

鲁能集团有限公司拟以
宜宾鲁能开发（集团）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 1196-02 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	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
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	5
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型及其定义	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	29
九、 评估假设	32
十、 评估结论	33
十一、 特别事项说明	35
十二、 评估报告使用限制说明	38
十三、 评估报告日	38
评估报告附件	39

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鲁能集团有限公司(以下简称“鲁能集团”)和天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展”)的共同委托,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,采用公认的评估方法,按照必要的评估程序,对宜宾鲁能开发(集团)有限公司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:鲁能集团拟以宜宾鲁能开发(集团)有限公司股权认购广宇发展发行股份。

评估对象:宜宾鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益。

评估范围:宜宾鲁能开发(集团)有限公司涉及的全部资产及负债,包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、固定资产、无形资产、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、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。具体结论如下:

截止评估基准日总资产账面价值为416,140.93万元,评估价值为464,862.86万元,增值额为48,721.93万元,增值率为11.71%;总负债账面价值为333,986.01万元,评估价值为333,986.01万元,增值额为0.00万元,增值率为0.00%;净资产账面价值为82,154.92万元,评估价值为130,876.85万元,增值额为48,721.93万元,增值率为59.30%。

评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

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	319,545.67	371,946.25	52,400.58	16.40
二、非流动资产	2	96,595.26	92,916.61	-3,678.65	-3.81
其中：长期股权投资	3	30,000.00	14,934.44	-15,065.56	-50.22
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	34,310.94	34,498.51	187.57	0.55
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	354.73	7,867.80	7,513.07	2,117.96
其中：土地使用权	8	166.36	7,662.43	7,496.07	4,506.03
其他非流动资产	9	31,929.59	35,615.86	3,686.27	11.54
资产总计	10	416,140.93	464,862.86	48,721.93	11.71
三、流动负债	11	281,892.97	281,892.97	0.00	0.00
四、非流动负债	12	52,093.04	52,093.04	0.00	0.00
负债总计	13	333,986.01	333,986.01	0.00	0.00
净资产	14	82,154.92	130,876.85	48,721.93	59.30

经评估，宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益的评估值为 130,876.85 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。

**鲁能集团有限公司拟以
宜宾鲁能开发（集团）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**

鲁能集团有限公司：

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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）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所涉及的宜宾鲁能开发（集团）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鲁能集团有限公司和天津广宇发展股份有限公司，产权持有单位为鲁能集团有限公司，被评估单位为宜宾鲁能开发（集团）有限公司，无业务约定书约定的其他报告使用者。

（一）委托方简介

委托方之一：

企业名称：鲁能集团有限公司

住 所：济南市市中区经三路 14 号

主要办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

法定代表人：刘宇

成立日期：2002 年 12 月 12 日

注册资本：贰佰亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿

和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（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）。

历史沿革：

鲁能集团原名山东鲁能有限公司，由中国水利电力工会山东省电力委员会与山东鲁能物业公司于2002年12月12日共同出资设立，注册资本为108,386万元。同年，根据股东会决议，名称变更为“山东鲁能集团有限公司”。

2003年以后，公司股权进行多次变更，并进行多次增资；2010年，鲁能集团股权转至国网公司，成为国家电网公司全资子公司。

2012年6月25日，山东省工商行政管理局核准鲁能集团名称变更，鲁能集团的名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有限公司”。

近年来，鲁能集团不断优化产业结构，提升专业管理，形成了以房地产为主营业务，以持有型物业为重要方向的产业发展格局。鲁能集团房地产业务快速发展，项目主要分布于北京、海口、三亚、重庆、宜宾、济南等城市。

委托方之二：

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）。

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）产权持有单位简介

产权持有单位为鲁能集团有限公司。

（三）被评估单位简介

1. 公司概况

企业名称：宜宾鲁能开发（集团）有限公司（以下简称：“宜宾鲁能”）

住 所：宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城鑫杰座

经营场所：宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城营销中心

法定代表人：杨传军

注册资本：贰亿元人民币

实收资本：贰亿元人民币

公司类型：有限责任公司

主要经营范围：市政工程，园林绿化景观设计施工；高新技术开发，房地产开发，信息通讯，广告，科研，教育培训；（以上仅限取得许可的分支机构经营）；会议会展服务，洗衣保洁服务，游泳池服务，提供健身房服务、棋牌、桌球；票务代理，打字复印，美容、美

