

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以
重庆鲁能英大置业有限公司股权认购
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目
评估报告

中企华评报字(2016)第 1196-05 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年七月十五日



目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	4
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程和情况.....	23
九、 评估假设.....	26
十、 评估结论.....	28
十一、 特别事项说明.....	29
十二、 评估报告使用限制说明.....	30
十三、 评估报告日.....	31
评估报告附件.....	32

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受天津广宇发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份。

评估对象：重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益。

评估范围：重庆鲁能英大置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年4月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

重庆鲁能英大置业有限公司评估基准日总资产账面价值为276,064.84万元，评估价值为348,368.59万元，增值额为72,303.75万元，增值率为26.19%；

总负债账面价值为261,371.73万元，评估价值为261,371.73万元，无增减值变化；

净资产账面价值为14,693.11万元，净资产评估价值为86,996.86万元，增值额为72,303.75万元，增值率为492.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	274,512.39	346,950.05	72,437.66	26.39
二、非流动资产	2	1,552.45	1,418.54	-133.91	-8.63
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	16.00	19.68	3.68	23.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	1,536.45	1,398.86	-137.59	-8.96
资产总计	10	276,064.84	348,368.59	72,303.75	26.19
三、流动负债	11	164,371.73	164,371.73	0.00	0.00
四、非流动负债	12	97,000.00	97,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	261,371.73	261,371.73	0.00	0.00
净资产	14	14,693.11	86,996.86	72,303.75	492.09

经评估，重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益的评估值为 86,996.86 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 4 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司
拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目

评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份事宜涉及的重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为天津广宇发展股份有限公司，被评估单位为重庆鲁能英大置业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方简介

1. 公司概况

企业名称：天津广宇发展股份有限公司

住所：天津开发区第三大街 16 号泰达中心

经营场所：天津市南开区霞光道 1 号宁泰广场 15 层 03-04 单元

法定代表人：钟安刚

注册资本：伍亿壹仟贰佰柒拾壹万柒仟伍佰捌拾壹元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

主要经营范围：房地产开发及商品房销售，对住宿酒店及餐饮酒

店投资，房屋租赁，物业服务，房地产信息咨询服务，材料和机械电子设备、通讯设备及器材、办公设备销售，仓储（危险品除外），商品信息咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 公司股权结构及变更情况

天津广宇发展股份有限公司，公司前身天津立达（集团）公司国际商场，成立于1986年5月，1991年始进行股份制改组，将原公司净资产折为7,033.72万股国家股，1993年10月25日至1993年11月30日，发行社会公众股3,340万股，1993年12月10日在深交所上市。

截至评估基准日，公司总股本为512,717,581股，均为非限制流通股。2010年1月13日，根据国务院国有资产监督管理委员会《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2010]7号），公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将其持有的广宇发展的424.15万股和9,839.143万股股份无偿划转给鲁能集团。划转完成后，鲁能集团持有10,263.293万股，占总股本的20.017%，为公司第一大股东。

截至2016年4月30日，鲁能集团持有广宇发展106,771,767股，占总股本的20.82%，为广宇发展控股股东。

（二）被评估单位简介

1. 公司概况

名称：重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“重庆英大公司”）

住所：重庆市南岸区天文大道1号

法定代表人：魏海群

注册资本：人民币壹亿元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2005年11月25日

经营范围：房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易（不含国家专项管理规定的商品、国家法律法规规定须前置许可或审批的项目除外、不含危险化学品）；旅游信息咨询服务；销售建筑材料、装

饰材料。（法律法规规定应经审批或许可的项目，经批准后，方可经营）。

2.公司股权结构及变更情况

重庆鲁能英大置业有限公司成立于2005年11月25日，由重庆鲁能开发(集团)有限公司和云南国际信托投资有限公司共同出资成立，注册资金1亿元，其中重庆鲁能开发(集团)有限公司投资7000万元，占注册资本金70%，云南国际信托投资有限公司投资3000万元，占注册资本金30%。2008年11月，公司重新整合变更，原股东云南国际信托投资有限公司将其拥有的股份全部转让给北京世纪恒美广告有限公司(现更名为：乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司)。

截至评估基准日，重庆英大公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额（万元）	股权比例
1	重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	70%
2	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	3,000.00	30%
合计		10,000.00	100%

注：2014年1月24日，北京世纪恒美广告有限公司更名为“乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司”。

3.公司产权和经营管理结构

重庆英大公司为重庆鲁能开发(集团)有限公司的控股子公司，公司设置股东会、董事会、监事会，下设综合部、财务部、经营部、工程部、营销部、设计部和客户部7个职能部室，共有员工31人。

4.公司项目概况

重庆英大公司共一个房地产开发项目——鲁能领秀城项目，位于重庆市南岸区茶园新城区，分五个地块滚动开发，项目总用地面积约1130亩、总建筑面积约177万平方米。该项目在充分尊重原生地貌的前提下，以住宅建设为主，具体包括低密度住宅、多层花园洋房、高层住宅、LOFT公寓、集中商业等物业类型，配套建设中小学等公共配套设施用房。

开发产品为鲁能领秀城的二号地块和三号地块一期项目,包括已预售未结转收入的房源和未售房源,目前领秀城二地块和三地块一期已经完工。

开发成本包括拟建的鲁能领秀城一号地块和四号地块,在建的三地块二期(DGH2区)和五号地块项目。

项目均按照开发阶段相应取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证。

5.三年一期的财务和经营状况

被评估单位三年一期的财务状况如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年4月30日
一、流动资产合计	108,832.53	154,649.38	220,118.64	274,512.39
货币资金	6,257.12	9,306.92	42,822.12	67,880.43
其他应收款	545.36	1,378.34	2,407.80	3,406.65
存货	102,030.05	143,964.12	174,888.71	198,530.84
其他流动资产	-	-	-	4,694.47
二、非流动资产合计	100.18	181.99	906.62	1,552.45
固定资产	30.43	17.26	17.88	16.00
递延所得税资产	69.74	164.73	888.74	1,536.45
三、资产总计	108,932.71	154,831.37	221,025.26	276,064.84
四、流动负债合计	22,259.12	32,607.14	109,263.59	164,371.73
短期借款	3,277.07	-	-	28,000.00
应付账款	3,897.18	23,961.21	14,502.15	15,209.73
预收款项	9,881.14	2,509.40	22,094.15	59,659.37
应付职工薪酬	26.78	36.32	88.01	88.58
应交税费	-1,111.25	-863.93	-646.05	5.42
应付利息	522.75	6,196.06	4,424.62	4,657.56
其他应付款	5,765.45	768.07	8,800.72	6,751.08
一年内到期的非流动负债	-	-	60,000.00	50,000.00
五、非流动负债合计	75,000.00	109,000.00	97,000.00	97,000.00
长期借款	75,000.00	109,000.00	97,000.00	97,000.00
六、负债总计	97,259.12	141,607.14	206,263.59	261,371.73

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
七、所有者权益	11,673.59	13,224.22	14,761.67	14,693.11

被评估单位三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年度	2014 年度	2015 年度	2016 年 1-4 月
一、营业收入	31,224.82	32,305.18	41,135.43	6,969.57
减：营业成本	24,485.13	24,727.13	31,668.90	5,476.53
营业税金及附加	2,814.00	2,663.48	2,942.35	478.54
销售费用	1,063.23	1,684.79	3,613.51	913.53
管理费用	371.77	383.53	844.86	332.80
财务费用	87.03	580.73	-2.53	11.28
资产减值损失	85.78	145.73	250.03	51.40
加：投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	2,317.88	2,119.80	1,818.31	-294.50
加：营业外收入	34.63	17.99	21.39	16.87
减：营业外支出	37.32	67.98	1.76	0.82
三、利润总额	2,315.19	2,069.80	1,837.94	-278.45
减：所得税费用	610.17	519.17	300.50	-209.90
四、净利润	1,705.02	1,550.63	1,537.44	-68.55

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 年度和 2013 年度的财务报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

6.委托方与被评估单位之间的关系

委托方天津广宇发展股份有限公司为被评估单位重庆鲁能英大置业有限公司的控股股东。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，为此需要对重庆鲁能英大置业有限公司进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的,评估对象是重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、递延所得税资产等,总资产账面价值为276,064.84万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为261,371.73万元;净资产账面价值14,693.11万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

(三) 委托评估的资产权属状况

1. 存货

纳入评估范围的存货为房地产开发项目,包括开发产品和开发成本。

开发产品包括鲁能领秀城的二号地块和三号地块一期项目,包括已预售未结转收入的房源和未售房源,目前领秀城二号地块和三号地块一期已经完工,房地产开发项目权证已办理完毕。

开发成本包括拟建的鲁能领秀城一号地块和四号地块,在建的三号地块二期(DGH2区)和五号地块项目。拟建的一号地块已办理土地使用证和建设用地规划许可证,四号地块已办理土地使用证、建设用地规划许可证,该地块南区已办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。在建的三号地块二期项目已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证;在建的五号地块项目已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证,部分楼盘商品房预售许可证尚未办理。

其中四号地块项目共占用两宗土地,用地总面积193,376.00平方米,均已办理房地产权证,评估基准日已设定抵押,抵押权人:招

商银行重庆江北支行，抵押期限：2015年12月21日-2018年12月21日。

2. 车辆

纳入评估范围的车辆已办理车辆行驶证，产权人为重庆英大公司。

经核实，重庆英大公司不存在账面未记录的无形资产情况。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是2016年4月30日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 中共国家电网公司党组会议纪要（【2016】21号）；
2. 天津广宇发展股份有限公司第八届董事会第三十六次会议决议；
3. 乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司股东会决议。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过的《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正）；
2. 《中华人民共和国证券法》（根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》修订）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
5. 《中华人民共和国城市规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
7. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 512 号)
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号);
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第 3 号);
11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306 号);
12. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号);
13. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号);
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号);
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
16. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令 第 19 号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
18. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);

- 19.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号);
- 20.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号);
- 21.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号);
- 22.《关于营业税改征增值税部分试点纳税人增值税纳税申报有关事项调整的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 30 号);
- 23.《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号);
- 24.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 138 号);
- 25.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部〔1995〕6 号);
- 26.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
- 27.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
- 28.国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2013〕20 号);
- 29.《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28 号);
- 30.《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31 号);
- 31.《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发〔1999〕433 号);
- 32.《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 33.《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
- 34.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 35.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 36.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
- 37.其他有关法律法规。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 2.《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 9.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 10.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
- 11.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
- 12.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 14.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
- 15.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协(2012)244号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证和土地使用权出让合同;
- 2.各房地产开发项目建设用地规划许可证;
- 3.各房地产开发项目建设工程规划许可证;
- 4.各房地产开发项目建筑工程施工许可证;
- 5.各房地产开发项目商品房预售许可证;
- 6.验资报告;
- 7.机动车行驶证;
- 8.设备购置发票;
- 9.股权投资协议、有关股权划转文件、持股证明文件;
- 10.有关产权转让合同;
- 11.其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
- 5.《财政部关于印发<基本建设财务管理若干规定>的通知》(财建[2002]394号);
- 6.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
- 7.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
8. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
9. 重庆市现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;
10. 重庆市现行的建设工程费用定额;
11. 重庆市有关政府部门收取的前期和其他费用标准;
12. 重庆市 2016 年一季度工程造价信息;
- 13.《机电产品报价手册》(2016 年);
14. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
15. 被评估单位提供的相关工程预决算资料;
16. 被评估单位与相关单位签订的工程承包合同;
17. 被评估单位提供的房地产开发项目付款进度统计资料及相关付款凭证;
18. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
19. 被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划;
20. 被评估单位提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

21.被评估单位与相关单位或个人签订的商品房预（销）售合同；

22.被评估单位提供的人员结构和职工薪酬资料；

23.可比上市证券公司公布的相关资料；

24.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

25.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2.瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆鲁能英大置业有限公司审计报告》（瑞华专审字[2016]第 01420146 号）；

3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。

未选用市场法评估的理由：重庆鲁能英大置业有限公司主要从事房地产开发，开发区域只涉及重庆市南岸区，业务类型单一，开发区域单位一，无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业；由于产权交易市场不发达，难以找到足够的可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。

选取收益法评估的理由：重庆鲁能英大置业有限公司成立以来，所开发的鲁能领秀城项目已建成2号地块、3号地块一期，树立了良好的市场形象，在售楼盘销售形势正常，经营较为稳定，且有较充分的储备土地，未来收益可以进行预测，并可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测，并可以用货币衡量；未来收益年限可以进行预测，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：重庆鲁能英大置业有限公司评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n : 预测期末年预期的企业自由现金流量;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

n : 预测期;

i : 预测期第 i 年。

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量=销售收入-开发成本-营业税金及附加-增值税
+其他业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+营业外收支净额-所
得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

注:结合国家税务总局公告(2016年第18号)的相关规定,为便于反映企
业销售金额及计算增值税,上述公式中收入成本按含税价计算。

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中: K_e : 权益资本成本;

K_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计
算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后
企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的评估基准日无溢
余资产。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括递延所得税资产和应付利息。本次评估主要采用成本法进行评估，具体评估方法详见资产基础法评估部分。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

(二) 资产基础法(成本法)

1. 流动资产

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 其他应收款，核算内容为被评估单位应收的备用金、代垫款项和保证金等。评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。经核实，其他应收款项预期均能够正常收回，对计提的坏账准备评为零，本次评估按核实后的账面余额确定评估值。

(3) 存货，包括房地产开发产品和开发成本。

1) 对开发产品，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售(预售)合同的主要采用市场比较法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。

开发产品评估值=开发产品销售收入-销售费用-营业税金及附加-增值税-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

注：结合国家税务总局公告（2016年第18号）的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

2) 对开发成本，对于正在开发的房地产项目、有明确开发计划的房地产项目，考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边原有开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，

本次采用动态假设开发法进行评估，评估方法具体介绍如下：

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日各个开发项目的房地产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测各个开发项目未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-营业税金及附加-土地增值税-企业所得税

注：结合国家税务总局公告（2016 年第 18 号）的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

①预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期。

②开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分，按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋的预计去化进度及销售价格确定。

③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资，被评估单位实行严格的审批制度，因此，对于未来年度的开发成本的投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

④销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。。

⑤管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平,预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

⑥增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税(2016)36号文,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)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,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)的规定,对于增值税的计算,房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+11%)

同时规定,房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的,36个月内不得变更为一般计税方法计税。其征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额,不得扣除对应的土地价款。

注:房地产老项目定义:

A.《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目。

B.《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目。

本次评估中已开工老项目的增值税计征规则,由被评估单位根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行

办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，结合各项目进展及实际情况确定。

⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税(营业税)×税金及附加率+应交营业税

注：应交营业税及相关附加是指基准日前应缴未缴税费

⑧土地增值税

根据《关于营改增后契稅房產稅土地增值稅個人所得稅計稅依據問題的通知》財稅〔2016〕43 號文及當地稅務部門對所開發項目的相關規定，按房屋預售收入預征，待項目完成后，按照地塊統一進行匯算清繳，多退少補。

其中：

A. 轉讓房地產取得的收入為不含增值稅收入。

B. 《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》等規定的土地增值稅扣除項目涉及的增值稅進項稅額，允許在銷項稅額中計算抵扣的，不計入扣除項目，不允許在銷項稅額中計算抵扣的，可以計入扣除項目。

⑨所得稅

按照現行稅法規定的所得稅率測算。

⑩折現率的確定

根據被評估單位的加權平均資本成本考慮。

(4)其他流動資產

其他流動資產核算內容為預繳的營業稅金及附加、企業所得稅、土地增值稅等，評估人員向被評估單位調查了解了應負擔的稅種、稅率、繳納制度等稅收政策。查閱了被評估單位評估基準日最近一期的完稅證明，以及評估基準日預繳及應交稅費的記賬憑證等。其他流動資產以核實無誤后的賬面價值作為評估值。

2. 機器設備

對於機器設備主要採用成本法進行評估，部分採用市場法評估。

(1)成本法

成本法計算公式：評估值=重置全價×綜合成新率

1)重置全價的確定

①电子设备

对于电子设备,重置全价根据当地市场信息、《2016年机电产品报价手册》及《中关村在线》等确定市场购置价后作为重置全价。

电子设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费

对于合同款中包含运杂费的设备:重置全价=设备购置价+安装费费。

②车辆

委估车辆因购置时间较长,本次采用市场法进行评估。

2)综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

对于购置时间较长的车辆和部分电子设备,按照评估基准日的二手市场价格或废品价格,采用市场法进行评估。

3. 递延所得税资产

递延所得税资产,是由于被评估单位因计提坏账准备的暂时性差异、预收账款结转收入时的暂时性差异而形成的递延所得税资产。

对于因计提坏账准备的暂时性差异形成的递延所得税资产,本次对应收账款、其他应收款坏账准备评估为零,故坏账准备形成的递延所得税资产评估为零;对于因预收账款结转收入时的暂时性差异形成的递延所得税资产,以核实后的账面值确认为评估值。

4. 负债

负债包括流动负债和非流动负债。具体包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款等。关于负债,根据企业提供的各项目明细表,核实了各项负债,按被评估单位实际需要承担的

负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2016 年 4 月 14 日至 2016 年 7 月 15 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托方和其他中介机构协商，拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目资产量大、独立核算单位多、地域分布广、参与人员多的特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事同类评估项目的经验和评估范围内不同类型企业资产的特点，拟定了《资产评估操作方案》、《资产评估企业培训材料》。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组建了评估小组，并配备了相关专业的评估（技术）人员。

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2016年4月14日至2016年5月20日，对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)房地产行业、当地房地产政策、市场销售信息等;

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员根据《评估操作方案》并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,并和其他中介机构进行多次对接,最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通 and 汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位在预测期内持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4. 企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化;

5. 本次预测以公司评估基准日股权结构为框架, 未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组;

6. 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时, 未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响, 开发成本能有效控制在预算范围内;

7. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的, 并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值, 假设收益期为预测期;

8. 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况, 对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断, 但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响;

9. 本次评估基于已批复的规划方案、投资计划进行预测, 未考虑未来年度规划方案和投资计划调整对评估结果产生的影响;

10. 本次评估, 未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截止评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的, 评估师对其进行了必要核实, 未考虑项目工程竣工决算时, 项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响;

11. 本次评估按照相关规定并结合企业实际情况, 对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则, 假设项目销售完成后, 被评估单位进行汇算清缴。

根据资产评估的要求, 认定这些假设条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

重庆鲁能英大置业有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 276,064.84 万元，总负债账面价值为 261,371.73 万元，净资产账面价值为 14,693.11 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 84,576.03 万元，增值额为 69,882.92 万元，增值率为 475.62%。

(二)资产基础法评估结果

重庆鲁能英大置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 276,064.84 万元，评估价值为 348,368.59 万元，增值额为 72,303.75 万元，增值率为 26.19%；总负债账面价值为 261,371.73 万元，评估价值为 261,371.73 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 14,693.11 万元，净资产评估价值为 86,996.86 万元，增值额为 72,303.75 万元，增值率为 492.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1	274,512.39	346,950.05	72,437.66	26.39
二、非流动资产	2	1,552.45	1,418.54	-133.91	-8.63
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	16.00	19.68	3.68	23.00
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	1,536.45	1,398.86	-137.59	-8.96
资产总计	10	276,064.84	348,368.59	72,303.75	26.19
三、流动负债	11	164,371.73	164,371.73	0.00	0.00
四、非流动负债	12	97,000.00	97,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	261,371.73	261,371.73	0.00	0.00
净资产	14	14,693.11	86,996.86	72,303.75	492.09

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 84,576.03 万元, 资产基础法评估后的股东全部权益价值为 86,996.86 万元。两种评估方法结果略有差异但差异不大。

基于以下因素, 本次选用资产基础法结果作为评估结论:

1. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的, 并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

2. 收益法采用有限期持续经营模型, 是基于现有项目开发完成为前提, 收益期与预测期一致。

3. 资产基础法评估中, 房地产开发企业的主要资产-开发成本已采用动态假设开发法(收益途径)的模型进行评估, 体现了房地产项目投入产出的时间价值。

因此, 本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果, 即: 重庆英大公司的股东全部权益价值评估结果为 81,887.91 万元。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本评估报告的资产类型与账面金额以瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华专审字[2016]第 01420146 号《重庆鲁能英大置业有限公司审计报告》为依据, 上述审计报告的意见: 重庆鲁能英大置业有限公司财务报告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 2016 年 4 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-4 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的经营成果和现金流量。

(二) 鲁能领秀城四号地块项目共占用两宗土地, 用地总面积 193,376.00 平方米, 均已办理房地产权证, 证号: 106D 房地证 2013 字第 00420 号、106D 房地证 2013 字第 00421 号, 评估基准日已设定抵押,

抵押权人：招商银行重庆江北支行，抵押期限：2015 年 12 月 21 日-2018 年 12 月 21 日。本报告未考虑上述开发项目因抵押事项对评估值的影响。

(三) 本次评估，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）的相关规定，对于固定资产，按基准日的购建价格进行评估，评估值为含税价格；对于存货类开发项目，基准日后售房收入、开发支出、增值税等相关计算均按《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）规定执行，已考虑营改增对估值的影响。

(四) 本次评估中，对于 2016 年 4 月 30 日前已开工老项目的增值税计征规则，由被评估单位根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，结合各项目进展及实际情况确定。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2016 年 7 月 15 日。

法定代表人:权忠光



注册资产评估师:张福金



注册资产评估师:梁建东



北京中企华资产评估有限责任公司



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位房地产开发资质复印件；

附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件六、委托方及被评估单位承诺函

附件七、签字注册资产评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复
印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证
书复印件；

附件十二、资产评估业务约定书。

证券代码：000537

证券简称：广宇发展

公告编号：2016-047

天津广宇发展股份有限公司 第八届董事会第三十六次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）于2016年7月1日向全体董事以书面方式发出召开公司第八届董事会第三十六次会议的通知，会议于2016年7月5日以现场方式在公司会议室召开。本次会议应到董事9人，实到董事9人，公司监事会成员和高级管理人员列席会议。本次董事会会议由董事长钟安刚先生主持。会议的召集和召开符合《公司法》和《公司章程》等有关的规定。

经审议，本次会议通过如下决议：

一、审议通过《关于公司符合发行股份购买资产并募集配套资金条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》（2013年修订）、《中华人民共和国证券法》（2014年修订）、《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年修订）、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》（2011年修订）、《首次公开发行股票并上市管理办法》（2015年修订）等法律、法规及规范性文件的相关规定，经自查，公司董事会认为，公司符合实施重大资产重组的要求以及向特定对象发行股份购买资产并募集配套资金的条件。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提请公司股东大会审议通过。

二、审议通过《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）拟向鲁能集团有限公司（以下简称“鲁能集团”）非公开发行股份购买其持有的重庆鲁能开发（集团）有限公司 34.5%的股权、宜宾鲁能开发（集团）有限公司 65%的股权、山东鲁能亘富开发有限公司 100%的股权、北京顺义新城建设开发有限公司 100%的股权；向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司（以下简称“世纪恒美”）非公开发行股份购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司 30%的股权；同时向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金总额不超过 872,900.00 万元，且不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。

由于本议案涉及关联交易，关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生进行了回避表决，由非关联董事表决通过。与会的非关联董事逐项审议了本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的具体内容，表决结果如下：

