杭州	2022年第19届亚运会淳安场地自行车馆项目	界首金山坪2-11号地块	公建	51.45%	2019年04月04日	竣工	32,520.95	26,016.76	25,990.20	25,990.20	36,700.00	26,216.52
杭州	亚运度假村一期一标段	界首金山坪2-3号地块	住宅、公寓	51.45%	2020年05月09日	在建	67,103.85	33,551.93	0.00	0.00	48,501.57	44,485.38
杭州	亚运度假村一期一标段	界首金山坪2-6号地块	住宅、公寓	51.45%	2020年05月09日	在建	41,391.59	20,695.80	0.00	0.00	31,498.43	
杭州	亚运度假村一期二标段	界首金山坪2-7号地块	住宅、公寓	51.45%	2020年08月14日	在建	32,770.97	19,662.58	0.00	0.00	25,783.00	13,269.73
杭州	亚运度假村一期二标段	界首金山坪2-12号地块	酒店	51.45%	2020年10月12日	在建	20,945.00	10,472.50	0.00	0.00	14,170.00	5,428.17
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪2-8号地块	酒店	51.45%	2020年10月12日	在建	7,907.97	3,163.19	0.00	0.00	5,990.00	1,644.65
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪2-9号地块	酒店	51.45%	2020年10月26日	在建	8,448.60	3,379.44	0.00	0.00	6,520.00	2,061.80
杭州	亚运度假村二期一标段	界首金山坪2-10号地块	酒店	51.45%	2020年10月27日	在建	34,149.54	13,659.82	0.00	0.00	35,000.00	14,155.03
杭州	亚运度假村二期二标段	界首金山坪2-1A号地块	住宅、公寓	51.45%	2021年06月09日	在建	65,209.85	45,646.90	0.00	0.00	63,200.00	4,904.45

(六) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
重庆	鲁能星城十三街区	重庆市渝北区	soho、公寓、商业、车库	100.00%	239,533.07	311,953.67	247,354.04	2,896.91	960.17	260,612.90	27,779.05	18,878.15
重庆	南渝星城	重庆市巴南区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	374,659.26	463,938.22	334,917.00	5,130.09	2,443.50	333,896.25	4,021.53	2,894.63
重庆	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、公寓、商业、车库	100.00%	379,474.48	480,065.54	395,006.29	43,642.32	9,231.20	394,875.76	43,538.27	8,473.45
重庆	中央公馆	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	160,280.70	209,749.95	174,551.56	4,869.61	1,912.98	173,118.79	5,048.82	2,713.09
重庆	鲁能城二三期	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	212,541.29	269,366.81	216,035.81	2,741.50	1,117.80	213,116.60	6,269.92	5,536.16
重庆	鲁能城四期	重庆市渝北区	公寓	100.00%	246,290.40	37,123.72	4,644.88	4,644.88	4,803.17	0.00	0.00	0.00