发、桑拿；住宿、餐饮服务；销售：卷烟、酒类、预包装食品、工艺品、百货服务、服装；提供停车场服务（以上经营范围必须在中国法律允许的范围内进行）。

房地产开发资质等级：壹级

2. 公司股权结构及变更情况

宜宾鲁能开发（集团）有限公司系由重庆鲁能开发（集团）有限公司、山东鲁能拓展置业有限公司、山东电力核电建设集团公司、鲁能英大集团有限公司于 2000 年 12 月 13 日共同出资组建的有限公司，注册资本为 20,000 万元。重庆鲁能开发（集团）有限公司出资 7,000 万元，股权比例为 35%；山东鲁能拓展置业有限公司出资 7,000 万元，股权比例为 35%；山东电力核电建设集团公司出资 3,000 万元，股权比例为 15%；鲁能英大集团有限公司出资 3,000 万元，股权比例为 15%。

2001 年 12 月 28 日，宜宾鲁能召开股东大会，决议同意重庆鲁能开发（集团）有限公司和鲁能英大集团公司将其持有的宜宾鲁能 35% 和 15% 的股权转让给山东鲁能控股集团公司，并签订了股份转让协议。宜宾鲁能于 2002 年 2 月 6 日进行了工商登记股权变更。

2004 年 3 月 12 日，宜宾鲁能召开股东大会，决议同意山东鲁能控股集团公司持有的宜宾鲁能 50% 的股份中 35% 转让给重庆鲁能开发（集团）有限公司，15% 转让给鲁能英大集团有限公司，山东核电建设集团公司将其持有的宜宾鲁能 15% 的股份转让给山东鲁能拓展置业有限公司，并签订了股份转让协议。宜宾鲁能于 2004 年 4 月进行了工商登记股权变更。

2004 年 6 月，山东鲁能拓展置业有限公司更名为山东鲁能置业集团有限公司，宜宾鲁能于 2005 年 4 月进行了工商登记股东名称变更。

2009 年 8 月，山东鲁能置业集团有限公司将其所持有的宜宾鲁能 50% 股权无偿划转给山东鲁能集团有限公司，鲁能英大集团有限公司将持有的宜宾鲁能 15% 股权无偿划转给山东鲁能集团有限公司，宜宾鲁能于 2009 年 8 月进行了工商登记股权变更。

2012 年 7 月，山东鲁能集团有限公司更名为鲁能集团有限公司。

截至评估基准日，宜宾鲁能的股权结构为：

金额单位：人民币万元

股东名称	持股比例	注册资本	实收资本	备注
鲁能集团有限公司	65%	13,000	13,000	
重庆鲁能开发（集团）有限公司	35%	7,000	7,000	
合计	100%	20,000	20,000	

3. 公司产权和经营管理结构

宜宾鲁能是鲁能集团的控股子公司，主要管理人员由鲁能集团委派，宜宾鲁能现设有综合部（人力资源部）、思想政治部、计划经营部、成本管理部、财务资产部、开发部、工程部、设计部、营销部、客户服务部，共计 10 个部门。

4. 公司项目概况

(1) 开发产品

主要是前期开发的鑫领寓、鑫菁英、鑫悦湾和鑫悦湾二期项目剩余未销售的住宅、商铺和车位，以及碧峰园农贸市场。

(2) 开发成本

主要是正在开发的鲁能·山水原著（溢香谷小区，B-05 和 B-15 地块），正在开展前期工作的 D-04 地块，以及其他后续开发地块的开发成本。

B-05 和 B-15 地块规划用地面积 234,495.00 平方米，规划总建筑面积 635,719.00 平方米，其中地上建筑面积 509,751.00 平方米，地下建筑面积 125,968.00 平方米，建设内容主要为住宅。

待开发地块规划用地面积 354,783.00 平方米，规划建筑面积 1,400,246.66 平方米，其中地上面积 963,329.80 平方米。待开发地块的土地已全部取得国有土地使用证，但因规划调整，部分土地使用证需重新办理。

4. 近三年资产、财务、经营状况

历史年度资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

资产	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
----	------------------	------------------	------------------	-----------------