1、发行种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值 1.00 元。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

2、发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行方式为向特定对象非公开发行，发行对象为鲁能集团、世纪恒美。

本次发行股份募集配套资金的发行方式为非公开发行，发行对象为不超过10名特定投资者。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意5票，反对0票，弃权0票。

3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

（1）发行股份购买资产部分

按照《上市公司重大资产重组管理办法》第四十五条规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的90%。市场参考价为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日、60个交易日或者120个交易日的公司股票交易均价之一。本次发行股份购买资产的定价基准日为公司第八届董事会第三十六次会议决议公告日，定价基准日前20个交易日、60个交易日和120个交易日的公司股票交易均价如下表：

市场均价类型	交易均价（元/股）	交易均价*90%（元/股）
定价基准日前20个交易日均价	7.71	6.94
定价基准日前60个交易日均价	7.56	6.81
定价基准日前120个交易日均价	9.15	8.24

上述所称交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前若干个交易日股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的市场参考价为公司第八届董事会第三十六次会议关于本次发行股份购买资产事宜的决议公告日前60个交易日的公司股票均价，

即 7.56 元/股。经各方友好协商，股份发行价格为 6.81 元/股，不低于市场参考价的 90%。

在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格将作相应调整。

（2）发行股份募集配套资金部分

公司本次拟向不超过 10 名特定投资者发行股票募集配套资金，定价基准日为公司第八届董事会第三十六次会议决议公告日。发行价格应不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即 6.94 元/股。定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的计算公式为：定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日公司股票交易总量。

最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，与本次交易的独立财务顾问协商确定。在定价基准日至发行日期间，如公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，发行价格亦将作相应调整。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

4、发行股份的数量

交易标的作价需以具有证券资格评估机构出具的、且经国务院国资委备案的评估报告的评估结果为基础。本次交易标的资产预估值为 872,909.51 万元。本次交易拟募集配套资金不超过 872,900.00 万元。按照发行股份购买的标的资产作价 872,909.51 万元，每股发行价格 6.81 元，且募集资金不超过 872,900.00 万元，每

股发行价格 6.94 元计算，上市公司共发行股票不超过 2,539,586,429 股。如标的资产交易作价因国务院国资委备案后的评估结果予以调整，届时相关交易方将签署补充协议，对股份发行数量进行调整。如本次发行价格因上市公司派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项做相应调整时，发行数量亦将作相应调整。最终发行数量以经中国证监会核准的发行数量为准。

（1）发行股份购买资产的股票发行数量

本次交易向鲁能集团、世纪恒美发行股份数量的计算公式为：发行数量=各交易对方所持标的资产的交易价格÷发行价格。按照标的资产预估值 872,909.51 万元计算，上市公司用于购买标的资产需要发行的股份数量合计为 1,281,805,450 股，向各交易对方发行的股份数量如下：

交易对方	交易作价（万元）	发行股份数（股）
鲁能集团	848,343.14	1,245,731,483
世纪恒美	24,566.37	36,073,967
合计	872,909.51	1,281,805,450

注：按照上述公式计算，发行股份数不足一股的，交易对方自愿放弃不足一股的尾差。

在定价基准日至发行日期间，如发行价格因公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，发行数量亦将作相应调整。

（2）募集配套资金的股票发行数量

本次募集配套资金总额不超过本次拟购买资产交易价格的 100%。本次募集配套资金总额将不超过 872,900.00 万元，根据发行股份募集配套资金部分的发行底价计算，募集配套资金向不超过 10 名特定投资者发行股票的数量不超过 1,257,780,979 股。

在定价基准日至发行日期间，如发行价格因公司出现派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项出现调整时，发行数量亦将作相应调整。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

5、发行股份的价格调整方案

本次交易，为应对因资本市场波动以及公司所处行业上市公司二级市场表现变化等市场及行业因素造成的公司股价下跌对本次交易可能产生的不利影响，根据《上市公司重大资产重组管理办法》规定，拟引入发行价格调整方案如下：

（1）价格调整方案的调整对象：价格调整方案的调整对象为本次发行股份购买资产的发行价格、本次募集配套资金的发行底价。

（2）触发条件：在公司审议本次交易的首次董事会决议公告日至中国证监会上市公司并购重组委员会审核本次交易前，出现下列情形之一：

①深证综指（399106）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2016 年 4 月 12 日的收盘点数（即 1,935.60 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）；

②深证房地产指数（399637）在任一交易日前的连续三十个交易日中有至少二十个交易日（包括本数）收盘点数较上市公司因本次交易首次停牌日前一交易日即 2016 年 4 月 12 日的收盘点数（即 5,819.16 点）跌幅超过 10%（不包括 10%）。

价格调整方案经国务院国资委批准、公司股东大会审议通过后，当出现上述情形之一时，公司董事会有权在 10 个工作日内召开会议审议决定是否对本次交易的发行价格进行调整。

（3）发行价格调整机制：公司董事会决定对发行价格进行调整的，发行价格调价基准日为审议发行价格调整事项的董事会决议公告日，具体调整机制如下：

①本次发行股份购买资产的发行价格调整为调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）的公司股票交易均价之一的 90%；

②本次募集配套资金的发行价格调整为不低于调价基准日前 20 个交易日的公司股票交易均价的 90%。

（4）发行股份数量调整：本次交易标的资产价格不进行调整，发行股份数量根据调整后的发行价格进行相应调整，即发行的股份数量=发行股份所购买的标的资产的交易价格÷调整后的发行价格。在调价基准日至发行日期间，若中国证监会对发行价格的确定进行政策调整，则发行价格和发行数量将作相应调整。在审议发行价格调整的董事会决议公告日至发行日期间，若公司出现派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股份购买资产的发行价格将按照深交所的相关规则进行相应调整。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

6、上市地点

本次非公开发行股票拟在深圳证券交易所上市。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

7、过渡期间损益

过渡期间是指评估基准日次日起至标的资产股权交割日止的期间。

标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有，亏损由各交易对方分别补足，交易对方涉及多项标的资产的，收益、亏损合并计算。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

8、锁定期安排

（1）发行股份购买资产

本次交易对方鲁能集团、世纪恒美承诺本次交易获得的广宇发展新增发股份，自该等股份上市之日起 36 个月内，不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让、大宗交易或协议方式转让，也不由广宇发展回购，但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购或转让除外。本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，则广宇发展向其新增发的股票锁定期自动延长 6 个月。由于广宇发展送红股、转增股本等原因而导致增持的股份，亦遵照上述锁定期进行锁定。如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在广宇发展拥有权益的股份。

（2）向其他不超过 10 名特定投资者发行股份募集资金

向其他不超过 10 名特定投资者发行的股份自股份上市之日起 12 个月内不得转让，在此之后按中国证监会及深圳证券交易所的有关规定执行。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

9、盈利预测补偿与减值测试

（1）利润补偿期间

利润补偿期间为本次重大资产重组实施完毕（即标的资产过户完毕）当年及其后连续两个会计年度，即：如果本次重大资产重组于 2016 年度内实施完毕，交易对方对公司的利润补偿期间为 2016 年、2017 年、2018 年。如果本次重大资产重组实施完毕的时间延后，则利润补偿期间顺延。

（2）盈利承诺和补偿义务

鲁能集团、世纪恒美将分别根据盈利预测情况，对利润补偿期间内标的资产扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润合计数进行承诺。具体承诺数，将在标的资产评估报告经国务院国资委备案后，由双方签署补充协议进行约定。

在利润补偿期间届满后，如果标的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额未达到承诺的净利润数总额，则交易对方鲁能集团及世纪恒美应按照约定的方式向上市公司补偿标的资产实际净利润数与承诺净利润数的差额。

（3）实际盈利的确定

标的资产交割完毕后，公司于利润补偿期间内的每个会计年度结束后，聘请具有证券业务资格的会计师事务所对标的资产在利润补偿期间各年度实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润出具专项审计报告。标的资产在利润补偿期间各年度的实际净利润数，以专项审计报告确定的经审计的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润数值为准，并在利润补偿期间内每年的年度报告中单独披露标的资产实现的实际净利润数与承诺的同期净利润数的差异情况。鲁能集团、世纪恒美将分别在利润补偿期间最后一年专项审计报告出具后确定应补偿的股份数量，而后实施股份补偿。

标的资产在利润补偿期间的实际净利润数总额，以经具有证券业务资格的会计师事务所审计并出具的专项审计报告中标的资产于利润补偿期间实现的扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润合计数为准。

(4) 补偿方式及实施

鲁能集团、世纪恒美将在利润补偿期间最后一年专项审计报告出具日后 10 个工作日内，依照下述公式计算出应予补偿的股份（以下简称“盈利承诺应补偿股份”）数量，该应补偿股份由上市公司以总价人民币一元的价格进行回购并予以注销，应补偿股份数的计算公式如下：

盈利承诺应补偿股份数 = (利润补偿期间承诺净利润数总额 - 利润补偿期间实际净利润数总额) × 交易对方通过本次发行认购的股份总数 ÷ 利润补偿期间承诺净利润数总额

如果利润补偿期间内上市公司以转增或送股方式进行分配而导致交易对方持有的上市公司股份数发生变化，则上市公司回购股份的数量应调整为：按上述公式计算的应补偿股份数 × (1 + 转增或送股比例)。

(5) 减值测试安排在补偿期限届满之后的 4 个月内，上市公司对拟购买资产进行减值测试，如：期末减值额/拟购买资产交易作价 > 盈利承诺应补偿股份数/交易对方通过本次发行认购的股份总数，则交易对方需另行补偿股份（以下简称“减值测试应补偿股份”），应补偿股份数的计算公式如下：

减值测试应补偿股份数量 = 期末减值额 / 每股发行价格 - 盈利承诺应补偿股份数

如果利润补偿期间内上市公司实施转增或送股方式进行分配的，则“每股发行价格”及“盈利承诺应补偿股份数”进行相应调整。

前述减值额为标的资产交易作价减去补偿期末标的资产的评估值并扣除补偿期限内标的资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

应补偿股份的总数（盈利承诺应补偿股份数与减值测试应补偿股份数之和）不超过本次发行股份购买资产中交易对方取得的新股总数。

如果利润补偿期间内上市公司有现金分红的，鲁能集团、世纪恒美应分别将应补偿股份对应的分红收益应返还上市公司，计算公式为：应返还金额=每股已分配现金股利×应补偿股份数量。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

10、滚存未分配利润归属

本次发行完成后，公司于本次发行前的滚存未分配利润由其新老股东按照发行后的持股比例共同享有。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

11、募集资金用途

本次交易募集的配套资金扣除发行费用后将用于宜宾鲁能 D-04 住宅项目、宜宾鲁能 D51 项目、鲁能亘富领秀城 Q2、Q3 地块项目、鲁能亘富领秀城 A-2 地块项目、鲁能亘富领秀城 P-2 地块项目、顺义新城鲁美嘉苑（一期）项目和顺义新城优山美地 D 区（二期）项目。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

12、本次发行决议的有效期

本次发行决议的有效期为公司股东大会审议通过本次发行议案之日起十二个月。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提请公司股东大会逐项审议。

三、审议通过《关于本次交易构成关联交易的议案》

公司拟向鲁能集团、世纪恒美非公开发行股份购买资产，同时募集配套资金，由于鲁能集团是广宇发展的控股股东，因此，本次交易构成关联交易。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本项议案尚需提交公司股东大会审议。

四、审议通过《关于<天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案>的议案》

同意《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

五、审议通过《关于签订附生效条件的<发行股份购买资产协议>的议案》

同意公司与鲁能集团、世纪恒美分别签署附生效条件的《发行股份购买资产协议》。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

六、审议通过《关于签订附生效条件的<盈利预测补偿协议>的议案》

同意公司与鲁能集团、世纪恒美分别签署附生效条件的《盈利预测补偿协议》。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

七、审议通过《关于本次交易符合<上市公司重大重组管理办法>第 11 条和<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第 4 条规定的议案》

（一）公司董事会对本次交易是否符合《上市公司重大重组管理办法》第 11 条的规定进行了审慎分析，董事会认为本次交易符合第 11 条的规定：

1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，本次交易将按照《反垄断法》的规定向国务院商务主管部门进行经营者集中申报，本次交易符合反垄断等法律和行政法规的规定；

2、本次交易完成后不会导致上市公司不符合股票上市条件；

3、本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形；

4、本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；

5、本次交易有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；

6、本次交易有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；

7、本次交易有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

(二) 公司董事会对本次交易是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第 4 条的规定进行了审慎分析, 董事会认为本次交易符合第 4 条的规定:

1、本次交易的标的资产为重庆鲁能开发(集团)有限公司 34.5%的股权、宜宾鲁能开发(集团)有限公司 65%的股权、山东鲁能亘富开发有限公司 100%的股权、北京顺义新城建设开发有限公司 100%的股权、重庆鲁能英大置业有限公司 30%的股权(以下统称为“标的资产”)。标的资产相关公司已经取得开展经营所必需的房地产开发资质、立项、环保、用地、规划、建设施工等许可或者批复文件。本次交易涉及的有关报批事项, 已经在《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》中披露了向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序, 并已对可能无法获得批准的风险作出了特别提示:

2、本次交易的标的资产为公司股权, 该等标的公司不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。标的资产的交易对方已经合法拥有标的资产的完整权利, 不存在限制或者禁止转让的情形。本次交易完成后, 各标的公司将成为上市公司的全资子公司;

3、本次交易有利于提高公司资产的完整性, 有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立;

4、本次交易有利于提高公司资产质量、改善财务状况、增强持续盈利能力, 有利于公司突出主业、增强抗风险能力, 有利于公司增强独立性、规范关联交易、避免同业竞争。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

八、审议通过《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>（2014 年修订）第 43 条规定的议案》

公司董事会对本次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（2014 年修订）第 43 条的规定进行了审慎分析，董事会认为本次交易符合第 43 条的规定：

1、本次交易有利于提高上市公司资产质量、改善财务状况和增强持续盈利能力，有利于上市公司减少关联交易、避免同业竞争、增强独立性；

2、上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告；

3、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

4、本次交易的标的资产为重庆鲁能开发（集团）有限公司 34.5%的股权、宜宾鲁能开发（集团）有限公司 65%的股权、山东鲁能亘富开发有限公司 100%的股权、北京顺义新城建设开发有限公司 100%的股权、重庆鲁能英大置业有限公司 30%的股权（以下统称为“标的资产”）。标的资产为公司股权，不存在质押、司法冻结等权利受限的情形权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移股权过户手续。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

九、审议通过《关于本次交易符合<上市公司重大资产重组管理办法>第 13 条规定的议案》

广宇发展拟向鲁能集团非公开发行股份购买其持有的重庆鲁能开发（集团）有限公司 34.5%的股权、宜宾鲁能开发（集团）有限公司 65%的股权、山东鲁能

亘富开发有限公司 100%的股权、北京顺义新城建设开发有限公司 100%的股权；向世纪恒美非公开发行股份购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司 30%的股权；同时募集配套资金。

上市公司向鲁能集团及其关联人购买的资产总额占广宇发展在控制权变更为国家电网公司前一个会计年度（2007年）末资产总额的比例达到100%以上。公司董事会经审慎分析，认为本次交易符合《重组管理办法》第十三条的规定，本次交易的标的资产对应的公司符合《首次公开发行股票并上市管理办法》规定的发行条件。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

十、审议通过《关于本次重大资产重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明》

公司董事会认为，公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》等有关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，就本次交易相关事项，履行了现阶段必需的法定程序，该等法定程序完整、合法、有效。

本次交易尚需获得国务院国资委关于标的资产评估报告的备案、国务院国资委关于本次交易方案的批准、公司股东大会的表决通过、商务部就本次重资涉及经营者集中的批准和中国证监会的核准，尚需经公司股东大会同意鲁能集团免于以要约方式增持公司股份。

公司董事会及全体董事保证公司就本次重大资产重组所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对提交法律文件的真实性、准确性、完整性承担个别及连带责任。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十一、审议通过《关于提请股东大会同意鲁能集团有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》

截至目前，鲁能集团持有公司 10,677.18 万股股份，占公司总股本的 20.82%，为公司控股股东。在考虑募集配套资金且鲁能集团及关联方不参与认购的情况下，按照本次交易标的资产预估值、发行价格和募集配套资金数额、发行底价计算，本次交易完成后，鲁能集团将持有公司 135,250.33 万股股份，占公司总股本的 44.31%。鲁能集团已承诺因本次交易获得的公司新增发股份，自该等股份上市之日起三十六个月内，不得以任何方式转让，但因履行业绩补偿责任而由广宇发展回购除外。

上述情形符合《上市公司收购管理办法》（2014 年修订）第六十三条第二项第（一）款规定的免于向中国证监会提出豁免申请，直接向证券交易所和证券登记结算机构申请办理股份转让和过户登记手续。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十二、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司本次发行股份购买资产并募集配套资金有关事宜的议案》

鉴于公司本次发行股份购买资产并募集配套资金（以下简称“本次交易”）涉及的工作量大、时间紧、任务重，为了提高效率，保证本次发行股份购买资产

并募集配套资金有关事项的顺利推进，根据《公司章程》的规定，拟提请股东大会授权董事会办理本次交易有关事宜，具体授权范围如下：

1、授权董事会按照公司股东大会审议通过的发行股份购买资产方案具体办理本次发行股份购买资产相关事宜，包括但不限于签署本次发行股份购买资产涉及的有关全部协议；办理本次发行股份购买资产过程中涉及的相关后续审批事宜；根据实际情况调整拟发行股份的价格及发行股份数；具体办理相关股份的发行、登记、过户以及深圳证券交易所上市事宜；办理本次发行股份购买资产涉及的拟购买资产的过户以及交接事宜；办理本次发行股份购买资产涉及的公司章程修改、工商变更登记事宜。

2、授权董事会按照公司股东大会审议通过的募集配套资金方案具体办理本次募集配套资金相关事宜，包括但不限于具体决定发行数量、发行价格、发行价格调整、定价方式、发行对象、发行时机、发行起止日期及与本次募集配套资金方案有关的其他一切事项；签署本次募集配套资金有关的一切文件；办理本次募集配套资金涉及的相关后续审批事宜；具体办理相关股份的发行、登记、过户以及深圳证券交易所上市事宜；办理本次募集配套资金涉及的公司章程修改、工商变更登记事宜。

3、授权董事会在符合相关法律法规规定前提下，根据本次发行股份购买资产和募集配套资金的实际情况或应相关证券监管部门的要求而修改方案，但有关法律法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项除外。

4、授权董事会按照证券、国有资产、商务部等监管部门的要求制作、修改、报送本次交易的相关申报文件。

5、授权董事会按照证券、国有资产、商务部等监管部门的要求对本次发行股份购买资产并募集配套资金涉及的相关文件进行相应的修改或调整，并签署相关补充协议。

6、办理本次发行股份购买资产并募集配套资金有关的其他事宜。

7、上述授权自公司股东大会审议通过本议案后十二个月内有效。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

十三、审议通过《关于放弃商业机会的议案》

同意公司暂不在南京地区开展房地产开发业务，若鲁能集团及其子公司在南京地区开展新项目开发，公司保留该项目未来成熟后的优先收购权，在该项目条件成熟时我公司再决定是否行使优先收购权。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

十四、审议通过《关于签订<商标使用许可协议>的议案》

同意公司与鲁能集团签订《商标使用许可协议》。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

十五、审议通过《关于暂不召开股东大会的议案》

鉴于本次重大资产重组涉及的标的资产的审计、评估等工作尚未完成，且评估报告未经国务院国资委备案，公司董事会决定暂不召开公司临时股东大会会议，待审计、评估相关工作完成后，公司将再次召开董事会会议，并由董事会召集临时股东大会审议上述议案及与本次交易相关的其他议案。

表决结果：关联董事钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生回避表决，由非关联董事表决。同意 5 票，反对 0 票，弃权 0 票。

特此公告。

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2016 年 7 月 5 日

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司

股东会决议

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 5 月 25 日召开股东会会议，两名股东全部参与了表决，代表公司 100%的表决权。公司本次股东会会议的召开符合法律、法规和《公司章程》的有关规定。

本次股东会会议经审议，一致通过如下决议：

1、同意公司将其持有的重庆鲁能英大置业有限公司 30%的股权转让给天津广宇发展股份有限公司，转让价格以 2016 年 4 月 30 日为基准日进行评估并经国资主管部门备案后的评估值为基准，由双方协商确定。

2、同意公司就上述股权转让事宜与天津广宇发展股份有限公司签署附生效条件的《发行股份购买资产协议》及其补充协议（如有）、《盈利预测补偿协议》及其补充协议（如有）。

特此决议。

(本页无正文，为乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司《股东会决议》之签章页)

余绍成(签字):

余绍成



乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司(盖章)

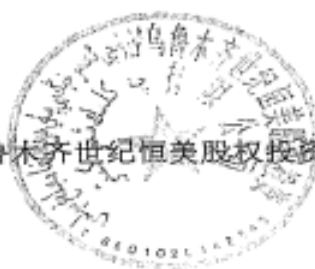
2016 年 5 月 25 日

（本页无正文，为乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司《股东会决议》之签章页）

谢金凤（签字）：

谢金凤

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司（盖章）



2016年5月25日

重庆鲁能英大置业有限公司

审计报告

瑞华专审字[2016] 01420146 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	11
6、 财务报表附注补充资料	49

审计报告

瑞华专审字【2016】01420146 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 4 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的资产负债表，2016 年 1-6 月、2015 年度、2014 年度、2013 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 4 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-4 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度的经营成果和现金流量。



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一六年七月十二日

资产负债表

编制单位：重庆鲁能置业发展有限公司

项目	注释	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产：					
货币资金	六、1	678,804,289.02	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26
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					
应收利息					
应收股利					
其他应收款	六、2	34,066,475.07	24,078,043.24	13,783,390.00	5,453,635.19
存货	六、3	1,985,308,446.79	1,748,887,148.84	1,439,641,186.18	1,020,300,534.93
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、4	46,944,718.49			
流动资产合计		2,745,123,929.37	2,201,186,437.43	1,546,493,766.42	1,088,325,324.38
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、5	160,037.40	178,812.21	172,635.66	304,347.08
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、6	15,364,469.68	8,887,364.78	1,647,258.19	697,434.87
其他非流动资产					
非流动资产合计		15,524,507.08	9,066,176.99	1,819,893.85	1,001,781.95
资产总计		2,760,648,436.45	2,210,252,614.42	1,548,313,660.27	1,089,327,106.33

资产负债表(续)

