

重庆鲁能英大置业有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2016]01420157 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	3
2、 利润表	5
3、 现金流量表	6
4、 股东权益变动表	7
5、 财务报表附注	10
6、 财务报表附注补充资料	45

审 计 报 告

瑞华专审字【2016】01420157 号

重庆鲁能英大置业有限公司：

我们审计了后附的重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-8 月、2015 年度、2014 年度的利润表、现金流量表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列



报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

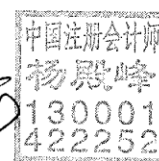
三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-8 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量。



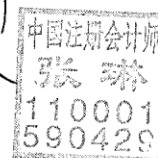
中国注册会计师：

杨殿峰



中国注册会计师：

张琳



二〇一六年十月十六日

资产负债表

编制单位：重庆鲁能燃气有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	六、1	536,357,400.44	428,221,245.35	93,069,190.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
预付款项	六、2	10,010,438.00		
应收利息				
应收股利				
其他应收款	六、3	34,698,923.79	24,078,043.24	13,783,390.00
存货	六、4	2,309,705,749.69	1,748,887,148.84	1,439,641,186.18
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、5	82,436,782.28		
流动资产合计		2,973,209,294.20	2,201,186,437.43	1,546,493,766.42
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	六、6	145,954.82	178,812.21	172,635.66
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	六、7	45,441,317.88	8,887,364.78	1,647,258.19
其他非流动资产				
非流动资产合计		45,587,272.70	9,066,176.99	1,819,893.85
资产总计		3,018,796,566.90	2,210,252,614.42	1,548,313,660.27

(转下页)

资产负债表(续)

编制单位: 重庆鲁能英大置业有限公司

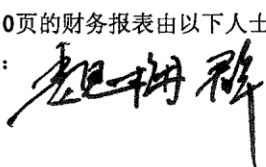
金额单位: 人民币元

项目	注释	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债:				
短期借款	六、8	80,000,000.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、9	175,300,829.48	145,021,485.55	239,612,136.20
预收款项	六、10	1,516,326,693.42	220,941,541.00	25,094,017.00
应付职工薪酬	六、11	309,201.83	880,062.58	363,199.67
应交税费	六、12	1,360,280.36	-6,460,490.38	-8,639,272.41
应付利息	六、13	44,350,035.65	44,246,164.11	61,960,595.71
应付股利				
其他应付款	六、14	89,072,461.28	88,007,181.91	7,680,747.94
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	六、15	500,000,000.00	600,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计		2,406,719,502.02	1,092,635,944.77	326,071,424.11
非流动负债:				
长期借款	六、16	475,000,000.00	970,000,000.00	1,090,000,000.00
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		475,000,000.00	970,000,000.00	1,090,000,000.00
负债合计		2,881,719,502.02	2,062,635,944.77	1,416,071,424.11
股东权益:				
实收资本	六、17	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积				
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	六、18	4,761,666.96	4,761,666.96	3,224,223.61
一般风险准备				
未分配利润	六、19	32,315,397.92	42,855,002.69	29,018,012.55
股东权益合计		137,077,064.88	147,616,669.65	132,242,236.16
负债和股东权益总计		3,018,796,566.90	2,210,252,614.42	1,548,313,660.27

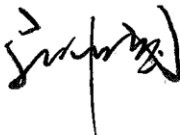
所附财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署:

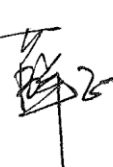
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:





利润表

编制单位：重庆鲁能英大置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-8月	2015年度	2014年度
一、营业收入	六、20	104,853,124.51	411,354,292.00	323,051,839.00
减：营业成本	六、20	82,931,240.83	316,688,969.92	247,271,271.79
营业税金及附加	六、21	6,439,670.75	29,423,451.29	26,634,807.29
销售费用	六、22	24,374,700.09	36,135,089.25	16,847,910.21
管理费用	六、23	6,576,399.58	8,448,617.53	3,835,296.93
财务费用	六、24	-97,408.22	-25,299.97	5,807,271.71
资产减值损失	六、25	518,126.45	2,500,317.60	1,457,320.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-15,889,604.97	18,183,146.38	21,197,960.78
加：营业外收入	六、26	278,983.13	213,857.24	179,874.67
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	六、27	280,874.25	17,593.06	679,800.87
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-15,891,496.09	18,379,410.56	20,698,034.58
减：所得税费用	六、28	-5,351,891.32	3,004,977.07	5,191,736.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-10,539,604.77	15,374,433.49	15,506,298.14
五、其他综合收益的税后净额				
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益				
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2、可供出售金融资产公允价值变动损益				
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4、现金流量套期损益的有效部分				
5、外币财务报表折算差额				
6、其他				
六、综合收益总额		-10,539,604.77	15,374,433.49	15,506,298.14

所附财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

编制单位: 山东鲁能集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2016年1-8月	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		1,403,222,513.17	607,122,936.00	249,334,435.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	六、29	25,632,624.34	81,091,259.64	2,146,663.15
经营活动现金流入小计		1,428,855,137.51	688,214,195.64	251,481,098.15
购买商品、接受劳务支付的现金		554,959,110.25	630,746,433.84	401,065,721.78
支付给职工以及为职工支付的现金		8,925,139.53	11,064,095.95	4,726,498.21
支付的各项税费		120,270,294.65	45,285,979.30	38,036,927.66
支付其他与经营活动有关的现金	六、29	60,383,174.10	54,341,973.10	41,054,734.77
经营活动现金流出小计		744,537,718.53	741,438,482.19	484,883,882.42
经营活动产生的现金流量净额	六、30	684,317,418.98	-53,224,286.55	-233,402,784.27
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			84,200.00	
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计			84,200.00	
投资活动产生的现金流量净额			-84,200.00	
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金		280,000,000.00	680,000,000.00	557,229,266.04
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计		280,000,000.00	680,000,000.00	557,229,266.04
偿还债务支付的现金		795,000,000.00	200,000,000.00	250,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		60,801,263.89	91,539,458.34	42,118,445.79
支付其他与筹资活动有关的现金	六、29	380,000.00		1,210,000.00
筹资活动现金流出小计		856,181,263.89	291,539,458.34	293,328,445.79
筹资活动产生的现金流量净额		-576,181,263.89	388,460,541.66	263,900,820.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	六、30	108,136,155.09	335,152,055.11	30,498,035.98
加: 期初现金及现金等价物余额	六、30	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26
六、期末现金及现金等价物余额	六、30	536,357,400.44	428,221,245.35	93,069,190.24