资产	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
流动资产	263,492.32	404,879.19	613,094.21	671,942.75
非流动资产	14,763.46	20,155.16	42,020.69	46,956.49
资产总计	278,255.78	425,034.35	655,114.89	718,899.24
流动负债	218,864.23	143,513.61	252,460.06	322,090.23
非流动负债	130.83	201,205.23	321,088.72	331,693.04
负债合计	218,995.06	344,718.85	573,548.77	653,783.27
所有者权益合计	59,260.72	80,315.51	81,566.12	65,115.97
其中：归属于母公司 股东权益	59,260.72	80,315.51	81,566.12	65,115.97

历史年度利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
一、营业收入	88,420.22	129,892.67	45,660.11	7,064.07
减：营业成本	48,319.29	81,179.62	24,902.03	3,744.96
营业税金及附加	6,831.81	12,135.28	6,448.12	793.74
销售费用	3,155.05	4,155.50	7,358.32	3,088.75
管理费用	2,813.89	2,733.32	4,972.90	2,091.91
财务费用	-2,668.89	1,884.07	853.41	249.21
资产减值损失	-959.74	320.36	-931.00	18,464.89
加：公允价值变动收益				
投资收益	68.55	85.69	102.83	0.00
二、营业利润	30,997.36	27,570.20	2,159.16	-21,369.38
加：营业外收入	17.88	32.94	59.99	65.39
减：营业外支出	168.62	140.45	40.84	7.74
三、利润总额	30,846.62	27,462.69	2,178.31	-21,311.74
减：所得税费用	5,284.98	6,407.90	927.69	-4,861.58
四、净利润	25,561.65	21,054.79	1,250.61	-16,450.15
其中：归属于母公司所有者的净利润	25,561.65	21,054.79	1,250.61	-16,450.15

历史年度资产负债表（母公司口径）

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
流动资产	263,492.32	374,875.08	251,630.78	319,545.67
非流动资产	14,763.46	50,155.16	96,215.65	96,595.26
资产总计	278,255.78	425,030.24	347,846.42	416,140.93
流动负债	218,864.23	143,495.61	213,313.04	281,892.97

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
非流动负债	130.83	201,205.23	51,468.72	52,053.04
负债合计	218,995.06	344,700.85	264,801.76	333,985.01
所有者权益	59,260.72	80,329.39	83,044.67	82,154.92

历史年度利润表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
一、营业收入	88,420.22	129,892.67	43,738.62	7,064.07
减：营业成本	48,319.20	81,179.62	24,303.54	3,743.56
营业税金及附加	6,831.81	12,135.28	6,434.15	703.74
销售费用	3,155.05	4,155.50	6,857.48	2,030.75
管理费用	2,813.89	2,718.32	4,171.91	1,773.68
财务费用	-2,668.89	1,885.19	864.23	252.54
资产减值损失	-959.74	320.36	-931.00	204.89
加：投资收益	68.55	85.69	1,584.28	491.11
二、营业利润	30,997.36	27,584.09	3,622.58	-1,243.98
加：营业外收入	17.88	32.94	59.99	65.39
减：营业外支出	168.62	140.45	40.84	7.74
三、利润总额	30,846.62	27,476.57	3,641.73	-1,186.33
减：所得税费用	5,284.98	6,407.90	926.46	-298.58
四、净利润	25,561.65	21,068.67	2,715.27	-889.75

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 年度、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。

5.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位宜宾鲁能公司，委托方广宇发展，均为委托方鲁能集团的控股子公司。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，为此需要对宜宾鲁能开发（集团）有限公司进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已于 2016 年 4 月 12 日鲁能集团有限公司总经理办公会通过，并经国家电网公司党组会研究决策。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围是宜宾鲁能开发（集团）有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、固定资产、无形资产、及递延所得税资产等，总资产账面值为 416,140.93 万元；负债包括流动负债及非流动负债，总负债账面值为 333,986.01 万元；净资产 82,154.92 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