编制单位: 重庆钢铁股份有限公司

	注释	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债:					
短期借款	六、7	280,000,000.00			32,770,733.96
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、8	152,097,292.01	145,021,485.55	239,612,136.20	38,971,811.95
预收款项	六、9	596,593,652.64	220,941,541.00	25,094,017.00	98,811,421.00
应付职工薪酬	六、10	885,777.22	880,062.58	363,199.67	267,790.54
应交税费	六、11	54,231.26	-6,460,490.38	-8,639,272.41	-11,112,545.48
应付利息	六、12	46,575,580.78	44,246,164.11	61,960,595.71	5,227,500.00
应付股利					
其他应付款	六、13	67,510,779.82	88,007,181.91	7,680,747.94	57,654,456.34
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债	六、14	500,000,000.00	600,000,000.00		
其他流动负债					
流动负债合计		1,643,717,313.73	1,092,635,944.77	326,071,424.11	222,591,168.31
非流动负债:					
长期借款	六、15	970,000,000.00	970,000,000.00	1,090,000,000.00	750,000,000.00
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		970,000,000.00	970,000,000.00	1,090,000,000.00	750,000,000.00
负债合计		2,613,717,313.73	2,062,635,944.77	1,416,071,424.11	972,591,168.31
股东权益:					
实收资本	六、16	100,000,000.00	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、17	4,761,666.96	4,761,666.96	3,224,223.61	1,673,593.80
一般风险准备					
未分配利润	六、18	42,169,455.76	42,855,002.69	29,018,012.55	15,062,344.22
股东权益合计		146,931,122.72	147,616,669.65	132,242,236.16	116,735,938.02
负债和股东权益总计		2,760,648,436.45	2,210,252,614.42	1,548,313,660.27	1,089,327,106.33

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人: 魏海群

主管会计工作负责人: 刘树国

会计机构负责人: 薛飞

3-2-2-1-62

利润表

编制单位：安徽能美大置业有限公司

	注释	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	六、19	69,695,727.70	411,354,292.00	323,051,839.00	312,248,161.00
减：营业成本	六、19	54,765,260.43	316,688,969.92	247,271,271.79	244,851,313.14
营业税金及附加	六、20	4,785,377.79	29,423,451.29	26,634,807.29	28,139,966.33
销售费用	六、21	9,135,309.96	36,135,089.25	16,847,910.21	10,632,298.80
管理费用	六、22	3,327,999.83	8,448,617.53	3,835,296.93	3,717,665.34
财务费用	六、23	112,757.96	-25,299.97	5,807,271.71	870,311.68
资产减值损失	六、24	514,049.04	2,500,317.60	1,457,320.29	857,778.55
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）		-2,945,027.31	18,183,146.38	21,197,960.78	23,178,827.16
加：营业外收入	六、25	168,705.93	213,657.24	179,874.67	346,322.67
其中：非流动资产处置利得					
减：营业外支出	六、26	8,213.90	17,593.06	679,800.87	373,237.20
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,784,535.28	18,379,410.56	20,698,034.58	23,151,912.63
减：所得税费用	六、27	-2,098,988.35	3,004,977.07	5,191,736.44	6,101,688.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-685,546.93	15,374,433.49	15,506,298.14	17,050,223.66
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		-685,546.93	15,374,433.49	15,506,298.14	17,050,223.66

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：魏海群

主管会计工作负责人：刘树国

会计机构负责人：薛飞

3-2-2-1-63

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

现金流量表

编制单位：重庆美大置业股份有限公司

	注释	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013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		445,297,443.64	607,122,936.00	249,334,435.00	200,675,286.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	六、28	18,952,145.34	81,091,259.64	2,146,863.15	4,346,733.95
经营活动现金流入小计		464,249,588.98	688,214,195.64	251,481,098.15	205,021,999.95
购买商品、接受劳务支付的现金		244,712,341.70	630,746,433.84	401,055,721.78	158,425,290.79
支付给职工以及为职工支付的现金		3,670,024.86	11,064,095.95	4,726,498.21	5,993,616.34
支付的各项税费		55,545,680.98	45,285,979.30	38,036,927.66	37,253,670.20
支付其他与经营活动有关的现金	六、28	57,667,004.71	54,341,973.10	41,054,734.77	20,998,557.19
经营活动现金流出小计		361,595,052.25	741,438,482.19	484,883,882.42	222,671,134.52
经营活动产生的现金流量净额	六、29	102,654,536.73	-53,224,286.55	-233,402,784.27	-17,649,134.57
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			84,290.00		35,030.00
投资支付的现金					
取得贷款净增加额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计			84,290.00		35,030.00
投资活动产生的现金流量净额			-84,290.00		-35,030.00
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	372,770,733.96
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	372,770,733.96
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	200,000,000.00	250,000,000.00	289,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		31,691,493.06	91,539,458.34	42,118,445.79	30,280,095.74
支付其他与筹资活动有关的现金		380,000.00		1,210,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流出小计		132,071,493.06	291,539,458.34	293,328,445.79	320,280,095.74
筹资活动产生的现金流量净额		147,928,506.94	388,460,541.66	263,900,820.25	52,490,638.22
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、29	250,583,043.67	335,152,055.11	30,498,035.96	34,796,473.65
加：期初现金及现金等价物余额	六、29	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26	27,774,680.61
六、期末现金及现金等价物余额	六、29	678,804,289.02	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：戴海群

主管会计工作负责人：刘树国

会计机构负责人：薛飞



股东权益变动表

	2015年1-6月						
	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	一般风险准备
	优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	100,000,000.00					4,761,566.96	
二、本年年初余额	100,000,000.00					4,761,566.96	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（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、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					4,761,566.96	
归属于母公司所有者权益合计						42,855,002.69	147,816,869.65

第3页至第10页的财务报表由以下人员签署

法定代表人：郑海阳

主管会计工作的负责人：郑海阳

会计机构负责人：郑海阳

股东权益变动表（续...）



	2015年度						
	归属于母公司所有者权益						
	实收资本	其他权益工具		资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	人民币元	优先股	永续债				
一、上年年末余额	100,000,000.00					29,018,012.55	129,018,012.55
二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额							
2. 归属于少数股东的综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入的资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他权益工具持有者投入的资本							
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							
三、本年年末余额	100,000,000.00					29,018,012.55	129,018,012.55
四、本年年末余额	100,000,000.00					29,018,012.55	129,018,012.55

会计机构负责人：薛飞

主管会计工作负责人：胡国雄

财务总监：程二海

股东权益变动表（续二）



2014年度										
恒晟子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	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	100,000,000.00							1,673,593.80	15,082,344.22	116,735,938.02
二、本年年初余额	100,000,000.00							1,673,593.80	15,082,344.22	116,735,938.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,550,629.81	13,955,688.33	15,506,298.14
（一）综合收益总额									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、本期计提										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	100,000,000.00							3,224,223.61	28,018,012.55	132,242,236.16

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署
 法定代表人：魏德群
 财务总监：王作良
 会计机构负责人：薛飞

薛飞

薛飞



股东权益变动表（续三）

2013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	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	100,000,000.00									-314,285.84	99,685,714.38
二、本年年初余额	100,000,000.00										
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,673,593.80		-314,285.84	99,685,714.38
（一）综合收益总额											
1. 计入当期损益的公允价值变动收益											
2. 计入当期损益的其他综合收益											
3. 计入当期损益的所得税费用											
4. 其他											
（二）利润分配											
1. 提取盈余公积								1,673,593.80		-1,673,593.80	
2. 提取一般风险准备								1,673,593.80		-1,673,593.80	
3. 对股东的分配											
4. 其他											
（三）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
四、本期期末余额	100,000,000.00							1,673,593.80		15,062,344.22	116,735,938.02

第3页至第10页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：魏政

主管会计工作负责人：刘树河

会计机构负责人：薛飞

重庆鲁能英大置业有限公司

2016 年 1-4 月、2015 年度、2014 年度及 2013 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 4 月 30 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 7 月 12 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 4 月 30 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年 1-4 月、2015 年度、2014 年度、2013 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
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4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
-----	------------	-------------	-------------	-------------

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
库存现金	0.35	2,529.35	608.14	5,695.74
银行存款	678,804,288.67	428,218,716.00	93,068,582.10	62,565,458.52
其他货币资金				
合 计	678,804,289.02	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26
其中：存放在境外的款项总额				

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	2016 年 4 月 30 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	40,083,855.97	100.00	6,017,380.90	15.01	34,066,475.07
账龄分析法	39,862,355.97	99.45	6,017,380.90	15.10	33,844,975.07
个别认定法	221,500.00	0.55			221,500.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	40,083,855.97	100.00	6,017,380.90	15.01	34,066,475.07

(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					
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 (%)	

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

(续三)

类 别	2013 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	6,999,329.16	100.00	1,545,693.97	22.08	5,453,635.19
账龄分析法	6,999,329.16	100.00	1,545,693.97	22.08	5,453,635.19
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	6,999,329.16	100.00	1,545,693.97	22.08	5,453,635.19

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 4 月 30 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,437,472.02	1,221,873.60	5.00
1 至 2 年	9,674,443.10	967,444.31	10.00
2 至 3 年	3,307,268.30	1,853,634.15	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	39,862,355.97	6,017,380.90	15.10

(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

(续三)

账 龄	2013 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,698,250.61	184,912.53	5.00
1 至 2 年	927,644.60	92,764.46	10.00
2 至 3 年	2,210,433.95	1,105,216.98	50.00
3 至 4 年	1,000.00	800.00	80.00
4 至 5 年			90.00
5 年以上	162,000.00	162,000.00	100.00
合 计	6,999,329.16	1,545,693.97	22.08

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 4 月 30 日	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
备用金	221,500.00			预计可收回

其他应收款内容	2016年4月30日	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
合 计	221,500.00			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

2016年1-4月计提坏账准备金额514,049.04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4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
保证金、押金等	37,549,799.10	27,608,099.10	15,432,600.20	6,350,072.10
代垫款项	769,018.64	642,226.38	1,049,872.95	340,922.29
往来款	727,038.23	643,049.62	303,931.11	308,334.77
预存电费	1,038,000.00	688,000.00		
合 计	40,083,855.97	29,581,375.10	16,786,404.26	6,999,329.16

(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	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 年末余额
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	92.41	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	1.72	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	1.24	96,016.95
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	0.87	96,500.00
中城建第六工程局集团 有限公司	代垫水电费	265,084.75	1-2年, 3-4年, 4-5年	0.66	188,316.60
合 计		38,841,883.85		96.90	5,949,991.55

3、存货

(1) 存货明细情况

项 目	2016年4月30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	1,497,503,400.51	236,736,857.57		1,497,503,400.51
开发产品	487,805,046.28			487,805,046.28

项 目	2016 年 4 月 30 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
合 计	1,985,308,446.79	236,736,857.57		1,985,308,446.79

(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
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

(续三)

项 目	2013 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	668,756,386.51	139,462,581.26		668,756,386.51
开发产品	351,544,148.42			351,544,148.42
合 计	1,020,300,534.93	139,462,581.26		1,020,300,534.93

(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	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
领秀城特分摊配套				101,007,431.48	101,529,405.82
DGH 区	2014 年 8 月	2017 年 3 月	532,609,918.78	285,482,297.64	323,981,985.83
领秀城 1#地块	2016 年 3 月	2017 年 10 月	1,271,421,700.00	121,832,721.54	124,573,765.14
领袖城 4#地块	2017 年 1 月	2019 年 3 月	2,011,085,950.04	292,824,047.80	311,827,065.74
领秀城 5#地块	2015 年 3 月	2017 年 6 月	1,935,113,710.90	405,170,343.67	635,591,177.98
合 计			5,750,231,279.72	1,206,316,842.13	1,497,503,400.51

(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
------	------	--------	-------	------------------	------------------

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2013年12月31日	2014年12月31日
领秀城待分摊配套				52,039,383.60	87,671,064.42
DGH区	2014年8月	2017年3月	532,609,918.78		204,180,606.24
领秀城3#地块一期	2012年	2014年	1,060,893,101.10	37,735,008.29	
领秀城1#地块	2016年3月	2017年10月	1,271,421,700.00	102,332,751.57	110,509,523.95
领秀城2#地块	2013年9月	2014年12月	513,025,900.00	136,096,549.89	
领袖城4#地块	2017年1月	2019年3月	2,011,085,950.04	212,207,587.25	231,324,751.49
领秀城5#地块	2015年3月	2017年6月	1,935,113,710.90	128,345,105.91	142,714,363.45
合计			7,324,150,280.82	668,756,386.51	776,400,309.55

(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4月30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			11,691,582.93
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		11,621,574.28	82,384,228.60
EF区车位	2012年12月	17,095,555.65		2,075,888.87	15,019,666.78
2#高层	2014年12月	55,599,304.94		33,667,651.14	21,931,653.80
2#洋楼	2014年12月	25,777,200.61		6,055,533.74	19,721,666.87
2#商业	2014年12月	34,047,009.80		232,457.95	33,814,551.85
2#车位	2014年12月	30,783,572.80		1,111,084.30	29,672,488.50
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		54,765,260.43	487,805,046.28

(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

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
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

(续二)

项目名称	竣工时间	2013年12月 31日	本期增加	本期减少	2014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			6,928,548.21
3#AB区车位	2012年6月	16,663,865.30		4,837,896.36	11,825,968.94
3#展示区商业	2011年12月	56,279,538.58			56,279,538.58
C区住宅	2012年12月	9,237,547.69			9,237,547.69
C区车位	2012年12月	13,576,693.06		2,242,022.76	11,334,670.30
EF区住宅	2012年12月	219,314,900.00		98,302,217.81	121,012,682.19
EF区车位	2012年12月	27,475,000.00		7,448,777.71	20,026,222.29
2#高层	2014年12月		345,121,700.00	92,417,471.18	252,704,228.82
2#洋楼	2014年12月		133,489,400.00	42,022,885.97	91,466,514.03
2#商业	2014年12月		36,940,300.00		36,940,300.00
2#车位	2014年12月		43,416,600.00		43,416,600.00
合 计		351,544,148.42	558,968,000.00	247,271,271.79	663,240,876.63

4、其他流动资产

项 目	2016年4月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
营业税	23,189,624.96			
企业所得税	12,769,938.32			
城市维护建设税	1,623,273.80			
土地增值税	8,204,115.99			

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
教育费附加	695,688.78			
地方教育费附加	462,076.64			
合 计	46,944,718.49			

5、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、2012 年 12 月 31 日		100,000.00	401,694.12	365,756.00	867,450.12
2、本年增加金额			26,430.00	8,600.00	35,030.00
(1) 购置			26,430.00	8,600.00	35,030.00
(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、2013 年 12 月 31 日		100,000.00	428,124.12	374,356.00	902,480.12
二、累计折旧					
1、2012 年 12 月 31 日		62,066.46	210,963.64	190,736.51	463,766.61
2、本年增加金额		15,200.10	73,442.72	45,723.61	134,366.43
(1) 计提		15,200.10	73,442.72	45,723.61	134,366.43
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2013 年 12 月 31 日		77,266.56	284,406.36	236,460.12	598,133.04
三、减值准备					
1、2012 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、2013 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1、2013 年 12 月 31 日		22,733.44	143,717.76	137,895.88	304,347.08
2、2012 年 12 月 31 日		37,933.54	190,730.48	175,019.49	403,683.51

(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、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、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
(2) 在建工程转入					

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
(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

(续三)

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 4 月 30 日		100,000.00	512,324.12	374,356.00	986,680.12
二、累计折旧					

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
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			8,954.01	9,820.80	18,774.81
(1) 计提			8,954.01	9,820.80	18,774.81
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4、2016 年 4 月 30 日		95,000.00	404,728.48	326,914.24	826,642.72
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 4 月 30 日					
四、账面价值					
1、2016 年 4 月 30 日		5,000.00	107,595.64	47,441.76	160,037.40
2、2015 年 12 月 31 日		5,000.00	116,549.65	57,262.56	178,812.21

6、递延所得税资产/递延所得税负债

项 目	2016 年 4 月 30 日		2015 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	6,017,380.90	1,504,345.23	5,503,331.86	1,375,832.97
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预计毛利	55,440,497.81	13,860,124.45	30,046,127.24	7,511,531.81
合 计	61,457,878.71	15,364,469.68	35,549,459.10	8,887,364.78

(续)

项 目	2014 年 12 月 31 日		2013 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	3,003,014.26	750,753.57	1,545,693.97	386,423.49
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预计毛利	3,586,018.48	896,504.62	1,244,045.52	311,011.38
合 计	6,589,032.74	1,647,258.19	2,789,739.49	697,434.87

7、短期借款

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
质押借款				
抵押借款				
保证借款				
信用借款	280,000,000.00			32,770,733.96
合 计	280,000,000.00			32,770,733.96

注：截至 2016 年 4 月 30 日，关联方提供给本公司的借款余额为 280,000,000.00 元。详见本附注“七、关联方及关联方交易”。

8、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付工程款	82,152,874.67	65,509,720.02	54,394,540.85	22,325,354.25
应付质保金	1,628,839.24	1,628,839.24	1,710,694.22	2,489,837.70
应付土地款	14,156,620.00	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	152,097,292.01	145,021,485.55	239,612,136.20	38,971,811.95

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	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	

9、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预收售房款	596,593,652.64	220,941,541.00	25,094,017.00	98,811,421.00
合 计	596,593,652.64	220,941,541.00	25,094,017.00	98,811,421.00

(2) 预收房款

项目名称	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	预计竣工时间	备注
领秀城 3#地块	78,868,870.00	36,799,831.00	2016 年	
领秀城 2#地块	33,388,923.00	43,530,568.00	2014 年	
领秀城 5#地块	444,735,859.64	140,611,142.00		
领秀城 1#地块	39,600,000.00			

合计	596,593,652.64	220,941,541.00	2016 年	
(续)				
项目名称	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	预计竣工时间	备注
领秀城 3#地块	2,891,862.00	78,763,271.00	2016 年	
领秀城 2#地块	22,202,155.00	20,048,150.00	2014 年	
领秀城 5#地块				
合计	25,094,017.00	98,811,421.00	2016 年	

10、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	640,694.86	584,266.80	327,498.25	228,374.46
二、离职后福利-设定提存计划	245,082.36	295,795.78	35,701.42	39,416.08
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	885,777.22	880,062.58	363,199.67	267,790.54

(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 4 月 30 日
1、工资、奖金、津贴和补贴		2,746,802.24	2,746,802.24	
2、职工福利费		216,588.90	216,588.90	
3、社会保险费	255,939.58	146,851.01	168,299.95	234,490.64
其中：医疗保险费	233,588.97	132,106.11	151,406.41	214,288.67
工伤保险费	6,622.08	7,330.72	8,805.88	5,146.92
生育保险费	15,728.53	7,414.18	8,087.66	15,055.05
4、住房公积金	-27,767.35	166,988.84	175,168.44	-35,946.95
5、工会经费和职工教育经费	356,094.57	123,606.30	37,549.70	442,151.17
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		142,409.14	142,409.14	
合 计	584,266.80	3,543,246.43	3,486,818.37	640,694.86

(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	
2、职工福利费		827,986.57	827,986.57	

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
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

(续三)

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴		4,711,858.16	4,711,858.16	
2、职工福利费		199,506.10	199,506.10	
3、社会保险费	18,952.20	161,657.32	167,093.88	13,515.64
其中：医疗保险费	19,643.32	144,454.69	149,475.20	14,622.81
工伤保险费	-531.41	8,357.76	8,558.77	-732.42
生育保险费	-159.71	8,844.87	9,059.91	-374.75

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
4、住房公积金	252.69	200,314.40	200,732.40	-165.31
5、工会经费和职工教育经费	389,847.98	212,033.61	386,857.46	215,024.13
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	409,052.87	5,485,369.59	5,666,048.00	228,374.46

(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4月30日
1、基本养老保险	254,180.39	251,994.56	302,059.72	204,115.23
2、失业保险费	1,227.72	15,812.85	15,622.01	40,578.51
3、企业年金缴费	40,387.67	7,094.80	7,933.90	388.62
合 计	295,795.78	274,902.21	325,615.63	245,082.36

(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	2,526.72	19,335.90	20,634.90	1,227.72
3、企业年金缴费	1,097.23	66,045.95	26,755.51	40,387.67
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	2,526.72
3、企业年金缴费	2,496.56	16,969.96	16,939.80	1,097.23
合 计	39,416.08	315,890.55	319,605.21	35,701.42

(续三)

项目	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
1、基本养老保险	36,214.27	281,234.76	281,381.76	36,067.27
2、失业保险费	4,028.76	19,785.98	22,962.49	852.25
3、企业年金缴费	2,485.95	20,939.70	20,929.09	2,496.56
合 计	42,728.98	321,960.44	325,273.34	39,416.08

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。

11、应交税费

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
营业税		-4,193,127.66	465,702.29	-2,383,750.91
企业所得税		-585,962.87	-9,486,114.17	-7,273,757.38
个人所得税	54,231.26	589,514.36	351,059.36	472,185.21
城市维护建设税		-293,519.00	32,599.12	-166,862.60
土地增值税		-1,769,454.66	-27,519.97	-1,642,888.09
教育费附加		-125,793.86	13,971.04	-71,512.56
地方教育费附加		-82,146.69	11,029.92	-45,959.15
合 计	54,231.26	-6,460,490.38	-8,639,272.41	-11,112,545.48

12、应付利息

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的 长期借款利息	42,037,025.21	44,246,164.11	61,960,595.71	5,227,500.00
短期借款应付利息	4,538,555.57			
合 计	46,575,580.78	44,246,164.11	61,960,595.71	5,227,500.00

13、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
往来款	240,182.78	286,662.81	196,826.66	41,878,290.64
售房定金	12,150,000.00	47,792,250.39	2,420,000.00	10,050,000.00
代收税费	29,516,157.23	21,010,565.38	2,025,027.27	4,325,348.12
保证金	5,554,439.81	2,867,703.33	3,038,894.01	1,400,817.58
诚意金	20,050,000.00	16,050,000.00		
合 计	67,510,779.82	88,007,181.91	7,680,747.94	57,654,456.34

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	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	

14、一年内到期的非流动负债

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	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		

15、长期借款

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
质押借款				
抵押借款	450,000,000.00	450,000,000.00		
保证借款				
信用借款	1,020,000,000.00	1,120,000,000.00	1,090,000,000.00	750,000,000.00
小 计	1,470,000,000.00	1,570,000,000.00	1,090,000,000.00	750,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、14）	500,000,000.00	600,000,000.00		
合 计	970,000,000.00	970,000,000.00	1,090,000,000.00	750,000,000.00

注：资产抵押情况详见本附注“六、30 所有权或使用权受限制的资产”。

16、实收资本

(1) 2016 年 1-4 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
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

(4) 2013 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

17、盈余公积

(1) 2016 年 1-4 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

(4) 2013 年盈余公积变动情况

项 目	年初余额	增加	减少	年末余额
-----	------	----	----	------

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

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。

18、未分配利润

项 目	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 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	-314,285.64
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	-314,285.64
加：本年归属于母公司股东的净利润	-685,546.93	15,374,433.49	15,506,298.14	17,050,223.66
减：提取法定盈余公积		1,537,443.35	1,550,629.81	1,673,593.80
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	42,169,455.76	42,855,002.69	29,018,012.55	15,062,344.22

19、营业收入和营业成本

项 目	2016 年 1-4 月		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	69,645,332.00	54,765,260.43	411,275,412.00	316,688,969.92
其他业务	50,395.70		78,880.00	
合 计	69,695,727.70	54,765,260.43	411,354,292.00	316,688,969.92

（续一）

项 目	2014 年度		2013 年度	
	收入	成本	收入	成本

项 目	2014 年度		2013 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	323,051,839.00	247,271,271.79	312,248,161.00	244,851,313.14
其他业务				
合 计	323,051,839.00	247,271,271.79	312,248,161.00	244,851,313.14