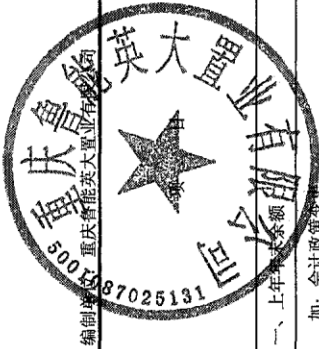
所附财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



股东权益变动表

金额单位：人民币元

	2016年1-8月									
	归属于母公司股东的股东权益									
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	100,000,000.00							4,761,666.96		42,855,002.69
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	100,000,000.00							4,761,666.96		42,855,002.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										-10,539,604.77
（二）股东投入和减少资本										-10,539,604.77
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
（四）股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	100,000,000.00							4,761,666.96		32,315,397.92
										137,077,064.88

所附财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：[Signature]
主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



股东权益变动表（续一）

金额单位：人民币元

项	2015年度							
	归属于母公司股东的权益							
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	100,000,000.00						3,224,223.61	29,018,012.55
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	100,000,000.00						3,224,223.61	29,018,012.55
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,537,443.35	13,836,990.14
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配							1,537,443.35	-1,537,443.35
1、提取盈余公积							1,537,443.35	-1,537,443.35
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本期期末余额	100,000,000.00						4,761,666.96	42,855,002.69

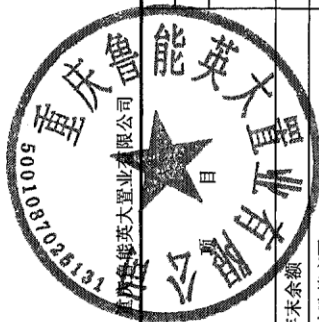
所附财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表（续二）

编制单位：重庆盛大置业有限公司	2014年度										金额单位：人民币元	
	归属于母公司股东的股东权益											
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	100,000,000.00								1,673,593.80		15,062,344.22	116,735,938.02
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	100,000,000.00								1,673,593.80		15,062,344.22	116,735,938.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									1,550,629.81		13,955,668.33	15,506,298.14
（一）综合收益总额											15,506,298.14	15,506,298.14
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									1,550,629.81		-1,550,629.81	
1、提取盈余公积									1,550,629.81		-1,550,629.81	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	100,000,000.00								3,224,223.61		29,018,012.55	132,242,236.16

所附财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（手印）

（手印）

重庆鲁能英大置业有限公司
2016 年 1-8 月、2015 年度及 2014 年度
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

重庆鲁能英大置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 2005 年 11 月 25 日, 为重庆鲁能开发(集团)有限公司的控股子公司。本公司注册地址在重庆市南岸区天文大道 1 号; 法定代表人魏海群。截至 2016 年 8 月 31 日, 注册资本为 10,000.00 万元, 法人股东重庆鲁能开发(集团)有限公司和乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司分别出资 7,000.00 万元和 3,000.00 万元, 各方出资比例分别为 70.00% 和 30.00%。本公司企业法人营业执照注册号为渝南 500108000014959。

本公司注册登记的经营经营范围包括房地产开发、房屋销售; 物业管理; 国内贸易; 旅游信息咨询服务; 销售建筑材料、装饰材料等。

本公司的母公司为重庆鲁能开发(集团)有限公司, 最终控制方为国家电网公司。本财务报表已于 2016 年 10 月 16 日经公司管理层批准。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”), 以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2014 年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年 1-8 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外, 本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、现金及现金等价物的确定标准

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

5、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

6、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为年末余额 10%以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
普通往来款	一般往来款项
特殊往来款	内部及关联方等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定法

a. 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	50.00	50.00
3-4 年	80.00	80.00
4-5 年	90.00	90.00
5 年以上	100.00	100.00

b. 组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的计提方法

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
备用金	0.00	0.00
关联方往来	0.00	0.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

7、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

8、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	5-30	5.00	3.17- 19.00
运输工具	直线法	6	5.00	15.83
电子设备	直线法	5-8	5.00	11.88-19.00
办公设备	直线法	7	5.00	13.57

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外

的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

9、借款费用

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

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

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

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

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

10、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态

所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

11、维修基金核算方法

本公司出售商品房时，按照房屋所在地房屋本体维修基金管理规定向购房者收取房屋本体维修基金，重庆市的具体标准为按建筑面积 50-80 元/平方米，公司将收取的维修基金作为代收代缴款项管理。本公司向房地产行政主管部门移交维修基金时，相应冲转代收代缴款项。

12、质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

13、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确

认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

14、收入

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

①开发产品

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

②分期收款销售

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

③出售自用房屋

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

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租

金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

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

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

16、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	自2016年5月1日起，公司所经营的房地产开发、销售业务按11%的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税，或按简易计税方法以5%的征收率计算缴纳增值税。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率计缴。

2、税收优惠及批文

2015年12月10日，重庆市南岸区国家税务局向本公司下发了《税务事项通知书》（南岸国税税通[2015]19536号）。通知指出，本公司2015年申请的减按15%优惠税率征收企业所得税（设在西部地区的鼓励类产业纳税人）事项，符合法定条件、标准，准予备案。根据2015年度企业所得税汇算清缴结果，税务机关同意按上述优惠政策减免本公司企业所得税1,434,159.53元。

六、财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	3,792.35	2,529.35	608.14
银行存款	536,353,608.09	428,218,716.00	93,068,582.10
其他货币资金			
合 计	536,357,400.44	428,221,245.35	93,069,190.24
其中：存放在境外的款项总额			

2、预付款项

账 龄	2016 年 8 月 31 日		2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	10,010,438.00	100.00				
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合 计	10,010,438.00	100.00				

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	2016 年 8 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	40,720,382.10	100.00	6,021,458.31	14.79	34,698,923.79
账龄分析法	39,955,382.10	98.12	6,021,458.31	15.07	33,933,923.79
个别认定法	765,000.00	1.88			765,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	40,720,382.10	100.00	6,021,458.31	14.79	34,698,923.79

(续一)

类 别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					

类 别	2015 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,581,375.10	100.00	5,503,331.86	18.60	24,078,043.24
账龄分析法	29,581,375.10	100.00	5,503,331.86	18.60	24,078,043.24
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	29,581,375.10	100.00	5,503,331.86	18.60	24,078,043.24

(续二)

类 别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,786,404.26	100.00	3,003,014.26	17.89	13,783,390.00
账龄分析法	16,786,404.26	100.00	3,003,014.26	17.89	13,783,390.00
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	16,786,404.26	100.00	3,003,014.26	17.89	13,783,390.00

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

无。

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2016 年 8 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,532,332.95	1,226,616.65	5.00
1 至 2 年	9,673,297.10	967,329.71	10.00
2 至 3 年	3,307,268.30	1,653,634.15	50.00
3 至 4 年	244,575.80	195,660.64	80.00
4 至 5 年	2,196,907.95	1,977,217.16	90.00
5 年以上	1,000.00	1,000.00	100.00
合 计	39,955,382.10	6,021,458.31	15.07