（三）委托评估的资产权属状况

纳入评估范围的资产为存货开发产品和开发成本、固定资产。

开发产品与开发成本为住宅、商业等房地产开发项目，位于宜宾市南岸西区。

1.开发产品

主要是鲁能·山水绿城项目，包括鑫领寓、鑫菁英、鑫悦湾、鑫悦湾二期项目尚未结转的楼盘，以及可销售的碧峰园农贸市场项目。

2.开发成本

主要是鲁能·山水原著项目（溢香谷小区，B-05 和 B-15 地块），正在开展前期工作的 D-04 等地块，以及其他后续开发地块。

主要是正在开发的鲁能·山水原著（溢香谷小区，B-05 和 B-15 地块），正在开展前期工作的 D-04 地块，以及其他后续开发地块的开发成本。

B-05 和 B-15 地块规划用地面积 234,495 平方米，规划总建筑面积

635,719.00 平方米，其中地上建筑面积 509,751.00 平方米，地下建筑面积 125,968.00 平方米，建设内容主要为住宅。

待开发地块规划用地面积 354,783 平方米，规划建筑面积 1,400,246.66 平方米，其中地上面积 963,329.80 平方米。待开发地块的土地已全部取得国有土地使用证，但因规划调整，部分土地使用证需重新办理。

固定资产主要是宜宾鲁能皇冠假日酒店，另有一些车辆及电子设备。

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。开发项目已按照开发阶段相应取得国有土地使用证、土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证；皇冠假日酒店竣工时间较短，房屋所有权证尚在办理之中；车辆已取得车辆行驶证。

经核实，宜宾鲁能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，确定本次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

本项目评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

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. 鲁能集团（都城伟业集团）公司总经理办公会会议纪要（【2016】14 号）。

(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；
9. 四川省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. 四川省现行的建设工程费用定额；
11. 《关于宜宾市南岸西区一期控制性详细规划（修编）等三项规划的批复》（宜宾市人民政府宜府函[2012]55号）；
12. 宜宾市有关政府部门收取的前期和其他费用标准；
13. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；
14. 宜宾市 2016 年 4 月工程造价信息；

15. 《机电产品报价手册》(2016年);
16. 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;
17. 被评估单位提供的相关工程预决算资料;
18. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同;
19. 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;
20. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;
21. 被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划;
22. 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;
23. 被评估单位与相关单位或个人签订的商品房预(销)售合同;
24. 被评估单位提供的人员结构和职工薪酬资料;
25. 可比上市公司公布的相关资料;
26. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
27. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 宜宾鲁能开发(集团)有限公司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《宜宾鲁能开发(集团)有限公司审计报告》(瑞华专审字[2016]第 01420150 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

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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。

按照《资产评估准则—基本准则》,评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件,恰当选择一种或多种资产评估方法。

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。评估方法选择理由如下:

未选用市场法评估的理由:宜宾鲁能公司主要从事房地产开发,开发区域只涉及宜宾,业务类型单一,开发区域单一,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:宜宾鲁能公司成立以来,在宜宾市南岸西区已开发多个房地产项目,涉及多个楼盘,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:宜宾鲁能公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、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+可供出售金融资产价值+长期股权投资价值

(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；

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。本次评估采用成本法进行评估。

(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、负债包括应收利息、长期应收款、递延所得税资产、应付利息、其他应付款中的综合征地费和土地出让金、递延所得税负债、宜宾鲁能皇冠假日酒店分公司资产等。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。

(4) 可供出售金融资产价值

被评估单位可供出售金融资产是对渤海证券股份有限公司的参股投资，本次采用市场法进行评估。

(5) 长期股权投资价值

被评估单位长期股权投资是对全资子公司成都鲁能置业有限公司的投资。本次采用资产基础法和收益法进行评估，选用资产基础法评估结果。

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。本次评估主要采用成本法进行评估。

(二) 资产基础法（成本法）

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货、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) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款项计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回

账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 应收利息

评估人员向被评估单位相关人员查阅了应收利息对应的委托贷款合同、贷款期限,贷款利率,调查了解了对方单位的资信情况等。并复核了利息计算的准确性。对于应收利息,以核实后的账面价值作为评估值。

(4) 存货—开发产品

开发产品采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额,尚未签订商品房销售(预售)合同的主要采用市场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。计算公式:

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。

(5) 存货—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，鲁能集团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

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，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

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值，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

备注: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

问题的通知》财税〔2016〕43号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

A.转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

B.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

(5)其他流动资产

其他流动资产核算内容为预缴税款。评估人员向被评估单位调查了解了其他流动资产形成的原因，按照重要性原则，评估人员抽查了会计凭证，抽查结果与账面记录相符。评估人员以经核实的账面值确定评估值。