20、营业税金及附加

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业税	3,484,786.39	20,567,714.60	16,152,591.95	15,612,408.05
城建税	243,935.05	1,439,740.01	1,130,681.43	1,092,868.55
教育费附加	104,543.59	617,031.43	484,577.77	468,372.24
地方教育费附加	69,695.73	411,354.29	323,051.85	295,084.64
土地增值税	882,417.03	6,387,610.96	8,543,904.29	10,671,232.85
合 计	4,785,377.79	29,423,451.29	26,634,807.29	28,139,966.33

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见“附注五、税项”。

21、销售费用

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业推广费	658,460.00	9,297,217.00	8,346,983.07	3,963,303.20
媒体广告费	1,444,550.00	5,692,624.00		
销售佣金	2,036,891.00	4,747,311.00	1,862,412.00	1,271,040.10
销售物料制作印刷费	265,712.00	3,968,253.90		
空置房管理及物业补偿费	1,303,642.08	1,749,848.80	4,735,145.21	3,582,350.32
现场包装费	52,068.00	1,534,475.00		
市场活动推广费	193,346.61	1,382,645.41		
工资	412,109.80	1,350,515.18	561,490.46	776,721.08
水电费	185,271.95	294,640.18		
客服及商务费用	2,887.00	148,992.00		
医疗保险	34,998.22	108,426.47	13,440.78	19,704.00
养老保险费	34,186.80	79,951.40	28,623.60	42,560.64
住房公积金	29,374.92	36,042.00	25,116.00	36,176.00
职工教育经费	10,302.79	33,762.89	11,229.82	19,418.04
折旧费	4,404.02	27,287.41	35,357.66	35,254.14
工会经费	8,242.22	27,010.30	14,037.30	15,534.43
其他	2,458,862.55	5,656,086.31	1,214,074.31	870,236.85

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
合 计	9,135,309.96	36,135,089.25	16,847,910.21	10,632,298.80

22、管理费用

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
工资	1,150,376.68	4,081,391.01	1,452,676.77	1,565,975.25
劳务派遣费	142,409.14	286,382.69	176,516.80	186,474.44
办公费	35,018.00	170,000.00	137,286.00	228,634.00
福利费	216,588.90	827,986.57	205,306.58	199,506.10
网络服务费		123,000.00	148,000.00	99,000.00
养老保险	111,671.16	316,861.28	91,284.32	78,349.68
折旧费	12,116.14	41,301.60	80,175.34	80,338.70
差旅费	9,682.00	208,701.00	271,016.30	149,045.90
住房公积金	69,377.36	103,482.68	54,502.20	55,426.32
医疗保险	50,837.24	148,208.47	42,747.67	36,524.88
其他	1,529,923.21	2,141,302.23	1,175,784.95	1,038,390.07
合 计	3,327,999.83	8,448,617.53	3,835,296.93	3,717,665.34

23、财务费用

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息支出	34,020,909.73	73,825,026.74	57,017,761.73	47,077,888.29
减：利息收入	457,451.86	432,984.29	288,712.05	196,420.15
减：利息资本化金额	34,020,909.73	73,825,026.74	52,233,239.84	47,077,888.29
汇兑损益				
减：汇兑损益资本化金额				
银行手续费	570,209.82	407,684.32	1,311,461.87	1,066,731.83
合 计	112,757.96	-25,299.97	5,807,271.71	870,311.68

24、资产减值损失

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
坏账损失	514,049.04	2,500,317.60	1,457,320.29	857,778.55
合 计	514,049.04	2,500,317.60	1,457,320.29	857,778.55

25、营业外收入

项 目	2016 年 1-4 月		2015 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				

项 目	2016 年 1-4 月		2015 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
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
违约金、罚金收入	168,705.93	168,705.93	208,104.40	208,104.40
其他			5,752.84	5,752.84
合 计	168,705.93	168,705.93	213,857.24	213,857.24

(续一)

项 目	2014 年度		2013 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				
违约金、罚金收入	169,450.00	169,450.00	346,322.67	346,322.67
其他	10,424.67	10,424.67		
合 计	179,874.67	179,874.67	346,322.67	346,322.67

26、营业外支出

项 目	2016 年 1-4 月		2015 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	8,213.90	8,213.90	17,593.06	17,593.06
其他				
合 计	8,213.90	8,213.90	17,593.06	17,593.06

(续)

项 目	2014 年度		2013 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	679,800.87	679,800.87	373,237.20	373,237.20

项 目	2014 年度		2013 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
其他				
合 计	679,800.87	679,800.87	373,237.20	373,237.20

27、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
当期所得税费用	4,378,116.55	10,245,083.66	6,141,559.76	6,632,236.28
递延所得税费用	-6,477,104.90	-7,240,106.59	-949,823.32	-530,547.31
合 计	-2,098,988.35	3,004,977.07	5,191,736.44	6,101,688.97

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利润总额	-2,784,535.28	18,379,410.56	20,698,034.58	23,151,912.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	-696,133.82	4,594,852.64	5,174,508.64	5,787,978.16
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	31,305.00	33,050.05	17,227.80	313,710.81
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	-2,098,988.35	3,004,977.07	5,191,736.44	6,101,688.97

28、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 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
购房定金、押金	9,770,000.00	61,380,000.00	1,678,076.43	3,803,991.13
存款利息收入	457,451.86	432,984.29	288,712.05	196,420.15
赔偿金、租金等	168,705.93	292,737.24	179,874.67	346,322.67
售房代收税费净额	8,555,987.55	18,985,538.11		
合 计	18,952,145.34	81,091,259.64	2,146,663.15	4,346,733.95

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
-----	--------------	---------	---------	---------

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
银行手续费	190,209.82	407,684.32	101,461.87	1,066,731.83
赔偿金等	8,213.90	17,593.06	679,800.87	373,237.20
支付的营业费用、管理费用等	10,302,622.38	36,922,734.64	18,371,217.23	11,265,200.86
代收款项	47,165,958.61	16,993,961.08	21,902,254.8	8,293,387.30
合 计	57,667,004.71	54,341,973.10	41,054,734.77	20,998,557.19

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
委托贷款手续费	380,000.00		1,210,000.00	1,000,000.00
合计	380,000.00		1,210,000.00	1,000,000.00

29、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 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：				
净利润	-685,546.93	15,374,433.49	15,506,298.14	17,050,223.66
加：资产减值准备	514,049.04	2,500,317.60	1,457,320.29	857,778.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,774.81	78,023.45	131,711.42	134,366.43
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	1,000,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）				
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-6,477,104.90	-7,240,106.59	-949,823.32	-530,547.31
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）	-236,421,297.95	-202,400,388.22	-419,340,651.25	71,402,215.86
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-9,988,431.83	-12,794,970.84	-8,200,398.81	-1,990,279.03

补充资料	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	355,314,094.49	151,258,404.56	173,208,237.37	-105,572,892.73
其他				
经营活动产生的现金流量净额	102,654,536.73	-53,224,286.55	-233,402,784.27	-17,649,134.57
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	678,804,289.02	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26
减: 现金的期初余额	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26	27,774,680.61
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	250,583,043.67	335,152,055.11	30,498,035.98	34,796,473.65

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、现金	678,804,289.02	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26
其中: 库存现金	0.35	2,529.35	608.14	5,695.74
可随时用于支付的银行存款	678,804,288.67	428,218,716.00	93,068,582.10	62,565,458.52
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	678,804,289.02	428,221,245.35	93,069,190.24	62,571,154.26
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物				

30、所有权或使用权受限制的资产

项 目	2016 年 4 月 30 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	2013 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
重庆鲁能物业服务有限公司	受最终母公司控制
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	同受国家电网公司控制

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1-4月	2015年	2014年	2013年
重庆鲁能物业服务有限公司	接收劳务	757,947.74	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	2016年5月6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12月9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
重庆鲁能开发(集团)有限公司	200,000,000.00	2016年1月13日	2017年4月13日	短期借款
小 计	280,000,000.00			
重庆鲁能开发(集团)有限公司	100,000,000.00	2014年7月25日	2017年7月24日	长期借款
重庆鲁能开发(集团)有限公司	190,000,000.00	2014年10月17日	2017年10月17日	长期借款
重庆鲁能开发(集团)有限公司	80,000,000.00	2015年2月9日	2018年2月8日	长期借款
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
重庆鲁能开发(集团)有限公司	80,000,000.00	2015年6月24日	2017年6月24日	长期借款
小 计	520,000,000.00			
合 计	1,300,000,000.00			

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1-4月	2015年	2014年	2013年
应付利息:				
鲁能集团有限公司	4,238,888.90			
天津广宇发展股份有限公司	4,773,833.34	256,250.00	19,509,166.67	5,227,500.00
重庆鲁能开发(集团)有限公司	36,909,733.54	43,728,664.11	42,451,429.04	
合 计	45,922,455.78	43,984,914.11	61,960,595.71	5,227,500.00
其他应付款:				
重庆鲁能开发(集团)有限公司				41,833,779.77
合 计				41,833,779.77

八、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至2016年4月30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: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4月30日,该诉讼案件尚未结案。

九、资产负债表日后事项

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）。该税收政策变更事项将对本公司应承担的流转税纳税义务产生一定影响。

十、其他重要事项

1、债务重组

无。

2、资产置换

无。

3、其他事项

无。

十一、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	2016 年 1-4 月	2015 年	2014 年	2013 年
非流动性资产处置损益				
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、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				
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 1-4 月	2015 年	2014 年	2013 年
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	160,492.03	196,264.18	-499,926.20	-26,914.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
小 计	1,594,651.56	196,264.18	-499,926.20	-26,914.53
所得税影响额	40,123.01	49,066.05	-124,981.55	-6,728.63
少数股东权益影响额（税后）				
合 计	1,554,528.55	147,198.14	-374,944.65	-20,185.90

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 1-4 月	-0.47	-0.69	-0.69
	2015 年度	10.99	15.37	15.37
	2014 年度	12.46	15.51	15.51
	2013 年度	14.75	15.96	15.96
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2016 年 1-4 月	-1.52	-2.24	-2.24
	2015 年度	10.88	15.23	15.23
	2014 年度	12.76	15.88	15.88
	2013 年度	14.77	15.98	15.98





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. 019528

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持证人经财政部门依法批准，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》记载事项发生变更的，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》。



发证机关

中华人民共和国财政部

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、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:





姓名 杨殿峰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968年10月21日
Date of birth
工作单位 高碑店荣达会计师事务所
Working unit
身份证号码 132436196810210031
Identity card No.



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



证书编号: 130001422352
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000年06月06日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2008年3月1日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2006年3月6日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2006年3月1日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2008.4.20



2009年3月20日

证书编号: 130001422252
 批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Approved Institute of CPAs
 发证日期: 2000年06月06日
 Date of Issuance: 2000 年 06 月 06 日

注册会计师协会
 Institute of CPAs

2014
 valid for use
 this Certificate

2001
 注册会计师协会
 Institute of CPAs

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转出日期
 Date of transfer-out

转入日期
 Date of transfer-in

注册会计师协会
 Institute of CPAs

2014
 valid for use
 this Certificate

2001
 注册会计师协会
 Institute of CPAs

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转出日期
 Date of transfer-out

转入日期
 Date of transfer-in



姓名: 张琳
 Full name: 张琳
 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: 130204198204211533
 Identity card No.: 130204198204211533



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



证书编号: 110001590429
 No. of Certificate: 110001590429
 发证机构: 北京注册会计师协会
 Issuing Institution: Beijing Institute of CPAs
 发证日期: 二〇〇八年八月
 Date of Issuance: 2008-08-08

5



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



年 月 日

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred in

事务所
 CPA

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年1月12日

同意调入
 Agree the holder to be transferred in

事务所
 CPA

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年1月12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

同意调入
 Agree the holder to be transferred in

事务所
 CPA

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年6月5日

同意调入
 Agree the holder to be transferred in

事务所
 CPA

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年6月5日



此证书自2013年12月1日起有效，
过期后请重新注册。

年 月 日

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

110001590429

北京注册会计师协会

2013

证书编号：
No. of Certificate

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：
Date of Issuance

110001590429

北京注册会计师协会

2013



此证书自2013年12月1日起有效，
过期后请重新注册。

年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9112000010310067X6

名称 天津广宇发展股份有限公司
 类型 股份有限公司(上市)
 住所 天津开发区第三大街16号泰达中心



法定代表人 钟安刚

注册资本 伍亿壹仟贰佰柒拾壹万柒仟伍佰捌拾壹元人民币

成立日期 一九八六年三月五日

营业期限 1986年03月05日至长期

经营范围 房地产开发及商品房销售;对住宿酒店及餐饮酒店投资;房屋租赁;物业服务;房地产信息咨询服务;材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售;仓储(危险品除外);商品信息咨询(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016 年 02 月 26 日



营业执照

(副)

统一社会信用代码 91500108781581580T 副本号: 1-1-1



名称 重庆鲁能英大置业有限公司
类型 有限责任公司
住所 重庆市南岸区天文大道1号

法定代表人 魏海群

注册资本 壹亿元整

成立日期 2005年11月25日

营业期限 2005年11月25日至永久

经营范围 房地产开发、房屋销售、物业管理；国内贸易（不含国家专项管理规定的商品、国家法律法规规定须前置许可或审批的项目除外、不含危险化学品）；旅游信息咨询服务；销售建筑材料、装饰材料。（法律法规规定应经审批或许可的项目，经批准后，方可经营）。



登记机关



2016

01月08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，不另行通知。

持证说明

1、此证与正本作为企业从事房地产开发经营业务的凭证，具有同等效力。

2、企业发生分立、合并的，应当在向工商行政部门申请部门办理变更手续后的30日内，到原发证市批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质证书等级。

3、企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术人员、变更公司类型、主管部门、注册资本、办公地点等，应当及时向原资质证书批部门办理变更手续。

4、企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，应当在向工商行政部门办理注销登记手续之日起15日内，到原资质证书批部门注销资质证书。

5、此证只限本企业使用，不得涂改、出租、出借、转让、买卖。如有遗失，应当在当地媒体上声明作废，并向批部门申请。

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

(副本)



中华人民共和国住房和城乡建设部制

位 所	重庆市南岸区海棠溪	重庆南岸海棠溪有限公司
法定代表人	魏海群	重庆南岸海棠溪有限公司
注册资本	10000万元	实收资本 10000万元
企业法人营业执照注册号	5601080000014959	
批准从事房地产开发经营业务时间	2011-08-18	
资质等级	二级	
证书编号	0525729	

备注:



本证有效期至 2018-08-14

2018年8月6日

中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码: 渝BK5927 车辆类型: 小型普通客车

所有人: 重庆鲁能燃气设备有限公司

住址: 重庆市南岸区海棠溪海棠溪村1015号

使用性质: 出租 登记日期: 2009年02月

重庆市公安局交通管理局 车管所

重庆鲁能燃气设备有限公司

发动机号: 180807024331 核定载质量: 2300kg

排量: 1830 × 1895 × 1885 mm 燃料消耗量: 8.1

检验有效期至2009年02月渝A(01)

5-0800060716778

2012.01.02

渝BK5927 检验有效期至2011年02月渝A(01)

渝BK5927 检验有效期至2012年02月渝A(01)

渝BK5927 检验有效期至2013年02月渝A(64)

渝BK5927 检验有效期至2016年02月渝A(59)

渝BK5927 检验有效期至2017年02月渝A(59)

渝BK5927 检验有效期至2015年02月渝A(59)

渝BK5927 检验有效期至2014年02月渝A(62)

3地

3地一期

№ 161154

重庆市企业投资项目备案证

项目名称:

重庆鲁能·悦秀城一期

项目法人:

重庆鲁能英大置业有限公司

建设性质:

新建

总投资:

25000 万元

建设工期:

三年

备案项目编号:

308108872117849

建设地址:

重庆市南岸区茶园新城区

项目法人经济类型:

私营企业

建设规模(生产能力):

占地面积 92411.1 平方米,总建筑面积 17.8 万平方米,其中,住宅 16.8 万平方米。

资金来源:

2. 银行贷款 10000 万元。

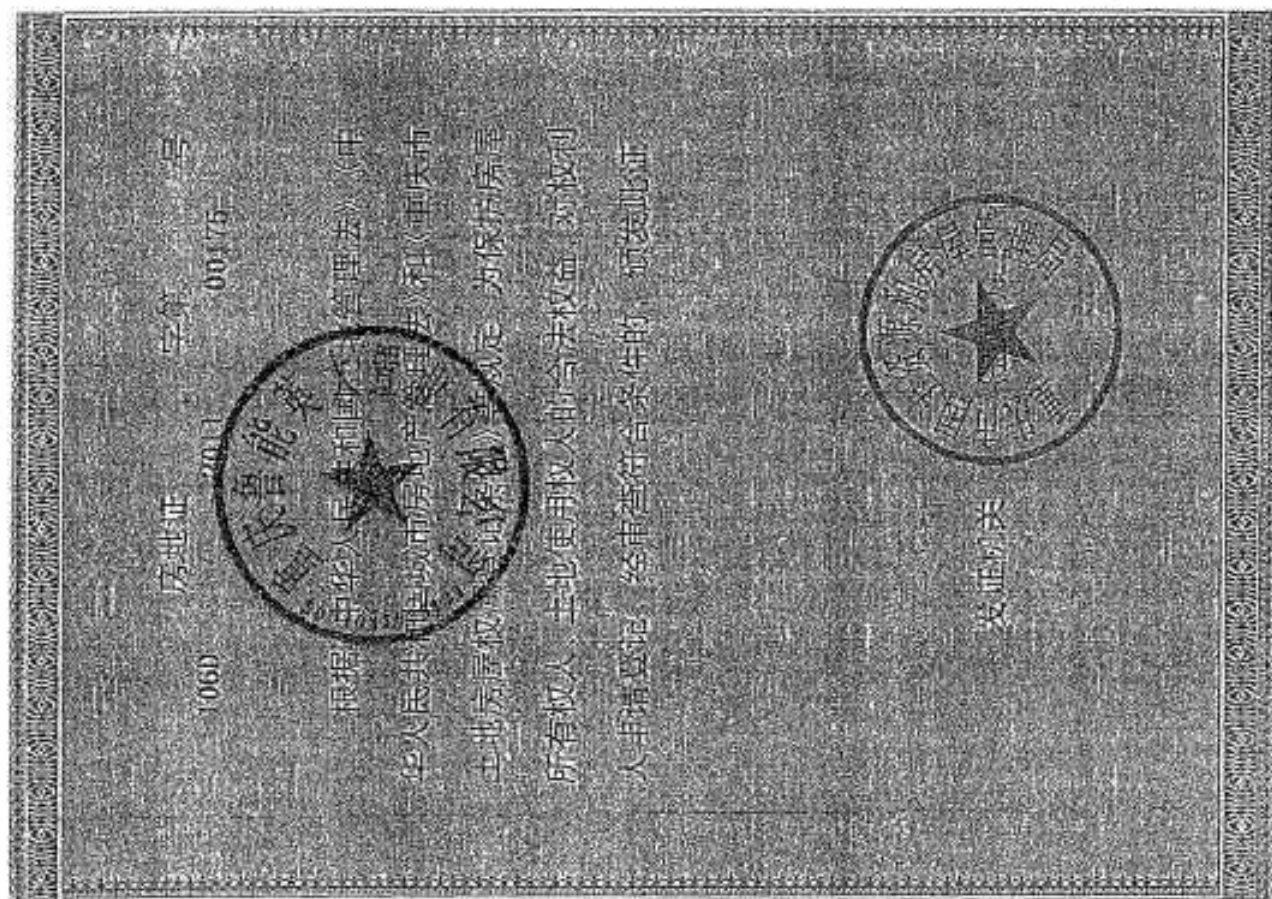
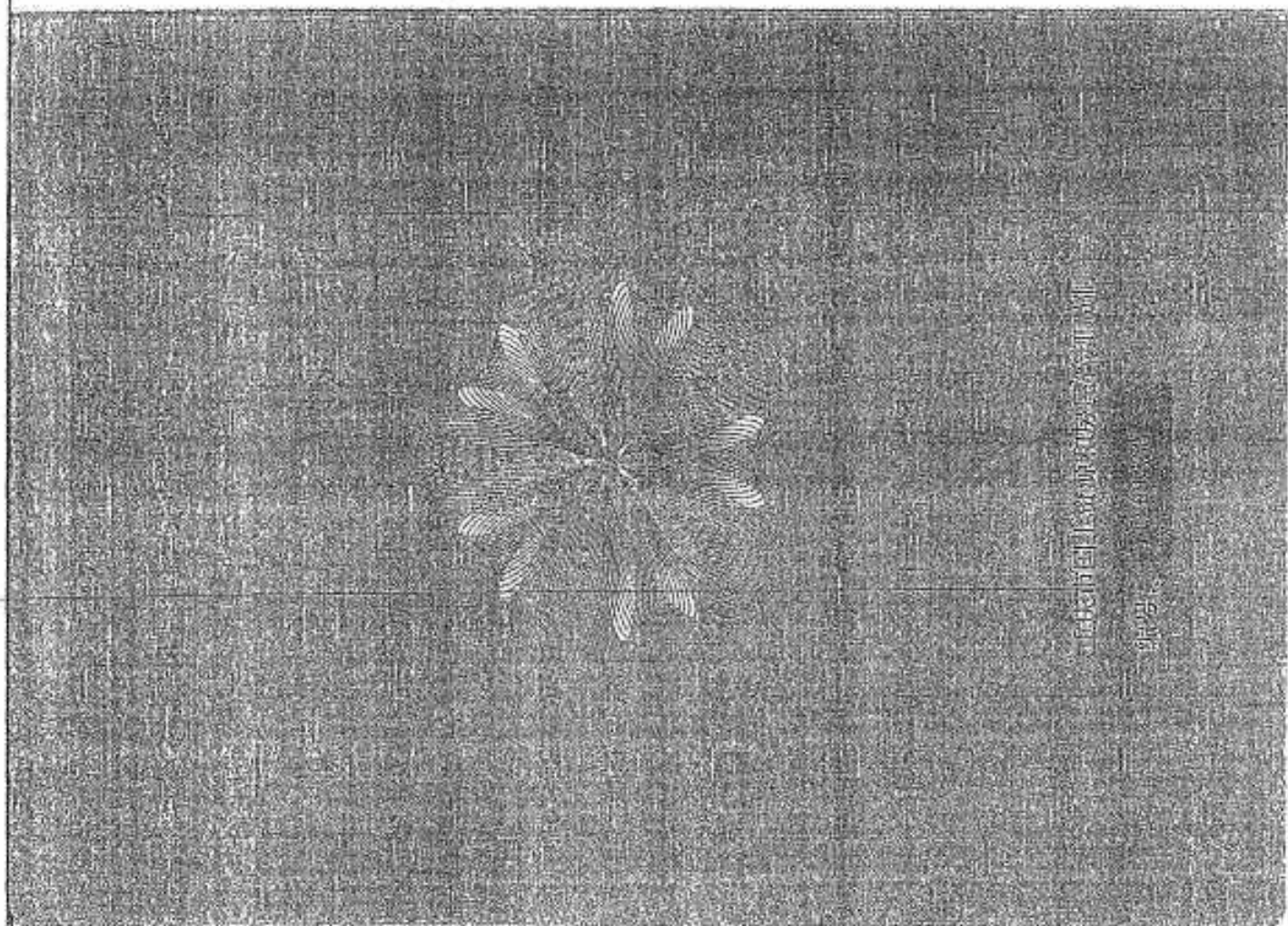
计划开工时间:

2008 年 10 月 20 日

注:本备案证有效期为二年。

重庆市委发展和改革委员会印制

2024/12/14



重庆鲁能地产有限公司

南岸区茶园新城

1070-1-107-12

土地

土地用途

252/35 m

m

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

备注

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

重庆鲁能地产有限公司

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途

土地用途



重庆市国有土地使用证附图

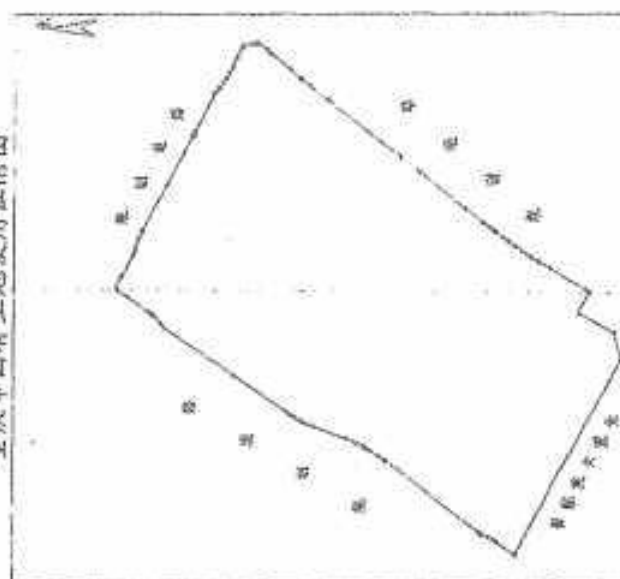
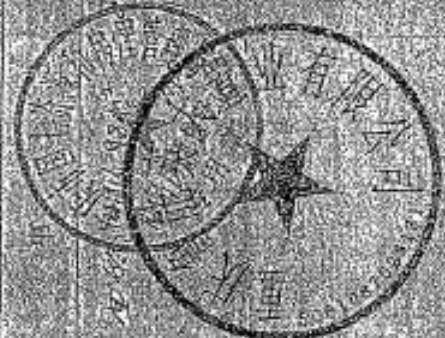


图 编 号: (53)00000
地 址 号: 6630-1-107-01
土地用途: 商业用地
宗地面积: 1531.11平方米
分摊面积: 1531.11平方米
分摊系数: 1.0000
分摊日期: 2000.08.20
分摊人: 重庆新桥大道开发有限公司



中华人民共和国

建设用地规划许可证



根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期



2009年10月十四日

用地单位	重庆鲁能英大置业有限公司
用地项目名称	重庆鲁能·领秀城一期
用地位置	南岸区茶园新城区
用地性质	详见附件
用地面积	270337平方米
建设规模	175719.05平方米
附图及附件名称	用地证附图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 建300198251000604

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提供建设。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建设单位（个人）	重庆鲁能英大置业有限公司
建设项目名称	重庆鲁能·御锦城一期（展示区）
建设位置	南岸区茶园新城
建设规模	22616.52 平方米
附图及附件名称	建设用地

2014.12.12

3-2-2-1-127

中华人民共和国

建设工程规划许可证



根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审查，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关
日期

建设单位(个人)	重庆鲁能英大置业有限公司
建设项目名称	重庆鲁能·恒秀城一期(A、B、C组团)
建设位置	南岸区茶园新城区
建设规模	82385.71平方米
附图及附件名称	附图

遵守事项

- 一、本证是城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证



根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

3-2-2-1-128



发证机关

日期

2010年十一月二十五日

建设单位(个人)	重庆裕能英大置业有限公司
建设项目名称	重庆鲁能·领秀城一期(E、F组团)
建设位置	南岸区茶园新城区
建设规模	46769.68平方米
附图及附件名称	总平面图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)应查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 500108201100051 (5)

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	重庆鲁能英大置业有限公司
建设项目名称	重庆鲁能·领秀城一期D、G、H区
建设位置	南岸区茶园新城区
建设规模	134320.08平方米
附图及附件名称	

建筑施工图有关规划部分内容、《建设工程(施工)建筑面积及计容建筑

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

No: 0014751

中华人民共和国

建筑工程施工许可证



根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本

建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

日期

3-2-2-1-130

建设单位	重庆鲁能英大置业有限公司		
工程名称	重庆鲁能·御秀城一期E区展示区建设工程		
建设地址	南岸区茶园新城		
建设规模	5829.46	合同价格	1842.266768 万元
设计单位	中航中联工程勘察院		
施工单位	重庆华颐建设有限公司		
监理单位	重庆建新建设工程监理咨询有限公司		
合同开工日期	2014年09月28日	合同竣工日期	2018年01月20日
备注	项目经理:李庆国 (展示区H28、H29、H32、H33、H34、H35号楼)基础工程、主体工程、初装修、给排水工程设备安装工程范围内所含内容。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设单位主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

5

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本

特发此证



實

建设单位	如东县经济开发区管理委员会
工程名称	如东县经济开发区污水处理厂工程
建设地点	如东县经济开发区
投资概算	3400万元
设计单位	如东县经济开发区管理委员会
施工单位	如东县经济开发区管理委员会
监理单位	如东县经济开发区管理委员会
合同开工日期	2010年10月25日
备注	2010年10月25日

注意事項

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设单位主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予竣工。逾期仍不竣工者,本证自行废止。不办竣工验收或延期付款、逾期超过规定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 810202201000000000

发证机关

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

核发此证



日期

3-2-2-1-132

建设单位	重庆渝康房地产开发有限公司
工程名称	鲁能·重庆国际金融中心一期(标段A)建设
建设地址	重庆市南岸区海棠溪街道
建设规模	250000㎡ 合同价: 2000万元
监理单位	中城国际工程集团有限公司
施工单位	重庆永鑫建设工程有限公司
合同开工日期	2010年10月25日 合同竣工日期
合同竣工日期	2014年05月25日

备注: 1. 房屋结构: 钢筋混凝土
2. 3. 4. 5. 6. 7. 8. 9. 10. 11. 12. 13. 14. 15. 16. 17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36. 37. 38. 39. 40. 41. 42. 43. 44. 45. 46. 47. 48. 49. 50. 51. 52. 53. 54. 55. 56. 57. 58. 59. 60. 61. 62. 63. 64. 65. 66. 67. 68. 69. 70. 71. 72. 73. 74. 75. 76. 77. 78. 79. 80. 81. 82. 83. 84. 85. 86. 87. 88. 89. 90. 91. 92. 93. 94. 95. 96. 97. 98. 99. 100. 101. 102. 103. 104. 105. 106. 107. 108. 109. 110. 111. 112. 113. 114. 115. 116. 117. 118. 119. 120. 121. 122. 123. 124. 125. 126. 127. 128. 129. 130. 131. 132. 133. 134. 135. 136. 137. 138. 139. 140. 141. 142. 143. 144. 145. 146. 147. 148. 149. 150. 151. 152. 153. 154. 155. 156. 157. 158. 159. 160. 161. 162. 163. 164. 165. 166. 167. 168. 169. 170. 171. 172. 173. 174. 175. 176. 177. 178. 179. 180. 181. 182. 183. 184. 185. 186. 187. 188. 189. 190. 191. 192. 193. 194. 195. 196. 197. 198. 199. 200. 201. 202. 203. 204. 205. 206. 207. 208. 209. 210. 211. 212. 213. 214. 215. 216. 217. 218. 219. 220. 221. 222. 223. 224. 225. 226. 227. 228. 229. 230. 231. 232. 233. 234. 235. 236. 237. 238. 239. 240. 241. 242. 243. 244. 245. 246. 247. 248. 249. 250. 251. 252. 253. 254. 255. 256. 257. 258. 259. 260. 261. 262. 263. 264. 265. 266. 267. 268. 269. 270. 271. 272. 273. 274. 275. 276. 277. 278. 279. 280. 281. 282. 283. 284. 285. 286. 287. 288. 289. 290. 291. 292. 293. 294. 295. 296. 297. 298. 299. 300. 301. 302. 303. 304. 305. 306. 307. 308. 309. 310. 311. 312. 313. 314. 315. 316. 317. 318. 319. 320. 321. 322. 323. 324. 325. 326. 327. 328. 329. 330. 331. 332. 333. 334. 335. 336. 337. 338. 339. 340. 341. 342. 343. 344. 345. 346. 347. 348. 349. 350. 351. 352. 353. 354. 355. 356. 357. 358. 359. 360. 361. 362. 363. 364. 365. 366. 367. 368. 369. 370. 371. 372. 373. 374. 375. 376. 377. 378. 379. 380. 381. 382. 383. 384. 385. 386. 387. 388. 389. 390. 391. 392. 393. 394. 395. 396. 397. 398. 399. 400. 401. 402. 403. 404. 405. 406. 407. 408. 409. 410. 411. 412. 413. 414. 415. 416. 417. 418. 419. 420. 421. 422. 423. 424. 425. 426. 427. 428. 429. 430. 431. 432. 433. 434. 435. 436. 437. 438. 439. 440. 441. 442. 443. 444. 445. 446. 447. 448. 449. 450. 451. 452. 453. 454. 455. 456. 457. 458. 459. 460. 461. 462. 463. 464. 465. 466. 467. 468. 469. 470. 471. 472. 473. 474. 475. 476. 477. 478. 479. 480. 481. 482. 483. 484. 485. 486. 487. 488. 489. 490. 491. 492. 493. 494. 495. 496. 497. 498. 499. 500. 501. 502. 503. 504. 505. 506. 507. 508. 509. 510. 511. 512. 513. 514. 515. 516. 517. 518. 519. 520. 521. 522. 523. 524. 525. 526. 527. 528. 529. 530. 531. 532. 533. 534. 535. 536. 537. 538. 539. 540. 541. 542. 543. 544. 545. 546. 547. 548. 549. 550. 551. 552. 553. 554. 555. 556. 557. 558. 559. 560. 561. 562. 563. 564. 565. 566. 567. 568. 569. 570. 571. 572. 573. 574. 575. 576. 577. 578. 579. 580. 581. 582. 583. 584. 585. 586. 587. 588. 589. 590. 591. 592. 593. 594. 595. 596. 597. 598. 599. 600. 601. 602. 603. 604. 605. 606. 607. 608. 609. 610. 611. 612. 613. 614. 615. 616. 617. 618. 619. 620. 621. 622. 623. 624. 625. 626. 627. 628. 629. 630. 631. 632. 633. 634. 635. 636. 637. 638. 639. 640. 641. 642. 643. 644. 645. 646. 647. 648. 649. 650. 651. 652. 653. 654. 655. 656. 657. 658. 659. 660. 661. 662. 663. 664. 665. 666. 667. 668. 669. 670. 671. 672. 673. 674. 675. 676. 677. 678. 679. 680. 681. 682. 683. 684. 685. 686. 687. 688. 689. 690. 691. 692. 693. 694. 695. 696. 697. 698. 699. 700. 701. 702. 703. 704. 705. 706. 707. 708. 709. 710. 711. 712. 713. 714. 715. 716. 717. 718. 719. 720. 721. 722. 723. 724. 725. 726. 727. 728. 729. 730. 731. 732. 733. 734. 735. 736. 737. 738. 739. 740. 741. 742. 743. 744. 745. 746. 747. 748. 749. 750. 751. 752. 753. 754. 755. 756. 757. 758. 759. 760. 761. 762. 763. 764. 765. 766. 767. 768. 769. 770. 771. 772. 773. 774. 775. 776. 777. 778. 779. 780. 781. 782. 783. 784. 785. 786. 787. 788. 789. 790. 791. 792. 793. 794. 795. 796. 797. 798. 799. 800. 801. 802. 803. 804. 805. 806. 807. 808. 809. 810. 811. 812. 813. 814. 815. 816. 817. 818. 819. 820. 821. 822. 823. 824. 825. 826. 827. 828. 829. 830. 831. 832. 833. 834. 835. 836. 837. 838. 839. 840. 841. 842. 843. 844. 845. 846. 847. 848. 849. 850. 851. 852. 853. 854. 855. 856. 857. 858. 859. 860. 861. 862. 863. 864. 865. 866. 867. 868. 869. 870. 871. 872. 873. 874. 875. 876. 877. 878. 879. 880. 881. 882. 883. 884. 885. 886. 887. 888. 889. 890. 891. 892. 893. 894. 895. 896. 897. 898. 899. 900. 901. 902. 903. 904. 905. 906. 907. 908. 909. 910. 911. 912. 913. 914. 915. 916. 917. 918. 919. 920. 921. 922. 923. 924. 925. 926. 927. 928. 929. 930. 931. 932. 933. 934. 935. 936. 937. 938. 939. 940. 941. 942. 943. 944. 945. 946. 947. 948. 949. 950. 951. 952. 953. 954. 955. 956. 957. 958. 959. 960. 961. 962. 963. 964. 965. 966. 967. 968. 969. 970. 971. 972. 973. 974. 975. 976. 977. 978. 979. 980. 981. 982. 983. 984. 985. 986. 987. 988. 989. 990. 991. 992. 993. 994. 995. 996. 997. 998. 999. 1000. 1001. 1002. 1003. 1004. 1005. 1006. 1007. 1008. 1009. 1010. 1011. 1012. 1013. 1014. 1015. 1016. 1017. 1018. 1019. 1020. 1021. 1022. 1023. 1024. 1025. 1026. 1027. 1028. 1029. 1030. 1031. 1032. 1033. 1034. 1035. 1036. 1037. 1038. 1039. 1040. 1041. 1042. 1043. 1044. 1045. 1046. 1047. 1048. 1049. 1050. 1051. 1052. 1053. 1054. 1055. 1056. 1057. 1058. 1059. 1060. 1061. 1062. 1063. 1064. 1065. 1066. 1067. 1068. 1069. 1070. 1071. 1072. 1073. 1074. 1075. 1076. 1077. 1078. 1079. 1080. 1081. 1082. 1083. 1084. 1085. 1086. 1087. 1088. 1089. 1090. 1091. 1092. 1093. 1094. 1095. 1096. 1097. 1098. 1099. 1100. 1101. 1102. 1103. 1104. 1105. 1106. 1107. 1108. 1109. 1110. 1111. 1112. 1113. 1114. 1115. 1116. 1117. 1118. 1119. 1120. 1121. 1122. 1123. 1124. 1125. 1126. 1127. 1128. 1129. 1130. 1131. 1132. 1133. 1134. 1135. 1136. 1137. 1138. 1139. 1140. 1141. 1142. 1143. 1144. 1145. 1146. 1147. 1148. 1149. 1150. 1151. 1152. 1153. 1154. 1155. 1156. 1157. 1158. 1159. 1160. 1161. 1162. 1163. 1164. 1165. 1166. 1167. 1168. 1169. 1170. 1171. 1172. 1173. 1174. 1175. 1176. 1177. 1178. 1179. 1180. 1181. 1182. 1183. 1184. 1185. 1186. 1187. 1188. 1189. 1190. 1191. 1192. 1193. 1194. 1195. 1196. 1197. 1198. 1199. 1200. 1201. 1202. 1203. 1204. 1205. 1206. 1207. 1208. 1209. 1210. 1211. 1212. 1213. 1214. 1215. 1216. 1217. 1218. 1219. 1220. 1221. 1222. 1223. 1224. 1225. 1226. 1227. 1228. 1229. 1230. 1231. 1232. 1233. 1234. 1235. 1236. 1237. 1238. 1239. 1240. 1241. 1242. 1243. 1244. 1245. 1246. 1247. 1248. 1249. 1250. 1251. 1252. 1253. 1254. 1255. 1256. 1257. 1258. 1259. 1260. 1261. 1262. 1263. 1264. 1265. 1266. 1267. 1268. 1269. 1270. 1271. 1272. 1273. 1274. 1275. 1276. 1277. 1278. 1279. 1280. 1281. 1282. 1283. 1284. 1285. 1286. 1287. 1288. 1289. 1290. 1291. 1292. 1293. 1294. 1295. 1296. 1297. 1298. 1299. 1300. 1301. 1302. 1303. 1304. 1305. 1306. 1307. 1308. 1309. 1310. 1311. 1312. 1313. 1314. 1315. 1316. 1317. 1318. 1319. 1320. 1321. 1322. 1323. 1324. 1325. 1326. 1327. 1328. 1329. 1330. 1331. 1332. 1333. 1334. 1335. 1336. 1337. 1338. 1339. 1340. 1341. 1342. 1343. 1344. 1345. 1346. 1347. 1348. 1349. 1350. 1351. 1352. 1353. 1354. 1355. 1356. 1357. 1358. 1359. 1360. 1361. 1362. 1363. 1364. 1365. 1366. 1367. 1368. 1369. 1370. 1371. 1372. 1373. 1374. 1375. 1376. 1377. 1378. 1379. 1380. 1381. 1382. 1383. 1384. 1385. 1386. 1387. 1388. 1389. 1390. 1391. 1392. 1393. 1394. 1395. 1396. 1397. 1398. 1399. 1400. 1401. 1402. 1403. 1404. 1405. 1406. 1407. 1408. 1409. 1410. 1411. 1412. 1413. 1414. 1415. 1416. 1417. 1418. 1419. 1420. 1421. 1422. 1423. 1424. 1425. 1426. 1427. 1428. 1429. 1430. 1431. 1432. 1433. 1434. 1435. 1436. 1437. 1438. 1439. 1440. 1441. 1442. 1443. 1444. 1445. 1446. 1447. 1448. 1449. 1450. 1451. 1452. 1453. 1454. 1455. 1456. 1457. 1458. 1459. 1460. 1461. 1462. 1463. 1464. 1465. 1466. 1467. 1468. 1469. 1470. 1471. 1472. 1473. 1474. 1475. 1476. 1477. 1478. 1479. 1480. 1481. 1482. 1483. 1484. 1485. 1486. 1487. 1488. 1489. 1490. 1491. 1492. 1493. 1494. 1495. 1496. 1497. 1498. 1499. 1500. 1501. 1502. 1503. 1504. 1505. 1506. 1507. 1508. 1509. 1510. 1511. 1512. 1513. 1514. 1515. 1516. 1517. 1518. 1519. 1520. 1521. 1522. 1523. 1524. 1525. 1526. 1527. 1528. 1529. 1530. 1531. 1532. 1533. 1534. 1535. 1536. 1537. 1538. 1539. 1540. 1541. 1542. 1543. 1544. 1545. 1546. 1547. 1548. 1549. 1550. 1551. 1552. 1553. 1554. 1555. 1556. 1557. 1558. 1559. 1560. 1561. 1562. 1563. 1564. 1565. 1566. 1567. 1568. 1569. 1570. 1571. 1572. 1573. 1574. 1575. 1576. 1577. 1578. 1579. 1580. 1581. 1582. 1583. 1584. 1585. 1586. 1587. 1588. 1589. 1590. 1591. 1592. 1593. 1594. 1595. 1596. 1597. 1598. 1599. 1600. 1601. 1602. 1603. 1604. 1605. 1606. 1607. 1608. 1609. 1610. 1611. 1612. 1613. 1614. 1615. 1616. 1617. 1618. 1619. 1620. 1621. 1622. 1623. 1624. 1625. 1626. 1627. 1628. 1629. 1630. 1631. 1632. 1633. 1634. 1635. 1636. 1637. 1638. 1639. 1640. 1641. 1642. 1643. 1644. 1645. 1646. 1647. 1648. 1649. 1650. 1651. 1652. 1653. 1654. 1655. 1656. 1657. 1658. 1659. 1660. 1661. 1662. 1663. 1664. 1665. 1666. 1667. 1668. 1669. 1670. 1671. 1672. 1673. 1674. 1675. 1676. 1677. 1678. 1679. 1680. 1681. 1682. 1683. 1684. 1685. 1686. 1687. 1688. 1689. 1690. 1691. 1692. 1693. 1694. 1695. 1696. 1697. 1698. 1699. 1700. 1701. 1702. 1703. 1704. 1705. 1706. 1707. 1708. 1709. 1710. 1711. 1712. 1713. 1714. 1715. 1716. 1717. 1718. 1719. 1720. 1721. 1722. 1723. 1724. 1725. 1726. 1727. 1728. 1729. 1730. 1731. 1732. 1733. 1734. 1735. 1736. 1737. 1738. 1739. 1740. 1741. 1742. 1743. 1744. 1745. 1746. 1747. 1748. 1749. 1750. 1751. 1752. 1753. 1754. 1755. 1756. 1757. 1758. 1759. 1760. 1761. 1762. 1763. 1764. 1765. 1766. 1767. 1768. 1769. 1770. 1771. 1772. 1773. 1774. 1775. 1776. 1777. 1778. 1779. 1780. 1781. 1782. 1783. 1784. 1785. 1786. 1787. 1788. 1789. 1790. 1791. 1792. 1793. 1794. 1795. 1796. 1797. 1798. 1799. 1800. 1801. 1802. 1803. 1804. 1805. 1806. 1807. 1808. 1809. 1810. 1811. 1812. 1813. 1814. 1815. 1816. 1817. 1818. 1819. 1820. 1821. 1822. 1823. 1824. 1825. 1826. 1827. 1828. 1829. 1830. 1831. 1832. 1833. 1834. 1835. 1836. 1837. 1838. 1839. 1840. 1841. 1842. 1843. 1844. 1845. 1846. 1847. 1848. 1849. 1850. 1851. 1852. 1853. 1854. 1855. 1856. 1857. 1858. 1859. 1860. 1861. 1862. 1863. 1864. 1865. 1866. 1867. 1868. 1869. 1870. 1871. 1872. 1873. 1874. 1875. 1876. 1877. 1878. 1879. 1880. 1881. 1882. 1883. 1884. 1885. 1886. 1887. 1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 214

No:0000502

中华人民共和国

建筑工程施工许可证



根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,

本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

511

2014 10 27

cninf
巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
证监会指定信息披露网站

No:0001944

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

500108201208010101

编号

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

日期



建设单位	重庆鲁能英大置业有限公司		
工程名称	鲁能·御秀城3#地块别墅E、F区部分建筑		
建设地址	茶园		
建设规模	2幢	合同价格	1920.7395万元
设计单位	重庆鲁能英大置业有限公司		
施工单位	重庆鲁能英大置业有限公司		
监理单位	重庆鲁能英大置业有限公司		
合同开工日期	2012年11月12日	合同竣工日期	2012年11月12日
备注	项目经理:牛恒 主体、初装修、给排水、电气设备安装		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予以施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

No:0000522

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 08201409290201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

9 年 29 月 日

3-2-2-1-135

建设单位	重庆鲁能置业有限公司
工程名称	重庆鲁能 领秀城一期D区及附属车场建设工程
建设地点	重庆市南岸区茶园新区
建设规模	55 万平方米
勘察单位	重庆地质工程勘察院
设计单位	中航工业有限公司
施工单位	重庆鲁能置业有限公司
监理单位	重庆鲁能置业有限公司
勘察单位项目负责人	设计单位项目负责人
施工单位项目负责人	总监理工程师
合同工期	35