(续一)

账 龄	2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	14,156,491.15	707,824.56	5.00
1 至 2 年	9,674,443.10	967,444.31	10.00
2 至 3 年	3,307,268.30	1,653,634.15	50.00
3 至 4 年	245,264.60	196,211.68	80.00
4 至 5 年	2,196,907.95	1,977,217.16	90.00
5 年以上	1,000.00	1,000.00	100.00
合 计	29,581,375.10	5,503,331.86	18.60

(续二)

账 龄	2014 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,683,895.41	534,194.77	5.00
1 至 2 年	3,307,268.30	330,726.83	10.00
2 至 3 年	435,332.60	217,666.30	50.00
3 至 4 年	2,196,907.95	1,757,526.36	80.00
4 至 5 年	1,000.00	900.00	90.00
5 年以上	162,000.00	162,000.00	100.00
合 计	16,786,404.26	3,003,014.26	17.89

③组合中，按个别认定法计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	2016 年 8 月 31 日	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
备用金	765,000.00			预计可收回
合 计	765,000.00			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2016 年 1-8 月计提坏账准备金额 518,126.45 元，2015 年度计提坏账准备金额 2,500,317.60 元，2014 年度计提坏账准备金额 1,457,320.29 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
保证金、押金等	37,899,799.10	27,608,099.10	15,432,600.20
代垫款项	697,006.31	642,226.38	1,049,872.95
往来款	670,576.69	643,049.62	303,931.11

款项性质	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
预存电费	688,000.00	688,000.00	
备用金	765,000.00		
合 计	40,720,382.10	29,581,375.10	16,786,404.26

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
重庆市南岸区建设工程 施工安全监督站	民工工资保证金	37,042,920.00	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 4-5 年	90.97	5,534,758.00
国网重庆市电力公司南 岸供电分公司	预存电费	688,000.00	1 年以内	1.69	34,400.00
重庆市散装水泥办公室	水泥保证金	495,879.10	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3-4 年	1.22	96,016.95
国网重庆市电力公司	电费	446,000.00	1 年以内	1.10	22,300.00
重庆市电力公司南岸区 供电局	预存电费保证金	350,000.00	1 年以内, 1-2 年, 4-5 年	0.86	96,500.00
合 计		39,022,799.10		95.84	5,783,974.95

4、存货

(1) 存货明细情况

项 目	2016年8月31日			
	账面余额	其中：借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,850,066,683.81	263,621,083.27		1,850,066,683.81
开发产品	459,639,065.88			459,639,065.88
合 计	2,309,705,749.69	263,621,083.27		2,309,705,749.69

(续一)

项 目	2015年12月31日			
	账面余额	其中：借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,206,316,842.13	202,715,947.84		1,206,316,842.13
开发产品	542,570,306.71			542,570,306.71
合 计	1,748,887,148.84	202,715,947.84		1,748,887,148.84

(续二)

项 目	2014年12月31日			
	账面余额	其中：借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值

项 目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	776,400,309.55	152,695,821.10		776,400,309.55
开发产品	663,240,876.63			663,240,876.63
合 计	1,439,641,186.18	152,695,821.10		1,439,641,186.18

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2016 年 8 月 31 日
领秀城待分摊配套				101,767,152.66
DGH 区	2014 年 8 月	2017 年 3 月	532,609,918.78	367,049,289.52
领秀城 1#地块	2016 年 3 月	2017 年 10 月	1,271,421,700.00	173,707,437.88
领袖城 4#地块	2017 年 1 月	2019 年 3 月	2,011,085,950.04	316,890,772.87
领秀城 5#地块	2015 年 3 月	2017 年 6 月	1,935,113,710.90	890,652,030.88
合 计			5,750,231,279.72	1,850,066,683.81

(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
领秀城待分摊配套				87,671,064.42	101,007,431.48
DGH 区	2014 年 8 月	2017 年 3 月	532,609,918.78	204,180,606.24	285,482,297.64
领秀城 1#地块	2016 年 3 月	2017 年 10 月	1,271,421,700.00	110,509,523.95	121,832,721.54
领袖城 4#地块	2017 年 1 月	2019 年 3 月	2,011,085,950.04	231,324,751.49	292,824,047.80
领秀城 5#地块	2015 年 3 月	2017 年 6 月	1,935,113,710.90	142,714,363.45	405,170,343.67
合 计			5,750,231,279.72	776,400,309.55	1,206,316,842.13

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 8 月 31 日
领秀城 3#展示区住宅	2011 年 12 月	2,068,055.58			2,068,055.58
3#AB 区住宅	2012 年 6 月	8,893,937.05			8,893,937.05
3#AB 区车位	2012 年 6 月	11,691,582.93		134,386.01	11,557,196.92
3#展示区商业	2011 年 12 月	55,653,370.04			55,653,370.04
C 区住宅	2012 年 12 月	9,237,547.69		1,070.15	9,236,477.54
C 区车位	2012 年 12 月	11,334,670.30			11,334,670.30
EF 区住宅	2012 年 12 月	94,005,802.88		16,239,890.72	77,765,912.16
EF 区车位	2012 年 12 月	17,095,555.65		2,564,333.31	14,531,222.34
2#高层	2014 年 12 月	55,599,304.94		45,635,170.51	9,964,134.43
2#洋楼	2014 年 12 月	25,777,200.61		16,826,943.22	8,950,257.39

项目名称	竣工时间	2015年12月 31日	本期增加	本期减少	2016年8月 31日
2#商业	2014年12月	34,047,009.80		353,004.71	33,694,005.09
2#车位	2014年12月	30,783,572.80		1,176,442.20	29,607,130.60
3#H1 区别墅	2015年12月	164,776,696.44			164,776,696.44
3#H1 区车位	2015年12月	21,606,000.00			21,606,000.00
合 计		542,570,306.71		82,931,240.83	459,639,065.88

(续一)