重庆	泰山7号	重庆市渝北区	高层、洋房、公寓、酒店、写字楼、商业、车库	100.00%	1,102,501.71	832,557.27	709,965.48	32,684.37	46,618.83	664,357.89	167,675.59	196,132.51
重庆	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业、公寓、车库	100.00%	224,468.05	276,914.70	220,503.96	6,047.90	4,207.89	217,421.06	2,507.22	1,847.39
重庆	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	住宅、商业、车库	100.00%	152,825.43	190,578.89	156,564.75	2,148.65	850.64	155,554.89	3,743.94	2,130.29
重庆	鲁能星城1-4街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	737,130.00	704,223.58	697,200.00	0.00	0.00	699,430.12	0.00	0.00
重庆	鲁能星城5街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	237,247.00	275,522.65	275,400.00	0.00	0.00	272,362.86	0.00	0.00
重庆	鲁能星城6街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	430,202.00	497,959.04	496,732.88	332.88	199.56	496,786.09	332.88	189.47
重庆	鲁能星城7街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,893.00	288,849.89	288,248.98	148.98	42.01	258,072.89	119.19	34.30
重庆	鲁能星城8街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	184,483.00	210,517.68	210,500.00	0.00	0.00	210,001.63	0.00	0.00
重庆	鲁能星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	299,170.00	363,352.47	362,136.40	136.40	24.01	362,070.26	136.40	22.86
重庆	鲁能星城10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	133,620.00	148,279.80	148,100.00	0.00	0.00	148,191.36	1,242.29	113.76
重庆	鲁能星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	329,997.00	378,513.75	378,195.90	195.90	63.00	380,961.22	300.23	73.51
重庆	鲁能星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100.00%	267,623.00	309,914.52	309,666.80	135.96	33.09	308,154.31	135.96	31.52
重庆	鲁能星城外滩1号地	重庆市江北区	高层、商业、车库	100.00%	145,370.01	147,063.74	144,128.65	103,941.12	155,052.04	0.00	0.00	0.00
重庆	鲁能星城外滩5号地	重庆市江北区	超高层、大平层、商业、车库	100.00%	264,438.68	337,989.68	224,962.49	9,644.95	9,091.70	219,048.70	11,067.21	10,589.21
重庆	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、购物中心、车库	100.00%	275,299.29	298,528.72	278,078.09	3,910.20	2,482.66	277,918.07	4,957.94	3,077.38
重庆	领秀城2街区	重庆市南岸区	洋房、小高层、商业、车库	100.00%	108,134.39	125,239.62	125,239.62	890.02	420.32	124,145.29	0.00	0.00
重庆	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100.00%	175,180.98	274,590.49	259,508.05	2,986.68	1,251.61	258,427.39	2,168.92	2,048.93
重庆	领秀城4街区	重庆市南岸区	洋房、高层、别墅、商业、车库	100.00%	385,686.36	414,541.37	380,023.01	2,813.03	1,182.03	376,446.96	1,465.87	1,146.81
重庆	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、公寓、商业、车库	100.00%	386,175.02	494,788.12	392,720.19	5,294.60	1,804.81	388,458.48	5,271.75	3,577.74
重庆	江津领秀城一期	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100.00%	278,799.52	354,733.66	284,673.08	9,648.03	2,076.15	276,192.90	2,394.22	1,029.49
重庆	江津领秀城二期	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车库	100.00%	242,513.77	19,165.28	1,073.58	1,073.58	887.35	0.00	0.00	0.00
成都	鲁能城项目一期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	188,592.43	173,387.88	135,620.39	754.62	396.00	135,817.11	1,002.95	1,110.93
成都	鲁能城项目二期	成都市成华区	住宅、商业、车位	100.00%	151,604.73	152,311.25	109,816.82	1,132.62	3,218.00	109,912.34	1,894.86	4,181.03
成都	鲁能城项目三期	成都市成华区	住宅、商业、车位、公寓、写字楼	100.00%	151,944.68	140,977.52	72,390.55	61,305.37	133,306.00	72,175.78	63,614.67	125,093.04