基础工程、主体工程、精装修、给排水工程、消防、
设备安装等工程在施工现场内所有工程。

合同工期

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡规划建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在意的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号 5102022010003160101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关  日期 2010年03月11日



建设单位	重庆鲁能英大置业有限公司		
工程名称	重庆鲁能·御苑二期（地下室）		
建设地址	南岸区海棠溪新城		
建设规模		合同价格	万元
设计单位	重庆工业建筑设计院		
施工单位	重庆正建设工程有限公司		
监理单位	重庆华兴工程监理有限公司		
合同开工日期	2009年08月11日	合同竣工日期	2010年11月11日
备注	项目经理：包晓 监理单位：重庆华兴工程监理有限公司		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

重庆商品房预售(预租)

(正本)

渝国土房管()预字第²⁰¹⁰₃₁₄号

314

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。

重庆市国土房管局

[illegible]

并项目预包面积, 会掉系数属专业留给机构编制, 如何划调整, 户形也可需重新报批。

124



重庆商品房预售(预租)

(正)本

110 樹皮土固着 (402) 預(缺)保(402) 呼(402)

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局

[illegible]

重庆市商品房预售(预租)



(正)

渝国土房管(2010)预字第 893 号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局

ARC 4, ~~64205-32~~ 64205-32

序号	单位名称	地址	用途	层数	建筑面积 (m ²)	结构形式	抗震等级	备注
01	北京首都大酒店	朝阳区东三环北路	酒店	30层	208,980	剪力墙	一级	已竣工
02	北京国际会议中心	朝阳区东三环北路	会议中心	10层	26,554	框架	二级	已竣工
03	北京国际展览中心	朝阳区东三环北路	展览中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
04	北京国际会议中心	朝阳区东三环北路	会议中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
05	北京国际展览中心	朝阳区东三环北路	展览中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
06	北京国际会议中心	朝阳区东三环北路	会议中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
07	北京国际展览中心	朝阳区东三环北路	展览中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
08	北京国际会议中心	朝阳区东三环北路	会议中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
09	北京国际展览中心	朝阳区东三环北路	展览中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
10	北京国际会议中心	朝阳区东三环北路	会议中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工
11	北京国际展览中心	朝阳区东三环北路	展览中心	3层	135,550	框架	二级	已竣工

注：1. 抗震等级按《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)确定。
2. 结构形式按《建筑结构设计规范》(GB50003-2001)确定。
3. 已竣工指主体结构封顶。

重庆商品房预售(预租)

(正本)

渝国土房管(2011)预字第(221)号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。

重慶市国土资源管理局



建设单位名称	浙江绿城房地产有限公司	建设单位地址	浙江省杭州市
项目名称	绿城·西溪公馆一期	总建筑面积	100,000.00 m ²
参建单位	绿城集团	监理单位	浙江绿城工程管理有限公司
监理单位名称	浙江绿城工程管理有限公司	监理单位地址	浙江省杭州市
监理单位资质	甲级	监理单位证书编号	36010632025131
监理单位负责人	王强	监理单位联系电话	13801063202
监理单位盖章			
监理单位盖章日期	2025年10月10日		

附 录



重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正本)

渝国土房管(2011)预字第(89)号

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局

开发单位名称	重庆鲁能地产置业有限公司	预售单位名称	鲁能地产置业有限公司	预售日期	2011年8月25日
项目名称	鲁能·天境	预售项目名称	鲁能·天境	预售日期	2011年8月25日
预售证号	渝国土房管(2011)预字第(89)号	预售证号	渝国土房管(2011)预字第(89)号	预售日期	2011年8月25日
预售证有效期	2011年8月25日至2012年8月25日	预售证有效期	2011年8月25日至2012年8月25日	预售日期	2011年8月25日
预售证备注	预售证备注				



重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正 本)

渝国土房管(2010)预字第(772)号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局

预售单位名称	重庆鲁能地产置业有限公司	预售单位名称	鲁能地产置业有限公司
预售项目名称	鲁能地产置业有限公司	预售项目名称	鲁能地产置业有限公司
预售项目地址	鲁能地产置业有限公司	预售项目地址	鲁能地产置业有限公司
预售项目性质	鲁能地产置业有限公司	预售项目性质	鲁能地产置业有限公司
预售项目用途	鲁能地产置业有限公司	预售项目用途	鲁能地产置业有限公司
预售项目规模	鲁能地产置业有限公司	预售项目规模	鲁能地产置业有限公司
预售项目开工时间	鲁能地产置业有限公司	预售项目开工时间	鲁能地产置业有限公司
预售项目竣工时间	鲁能地产置业有限公司	预售项目竣工时间	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售面积	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售面积	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售套数	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售套数	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售均价	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售均价	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售总价	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售总价	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金比例	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金比例	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金支付方式	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金支付方式	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金支付时间	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金支付时间	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金支付地点	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金支付地点	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金支付凭证	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金支付凭证	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金支付凭证编号	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金支付凭证编号	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金支付凭证有效期	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金支付凭证有效期	鲁能地产置业有限公司
预售项目预售定金支付凭证备注	鲁能地产置业有限公司	预售项目预售定金支付凭证备注	鲁能地产置业有限公司

发证机关
重庆市国土资源和房屋管理局
2010 11 15

3. #3

重慶市商品房預售(預租)

(正本)

渝国土房管(2013)预字第(920)号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。

[illegible]

重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正

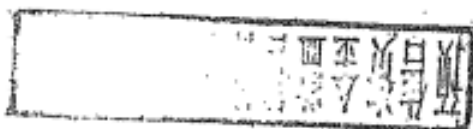
渝国土房管()预字第()号
2010



本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。

重庆市国土资源和房屋管理局





售房单位名称	重庆鲁能英大置业有限公司	售房单位性质	有限责任
项目名称	重庆鲁能·领秀公馆	总建筑面积 (m ²)	22616.52
房屋座落	南岸区天文大道1号	预售资金监管银行	浦发银行上清寺支行
联建单位名称	无	工程竣工时间	2010 年 11 月 15 日
预售(预租)面积 (m ²)	10067.01	预售期限	2011 年 2 月 15 日止

预 售 (预 租) 房 屋 状 况

幢 号	结 构	层 次	套 数	建筑 面积(m ²)	公摊系数	用 途	外 销
第1-18	—	负1至2层	32	10067.01	详见测绘报告	住宅	—

本项目预售面积、公摊系数属专业测绘机构测绘,如规划调整、户型变更需重新报批。

附
记





46%

成3311字

XA 013 630

1591.96m

1544.61m



渝房(2017)字第0017号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定,为保护房屋所有权人、土地权利人合法权益,对权利人申请登记,经审查符合条件的,颁发此证。



重庆永川区房产局



158158-0

重庆市永川区永川区号95幢

NO.0020040137003001010

地址

房屋类型

钢筋混凝土结构

房屋用途

房屋用途

成套住宅

名义层 第1至第3层

实际层

1353

房屋套内面积

1350.6m²

2007年01月31日

房屋面积

1308.91m²

成都高新技术产业开发区



成都高新技术产业开发区

10100000137000001010

房屋坐落	房屋用途	房屋结构	房屋用途
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅
成都高新技术产业开发区	住宅	钢筋混凝土结构	住宅



浙江天正电气股份有限公司

電話 03-5616350

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

NY 09-209 (11/11/10) 00 01810



■ 纤维增强塑料成型工艺

5. 1956年11月

100

成套住宅

塔及基座)至第3层

100

100

1947

第 10 頁

1359.1 km

2007年01月31日

Figure 1. The effect of the concentration of the polymer on the gelation time.

1314. 21m

参考文献

2000

14715

100



土地用途	土地用途	土地用途
住宅用地	住宅用地	住宅用地
住宅用地	住宅用地	住宅用地
住宅用地	住宅用地	住宅用地
住宅用地	住宅用地	住宅用地
住宅用地	住宅用地	住宅用地
住宅用地	住宅用地	住宅用地
住宅用地	住宅用地	住宅用地
住宅用地	住宅用地	住宅用地

重庆市南岸区



NA0120140

房屋所有权人 重庆化能化工有限公司

房屋坐落 南岸区海棠溪

房屋用途 工业用地

房屋面积 1238.83m²

2014年01月31日

房屋所有权人 重庆化能化工有限公司

2014年1月

2007年12月15日



2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日

2007年12月15日



钢混框架结构

成实住宅

第1层

1362.29m²

1303.76m²



一、

42

附录 3 厚

Basics

大澤洋行

1635-9845

5057571 H.39 4

1979年5月

1994年1月1日

15 (1354) 17

1000



NO. 20010

1月30日

162.49元

1308.74元

重庆市商品房预售(预租)

(正本)

渝园土房管(2015)预字第(387)号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。



DGH 雜信 共 5005 P. 89 2012

3种地=集 DGH

企业名称	重庆鲁能地产置业有限公司			
注册地址	重庆鲁能领秀城一期D、E、H区			
项目对外销售名称(即广告)	南岸区天文大道17号			
预售资金监管银行	中国农业银行重庆渝北人和支行			
预售资金监管账号	110001040006534			

序号	预售证号	楼栋	层数	用途	备注
102	102-142	1至3	4	住宅	住宅
103	103-142	负1至3	8	住宅	住宅
104	104-142	1至3	8	住宅	住宅
105	105-142	负1至3	8	住宅	住宅
106	106-142	1至3	10	住宅	住宅
107	107-142	1至3	18	住宅	住宅
108	108-142	负1至3	8	住宅	住宅
109	109-142	1至3	32	住宅	住宅
					21844.82

1. 编号 (公安编号), 是公安机关备案编号与楼盘对应的门牌楼号。
 本项目销售期前, 会经房管局审查并给机构备案, 如发生纠纷, 请直接
 报警。



附 记

重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正本)

渝国土房管(2015)预字第(387)号 附:号

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。



预售单位名称		重庆鲁能英大置业有限公司	
预售项目名称		重庆鲁能领秀城一期D、G、H区	
预售项目地址		南岸区天文大道17号	
预售项目规划许可证号		31110901040006409	
预售项目预售证号		31110901040006409	
楼号	单元	房号	用途
102	1至3	4	住宅
103	1至3	8	住宅
104	1至3	24	住宅
105	1至3	8	住宅
106	1至3	16	住宅
107	1至3	18	住宅
108	1至3	8	住宅
109	1至3	32	住宅
110	1至3	32	住宅



重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正本)

渝国土房管(2015)预字第(779)号

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局

开发企业名称	重庆鲁能英大置业有限公司				
预售项目名称	重庆鲁能英大置业有限公司				
预售项目的名称	重庆鲁能英大置业有限公司一期0、G、H区				
项目对外预售名称(推广名)	南岸区天文大道17号				
预售资金监管银行	中国农业银行重庆渝北支行				
预售资金监管账号	311106010400008449				
预售(预租)房屋座落	幢号	层数	面积(m²)	用途	
	1-3	18	3310.93	住宅	
	3-5	30	7745.74	住宅	
	1-3	32	3090.95	住宅	
	3-5	6	1550.34	住宅	
	1-3	12	2165.40	住宅	
			12775.52		
备注	1. 预售(预租)房屋,是指经依法取得预售许可并与买受人签订商品房买卖合同,且已交付使用,符合预售条件的房屋。 2. 本证自签发之日起,公摊面积数据专业测绘机构测绘,如发生争议,以专业测绘机构出具的测绘成果为准。				



核发机关: (盖章)

2015年9月30日

Nº 0060341

项目编码: 2016-500108-47-03-007401

重庆市企业投资项目备案证

项目名称: 鲁能领秀城1号地二期

项目法人: 重庆鲁能英大置业有限公司

项目所在区县及建设地点: 南岸区-重庆市南岸茶园新区

项目法人经济类型: 股份制

建设性质: 新建

总投资: 100000 万元

建设工期: 2016年06月30日 至 2018年03月30日

特殊类别项目编码:

建设内容及规模 (生产能力):

该项目占地总面积94361平方米, 总建筑面积约19.13万平方米, 主要建设内容: 包括公建及配套约14.83万平方米, 车库约5.5万平方米。



2016

注: 本备案证仅表明该项目符合本地区产业政策 and 准入标准, 不作为企业经济实力和投资能力的证明依据。

本备案证自发证之日起二年内未开工视为无效。

重庆市发展和改革委员会印制

Nº 0060340

项目编码: 2016-500108-47-03-007455

重庆市企业投资项目备案证

项目名称: 鲁能领秀城1号地一期

项目法人: 重庆鲁能英大置业有限公司

项目所在区县及建设地点: 南岸区-重庆市南岸区茶园新区

项目法人经济类型: 股份制

建设性质: 新建

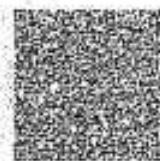
总投资: 100000 万元

建设工期: 2016年06月30日至 2018年03月30日

特殊类别项目编码:

建设内容及规模(生产能力):

该项目占地总面积94361平方米, 总建筑面积约16.4万平方米, 主要建设内容: 包括住宅约10.8万平方米, 公建及配套约2.1万平方米, 车库约3.5万平方米。



2016

注: 本备案证仅表明该项目符合本地区产业政策 and 准入标准, 不作为企业经济实力和投资能力的证明依据。

本备案证自发证之日起二年内未开工视为无效。

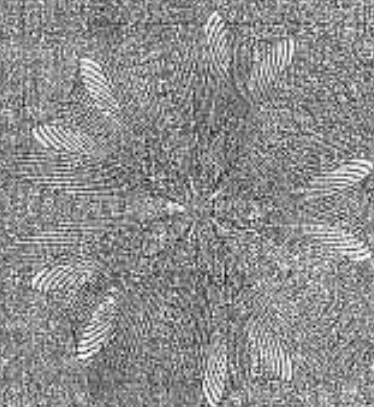
重庆市发展和改革委员会印制

房地证 字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局

编号

权利人	重庆鲁能英大置业有限公司				
证件名称及号码	营业执照：渝南500108000014959				
坐落	南岸区茶园新城区				
房地籍号	NA0120040106000				
土地用途类型	出让	房屋结构			
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途			
土地使用权面积	15251m ²	楼层	层	各层 房屋层数	
共有使用权面积		房屋建筑面积			
土地使用权终止日期	2057年01月31日	套内建筑面积			
房屋共有或共用部位及设施					



2018090900000005



填证单位：

登记日期：

填证单位：

登记日期：

年 月 日

2018 年 9 月 1 日

记 事

图 幅 号: 5841250
 地 理 号: 4031204010400
 主 题 名: 四川省地质队

四川省地质队
 4031204010400



書

房地证 字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关

重庆市国土资源和房屋管理局

编号: 6666

权利人	重庆鲁能英大置业有限公司				
证件名称及号码	营业执照：渝南500108300014959				
坐落	南岸区茶园新城区				
房地籍号	NA0120046107000				
土地使用类型	出让	房屋结构			
土地用途	商务金融用地	房屋用途			
土地使用权面积	84391m ²	楼层	名义层 物理层		
共有使用权面积		房屋建筑面积			
土地使用权终止日期	2047年01月31日	套内建筑面积			
房屋共有或共用部位及设施					



事 记

本宗地面积为844491m²，其中有79130m²土地用途为商务金融用地，5352m²土地用途为其它商服用地（社会停车场）

201307290030006



填证单位：

登记日期：

年 月 日

填证单位：

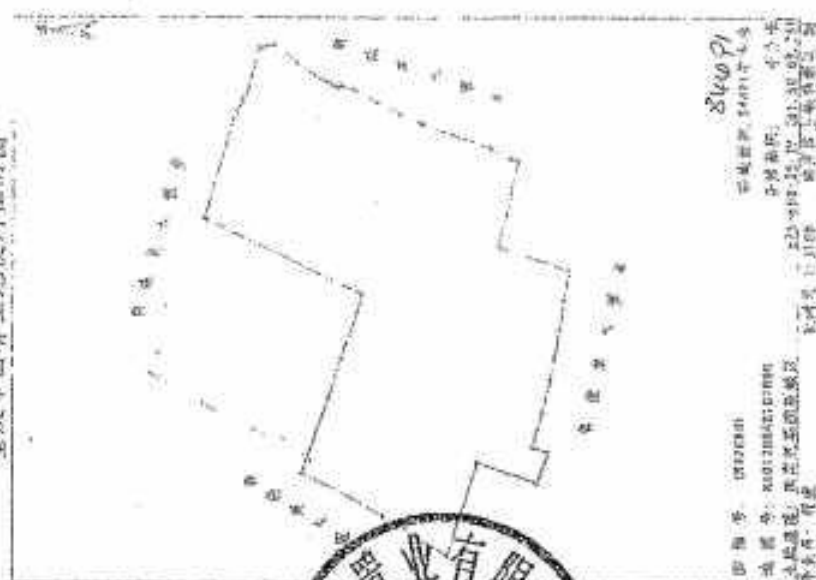
登记日期：

2013 年 7 月 1 日

三



重庆市国有土地使用证附图



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 500108201600842 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

3-2-2-1-171



用地单位	重庆鲁能英大置业有限公司
用地项目名称	鲁能·领秀城1号地块
用地位置	南岸区茶园新区
用地性质	详见附件
用地面积	94346.00平方米
建设规模	275300.00平方米



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

2012

房地证 字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市房地产权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利和土地使用情况，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局

编号: 2012-01-01

记 事



权利人	重庆鲁能英大置业有限公司				
证件名称及号码	营业执照：渝南500108000014959				
坐落	南岸区茶园新城E				
房地籍号	NA0120040104000				
土地使用权类型	出让	房屋结构			
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途			
土地使用权面积	46075m ²	楼层	层数	房屋层数	房屋层数
共有使用权面积		房屋建筑面积			
土地使用终止日期	2057年01月31日	套内建筑面积			
房屋共有或共用部位及设施					

201303290030004

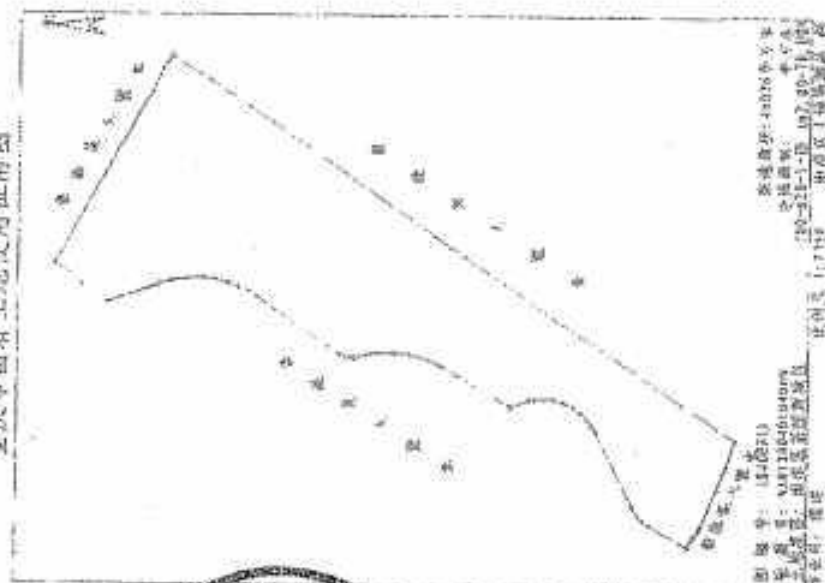
填证单位：

登记日期：

年 月 日

2013年3月29日

重庆市国有土地使证附图



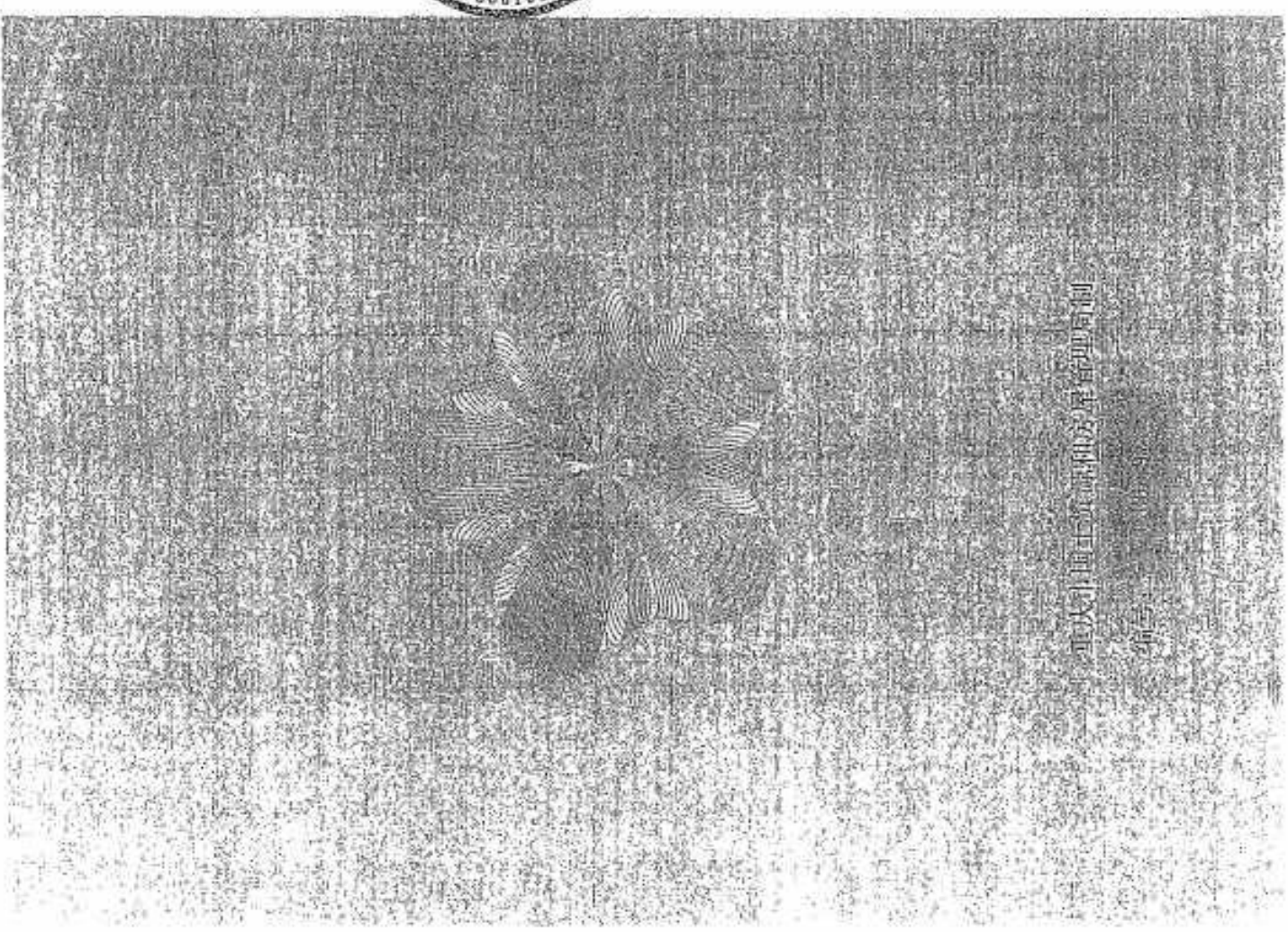
记 事

房地证 字第 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号

记 事



权 利 人	重庆鲁能英大置业有限公司				
证件名称及号码	营业执照：渝南500108003014959				
坐 落	南岸区茶园新城区				
房地籍号	NA0120040105000				
土地使用权类型	出让	房屋结构	名义层 机械层		
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	楼	层	
土地使用权面积	13007m ²		房屋建筑面积		
共有使用权面积			套内建筑面积		
土地使用权终止日期	2087年01月31日				
房屋共有或共用部位及设施					