项目名称	竣工时间	2014年12月 31日	本年增加	本年减少	2015年12月 31日
领秀城 3#展示区住宅	2011年12月	2,068,055.58			2,068,055.58
3#AB 区住宅	2012年6月	6,928,548.21	1,965,388.84		8,893,937.05
3#AB 区车位	2012年6月	11,825,968.94		134,386.01	11,691,582.93
3#展示区商业	2011年12月	56,279,538.58		626,168.54	55,653,370.04
C 区住宅	2012年12月	9,237,547.69			9,237,547.69
C 区车位	2012年12月	11,334,670.30			11,334,670.30
EF 区住宅	2012年12月	121,012,682.19		27,006,879.31	94,005,802.88
EF 区车位	2012年12月	20,026,222.29		2,930,666.64	17,095,555.65
2#高层	2014年12月	252,704,228.82		197,104,923.88	55,599,304.94
2#洋楼	2014年12月	91,466,514.03		65,689,313.42	25,777,200.61
2#商业	2014年12月	36,940,300.00		2,893,290.20	34,047,009.80
2#车位	2014年12月	43,416,600.00		12,633,027.20	30,783,572.80
3#H1 区别墅	2015年12月		220,354,500.00	55,577,803.56	164,776,696.44
3#H1 区车位	2015年12月		21,606,000.00		21,606,000.00
合 计		663,240,876.63	243,925,888.84	364,596,458.76	542,570,306.71

注：所有权或使用权受限制的存货详见本附注“六、31、所有权或使用权受限制的资产”。

5、其他流动资产

项 目	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
应交增值税	29,652,423.23		
应交营业税	31,616,819.21		
应交土地增值税	15,254,258.55		
应交城市维护建设税	3,450,415.01		
应交教育费附加	1,478,749.30		
应交地方教育费附加	984,116.98		
合 计	82,436,782.28		

6、固定资产

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、2013 年 12 月 31 日		100,000.00	428,124.12	374,356.00	902,480.12
2、本年增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2014 年 12 月 31 日		100,000.00	428,124.12	374,356.00	902,480.12
二、累计折旧					
1、2013 年 12 月 31 日		77,266.56	284,406.36	236,460.12	598,133.04
2、本年增加金额		15,200.09	69,717.85	46,793.48	131,711.42
(1) 计提		15,200.09	69,717.85	46,793.48	131,711.42
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2014 年 12 月 31 日		92,466.65	354,124.21	283,253.60	729,844.46
三、减值准备					
1、2013 年 12 月 31 日					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2014 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1、2014 年 12 月 31 日		7,533.35	73,999.91	91,102.40	172,635.66
2、2013 年 12 月 31 日		22,733.44	143,717.76	137,895.88	304,347.08

(续一)

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、2014 年 12 月 31 日		100,000.00	428,124.12	374,356.00	902,480.12
2、本年增加金额			84,200.00		84,200.00
(1) 购置			84,200.00		84,200.00

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2015 年 12 月 31 日		100,000.00	512,324.12	374,356.00	986,680.12
二、累计折旧					
1、2014 年 12 月 31 日		92,466.65	354,124.21	283,253.60	729,844.46
2、本年增加金额		2,533.35	41,650.26	33,839.84	78,023.45
(1) 计提		2,533.35	41,650.26	33,839.84	78,023.45
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2015 年 12 月 31 日		95,000.00	395,774.47	317,093.44	807,867.91
三、减值准备					
1、2014 年 12 月 31 日					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2015 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1、2015 年 12 月 31 日		5,000.00	116,549.65	57,262.56	178,812.21
2、2014 年 12 月 31 日		7,533.35	73,999.91	91,102.40	172,635.66

(续二)

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、2015 年 12 月 31 日		100,000.00	512,324.12	374,356.00	986,680.12
2、本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2016 年 8 月 31 日		100,000.00	512,324.12	374,356.00	986,680.12

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
二、累计折旧					
1、2015 年 12 月 31 日		95,000.00	395,774.47	317,093.44	807,867.91
2、本期增加金额			15,960.61	16,896.78	32,857.39
(1) 计提			15,960.61	16,896.78	32,857.39
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2016 年 8 月 31 日		95,000.00	411,735.08	333,990.22	840,725.30
三、减值准备					
1、2015 年 12 月 31 日					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2016 年 8 月 31 日					
四、账面价值					
1、2016 年 8 月 31 日		5,000.00	100,589.04	40,365.78	145,954.82
2、2015 年 12 月 31 日		5,000.00	116,549.65	57,262.56	178,812.21

7、递延所得税资产/递延所得税负债

项 目	2016 年 8 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	6,021,458.31	1,505,364.58
可抵扣亏损		
预收售房款预计毛利	175,743,813.22	43,935,953.30
合 计	181,765,271.53	45,441,317.88

(续)

项 目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	5,503,331.86	1,375,832.97	3,003,014.26	750,753.57
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预收售房款预计毛利	30,046,127.24	7,511,531.81	3,586,018.48	896,504.62
合 计	35,549,459.10	8,887,364.78	6,589,032.74	1,647,258.19

8、短期借款

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
质押借款			
抵押借款			
保证借款			
信用借款	80,000,000.00		
合 计	80,000,000.00		

注：截至 2016 年 8 月 31 日，关联方提供给本公司的借款余额为 80,000,000.00 元。详见本附注“七、关联方及关联方交易”。

9、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付工程款	105,397,463.14	65,509,720.02	54,394,540.85
应付质保金	1,587,788.24	1,628,839.24	1,710,694.22
应付土地款	14,156,620.00	14,156,620.00	14,156,620.00
预提建安工程费	54,158,958.10	63,726,306.29	169,350,281.13
合 计	175,300,829.48	145,021,485.55	239,612,136.20

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	暂缓缴纳
泰州市建设工程有限公司	1,408,998.04	应付款未到期
合 计	15,565,618.04	

10、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预收售房款	1,516,326,693.42	220,941,541.00	25,094,017.00
合 计	1,516,326,693.42	220,941,541.00	25,094,017.00

(2) 预收房款

项目名称	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
领秀城 3#地块	188,970,295.00	36,799,831.00
领秀城 2#地块	27,274,659.00	43,530,568.00
领秀城 5#地块	1,200,584,354.98	140,611,142.00
领秀城 1#地块	99,497,384.44	

合计	1,516,326,693.42	220,941,541.00
----	------------------	----------------

(续)

项目名称	2014年12月31日	预计竣工时间	备注
领秀城3#地块	2,891,862.00	2016年	
领秀城2#地块	22,202,155.00	2014年	
领秀城5#地块			
领秀城1#地块			
合计	25,094,017.00		

11、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2016年8月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
一、短期薪酬	292,217.99	584,266.80	327,498.25
二、离职后福利-设定提存计划	16,983.84	295,795.78	35,701.42
三、辞退福利			
四、一年内到期的其他福利			
合 计	309,201.83	880,062.58	363,199.67