2.可供出售金融资产

可供出售金融资产是对渤海证券股份有限公司（以下简称“渤海证券”或“被投资单位”）的参股投资。

对于该项可供出售金融资产，采用市场法进行评估。具体方法是，采用评估基准日近期渤海证券股份有限公司股权公开成交单价乘以宜宾鲁能持有的股份数量确定评估值。

3.长期应收款

长期应收款是对子公司成都鲁能置业有限公司的委托贷款，本次评估以核实无误的账面值确定评估值。

4.长期股权投资

长期股权投资是对子公司成都鲁能置业有限公司的投资。本次对被投资单位按企业价值评估方法进行整体评估，采用资产基础法和收益法两种评估方法。子公司选用不同评估方法结果作为最终评估结论

的总体原则是：在分析考虑不同评估方法和结果的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终合理确定被投资单位的评估结果，得出被投资单位基准日的股权全部权益价值，然后乘以宜宾鲁能所持股权比例计算得出该长期股权投资价值。

5.房屋建筑物

根据房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

对于大型、价值高、主要的建筑物，评估人员通过现场勘察，依据工程实体结构、状况、施工图和预结算资料工程量等资料，根据行业或当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和安装工程费用等，结合当地市场材料价格、人工单价及机械台班费用，调整到评估基准日价格水平，按有关规定计取相关费用，得出建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。被评估单位的合理建设工期为3年。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建

设工期/2

(2)综合成新率的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘查,对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断,综合确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

6.机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估,部分采用市场法评估。

(1)重置全价的确定

①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。

$$\text{电子设备重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}$$

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

②对于车辆,通过市场调查确定车辆购置费,加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置全价。

$$\text{运输设备重置全价} = \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费}$$

(2)综合成新率的确定

①对于电子设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

②对于车辆,主要依据国家颁布的车辆强制报废标准,分别测算出年限法成新率和里程法成新率,按照孰低原则确定理论成新率,并根据勘察结果加以调整。其中,对有强制报废年限的车辆,计算使用年限法成新率时可以采用尚可使用年限法,也可以采用平均年限法;对没有强制报废年限的车辆,采用尚可使用年限法,总

使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑。其计算公式如下：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7.土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

结合本次评估范围土地使用权的权利状况、所处的区位情况、用地性质、利用条件及当地土地市场发展状况，对纳入评估范围的土地使用权采用市场法进行评估，公式如下：

公式： $V = V_B \times A \times B \times C \times D \times K$

其中：

V-估价宗地价格；

V_B -比较实例价格；

A-待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

K-开发程度因素修正。

8.递延所得税资产和递延所得税负债

企业在取得资产、负债时，应当确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，应当按照企业会计准则规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产或负债、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，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上按核实后账面值确定评估值。对于对应资产的评估值与账面值发生变化的，相应调整该差异形成的递延所得税资产评估值。

9. 其他负债（除递延所得税负债）

本次评估范围内的负债，包括流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和长期负债（长期借款）等。关于负债，根据企业提供的各项目明细表，核对了各项负债，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

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 and 具体操作要求等。

（三）资产核实及现场尽职调查

评估人员于2016年4月14日至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. 现场尽职调查

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. 本次评估预测以被评估单位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，在动态假设开发法预测中，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

宜宾鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为

416,140.93 万元，总负债账面价值为 333,986.01 万元，净资产账面价值为 82,154.92 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 130,644.70 万元，增值额为 48,489.78 万元，增值率为 59.02%。

（二）资产基础法（成本法）评估结果

宜宾鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为 416,140.93 万元，评估价值为 464,862.86 万元，增值额为 48,721.93 万元，增值率为 11.71%；总负债账面价值为 333,986.01 万元，评估价值为 333,986.01 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 82,154.92 万元，评估价值为 130,876.85 万元，增值额为 48,721.93 万元，增值率为 59.30%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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	319,545.67	371,948.25	52,402.58	16.40
二、非流动资产	2	96,595.26	92,918.61	-3,676.65	-3.81
其中：长期股权投资	3	30,000.00	14,934.44	-15,065.56	-50.22
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	34,310.94	34,498.51	187.57	0.55
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	354.73	7,867.80	7,513.07	2,117.96
其中：土地使用权	8	166.36	7,662.43	7,496.07	4,506.03
其他非流动资产	9	31,929.59	35,615.86	3,686.27	11.54
资产总计	10	416,140.93	464,862.86	48,721.93	11.71
三、流动负债	11	281,892.97	281,892.97	0.00	0.00
四、非流动负债	12	52,093.04	52,093.04	0.00	0.00
负债总计	13	333,986.01	333,986.01	0.00	0.00
净资产	14	82,154.92	130,876.85	48,721.93	59.30