成都	双流股权收购项目	成都市双流区	住宅、商业、车位、公寓	95.00%	175,959.48	65,276.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
宜宾	鑫悦湾(D-08)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	123,178.00	148,332.78	147,739.83	3,734.41	710.91	147,616.89	3,624.29	656.69
宜宾	鑫悦湾二期(D-09)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	48,903.00	61,083.71	55,516.71	2,795.68	455.79	55,315.67	2,587.44	404.27
宜宾	鑫菁英(C-03)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	112,097.00	130,999.50	128,809.72	3,359.87	557.89	128,686.65	3,270.80	520.53
宜宾	溢香谷(B-05、含B-15营销中心及B05-1农贸市场)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	504,637.00	639,855.99	592,719.18	24,076.27	4,749.13	591,248.52	28,761.38	7,284.37
宜宾	缙香湾(D-04)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	306,159.00	412,869.82	347,008.99	14,645.50	2,853.95	346,390.19	14,429.53	2,606.79
宜宾	原香岭(D-51)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	342,630.00	432,981.06	378,223.71	13,003.42	2,527.63	378,223.71	13,995.49	2,574.79
宜宾	公馆叁号(B06)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100.00%	40,514.00	52,394.89	40,986.75	9,002.58	4,070.64	37,353.74	7,849.36	4,744.01
宜宾	原著荟(B29)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位、公寓	100.00%	172,969.00	265,428.00	153,240.99	18,082.56	12,692.41	146,428.55	20,504.53	13,019.80
宜宾	公馆贰号(D07)	宜宾市叙州区	商业、公寓、车位	100.00%	40,260.00	53,255.77	39,926.75	1,183.52	292.76	39,080.06	825.96	558.16
宜宾	峯璟(D11)	宜宾市叙州区	住宅、车位	100.00%	42,073.00	50,055.49	45,240.53	7,164.87	5,939.32	44,026.80	21,350.74	17,042.10
宜宾	D16	宜宾市叙州区	商业、车位	100.00%	3,676.00	6,225.16	2,908.91	0.00	0.00	2,908.92	2,908.92	3,925.13
宜宾	林中漫步农贸市场	宜宾市叙州区	农贸市场	100.00%	1,394.83	1,394.83	1,394.83	1,394.83	757.94	1,394.83	1,394.83	721.85
宜宾	雲璟(BQ31)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	143,667.00	109,657.06	74,797.63	74,797.63	71,998.64	0.00	0.00	0.00
宜宾	鲁能公馆(BQ26-08)	宜宾市叙州区	住宅、商业、车位	100.00%	309,059.00	29,303.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
东莞	茶山鲁能公馆	东莞市茶山镇	住宅、商业、公寓、车位	100.00%	118,094.20	111,514.18	32,458.88	32,458.88	87,954.04	0.00	0.00	0.00
广州	中绿蔚蓝湾	广州市南沙区	住宅、车位	100.00%	74,980.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
汕头	蔚蓝湾	汕头市龙湖区	住宅、商业、车位	100.00%	384,694.40	40,804.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
北京	鲁美项目	北京市丰台区	住宅、商业、办公楼、库房、车位	100.00%	282,462.48	228,620.40	152,130.29	2,095.33	10,386.03	150,076.38	7,917.18	42,456.68
北京	顺义新城项目2号地B2、B3地块(颐景沁园)	北京市顺义区	住宅	100.00%	97,628.03	138,973.00	138,598.80	0.00	0.00	139,161.22	455.07	1,838.85
北京	顺义新城项目1号地	北京市顺义区	住宅、底商、地下室、售楼处	100.00%	585,532.00	565,287.65	561,396.32	0.00	0.00	558,355.60	215.05	52.73
北京	顺义新城项目7号地	北京市顺义区	住宅、车位	100.00%	193,244.00	235,212.92	235,116.46	36.76	18.00	235,275.47	36.76	17.14
北京	优山美地D区项目	北京市顺义区	住宅、车位	100.00%	100,123.62	142,494.56	130,541.06	25,764.01	95,975.15	119,792.30	33,002.20	147,923.00
张家口	杨树沟棚改安置房项目	张家口下花园区	住宅、地下室、商业	100.00%	164,801.11	189,032.24	98,515.73	44,068.61	19,153.95	93,885.24	47,339.38	18,858.13