(2) 短期薪酬列示

项目	2015年12月31日	本期增加	本期减少	2016年8月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴		6,471,949.10	6,471,949.10	
2、职工福利费		385,684.76	385,684.76	
3、社会保险费	255,939.58	232,686.26	505,609.68	-16,983.84
其中：医疗保险费	233,588.97	213,992.00	451,601.65	-4,020.68
工伤保险费	6,622.08	9,076.86	29,145.31	-13,446.37
生育保险费	15,728.53	9,617.40	24,862.72	483.21
4、住房公积金	-27,767.35	211,826.12	410,852.32	-226,793.55
5、工会经费和职工教育经费	356,094.57	291,237.53	111,336.72	535,995.38
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		282,472.75	282,472.75	
合 计	584,266.80	7,875,856.52	8,167,905.33	292,217.99

(续一)

项目	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
1、工资、奖金、津贴和补贴		8,781,799.94	8,781,799.94	

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
2、职工福利费		827,986.57	827,986.57	
3、社会保险费	13,820.43	503,648.98	261,529.83	255,939.58
其中：医疗保险费	13,052.70	453,435.11	232,898.84	233,588.97
工伤保险费	-182.51	22,081.29	15,276.70	6,622.08
生育保险费	950.24	28,132.58	13,354.29	15,728.53
4、住房公积金	4,278.25	248,349.36	280,394.96	-27,767.35
5、工会经费和职工教育经费	309,399.57	395,181.00	348,486.00	356,094.57
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		286,382.69	286,382.69	
合 计	327,498.25	11,043,348.54	10,786,579.99	584,266.80

(续二)

项目	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴		3,963,134.52	3,963,134.52	
2、职工福利费		205,306.58	205,306.58	
3、社会保险费	13,515.64	172,106.54	171,801.75	13,820.43
其中：医疗保险费	14,622.81	150,894.44	152,464.55	13,052.70
工伤保险费	-732.42	9,222.51	8,672.60	-182.51
生育保险费	-374.75	11,989.59	10,664.60	950.24
4、住房公积金	-165.31	171,588.16	167,144.60	4,278.25
5、工会经费和职工教育经费	215,024.13	170,397.79	76,022.35	309,399.57
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合 计	228,374.46	4,682,533.59	4,583,409.80	327,498.25

(3) 设定提存计划列示

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 8 月 31 日
1、基本养老保险	254,180.39	725,132.72	982,831.96	-3,518.85
2、失业保险费	40,387.67	21,572.69	38,489.89	23,470.47
3、企业年金缴费	1,227.72	14,189.60	18,385.10	-2,967.78
合 计	295,795.78	760,895.01	1,039,706.95	16,983.84

(续一)

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
1、基本养老保险	32,077.47	738,611.16	516,508.24	254,180.39
2、失业保险费	1,097.23	66,045.95	26,755.51	40,387.67
3、企业年金缴费	2,526.72	19,335.90	20,634.90	1,227.72
合 计	35,701.42	823,993.01	563,898.65	295,795.78

(续二)

项目	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
1、基本养老保险	36,067.27	277,456.64	281,446.44	32,077.47
2、失业保险费	852.25	21,463.95	21,218.97	1,097.23
3、企业年金缴费	2,496.56	16,969.96	16,939.80	2,526.72
合 计	39,416.08	315,890.55	319,605.21	35,701.42

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 12%、2%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

12、应交税费

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
营业税		-4,193,127.66	465,702.29
企业所得税	1,310,424.16	-585,962.87	-9,486,114.17
个人所得税	49,856.20	589,514.36	351,059.36
城市维护建设税		-293,519.00	32,599.12
土地增值税		-1,769,454.66	-27,519.97
教育费附加		-125,793.86	13,971.04
地方教育费附加		-82,146.69	11,029.92
合 计	1,360,280.36	-6,460,490.38	-8,639,272.41

13、应付利息

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	42,861,368.97	44,246,164.11	61,960,595.71
短期借款应付利息	1,488,666.68		
合 计	44,350,035.65	44,246,164.11	61,960,595.71

14、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
-----	-----------------	------------------	------------------

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
往来款	74,951.61	286,662.81	196,826.66
售房定金	7,470,000.00	47,792,250.39	2,420,000.00
代收税费	31,109,517.81	21,010,565.38	2,025,027.27
保证金	18,517,991.86	2,867,703.33	3,038,894.01
诚意金	31,900,000.00	16,050,000.00	
合 计	89,072,461.28	88,007,181.91	7,680,747.94

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
售房定金	2,420,000.00	暂时未结算
合 计	2,420,000.00	

15、一年内到期的非流动负债

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款(附注六、16)	500,000,000.00	600,000,000.00	
1 年内到期的应付债券			
1 年内到期的长期应付款			
合 计	500,000,000.00	600,000,000.00	

16、长期借款

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
质押借款			
抵押借款	405,000,000.00	450,000,000.00	
保证借款			
信用借款	570,000,000.00	1,120,000,000.00	1,090,000,000.00
小 计	975,000,000.00	1,570,000,000.00	1,090,000,000.00
减：一年内到期的长期借款(附注六、15)	500,000,000.00	600,000,000.00	
合 计	475,000,000.00	970,000,000.00	1,090,000,000.00

注：资产抵押情况详见本附注“六、31 所有权或使用权受限制的资产”。

17、实收资本

(1) 2016 年 1-8 月实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例 (%)
重庆鲁能开发(集团)有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	70.00

投资者名称	年初数	增加	减少	期末数	持股比例 (%)
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	30.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

(2) 2015 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	年末数	持股比例 (%)
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	70.00
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	30.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

(3) 2014 年度实收资本变动情况

投资者名称	年初数	增加	减少	年末数	持股比例 (%)
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	70.00
乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	30.00
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00	100.00

18、盈余公积

(1) 2016 年 1-8 月盈余公积变动情况

项 目	年初余额	增加	减少	期末余额
法定盈余公积	4,761,666.96			4,761,666.96
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	4,761,666.96			4,761,666.96

(2) 2015 年盈余公积变动情况

项 目	年初余额	增加	减少	年末余额
法定盈余公积	3,224,223.61	1,537,443.35		4,761,666.96
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	3,224,223.61	1,537,443.35		4,761,666.96

(3) 2014 年盈余公积变动情况

项 目	年初余额	增加	减少	年末余额
法定盈余公积	1,673,593.80	1,550,629.81		3,224,223.61
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	1,673,593.80	1,550,629.81		3,224,223.61

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

19、未分配利润

项 目	2016 年 8 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
调整前上年末未分配利润	42,855,002.69	29,018,012.55	15,062,344.22
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	42,855,002.69	29,018,012.55	15,062,344.22
加：本年归属于母公司股东的净利润	-10,539,604.77	15,374,433.49	15,506,298.14
减：提取法定盈余公积		1,537,443.35	1,550,629.81
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	32,315,397.92	42,855,002.69	29,018,012.55

20、营业收入和营业成本

项 目	2016 年 1-8 月	
	收入	成本
主营业务	104,787,360.75	82,931,240.83
其他业务	65,763.76	
合 计	104,853,124.51	82,931,240.83