（三）评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 130,644.70 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 130,876.85 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:宜宾鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益价值评估结果为130,876.85万元。

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)2016年7月12日出具的瑞华专审字[2016]第01420150号《宜宾鲁能开发(集团)有限公司审计报告》为依据,上述审计报告的意见:宜宾鲁能开发(集团)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) 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。

（三）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。

（四）关于综合征地费的缴纳

根据宜宾市人民政府与宜宾鲁能签订的合作合同书，宜宾鲁能待开发地块的征地拆迁补偿工作由宜宾市人民政府负责。

根据宜宾市人民政府《专题调研鲁能西区开发建设有关工作会议的纪要》（2013 年 1 月 26 日）和宜宾鲁能与宜宾市国土资源局于 2013 年 3 月 28 日签订的《鲁能西区综合征地费预缴款协议书》，宜宾鲁能（待）开发土地中有 1,667 亩存在征地遗留问题。宜宾鲁能需就待开发土地，按 35 万元/亩的标准向宜宾市国土资源局预缴综合征地费，分期缴纳。综合征地费专款专用，以解决征地拆迁遗留问题，如遇征地拆迁补偿安置政策调整需要增加综合征地费时，由宜宾鲁能和宜宾市人民政府协商解决。

宜宾鲁能将该笔费用计入开发成本和其他应付款，截止评估基准日，宜宾鲁能已缴纳该项综合征地费金额为 20,500 万元，尚有 37,836.95 万元未缴纳，在其他应付款中反映。

（五）关于土地出让金的补缴

因涉及规划调整，2015 年 11 月 26 日宜宾市国土资源局与宜宾鲁能签订《宜宾鲁能开发（集团）有限公司南岸西区一期商住用地增加容积率改变土地用途补缴土地出让金补充协议》，约定补缴土地出让金 54,005.51 万元，分两笔缴纳。截止评估基准日，第一笔土地出让金 40,000 万元已缴纳完毕，第二笔 14,005.51 万元尚未缴纳（需在 2016 年 12 月 10 日前缴纳），宜宾鲁能在其他应付款中反映。

（六）关于《国有土地使用证》的更换

宜宾鲁能的待开发土地，以控制性详细规划（2004 年版）为基础办理了《国有土地使用证》。

《鲁能西区综合征地费预缴款协议书》约定,根据宜宾鲁能分批次缴纳综合征地费的具体情况,待每个批次征地拆迁遗留问题处理完毕后,由宜宾市国土资源局组织翠屏区征地拆迁办公室等单位向宜宾鲁能移交土地,并出具土地移交确认书,目前征地拆迁工作已全部完成。

《补缴土地出让金补充协议》约定,根据宜宾市国土资源局控规调整及征地拆迁遗留问题解决情况,按照宜宾鲁能补缴土地出让金价款缴款进度办理国有土地使用证变更登记,并收回注销已颁发的国有土地使用证。其中:支付第一笔款后一个月内办理 B05、D04、D51,等八个地块国有土地使用权变更登记;支付第一笔款后一个月内办理剩余地块国有土地使用权变更登记。截止目前,已办理新的 B-15、D-02、D-15 地块的国有土地使用证,其他地块尚未办理国有土地使用证变更登记工作。

(七) 2012 年 4 月,宜宾市人民政府下发《关于宜宾市南岸西区一期控制性详细规划(修编)等三项规划的批复》(宜府函[2012]55 号),批准了《宜宾市南岸西区一期控制性详细规划(修编)》。宜宾鲁能待开发土地位于规划调整区域之内。

至评估基准日,宜宾鲁能待开发地块尚无详细的规划设计方案,也没有办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等手续,本次评估对于待开发地块的相关建设指标是依据最新调整后的控制性详细规划指标和企业提供的开发规划中的有关建设指标确定的。

(八) 宜宾鲁能 A-17、A-25、B-12、B-03 和 B-30 五宗土地共计 206.01 亩,于 2004 年被宜宾市政府拍卖。根据双方 2000 年 12 月签署的合作合同书,经宜宾鲁能测算,该五宗土地宜宾市政府应退还土地成本共计 6,366.21 万元(包含征地费 1,681.81 万元,分摊的土地共同费用、资本化利息等 4,684.40 万元)。另外宜宾鲁能 2007 年以前还代垫外江路管网工程款 586.16 万元,两项合计 6,952.36 万元。因上述情况,宜宾鲁能应支付给政府的道路综合征地费 5,783.68 万元至今也没有支付,两者相抵后为宜宾鲁能应收款项净额 1,168.68 万元,在其他应收