苏州	苏州鲁能泰山7号	苏州市相城区	住宅、商业、车位	100.00%	125,996.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
苏州	苏州鲁能泰山9号	苏州市相城区	住宅、商业、车位	100.00%	142,523.46	76,435.80	50,500.49	41,296.15	94,083.76	0.00	0.00	0.00
青岛	中绿蔚蓝湾	青岛市黄岛区	住宅、商业	100.00%	118,643.00	20,417.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
青岛	鲁能公馆	青岛市即墨	住宅、商业	100.00%	70,315.50	100,877.20	100,877.20	9,270.51	1,091.00	68,877.20	1,075.41	2,016.63
济南	领秀城E2地块	济南市市中区	商业	100.00%	43,723.64	39,004.15	35,848.36	1,410.11	1,323.52	35,444.06	2,034.13	2,816.12
济南	领秀城A2地块	济南市市中区	商业	100.00%	127,476.23	113,038.38	93,643.05	58.94	97.08	97,752.85	0.00	0.00
济南	领秀城P地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,522.14	174,053.82	172,842.55	0.00	0.00	180,090.28	1,136.92	467.13
济南	领秀城Q2Q3地块	济南市市中区	住宅	100.00%	281,917.87	257,434.53	246,738.63	4,689.71	8,410.57	249,194.81	8,600.75	13,027.50
济南	领秀城P-5地块	济南市市中区	住宅	100.00%	131,443.19	100,668.15	84,205.18	83,543.94	223,193.40	0.00	0.00	0.00
济南	柏石峪地块A	济南市市中区	住宅	100.00%	160,915.72	81,154.57	58,776.99	52,026.69	124,330.41	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块B一期	济南市市中区	住宅	100.00%	66,282.75	36,140.70	31,810.04	25,548.19	63,255.82	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块B二期	济南市市中区	住宅	100.00%	53,686.48	35,764.26	11,872.76	11,872.76	31,727.51	0.00	0.00	0.00
济南	花山峪地块C	济南市市中区	住宅	100.00%	69,567.74	52,772.33	47,485.40	38,610.39	93,346.92	0.00	0.00	0.00
济南	领秀城L2L3地块	济南市市中区	住宅	100.00%	379,080.68	394,647.73	392,952.50	0.00	0.00	394,288.10	0.00	177.91
济南	领秀城L4地块	济南市市中区	住宅	100.00%	188,780.52	180,584.06	180,245.00	0.00	0.00	185,198.10	29.43	11.43
济南	领秀城N1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	376,603.13	348,080.24	348,190.42	0.00	0.00	374,794.63	286.99	545.64
济南	领秀城Q1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	150,066.23	145,575.93	144,921.60	0.00	0.00	144,561.10	177.09	208.29
济南	领秀城C1地块	济南市市中区	住宅	100.00%	267,588.00	264,738.14	244,260.19	0.00	0.00	262,427.83	150.33	241.84
济南	唐冶一期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	284,132.63	264,262.55	259,289.09	1,213.35	458.12	270,890.83	2,889.71	813.56
济南	唐冶二期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	301,298.70	278,004.46	274,404.26	960.96	471.37	284,802.81	3,843.01	2,086.37
济南	唐冶三期	济南市唐冶新城	住宅	100.00%	333,898.27	306,796.48	284,660.24	90,996.79	105,340.34	264,659.38	264,659.38	301,066.57
济南	领秀公馆B地块	济南市市中区	住宅	100.00%	472,467.17	440,237.76	438,874.34	561.55	351.92	455,909.71	909.44	187.00
济南	领秀公馆A地块	济南市市中区	商业	100.00%	213,836.84	175,913.25	86,780.02	40,899.02	44,063.38	447,421.13	447,421.13	49,494.26
济南	章丘鲁能公馆	济南市章丘区	住宅	100.00%	105,121.32	293,031.86	284,667.35	19,199.25	18,699.31	323,071.13	97,084.28	79,993.30
上海	上海嘉定保障房项目	上海市嘉定区	保障房	100.00%	107,174.00	113,057.00	103,333.00	65,445.00	46,098.00	0.00	0.00	0.00
湖州	鲁能公馆（原鸿泊湾二期）	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	95,093.05	70,545.00	54,470.60	28,131.79	36,456.25	30,137.29	30,137.29	31,745.50