(续一)

项 目	2015 年度		2014 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	411,275,412.00	316,688,969.92	323,051,839.00	247,271,271.79
其他业务	78,880.00			
合 计	411,354,292.00	316,688,969.92	323,051,839.00	247,271,271.79

21、营业税金及附加

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业税	4,071,122.64	20,567,714.60	16,152,591.95
城建税	532,931.51	1,439,740.01	1,130,681.43
教育费附加	228,399.22	617,031.43	484,577.77
地方教育费附加	152,266.15	411,354.29	323,051.85
土地增值税	1,454,951.23	6,387,610.96	8,543,904.29
合 计	6,439,670.75	29,423,451.29	26,634,807.29

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见“附注五、税项”。

22、销售费用

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
营业推广费	2,574,217.00	9,297,217.00	8,346,983.07
媒体广告费	3,439,350.00	5,692,624.00	
销售佣金	2,965,527.00	4,747,311.00	1,862,412.00
销售物料制作印刷费	552,973.00	3,968,253.90	
空置房管理及物业补偿费	2,017,323.81	1,749,848.80	4,735,145.21
现场包装费	78,102.00	1,534,475.00	
市场活动推广费	2,473,267.41	1,382,645.41	
工资	1,155,202.16	1,350,515.18	561,490.46
水电费	301,151.45	294,640.18	
客服及商务费用	19,277.00	148,992.00	
医疗保险	78,996.70	108,426.47	13,440.78
养老保险费	42,183.40	79,951.40	28,623.60
住房公积金	37,393.92	36,042.00	25,116.00
职工教育经费	28,459.64	33,762.89	11,229.82
折旧费	8,087.81	27,287.41	35,357.66
工会经费	22,767.76	27,010.30	14,037.30

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
其他	8,580,420.03	5,656,086.31	1,214,074.31
合 计	24,374,700.09	36,135,089.25	16,847,910.21

23、管理费用

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
工资	2,684,026.26	4,081,391.01	1,452,676.77
劳务派遣费	282,472.75	286,382.69	176,516.80
办公费	111,195.00	170,000.00	137,286.00
福利费	385,684.76	827,986.57	205,306.58
网络服务费	183,000.00	123,000.00	148,000.00
养老保险	139,201.32	316,861.28	91,284.32
折旧费	21,126.97	41,301.60	80,175.34
差旅费	16,984.00	208,701.00	271,016.30
住房公积金	86,311.00	103,482.68	54,502.20
医疗保险	68,972.01	148,208.47	42,747.67
其他	2,597,425.51	2,141,302.23	1,175,784.95
合 计	6,576,399.58	8,448,617.53	3,835,296.93

24、财务费用

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
利息支出	60,905,135.43	73,825,026.74	57,017,761.73
减：利息收入	985,246.96	432,984.29	288,712.05
减：利息资本化金额	60,905,135.43	73,825,026.74	52,233,239.84
汇兑损益			
减：汇兑损益资本化金额			
银行手续费	887,838.74	407,684.32	1,311,461.87
合 计	-97,408.22	-25,299.97	5,807,271.71

25、资产减值损失

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
坏账损失	518,126.45	2,500,317.60	1,457,320.29
合 计	518,126.45	2,500,317.60	1,457,320.29

26、营业外收入

项 目	2016 年 1-8 月	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	20,430.00	20,430.00
违约金、罚金收入	258,553.13	258,553.13
其他		
合 计	278,983.13	278,983.13

(续一)

项 目	2015 年度		2014 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
政府补助（详见下表：政府补助明细表）				
违约金、罚金收入	208,104.40	208,104.40	169,450.00	169,450.00
其他	5,752.84	5,752.84	10,424.67	10,424.67
合 计	213,857.24	213,857.24	179,874.67	179,874.67

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	2016 年 1-8 月	2015 年	2014 年	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	20,430.00			
合 计	20,430.00			

27、营业外支出

项 目	2016 年 1-8 月	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		
其中：固定资产处置损失		
无形资产处置损失		
赔偿金支出	280,874.25	280,874.25
其他		

项 目	2016 年 1-8 月	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额
合 计	280,874.25	280,874.25

(续)

项 目	2015 年度		2014 年度	
	发生额	计入当期非经常性损益的金额	发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计				
其中：固定资产处置损失				
无形资产处置损失				
赔偿金支出	17,593.06	17,593.06	679,800.87	679,800.87
其他				
合 计	17,593.06	17,593.06	679,800.87	679,800.87

28、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
当期所得税费用	31,202,061.78	10,245,083.66	6,141,559.76
递延所得税费用	-36,553,953.10	-7,240,106.59	-949,823.32
合 计	-5,351,891.32	3,004,977.07	5,191,736.44

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
利润总额	-15,891,496.09	18,379,410.56	20,698,034.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	-3,972,874.02	4,594,852.64	5,174,508.64
子公司适用不同税率的影响			
调整以前期间所得税的影响	-1,434,159.53		
非应税收入的影响			
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	55,142.23	33,050.05	17,227.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响			
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响		-1,622,925.63	
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化			
所得税费用	-5,351,891.32	3,004,977.07	5,191,736.44

29、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
购房定金、押金	13,890,000.00	61,380,000.00	1,678,076.43
存款利息收入	985,246.96	432,984.29	288,712.05
赔偿金、租金等	344,746.89	292,737.24	179,874.67
售房代收税费净额	10,412,630.49	18,985,538.11	
合 计	25,632,624.34	81,091,259.64	2,146,663.15

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
银行手续费	507,838.74	407,684.32	101,461.87
赔偿金等	276,874.25	17,593.06	679,800.87
支付的营业费用、管理费用等	23,790,601.32	36,922,734.64	18,371,217.23
代收款项	35,807,859.79	16,993,961.08	21,902,254.8
合 计	60,383,174.10	54,341,973.10	41,054,734.77

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
委托贷款手续费	380,000.00		1,210,000.00
合 计	380,000.00		1,210,000.00

30、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	-10,539,604.77	15,374,433.49	15,506,298.14
加：资产减值准备	518,126.45	2,500,317.60	1,457,320.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,214.78	78,023.45	131,711.42
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）			
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）			
财务费用（收益以“-”号填列）	380,000.00		4,784,521.89
投资损失（收益以“-”号填列）			

补充资料	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
列)			
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-36,553,953.10	-7,240,106.59	-949,823.32
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)			
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-502,278,789.07	-202,400,388.22	-419,340,651.25
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-21,149,445.00	-12,794,970.84	-8,200,398.81
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	1,253,911,869.69	151,258,404.56	173,208,237.37
其他			
经营活动产生的现金流量净额	684,317,418.98	-53,224,286.55	-233,402,784.27
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3、现金及现金等价物净变动情况:			
现金的期末余额	536,357,400.44	428,221,245.35	93,069,190.24
减: 现金的期初余额	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	108,136,155.09	335,152,055.11	30,498,035.98