201303300030001



填证单位：

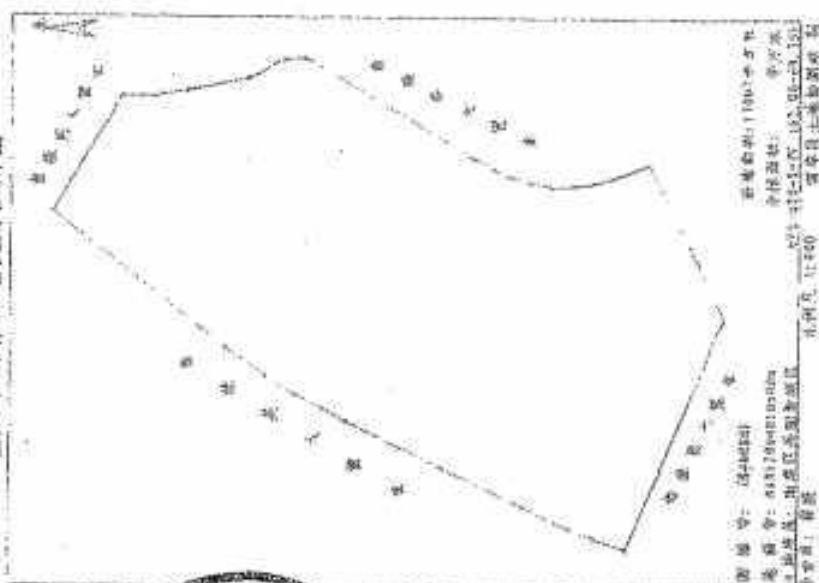
登记日期：

年 月 日

2013 年 3 月 30 日

记 事

重庆市国有土地使用证附图



房地证

字第

号



根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋交易管理条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局

编号

权利人	重庆鲁能英大置业有限公司	
证件名称及号码	营业执照：渝南500108400014959	
坐落	南岸区茶园新城区	
房地籍号	NA0120040103000	
土地使用权类型	出让	房屋结构
土地用途	商业金融用地	房屋用途
土地使用权面积	7154m ²	楼层
共有使用权面积		房屋建筑面积
土地使用权终止日期	2047年01月31日	套内建筑面积
房屋共有或共用部位及设施		

301307290030003



填证单位：

登记日期：

填证单位：

登记日期：

年 月 日

记 事

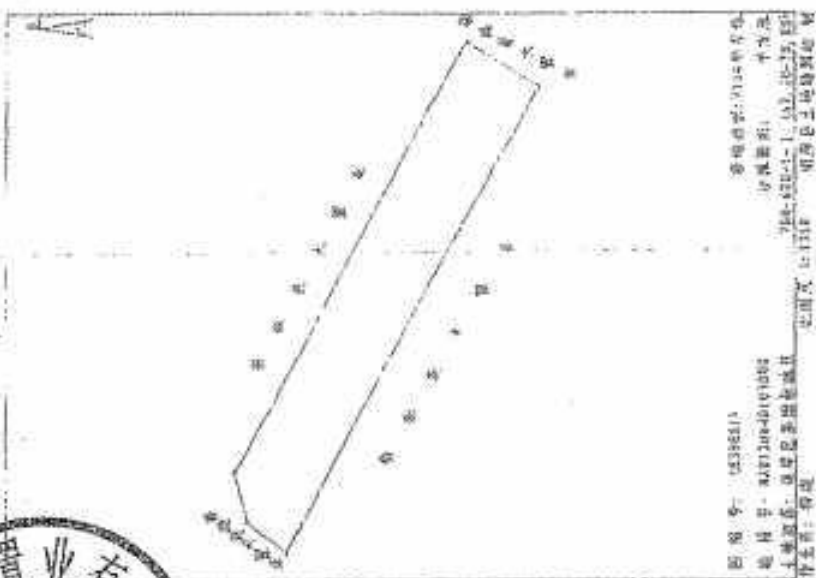
本宗地上建筑面积为7154m²，其中有6530m²土地用途为商务金融用地，1624m²土地用途为其它商服用地（社会停车场）。



记 事



重庆市国有土地使用证附图



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 5001082011000322

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	重庆鲁能英大置业有限公司
用地项目名称	鲁能领秀城2#地块
用地位置	南岸区茶园新城区
用地性质	详见附件
用地面积	105119平方米
建设规模	143668.86平方米
附件名称	用地证附图



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 500108-01300054 号



根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

二〇一三年八月八日



建设单位(个人)	重庆鲁能英大置业有限公司
建设项目名称	鲁能领秀城2#地块
建设位置	南岸区茶园新城区
建设规模	127187.04 平方米

附图及附件名称
经核定的《建设工程(施工图)建筑面积及计容建筑面积明细表》、放线
回单、建规图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有一

No:0019911

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

500108201

根据《中华人民共和国建筑法》第八十五条规定,经审查,本
建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证

发证机关

日期

2013年09月06日



建设单位	重庆鲁能英大置业有限公司
工程名称	鲁能领秀城2#地块
建设地址	南岸区茶园新区
建设规模	127187 C4
设计单位	机械工业第三设计研究院
施工单位	重庆海能建设有限公司
监理单位	中煤科工集团重庆设计研究院
合同开工日期	2013年02月06日

备注

2015年02月06日

2015年02月06日

项目经理:王國雄
基础、主体、初装修、幕墙、给排水、消防安装、人防工程

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正本)

渝国土房管(2013)预字第(1088)号

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局

24444 105767.07 m²

项目名称	重庆鲁能地产置业有限公司			
项目地址				
预售/预租项目名称	鲁能·爱城2期			
项目对外销售名称(推广名)				
分期名称	南岸区弹子石街道			
预售/预租许可证号	中国商业银行重庆江北人和支行			
预售/预租许可证号	110001060005536			
编号	楼栋	套数	预售/预租面积	用途
	1-6	40	4235.04	住宅
	1-7	24	3138.08	住宅
	1-8	24	3306.30	住宅
	1-9	54	4754.36	住宅
			15433.56	
1.编号(北安编号),是指公安机关核发的与地址对应的门牌楼号。 本项目预售/预租,必须经专业测绘机构测绘,测绘数据准确,方能预售/预租。				



三 可 止

(正本)

《图书情报》2016年第105号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局



重庆鲁能地产开发有限公司	
建设单位名称	
规划单位名称	渝中区土地局
项目对外销售名称(推广名)	
房屋坐落	南岸区海棠溪3号
预售资金监管银行	中国农业银行重庆江北人和支行
预售资金监管账号	110901040006534

幢号 (必须填写)	单元号 (必须填写)	层数	面积	建筑面积(m ²)	用途
1-1	66	5765.90	住宅		
1-11	66	7916.24	住宅		
角1至7	26	4940.94	住宅		
1-11	99	8894.18	住宅		
1-11	66	5767.05	住宅		
角7至7	36	4040.94	住宅		
1-7	42	3065.51	住宅		

4080 P.K.P.

1. 幢号(按实填写),是指该宗地内各幢楼的门牌号码。
2. 本开发项目为现房、公寓或商业等并建项目和商住楼,如发生变更,请及时通知。
3. 物业管理费:社区用房位于第1幢第1层。并在本宗地范围内。



重庆商品房预售(预租)

(正本)

渝园土房(2014)预字(1042)号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。

[illegible]

重庆商品房预售(预租)

(正本)

俞国士民管(2014)预字第(379)号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。



包商企业名称	重庆春源英大置业有限公司				
联系电话名称	售楼部电话				
规划批准的项目名称	南岸区海棠溪组团				
项目对外销售名称(推广名)	海棠溪组团33、35、37、39号				
房屋用途	住宅				
预售资金监管银行	招商银行重庆江北支行				
预售资金监管账号	12900784810101				

序号	楼号 (公安编号)	层数	用途	建筑面积(m ²)	用途
9		1-2	住宅	3306.20	住宅
10		1-2	住宅	4235.04	住宅
15		1-2	住宅	5762.24	住宅
21		1-2	住宅	1164.71	住宅
23		1-2	住宅	4350.96	住宅
25		1-2	住宅	1095.59	住宅
				19916.7	

1. 总项目规划说明：本楼盘位于南岸海棠溪组团33、35、37、39号，总建筑面积19916.7平方米。

2. 本区规划说明：本区规划为住宅用地，总建筑面积19916.7平方米。

3. 本区规划说明：本区规划为住宅用地，总建筑面积19916.7平方米。



重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正本)

渝国土房管(2014)预字第(136)号

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局

项目名称		重庆鲁能英大置业有限公司	
预售单位名称			
预售项目的项目名称		鲁能·领秀城2#地块	
项目对外销售名称(幢名)			
分期名称		南岸区珊瑚路35号	
预售资金监管银行		中国永业银行重庆渝北人和支行	
预售资金监管账号		1100010400009534	
预售(预租)房屋情况			
幢号 (注明部分)	幢号 (公安编号)	层数	用途
1		24	住宅
		40	住宅
		7541.32	
1. 幢号(公安编号)、层数与公安部门的备案及对应的门牌号码号,多幢房屋预售时,应填写幢号及层数,并填写幢号、户数及预售面积。			



437

Nº 0024445

重庆市企业投资项目备案证

项目名称:

重庆鲁能·鲁能领秀城4#地块

项目法人:

赵健

建设性质:

新建

总投资:

100000 万元

建设工期:

三年

备案项目编号:

310108

同发将信商务港有限公司
2010年5月26日



重庆南岸区茶园新城区

项目经济类型:

股份制

建设规模(或生产能力):

用地面积19.33万平方, 总建筑面积53.51万平方, 其中住宅面积42.61万平方, 配套用房面积万平方。

资金来源:

1. 资本金 35000 万元;
2. 银行贷款 50000 万元;
3. 其他 5000 万元

计划开工时间:

2010-6-25

同发将信商务港有限公司
2010年5月26日



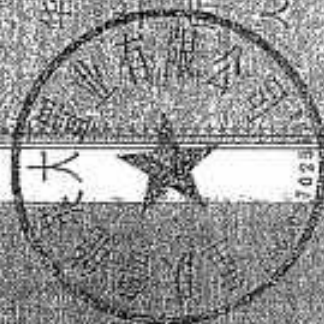
注: 本登记备案证有效期为二年。

重庆市发展和改革委员会印制

房地证 字第 号

1000 00100

根据《中华人民共和国土地管理法》《中
华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市
地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋
所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利
人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关

重庆市国土资源和房屋管理局制

编号

记 事



权 利 人	重庆鲁能英大置业有限公司				
证件名称及号码	营业执照：渝南500108000014939				
坐 落	南岸区茶园新城区				
房地编号	KAO1200401010000				
土地使用权类型	出让	房屋结构			
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途			
土地使用权面积	81362m ²	楼 层	名义层	实际层	
共有使用权面积		房屋建筑面积			
土地使用权终止日期	2057年01月31日	套内建筑面积			
房屋共有或共用部位及设施					

20170329030001



填证单位： 填证日期： 登记日期： 登记日期：

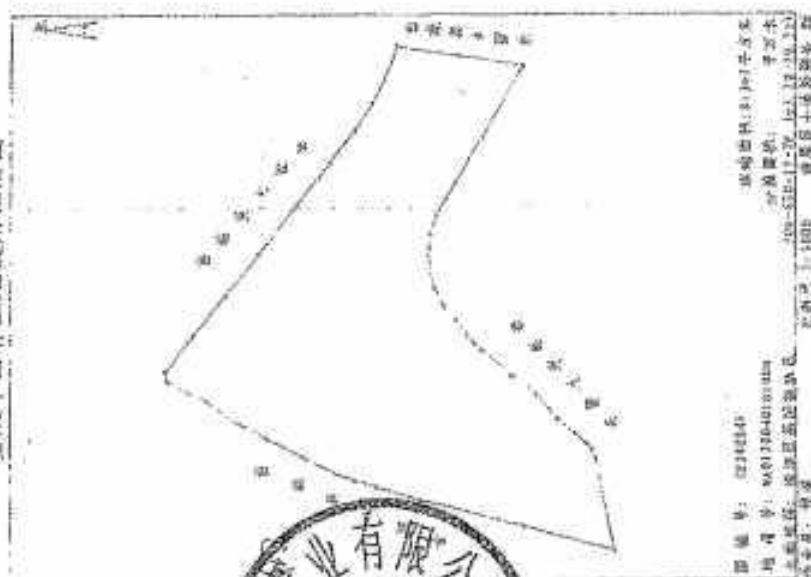
年 月 日

2017.03.29

hncn11-29/18
= 193376 ✓

记 录

重庆带圈有土地使用证附图



房地证

字第

号

060

根据《中华人民共和国土地管理法》《中
华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市
土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋
所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利
人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 060-01

权 利 人	重庆鲁能英大置业有限公司				
证件名称及号码	营业执照：渝南56010830003149583				
坐 落	南岸区茶园新城兴				
房地籍号	NA0120040102005				
土地权利类型	出让	房屋结构			
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途			
土地使用权面积	1120.14m ²	楼 层	书 架 层		
共有使用权面积		房屋建筑面积			
土地使用权终止日期	2057年01月31日	套内建筑面积			
房屋共有或共用部位及设施					



记 事

填证单位：

登记日期：

年 月 日

填证单位：

登记日期：

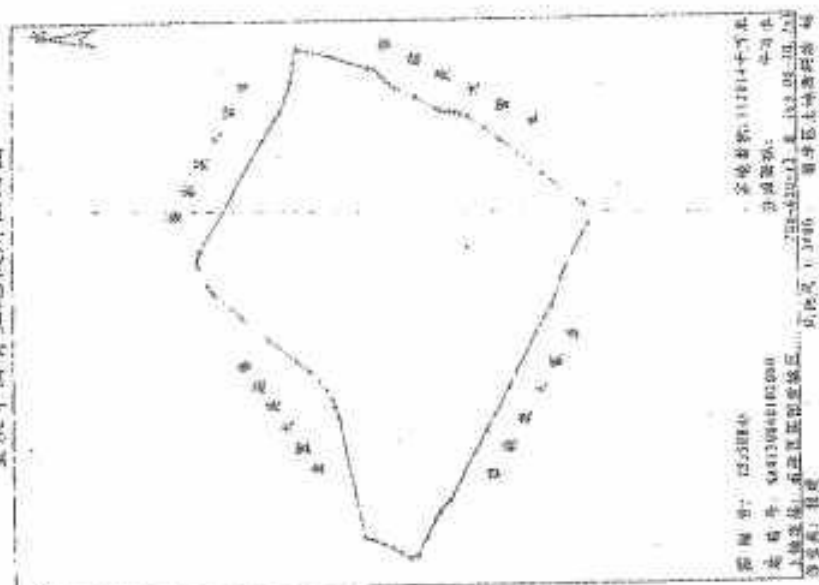
2013年3月1日

201307290400002

记 录



重庆市国有土地使用附图



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 500108201805325 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期

二〇一五年五月二十九日



用地单位	重庆鲁能英大置业有限公司
用地项目名称	鲁能领秀城4、5#地块
用地位置	南岸区茶园新城
用地性质	详见附件
用地面积	313006.00平方米
设规模	789767.00平方米

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 5001082015000794号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

3-2-2-1-198

发证机关
日期
2015年7月27日
(5)

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

建设单位（个人）	重庆鲁能英大置业有限公司
建设项目名称	鲁能领秀城4#地块南区（A40-1/04地块）
建设位置	南岸区茶园新城区
建设规模	207538.64平方米
附图及附件名称	

建筑工程施工有关规划部分内容、《建设工程（施工图）建筑面积及计容建筑面积表》

6#地
东乙

No:0001500

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 500108201604290201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，
本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期 2016年04月29日

建设单位	重庆鲁能置业大置业有限公司
工程名称	鲁能鲁能城A地块南区2-10、10-10A、10-10B、10-10C、10-10D、10-10E、10-10F、10-10G、10-10H、10-10I、10-10J、10-10K、10-10L、10-10M、10-10N、10-10O、10-10P、10-10Q、10-10R、10-10S、10-10T、10-10U、10-10V、10-10W、10-10X、10-10Y、10-10Z、10-10AA、10-10AB、10-10AC、10-10AD、10-10AE、10-10AF、10-10AG、10-10AH、10-10AI、10-10AJ、10-10AK、10-10AL、10-10AM、10-10AN、10-10AO、10-10AP、10-10AQ、10-10AR、10-10AS、10-10AT、10-10AU、10-10AV、10-10AW、10-10AX、10-10AY、10-10AZ、10-10BA、10-10BB、10-10BC、10-10BD、10-10BE、10-10BF、10-10BG、10-10BH、10-10BI、10-10BJ、10-10BK、10-10BL、10-10BM、10-10BN、10-10BO、10-10BP、10-10BQ、10-10BR、10-10BS、10-10BT、10-10BU、10-10BV、10-10BW、10-10BX、10-10BY、10-10BZ、10-10CA、10-10CB、10-10CC、10-10CD、10-10CE、10-10CF、10-10CG、10-10CH、10-10CI、10-10CJ、10-10CK、10-10CL、10-10CM、10-10CN、10-10CO、10-10CP、10-10CQ、10-10CR、10-10CS、10-10CT、10-10CU、10-10CV、10-10CW、10-10CX、10-10CY、10-10CZ、10-10DA、10-10DB、10-10DC、10-10DD、10-10DE、10-10DF、10-10DG、10-10DH、10-10DI、10-10DJ、10-10DK、10-10DL、10-10DM、10-10DN、10-10DO、10-10DP、10-10DQ、10-10DR、10-10DS、10-10DT、10-10DU、10-10DV、10-10DW、10-10DX、10-10DY、10-10DZ、10-10EA、10-10EB、10-10EC、10-10ED、10-10EE、10-10EF、10-10EG、10-10EH、10-10EI、10-10EJ、10-10EK、10-10EL、10-10EM、10-10EN、10-10EO、10-10EP、10-10EQ、10-10ER、10-10ES、10-10ET、10-10EU、10-10EV、10-10EW、10-10EX、10-10EY、10-10EZ、10-10FA、10-10FB、10-10FC、10-10FD、10-10FE、10-10FF、10-10FG、10-10FH、10-10FI、10-10FJ、10-10FK、10-10FL、10-10FM、10-10FN、10-10FO、10-10FP、10-10FQ、10-10FR、10-10FS、10-10FT、10-10FU、10-10FV、10-10FW、10-10FX、10-10FY、10-10FZ、10-10GA、10-10GB、10-10GC、10-10GD、10-10GE、10-10GF、10-10GG、10-10GH、10-10GI、10-10GJ、10-10GK、10-10GL、10-10GM、10-10GN、10-10GO、10-10GP、10-10GQ、10-10GR、10-10GS、10-10GT、10-10GU、10-10GV、10-10GW、10-10GX、10-10GY、10-10GZ、10-10HA、10-10HB、10-10HC、10-10HD、10-10HE、10-10HF、10-10HG、10-10HH、10-10HI、10-10HJ、10-10HK、10-10HL、10-10HM、10-10HN、10-10HO、10-10HP、10-10HQ、10-10HR、10-10HS、10-10HT、10-10HU、10-10HV、10-10HW、10-10HX、10-10HY、10-10HZ、10-10IA、10-10IB、10-10IC、10-10ID、10-10IE、10-10IF、10-10IG、10-10IH、10-10II、10-10IJ、10-10IK、10-10IL、10-10IM、10-10IN、10-10IO、10-10IP、10-10IQ、10-10IR、10-10IS、10-10IT、10-10IU、10-10IV、10-10IW、10-10IX、10-10IY、10-10IZ、10-10JA、10-10JB、10-10JC、10-10JD、10-10JE、10-10JF、10-10JG、10-10JH、10-10JI、10-10JJ、10-10JK、10-10JL、10-10JM、10-10JN、10-10JO、10-10JP、10-10JQ、10-10JR、10-10JS、10-10JT、10-10JU、10-10JV、10-10JW、10-10JX、10-10JY、10-10JZ、10-10KA、10-10KB、10-10KC、10-10KD、10-10KE、10-10KF、10-10KG、10-10KH、10-10KI、10-10KJ、10-10KK、10-10KL、10-10KM、10-10KN、10-10KO、10-10KP、10-10KQ、10-10KR、10-10KS、10-10KT、10-10KU、10-10KV、10-10KW、10-10KX、10-10KY、10-10KZ、10-10LA、10-10LB、10-10LC、10-10LD、10-10LE、10-10LF、10-10LG、10-10LH、10-10LI、10-10LJ、10-10LK、10-10LL、10-10LM、10-10LN、10-10LO、10-10LP、10-10LQ、10-10LR、10-10LS、10-10LT、10-10LU、10-10LV、10-10LW、10-10LX、10-10LY、10-10LZ、10-10MA、10-10MB、10-10MC、10-10MD、10-10ME、10-10MF、10-10MG、10-10MH、10-10MI、10-10MJ、10-10MK、10-10ML、10-10MM、10-10MN、10-10MO、10-10MP、10-10MQ、10-10MR、10-10MS、10-10MT、10-10MU、10-10MV、10-10MW、10-10MX、10-10MY、10-10MZ、10-10NA、10-10NB、10-10NC、10-10ND、10-10NE、10-10NF、10-10NG、10-10NH、10-10NI、10-10NJ、10-10NK、10-10NL、10-10NM、10-10NN、10-10NO、10-10NP、10-10NQ、10-10NR、10-10NS、10-10NT、10-10NU、10-10NV、10-10NW、10-10NX、10-10NY、10-10NZ、10-10OA、10-10OB、10-10OC、10-10OD、10-10OE、10-10OF、10-10OG、10-10OH、10-10OI、10-10OJ、10-10OK、10-10OL、10-10OM、10-10ON、10-10OO、10-10OP、10-10OQ、10-10OR、10-10OS、10-10OT、10-10OU、10-10OV、10-10OW、10-10OX、10-10OY、10-10OZ、10-10PA、10-10PB、10-10PC、10-10PD、10-10PE、10-10PF、10-10PG、10-10PH、10-10PI、10-10PJ、10-10PK、10-10PL、10-10PM、10-10PN、10-10PO、10-10PP、10-10PQ、10-10PR、10-10PS、10-10PT、10-10PU、10-10PV、10-10PW、10-10PX、10-10PY、10-10PZ、10-10QA、10-10QB、10-10QC、10-10QD、10-10QE、10-10QF、10-10QG、10-10QH、10-10QI、10-10QJ、10-10QK、10-10QL、10-10QM、10-10QN、10-10QO、10-10QP、10-10QQ、10-10QR、10-10QS、10-10QT、10-10QU、10-10QV、10-10QW、10-10QX、10-10QY、10-10QZ、10-10RA、10-10RB、10-10RC、10-10RD、10-10RE、10-10RF、10-10RG、10-10RH、10-10RI、10-10RJ、10-10RK、10-10RL、10-10RM、10-10RN、10-10RO、10-10RP、10-10RQ、10-10RR、10-10RS、10-10RT、10-10RU、10-10RV、10-10RW、10-10RX、10-10RY、10-10RZ、10-10SA、10-10SB、10-10SC、10-10SD、10-10SE、10-10SF、10-10SG、10-10SH、10-10SI、10-10SJ、10-10SK、10-10SL、10-10SM、10-10SN、10-10SO、10-10SP、10-10SQ、10-10SR、10-10SS、10-10ST、10-10SU、10-10SV、10-10SW、10-10SX、10-10SY、10-10SZ、10-10TA、10-10TB、10-10TC、10-10TD、10-10TE、10-10TF、10-10TG、10-10TH、10-10TI、10-10TJ、10-10TK、10-10TL、10-10TM、10-10TN、10-10TO、10-10TP、10-10TQ、10-10TR、10-10TS、10-10TT、10-10TU、10-10TV、10-10TW、10-10TX、10-10TY、10-10TZ、10-10UA、10-10UB、10-10UC、10-10UD、10-10UE、10-10UF、10-10UG、10-10UH、10-10UI、10-10UJ、10-10UK、10-10UL、10-10UM、10-10UN、10-10UO、10-10UP、10-10UQ、10-10UR、10-10US、10-10UT、10-10UU、10-10UV、10-10UW、10-10UX、10-10UY、10-10UZ、10-10VA、10-10VB、10-10VC、10-10VD、10-10VE、10-10VF、10-10VG、10-10VH、10-10VI、10-10VJ、10-10VK、10-10VL、10-10VM、10-10VN、10-10VO、10-10VP、10-10VQ、10-10VR、10-10VS、10-10VT、10-10VU、10-10VV、10-10VW、10-10VX、10-10VY、10-10VZ、10-10WA、10-10WB、10-10WC、10-10WD、10-10WE、10-10WF、10-10WG、10-10WH、10-10WI、10-10WJ、10-10WK、10-10WL、10-10WM、10-10WN、10-10WO、10-10WP、10-10WQ、10-10WR、10-10WS、10-10WT、10-10WU、10-10WV、10-10WW、10-10WX、10-10WY、10-10WZ、10-10XA、10-10XB、10-10XC、10-10XD、10-10XE、10-10XF、10-10XG、10-10XH、10-10XI、10-10XJ、10-10XK、10-10XL、10-10XM、10-10XN、10-10XO、10-10XP、10-10XQ、10-10XR、10-10XS、10-10XT、10-10XU、10-10XV、10-10XW、10-10XX、10-10XY、10-10XZ、10-10YA、10-10YB、10-10YC、10-10YD、10-10YE、10-10YF、10-10YG、10-10YH、10-10YI、10-10YJ、10-10YK、10-10YL、10-10YM、10-10YN、10-10YO、10-10YP、10-10YQ、10-10YR、10-10YS、10-10YT、10-10YU、10-10YV、10-10YW、10-10YX、10-10YY、10-10YZ、10-10ZA、10-10ZB、10-10ZC、10-10ZD、10-10ZE、10-10ZF、10-10ZG、10-10ZH、10-10ZI、10-10ZJ、10-10ZK、10-10ZL、10-10ZM、10-10ZN、10-10ZO、10-10ZP、10-10ZQ、10-10ZR、10-10ZS、10-10ZT、10-10ZU、10-10ZV、10-10ZW、10-10ZX、10-10ZY、10-10ZZ
建设地址	重庆市南岸区茶园新区
建设规模	建筑面积约60000平方米
勘察单位	重庆地勘工程勘察院有限公司
设计单位	中机中联工程有限公司
施工单位	重庆华建建设有限公司
监理单位	中煤科工集团重庆设计研究院有限公司
勘察单位项目负责人	张英发
设计单位项目负责人	俞真
施工单位项目负责人	李光贵
监理单位负责人	张高
合同工期	220日历天