湖州	鸿泊湾一期	湖州市吴兴区	住宅、商业、车位	100.00%	94,793.05	11,317.13	84,202.78	605.64	681.71	86,217.86	1,268.59	649.25
福州	福州鲁能公馆项目	福州市晋安区	住宅、商业	100.00%	216,315.77	252,846.20	215,879.76	2,053.09	5,591.46	215,596.48	98,949.18	198,581.12
福州	福州大华制扣厂项目	福州市晋安区	住宅	100.00%	34,895.67	43,442.28	34,943.58	673.35	1,570.50	34,943.58	3,769.61	7,045.31
福州	福州变压器厂项目	福州市晋安区	住宅、商业	100.00%	125,633.43	51,755.55	12,853.99	12,853.99	36,177.34	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G065地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	32,730.00	31,950.74	3,880.71	3,880.71	5,107.50	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G067地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	38,632.00	11,249.31	367.25	367.25	466.02	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G057地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	56,910.00	10,828.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
福州	平潭G066地块	平潭综合实验区	住宅、商业	100.00%	38,632.00	14,622.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
天津	鲁能泰山7号A区	天津海河教育园区	叠拼、洋房、小高层、商业	100.00%	160,800.00	159,374.38	156,090.63	4,357.58	10,979.24	154,385.96	6,976.63	13,933.31
天津	鲁能泰山7号B区	天津海河教育园区	联排、洋房、小高层、商业	100.00%	162,511.44	165,684.01	130,265.35	14,421.64	30,143.53	127,901.19	19,853.73	37,874.77
天津	体北项目	天津市河西区	学校；住宅（高层、小高层、洋房）	100.00%	135,844.18	102,952.99	18,169.93	18,169.93	92,788.26	0.00	0.00	0.00
南京	栖霞鲁能公馆	南京市栖霞区	住宅	100.00%	82,266.50	81,124.19	59,731.86	30,211.26	97,508.35	48,573.24	32,844.29	97,328.14
南京	鲁能硅谷公馆	南京市江宁区	住宅	100.00%	173,526.40	112,264.01	39,866.82	26,395.06	58,157.65	30,368.79	27,047.81	54,756.91
杭州	亚运度假村一期一标段	界首金山坪2-3、2-6号地块	住宅、公寓	51.45%	54,247.72	53,213.20	5,164.04	5,042.06	10,607.19	0.00	0.00	0.00

(七) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
重庆鲁能星城	重庆市渝北区	商业	100.00%	2,360.00	2,360.00	100.00%
重庆鲁能城1、2、3期	重庆市渝北区	商业	100.00%	5,994.90	5,994.90	100.00%
重庆泰山7号	重庆市渝北区	商业	100.00%	312.68	312.68	100.00%
重庆南渝星城S5秀街	重庆市巴南区	商业	100.00%	21,679.00	19,916.45	92.00%
重庆南渝星城	重庆市巴南区	商业	100.00%	4,342.00	4,342.00	100.00%
重庆九龙花园	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	6,933.72	6,933.72	100.00%
重庆九龙东郡	重庆市九龙坡区	商业	100.00%	1,611.38	1,611.38	100.00%
重庆北渝星城	重庆市北碚区	商业	100.00%	702.33	702.33	100.00%
重庆星城外滩5号地	重庆市江北区	商业	100.00%	3,414.77	3,414.77	100.00%
重庆领秀城	重庆市南岸区	商业	100.00%	28,890.42	28,890.42	100.00%