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
一、现金	536,357,400.44	428,221,245.35	93,069,190.24
其中: 库存现金	3,792.35	2,529.35	608.14
可随时用于支付的银行存款	536,353,608.09	428,218,716.00	93,068,582.10
可随时用于支付的其他货币资金			
可用于支付的存放中央银行款项			
存放同业款项			
拆放同业款项			
二、现金等价物			
其中: 三个月内到期的债券投资			
三、年末现金及现金等价物余额	536,357,400.44	428,221,245.35	93,069,190.24

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度	2014 年度
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物			

31、所有权或使用权受限制的资产

项 目	2016 年 8 月 31 日 账面价值	2015 年 12 月 31 日账 面价值	2014 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
存货（土地使用权）	164,530,702.87	164,530,702.87		抵押借款
合 计	164,530,702.87	164,530,702.87		

七、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 (%)	母公司对本公 司的表决权 (%)
重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆渝北区渝鲁大道 777 号	房地产开发销售	20,000.00	70.00	70.00

2、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
重庆鲁能物业服务服务有限公司	同受鲁能集团控制
天津广宇发展股份有限公司	本公司为其三级子公司
鲁能集团有限公司	本公司为其四级子公司

3、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年 1-8 月	2015 年	2014 年
重庆鲁能物业服务服务有限公司	接收劳务	2,516,645.86	1,286,533.12	

（2）关联方借款

关联方	金额	起始日	到期日	说 明
借入：				
天津广宇发展股份有限公司	300,000,000.00	2013 年 5 月 6 日	2017 年 4 月 25 日	一年内到期的长期借款
天津广宇发展股份有限公司	200,000,000.00	2014 年 12 月 10 日	2016 年 11 月 17 日	一年内到期的长期借款
小 计	500,000,000.00			
天津广宇发展股份有限公司	80,000,000.00	2016 年 3 月 31 日	2017 年 3 月 30 日	短期借款
小 计	80,000,000.00			
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00	2015 年 6 月 25 日	2017 年 6 月 22 日	长期借款
小 计	70,000,000.00			

关联方	金额	起始日	到期日	说 明
合 计	650,000,000.00			

4、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

无。

(2) 应付项目

项目名称	2016 年 1-8 月	2015 年	2014 年
应付利息：			
天津广宇发展股份有限公司	15,034,083.35	256,250.00	19,509,166.67
重庆鲁能开发（集团）有限公司	28,669,358.55	43,728,664.11	42,451,429.04
合 计	43,703,441.90	43,984,914.11	61,960,595.71

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2016 年 8 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

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

2014 年 8 月 5 日，原告向重庆市第五中级人民法院提出《变更诉讼请求申请书》，对其 2013 年 9 月 5 日所提诉讼请求内容进行了变更。变更后的主要请求内容为：请求判决被告立即向原告支付与整体承包工程（含主体工程及变更部分）相关的未结算工程款（含延期利息）。

2015 年 4 月 16 日，重庆市高级人民法院受理了上述建设工程施工合同纠纷一案。截至 2016 年 8 月 31 日，该诉讼案件尚未结案。

九、资产负债表日后事项

无。

十、其他重要事项

1、债务重组

无。

2、资产置换

无。

3、其他事项

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月24日发布）规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开“营改增”试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入本次试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。按上述“营改增”试点要求，自2016年5月1日起，本公司在取得增值税一般纳税人资格后，所经营的房地产开发、销售业务将按11%的税率计算缴纳增值税，除特殊情况外不再按营业额计算缴纳营业税（原营业税税率为5%）。一般情况下，对未取得增值税一般纳税人资格的房地产开发企业（小规模纳税人），可选择简易计税方法计算缴纳增值税（其中销售自行开发的房地产项目，按照5%的征收率计税）。

十一、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年	2014 年
非流动性资产处置损益			
偶发的税收返还、减免	1,434,159.53		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	20,430.00		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			

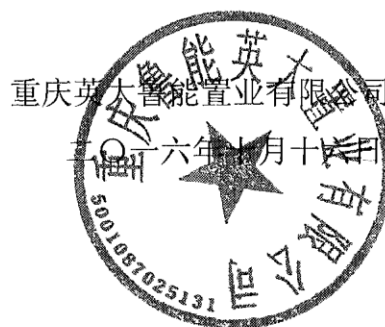
项 目	2016 年 1-8 月	2015 年	2014 年
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,321.12	196,264.18	-499,926.20
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
小 计	1,432,268.41	196,264.18	-499,926.20
所得税影响额	-472.78	49,066.05	-124,981.55
少数股东权益影响额（税后）			
合 计	1,432,741.19	147,198.14	-374,944.65

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	报告期间	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
			基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2016 年 1-8 月	-7.40	-0.11	-0.11
	2015 年度	10.99	0.15	0.15
	2014 年度	12.46	0.16	0.16
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2016 年 1-8 月	-8.41	-0.12	-0.12
	2015 年度	10.88	0.15	0.15
	2014 年度	12.76	0.16	0.16





营业执照

(副本) (5-1)



注册号 110000013615629

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛(委派杨剑涛为代表), 顾仁荣(委派顾仁荣为代表)

成立日期 2011年02月22日

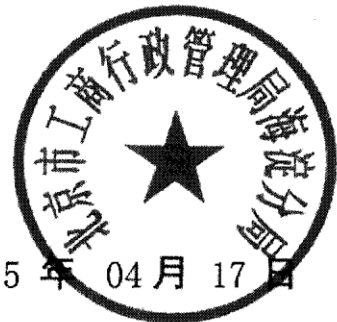
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



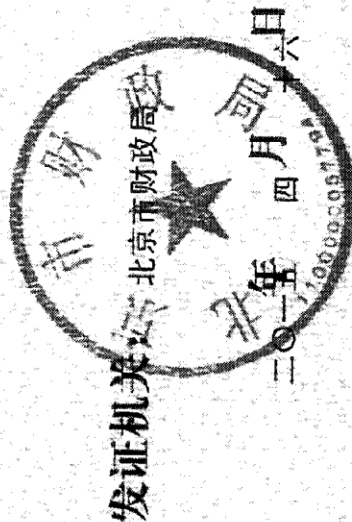
2015 年 04 月 17 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