备注

- 一、本证为建筑工程施工许可证，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、在项目建设过程中，主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应开工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过规定时间的，本证自行废止。
- 五、在证的建筑工程施工过程中，建设单位应当中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的，属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

Nº 0024446

重庆市企业投资项目备案证

项目名称:

重庆鲁能·鲁能领秀城5#地块

建设地址:

重庆南岸区茶园新城区

项目法人:

赵健

项目法人经济类型:

股份制

建设性质:

新建

用地面积12.35万平方米;总建筑面积34.88万平方米
其中住宅建筑面积29.85万平方米;商业建筑面积
5.03万平方米。

总投资:

69000 万元

1. 资本金 24150 万元;

3. 其他 10350 万元

2. 银行贷款 34500 万元;

建设工期:

三年

计划开工时间:

2010-6-25

备案项目编码:

310108241444

同意将鲁能领秀城5#地块
2010年5月26日

同意将鲁能领秀城5#地块
2010年6月25日



注:本登记备案证有效期为二年。

重庆市发展和改革委员会印

房地证 字第 00176 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



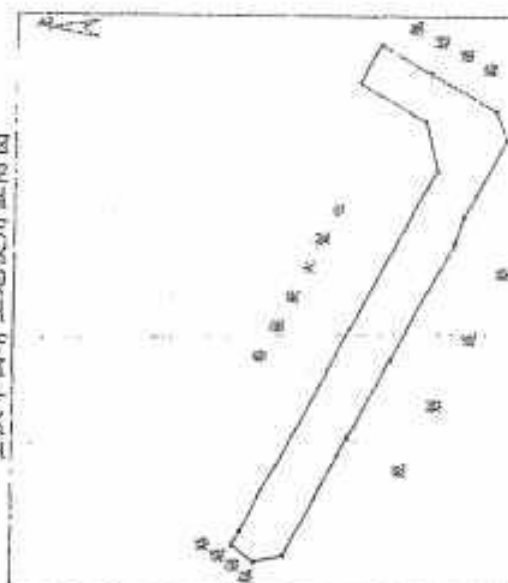
发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局

编号

重庆市国有土地使用证附图



宗地编号: 1768440000
宗地面积: 17684.40平方米
宗地用途: 工业用地
宗地坐落: 重庆市长寿区
宗地权利人: 重庆市长寿区国有资产监督管理委员会
宗地取得时间: 2008年12月10日



1060 房地证 2007 字第 00308 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



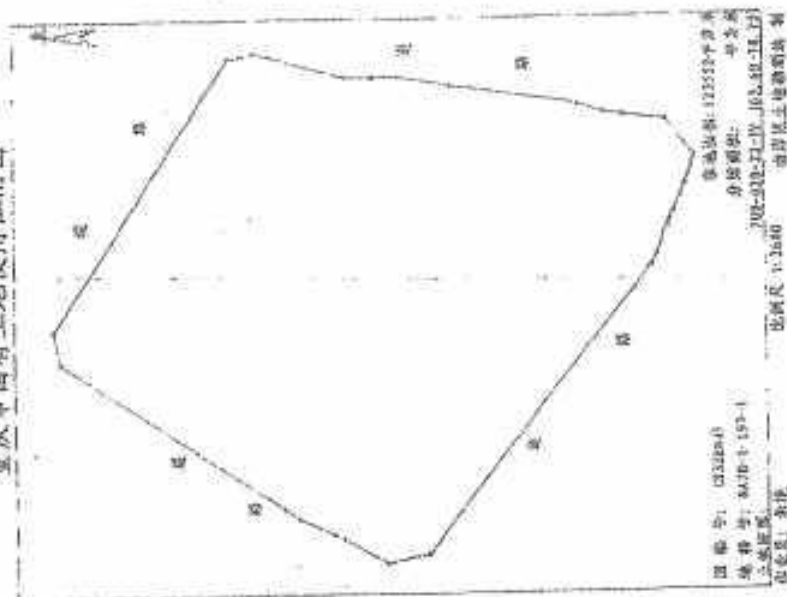
发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 015-1000

重庆市国有土地使用证附图



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第. 560108201600325 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

二〇一六年五月二十九日



用地单位	重庆鲁能英大置业有限公司
用地项目名称	鲁能领秀城4、5#地块
用地位置	南岸区茶园新城区
用地性质	详见附件
用地面积	813006.00平方米
设规划	769767.00平方米

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 500108201540076

(5)

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期

二〇一五年十月三十日



建设单位 (个人)

建设项目名称

建设位置

建设规模

附图及附件名称

建筑施工图有关规划部分内容、《建设工程(施工图)建筑面积及计容建筑明细表》

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 530108201506190101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期 2015 年 6 月 19 日



建设单位	重庆鲁能莫大置业有限公司		
工程名称	鲁能鲁能城渝地库一期一标段(1#、2#、23#、24#)及附属车库建设工程		
建设地址	重庆市南岸区茶园新城B区		
建设规模	6600 m ²	合同价格	936.753139 万元
勘察单位	重庆高新工程勘察设计院有限公司		
设计单位	中机中联工程有限公司		
施工单位	重庆华顿建设有限公司		
监理单位	中煤科工集团重庆设计研究院有限公司		
勘察单位项目负责人	张康耀	设计单位项目负责人	傅真
施工单位项目负责人	袁山湖	总监理工程师	黄建华
合同工期	502		
备注	主体结构工程、装饰装修工程、给排水工程、消防喷淋安装、门窗工程、智能化工程、室外管网工程等各楼栋施工图范围内所含内容。见：施工许可证附件		

近藤 隆夫

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住所城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在证的建筑工程工期中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的即属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

No:0001121

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 500108201509220101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

2015年11月22日

3-2-2-1-211

建设单位	重庆鲁能英大置业有限公司		
工程名称	鲁能领秀城望江苑一期一标段2#、3#、10#、21#、22#楼及附属车库建设工程		
建设地址	重庆市南岸区茶园新城B区		
建设规模	83804.84	合同价格	21803.5612万元
勘察单位	重庆高朝工程勘察设计院有限公司		
设计单位	中联工程有限公司		
施工单位	重庆华颐建设有限公司		
监理单位	中煤科工集团重庆设计研究院有限公司		
勘察单位项目负责人	张明强	设计单位项目负责人	陈真
施工单位项目负责人	郭珍珍	总监理工程师	蒋建华
合同工期	570日历天		

备注：本工程竣工验收图及说明所述的所有工程内容，包括基础工程、主体工程、装饰装修工程、给排水安装工程、消防工程、门窗工程、智能化工程、室外管网工程等，具体详见招标人提供的施工图及工程量清单。

备注: 本工程施工设计图标注范围及说明所述的所有工程内容,包括基础工程、主体工程、装饰装修工程、给排水安装工程、消防工程、门窗工程、智能化工程、室外管网工程等,具体详见招标人提供的施工范围及工程量清单。

重要事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 5001002-D1502010101

根据《中华人民共和国建筑法》第二十五条规定，经审查，

王宗平

發令

发证日期 2016 年 12 月 31 日

[illegible]

本证应需填列现时，作为调查施工的依据。
本证发证机关可，本证的管理内容，得变更。
房屋城乡建设行政主管部门，可以对本证的发放，
本市自发证之日起三个月内即告竣工，逾期未竣即属违约，逾期超期未竣时，本证自逾期

存留的竣工工程因故中止施工时, 建设单位应当自中止施工之日起一

六、建桥工程概算领出时，应当将委建工程报告、中止施工满一年的工程概算领出前，建设单位应当报经原审批概算部门审查。

七、凡未取得批准擅自施工的工程概算支出，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

重庆商品房预售(预租)

東 同 止

(正本)

渝国土地法(2015)预字第(912)号

本证所列商品房符合法定条件，准予预售(预租)，特发此证。



电励克龙品种	重庆鲁能英大置业有限公司				
联建商品房					
建湖县建房的详细地址	鲁能鲁能城5#地块一期				
项目对外销售名称(售楼广告)					
房屋坐落	建湖县文天大道35号				
预售资金监管银行	中国农业银行重庆渝北人和支行				
预售资金监管账号	3111090104000449				

序号 (规划编号)	桩号 (公安编号)	层数	面积	建筑面积(m²)	用途
1	1	1	0	1489.49	住宅室
2	1	1-10	154	12817.06	住宅
3	9	1	0	1503.12	非住宅
4	9	1-22	206	17189.3	住宅
					330PB.19

1. 销售(公安编号) 本楼盘文件及销售资料与房屋买卖合同附件一并提供, 购房者应仔细阅读, 并签字确认。
 2. 本楼盘文件, 公摊面积等, 开发商应提供, 购房者应仔细阅读, 并签字确认。

同记

重庆商品房预售(预租)

(正本)

186) 呔

本证所列商品房符合法定条件，
予预售(预租)，特发此证。

[illegible]

重庆商品房预售(预租)

(正本)

渝国土房管(2015)预字第(883)号

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。



出放业主名称		重庆鲁能地产置业有限公司			
联建单位名称		鲁能地产集团			
原批准建设的项目名称		鲁能地产集团一期			
项目对外招出名称(推广名)		鲁能地产集团一期			
房屋坐落		南岸区天文大道35号			
预售资金监管银行		中国农业银行重庆南岸人和支行			
预售资金监管账号		31110901040008439			
保 售 (情 况) 登 记 保 况					
层号 (规划层号)	层号 (公安编号)	层数	套数	建筑面积(m ²)	用途
1	3	第1	0	10715.55	非住宅
1	3	1-15	117	8473.86	住宅
4	10	1	0	1131.63	非住宅
4	10	1-22	210	17023.32	住宅
附 记					



2005年9月29日

重庆市商品房预售(预租)

许可证

(正本)

渝国土房管(2015)预字第(776)号

本证所列商品房符合法定条件,准予预售(预租),特发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局



出开发企业名称		重庆鲁能英大置业有限公司			
项目地址名称		鲁能星城二期			
预售证的预售面积		鲁能星城二期5#地块一期			
项目对外预售名称(推广名)					
出开发名称		鲁能星城二期5#地块一期			
预售资金监管银行		招商银行股份有限公司			
预售资金监管账号		125903784810101			
预售证(预售)房屋状况					
楼号 (规划编号)	单元 (公安编号)	层数	用途	面积 (m²)	用途
5	1	0	非住宅	917.31	非住宅
6	1-22	210	住宅	17502.45	住宅
7	1-1	0	非住宅	1026.09	非住宅
8	2-21	200	住宅	16680.8	住宅
9	1-1	0	非住宅	422.83	非住宅
10	1-21	200	住宅	17407.12	住宅
					56456.61



1. 预售证(公安编号)、预售证(公安编号)的用途和用途的门牌楼号
2. 预售证(公安编号)、预售证(公安编号)的用途和用途的门牌楼号
3. 预售证(公安编号)、预售证(公安编号)的用途和用途的门牌楼号
4. 预售证(公安编号)、预售证(公安编号)的用途和用途的门牌楼号
5. 预售证(公安编号)、预售证(公安编号)的用途和用途的门牌楼号

1. 编号(公安编号),是指公安机系统编制的与楼盘相对应的门牌楼号。
2. 本证所列预售面积、公摊面积及分摊面积,是指经测绘机构测绘,并经测绘行政主管部门备案。
3. 本证所列预售面积、公摊面积及分摊面积,是指经测绘机构测绘,并经测绘行政主管部门备案。
4. 社区用房位于第1层,并在本证预售范围内。



2015年9月30日

委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份。特委托贵公司对该经济行为所涉及的重庆鲁能英大置业有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3.不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 4.接受评估行政主管部门的监督检查。

天津广宇发展股份有限公司(盖章)：



法定代表人(签字)：

2016年7月15日

被评估单位承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份。为此，需对上述经济行为所涉及的重庆鲁能英大置业有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估工作，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项已完全如实揭示；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件与原件保持一致并合法有效；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



重庆鲁能英大置业有限公司(盖章):

法定代表人(签字):

魏伯群

2016年7月15日

注册资产评估师承诺函

天津广宇发展股份有限公司：

受贵方的委托，我们对乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份所涉及的重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师： 张福金



注册资产评估师： 梁建东



2016 年 7 月 15 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010518

中华人民共和国财政部印制

北京中企华资产评估

有限公司

机构名称

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

殷建光

资产评估范围:

单项资产评估、资产组合评估、
企业价值评估、其他资产评估,以及相
关的咨询业务。



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京

中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

序号：0000026

发证时间：二〇〇八年十二月





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

名称 北京中企华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区青龙胡同35号
法定代表人 权忠光
注册资本 1000万元
成立日期 1996年12月16日
营业期限 1996年12月16日至2016年12月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年04月28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。



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 张福金

性别: 男

身份证号: 340304690111081

机构名称: 北京中企华资产评估有限责任公
司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 11001753

发证日期: 2006年12月27日

初次注册时间: 1999年12月31日

本人签名:

张福金

本人印鉴:

中国注册
资产评估师
张福金
11001753





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11001124

姓名: 梁建东

性别: 男



身份证号: 340304701115063

北京中企华资产评估有限责任
机构名称: 公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月3日

初次注册时间: 1998年12月31日

本人签名:

本人印鉴:

中国注册
资产评估师
梁建东
11001124

检验登记



年 月 日



年 月 日

检验登记



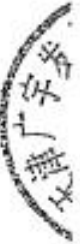
年 月 日



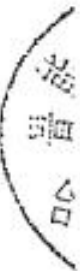
年 月 日

PG20160413

业务约定书



委托方（甲方）：鲁能集团有限公司
（乙方）：天津广宇发展股份有限公司



受托方（丙方）：北京中企华资产评估
有限责任公司

签订地点：北 京

签订时间：2016年4月 日

根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估准则——业务约定书》的规定，为明确三方所承担的责任和义务，经双方协商同意签订本约定书。

一、评估目的：

鲁能集团有限公司拟以山东鲁能巨富开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司等四家公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行的股份，以及乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，北京中企华资产评估有限责任公司接受鲁能集团有限公司和天津广宇发展股份有限公司的共同委托，对上述四家公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、委托评估对象和评估范围：

评估对象：山东鲁能巨富开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司等四家公司的股东全部权益价值。

评估范围：山东鲁能巨富开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司等四家公司的全部资产及负债，包括流动

资产、固定资产和流动负债。

三、评估基准日：2016年4月30日。

四、评估报告使用者：

评估报告使用者包括甲方、乙方；

委托方以外的其他评估报告使用者为甲方、乙方的上级主管单位及法律法规规定的报告使用者。

五、评估报告提交期限和方式：

自甲方、乙方或者被评估单位完全、如实地提供丙方评估所需所有资料后，于60日内完成。

提交方式：

受托方提交的评估报告为签字盖章后的正式评估报告。

六、评估收费：

1、乙方须向丙方支付评估业务费，计人民币肆佰柒拾万元整（小写：470万元）；

2、在本合同签字生效后10日内，乙方向丙方支付评估业务费的20%，即玖拾肆万元整（小写：94万元）；在丙方提交国资委备案后的正式评估报告后10日内，乙方向丙方支付评估业

务费的40%，即人民币壹佰捌拾捌万元整（小写188万元）；在证监会对本次重大资产重组审核通过后10日内，乙方向丙方支付评估业务费的30%，即人民币壹佰肆拾壹万元整（小写141万元）；在取得证监会的重组批复文件后10日内，乙方向丙方支付评估业务费剩余的10%，即人民币肆拾柒万元整（小写：47万元）。

3、若评估范围或基准日发生变化，三方应签订补充约定书或重新签订约定书，评估费用另议；

4、非丙方原因造成评估业务中止，乙方应按丙方已完成的评估工作量向丙方支付相应的评估费用。

5. 奖罚举措：若丙方出具的评估报告，由国家电网公司上报国资委后，并于2个月内取得国资委的评估备案表，则乙方另外支付丙方人民币50万元作为奖励；若丙方因自身原因未能在4个月内取得国资委的评估备案表，则乙方可从应付评估业务费中扣除50万元作为惩罚。

6. 丙方先行开具载明本合同规定金额的增值税专用发票给乙方，乙方在收到上述发票之日起10日内将相应款项划至丙方指定的账号。

七、双方的责任和义务：

1、甲方、乙方或者被评估单位须向丙方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性；

2、甲方、乙方应当为丙方执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方、乙方应当根据评估业务需要，负责丙方与相关当事方之间的协调；甲方、乙方或者被评估单位应当对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3、丙方有责任按照甲方、乙方委托的评估内容和要求，并依据甲方、乙方、被评估单位提供的资料按时按质完成资产评估工作；

4、丙方向甲方、乙方提供的评估报告，须遵守相关法律、法规和资产评估准则的规定。恰当使用评估报告是甲方、乙方和其他评估报告使用者的责任，丙方对甲方、乙方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任；

5、丙方有为甲方、乙方、被评估单位所提供的资料、文件等进行保密的义务；丙方未经甲方、乙方书面许可，不得将评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、法规另有规定的除外；

6、甲方、乙方或其他评估报告使用者未经丙方书面同意，不得将评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

三方如不履行上述责任，视为违约。

八、三方违约责任:

1、甲方拒绝或未按期向丙方支付评估业务费,丙方有权停止工作或不向甲方、乙方提供评估报告;

2、甲方、乙方未同丙方协商而擅自变更或解除已签订的约定书,不得索要已支付给丙方的款项;

3、丙方未同甲方、乙方协商擅自变更或解除已签订的约定书,应全额返回甲方已支付的评估费用;

4、甲方、乙方、被评估单位未及时向丙方提供资产评估所需的文件、资料,或提供的文件和资料不真实,因此产生的不良后果由甲方、乙方、被评估单位负责,丙方不承担责任。

九、其它:

1、本约定书经三方协商一致可以中止或解除;

2、当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,丙方可以中止履行本约定书,如相关限制无法排除时,丙方有权解除本约定书,乙方应根据丙方已完成的评估工作量向丙方支付评估费用;

3、本约定书未尽事宜由三方协商,协商达成一致后以书面形式作为本约定书的附件与本约定书有同等的法律效力;

4、因本约定书产生的争议由三方协商解决,协商不成时,应向乙方所在地人民法院起诉;

5、本约定书经三方签字,并加盖单位公章或约定书专用章

章后，即发生法律效力；

6、本约定书正本一式九份，甲乙丙三方各执三份，具有同等法律效力；

7、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙、丙三方或任何一方无法履行本约定书，所遗留问题由三方协商解决；

8、本约定书中“甲方代表”、“乙方代表”、“丙方代表”特指约定书当事人三方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

(此页无正文，为签字盖章页)

甲方(盖章):



乙方(盖章):



甲方代表(签字):

乙方代表(签字):

丙方(盖章): 北京中企华资产评估有限责任公司



丙方代表(签字):

甲方信息:

地址: 北京市朝阳区朝外大街5号院

电话: 010-85727155

乙方信息:

地址: 北京市朝阳区朝外大街5号院10楼

电话: 010-85727702

传真: 010-85727714

公司全称: 天津广宇发展股份有限公司

丙方信息:

地址: 北京市朝阳区门外大街22号泛利大厦九层

邮编: 100020

电话: 010-65881818

传真: 010-65882651

公司全称: 北京中企华资产评估有限责任公司

开户银行: 中国民生银行北京工体支行

帐号: 87207022210201081839

2016年 月 日