重庆江津领秀城1期	重庆市江津区	商业	100.00%	197.34	197.34	100.00%
宜宾原著荟	宜宾市叙州区	公寓	100.00%	12,269.36	12,269.36	100.00%
宜宾峯璟尚街	宜宾市叙州区	商业	100.00%	273.39	273.39	100.00%
宜宾鑫悦湾二期	宜宾市叙州区	商业	100.00%	1,344.84	1,344.84	100.00%
宜宾林中漫步农贸市场	宜宾市叙州区	商业	100.00%	1,394.83	1,394.83	100.00%
宜宾鑫空间架空层	宜宾市叙州区	商业	100.00%	285.00	285.00	100.00%
北京1号地项目商业	北京市顺义区	商场	100.00%	18,337.63	17,988.63	98.00%
济南C地块交通银行	济南市市中区领秀城C区	商业	100.00%	989.37	989.37	100.00%
济南A3商业综合体	济南市市中区领秀城A区	商业综合体	100.00%	84,699.00	84,699.00	100.00%
福州鲁能公馆项目	福州市晋安区南平东路668号	商业	100.00%	1,619.41	1,619.41	100.00%
济南B地块幼儿园	济南市市中区领秀城B区	幼儿园	100.00%	4,728.00	4,728.00	100.00%
济南1号地菜市场	领秀公馆菜市场南侧区域房屋	社区生活餐饮超市、菜市场	100.00%	1,200.00	1,200.00	100.00%

(八) 土地一级开发情况

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(m ²)	累计平整土地面积(m ²)	本期平整土地面积(m ²)	累计销售面积(m ²)	本期销售面积(m ²)	累计结算土地面积(m ²)	本期结算土地面积(m ²)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
顺义新城一级开发	顺义区马坡镇	100%	279,200	278,312.9	5,098,057.17	2,888,666.00	0.00	2,056,275.00	0.00	2,056,275.00	0.00	16,049.05	0.00	230,906.38

(九) 融资途径

单位: 万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	679,655.60	4.05%-5.115%	142,711.38	217,635.56	262,438.66	56,870.00
票据	50,000.00	4.1%	50,000.00			
债券	421,953.68	4.09%-4.1%	14,400.00	15,600.00	16,800.00	375,153.68
非银行类贷款	2,806,084.29	4.35%-5.5%	1,109,030.00	196,760.00	903,494.29	596,800.00
合计	3,957,693.57	4.05%-5.5%	1,316,141.38	429,995.56	1,182,732.95	1,028,823.68

（十）发展战略和未来一年经营计划

1. “十四五”发展规划

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

2. 2022年经营计划

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

（十一）重大资产置换事项

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

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

根据中华人民共和国财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》（以下统称新租赁准则），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自2019年1月1日起施行；其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的要求，公司对原采用的相关会计政策进行相应变更。

经本公司2021年4月28日召开第十届董事会第八次会议、第十届监事会第二次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；按照新租赁准则及上市规则要求，在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。

根据新租赁准则，公司自2021年1月1日起对所有租入资产（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）按照未来应付租金的最低租赁付款额现值确认使用权资产及租赁负债，并分别确认折旧及未确认融资费用，不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整。根据新旧准则衔接规定，公司自2021年1月1日起按新准则要求进行会计报表披露，不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整，本次会计政策变更不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

上述会计政策的累计影响数如下：

因执行新租赁准则，本公司合并财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产9,592,270.16元、租赁负债9,592,270.16元。本公司母公司财务报表相应调整2021年1月1日使用权资产8,290,234.45元、租赁负债8,290,234.45元。

（十三）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

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

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
杭州千岛湖全域旅游有限公司	2021年01月01日	296,277,358.84	51.45%	其他	2021年01月01日	按照公司章程可以达到控制	3,333,877.75	-31,310,067.73
重庆太衡企业管理咨询有限公司	2021年02月09日	942,269,900.00	100.00%	其他	2021年02月09日	取得控制权		-2,810,137.24

2. 本年新设子公司

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

子公司名称	级次	注册地	营业执照	注册资本	法定代表人
北京中绿园房地产开发有限公司	三级	北京	91110105MA04BRE469	130000万元	陈维波
济南中绿园房地产开发有限公司	三级	济南	91370103MA9447GT77	30000万元	强锋
重庆市江津区鲁能物业服务服务有限公司	三级	重庆	91500116MAABYFC40T	50万	潘玉峰

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2022年4月29日