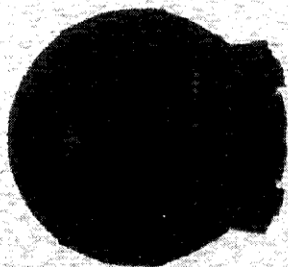
证书序号: NO. 019628

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

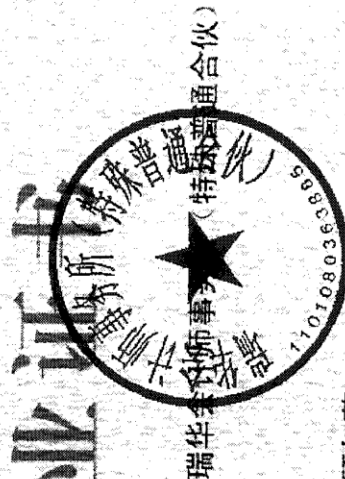


中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

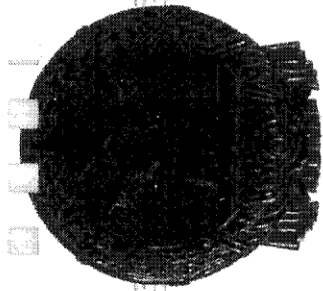
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 10140万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14



证书序号: 000453

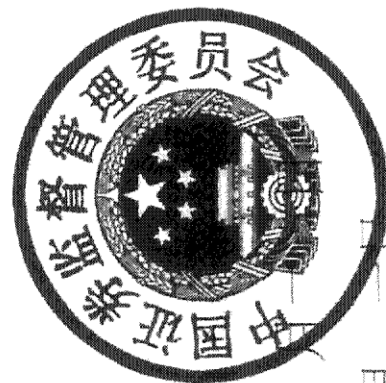
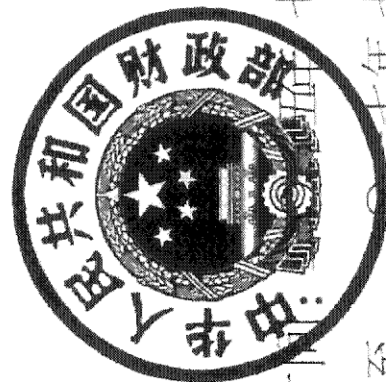
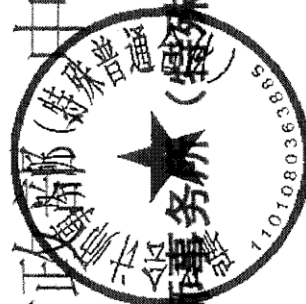
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部(特派员)
中国证券监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17 发证时间: 二〇一七年七月

证书有效期至: 二〇一七年七月



姓名: 杨殿峰
Sex: 男
出生日期: 1968年10月21日
工作单位: 湖北省注册会计师协会
身份证号: 133436196810210011



此证书有效一年，
valid for another year after
this renewal.



证书编号: 130001422252
注册单位: 湖北省注册会计师协会
发证日期: 2010年06月06日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效一年，
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效一年，
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效一年，
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree to be transferred in



同意调入
Agree to be transferred in

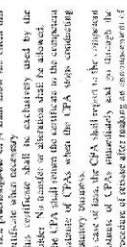


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree to be transferred in



同意调入
Agree to be transferred in



同意调入
Agree to be transferred in

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效一年，
This certificate is valid for another year after this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree to be transferred in



同意调入
Agree to be transferred in

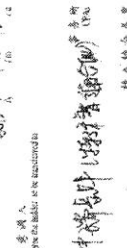


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree to be transferred in



同意调入
Agree to be transferred in



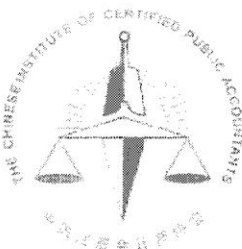
同意调入
Agree to be transferred in



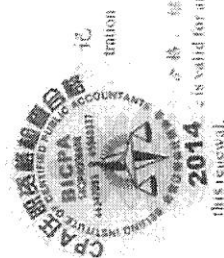
证书编号: 130001422252
注册单位: 湖北省注册会计师协会
发证日期: 2010年06月06日



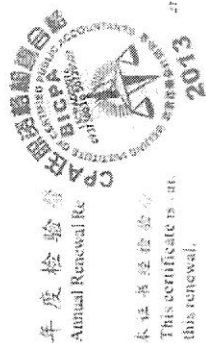
证书编号: 130001422252
注册单位: 湖北省注册会计师协会
发证日期: 2010年06月06日



姓名: 张洁
 Full name: 张洁
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1982-04-21
 Date of birth: 1982-04-21
 工作单位: 中瑞岳华会计师事务所有限公司
 Working unit: 中瑞岳华会计师事务所有限公司
 身份证号码: 110001500429
 ID card No.: 11000150042911523



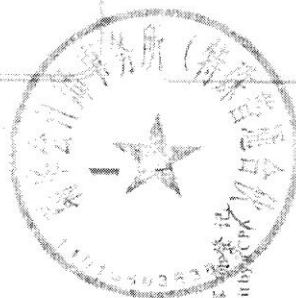
证书编号: 110001500429
 No. of Certificate: 110001500429
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会
 发证日期: 2011年11月11日
 Date of Issuance: 2011-11-11



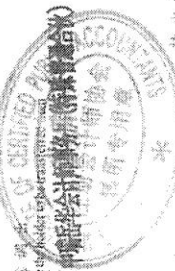
年度检验
 Annual Renewal

本证书经验有效
 This certificate is in this renewal.

年 月 日



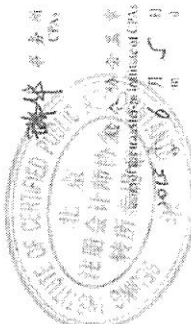
注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA



事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer unit (Institute of CPAs)
 2013年6月5日

同意转入
 Agree the holder to be transferred to



事务所
 CPAs

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经验有效，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
 Agree the holder to be transferred from

中瑞岳华

转出协会盖章
 Stamp of the transfer unit (Institute of CPAs)
 2012年1月12日

同意转入
 Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华(特殊普通合伙)

事务所
 CPAs

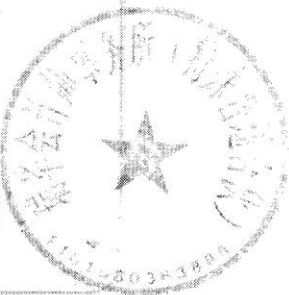
转入协会盖章
 Stamp of the transfer unit (Institute of CPAs)
 2012年1月12日



年 月 日

证书编号: 110001590429
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一〇年八月
Date of Issue



姓名: 110001590429
Name of the holder
工作单位: 北京注册会计师协会
Unit of the holder
发证日期: 二〇一〇年八月
Date of Issue