款中反映，根据会计政策已全额计提坏账准备。本次评估对上述款项按瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的金额确定。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

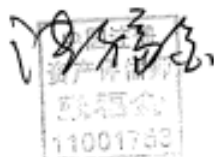
- （一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （四）本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用；
- （五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

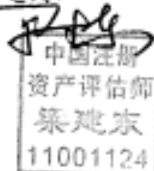
评估报告提出日期为 2016 年 7 月 15 日。

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

二〇一六年七月十五日



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

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、被评估单位权属证明资料；

附件六、委托方和相关当事方的承诺函；

附件七、签字注册评估师的承诺函；

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复印件。

内部事项

鲁能集团（都城伟业集团）公司总经理办公会

会议纪要



〔2016〕14号

鲁能集团（都城伟业集团）公司办公室

2016年4月12日

2016年4月12日，刘宇总经理主持召开总经理办公会，会议听取了财务部关于广宇发展停牌启动重组事宜的汇报，对上述议题进行了研究、决策。纪要如下：

会议原则同意财务部提报的广宇发展停牌启动重组事宜，要求各责任部门高度重视，按照职责分工抓好相关工作落实，主动加强与证监会等沟通协调，规范履行资产重组各项审批程序，确保务期必成。

魏蓉总会计师牵头，财务部、广宇发展公司负责，各相关部门积极配合。

参加会议人员：

公司领导：刘 宇、孙 瑜、刘 军、徐庆奎、尹衍利

梁中基、付明翔、魏 蓉、孙文燕

总经理助理：刘明星、钟安刚

副总师：李景海

办公室：李 斌

发展部：李景海

财务部：周悦刚

人资部：赵传东

成本部：赵科东

工程部：王 科

营销部：杨 斌

广宇发展公司：王晓成

印发：公司领导，汇报部门、单位；存档。

共印：20 份

内部事项

中共国家电网公司党组 会 议 纪 要

(21)



办公厅

二〇一六年五月二十六日

2016年5月26日下午，党组书记、董事长舒印彪同志主持召开公司2016年第21次党组会议，党组成员出席会议，有关同志列席会议（名单附后）。

一、会议听取并原则通过了监察局的工作汇报。

会议指出，公司践行监督执纪“四种形态”，开展内部审计，真正瞪起眼睛，发现问题，严肃处理，促进了公司持续健康发展。

会议强调，要扎实做好后续工作，最大限度地减少国有资产损失。要举一反三，健全规章制度，杜绝跑冒滴漏。要坚持依法从严治企，坚持问题导向，进一步加强集体企业、送变电公司和基层单位的规范管理，“瘦

— 1 —

身健体”、提质增效。

二、会议听取并通过了产业部关于节能公司新设国泰绿能有限公司的汇报。

会议指出，国网节能公司与张家口市政府共同出资成立属地化合资公司，利用张家口资源优势和区位优势，开展重大科技创新和示范工程建设，促进城市清洁化发展，是贯彻绿色发展理念，落实中央决策部署的重要举措。

会议要求，科技部、发展部、产业部等相关部门，要加强统筹设计，研究制订公司在张家口市可再生能源示范区的总体发展规划方案，充分发挥示范和引领作用。

三、会议听取并通过了产业部关于鲁能集团所属上市公司资产重组的汇报。

会议指出，鲁能集团对所属广宇发展进行资产重组，符合国家鼓励国有企业发展混合所有制相关政策和监管要求，有利于提高对上市公司的控制力和资产证券化水平，实现可持续发展。

会议要求，产业部、财务部、鲁能集团要认真做好审批、备案等后续工作。要密切关注、持续研究证券市场动向，把住关键环节，依法合规操作，实现国有资产保值增值。

四、会议听取并通过了国际部关于比利时伊安蒂斯项目约束性报价有关情况的汇报。

五、会议听取并通过了国际部关于巴西 CPFL 项目约束性报价有关情况的汇报。

主 持：舒印彪

参 加：陈月明、杨庆、栾军、李汝革、潘晓军、
刘广迎

列 席：张宁（第 1-5 议题），朱光超、李海翔（第 4-5
议题），李荣华、刘宇（第 3 议题），伍莹、
王宏志、冯来法、丁勇、董春江（第 2-5 议题），
徐鹏（第 2-3 议题），张磊、万志军（第 1 议
题），郭炬（第 2 议题）

记 录：何欣

分送：领导班子成员，有关助理、副总师，总部有关
部门，存档。

共印 30 份

宜宾鲁能开发（集团）有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2016]01420150 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表.....	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表.....	6
4、 合并股东权益变动表.....	7
5、 资产负债表	11
6、 利润表	13
7、 现金流量表	14
8、 股东权益变动表.....	15
9、 财务报表附注	19
10、 财务报表附注补充资料.....	90

审计报告

瑞华专审字【2016】01420150 号

宜宾鲁能开发（集团）有限公司全体股东：

我们审计了后附的宜宾鲁能开发（集团）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 日合并及公司的资产负债表，2016 年 1-4 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的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 日合并及公司的财务状况以及 2016 年 1-4 月、2015 年度、2014 年度、2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年七月十二日

合并资产负债表

编制单位：宜宾鲁能开发（集团）有限公司

金额单位：人民币元

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	420,761,505.09	322,322,880.97	56,925,888.95	1,027,162,424.67
结算备付金					
拆出资金					
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	六、2	8,152,556.87	729,659.97	6,975,000.10	7,362,500.10
预付款项	六、3	15,857,816.52	1,310,958.95		
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					
应收利息					
应收股利					
其他应收款	六、4	45,366,076.43	37,904,992.27	172,461,552.43	19,919,416.19
买入返售金融资产					
存货	六、5	6,120,229,414.07	5,684,175,691.51	3,757,295,794.33	1,514,630,751.43
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、6	109,060,160.81	84,497,903.59	55,133,656.06	65,848,112.27
流动资产合计		6,719,427,529.79	6,130,942,087.26	4,048,791,891.87	2,634,923,204.66
非流动资产：					
发放委托贷款及垫款					
可供出售金融资产	六、7	17,297,480.00	17,297,480.00	17,297,480.00	17,297,480.00
持有至到期投资					
长期应收款	六、8				3,043,557.81
长期股权投资					
投资性房地产					
固定资产	六、9	344,598,085.62	342,525,125.86	2,019,052.47	1,858,464.51
在建工程	六、10		7,318,211.21	127,815,345.25	23,051,787.92
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	六、11	3,547,318.71	3,703,116.37	1,738,754.14	1,795,146.17
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	六、12	104,122,004.80	49,362,922.92	52,681,015.83	100,588,168.07
其他非流动资产					
非流动资产合计		469,564,889.13	420,206,856.36	201,551,647.69	147,634,604.48
资产总计		7,188,992,418.92	6,551,148,943.62	4,250,343,539.56	2,782,557,809.14

合并资产负债表(续)

编制单位: 宜昌鲁能三发(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	2010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、13	352,000,000.00	402,000,000.00	13,000,000.00	
向中央银行借款					
拆入资金					
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、14	503,192,956.13	454,229,307.53	331,558,042.24	200,336,683.73
预收款项	六、15	1,709,879,400.40	1,183,751,639.94	499,117,245.00	1,352,052,614.00
卖出回购金融资产款					
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬	六、16	2,120,861.85	889,948.09	437,099.65	45,967.89
应交税费	六、17	15,065,536.96	3,480,101.23	1,784,804.25	116,440,311.67
应付利息	六、18	31,430,858.00	12,589,338.92	21,054,722.22	
应付股利					
其他应付款	六、19	607,212,824.54	467,660,226.35	568,166,226.75	517,766,688.05
应付分保账款					
保险合同准备金					
代理买卖证券款					
代理承销证券款					
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		3,220,902,307.98	2,524,600,562.08	1,435,136,140.11	2,188,642,284.74
非流动负债:					
长期借款	六、20	3,295,900,000.00	3,196,000,000.00	2,000,000,000.00	
应付债券					
其中: 优先股					
永续债					
长期应付款					
专项应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	六、22	21,030,441.51	14,887,177.20	12,052,325.53	1,308,339.42
其他非流动负债					
非流动负债合计		3,316,930,441.51	3,210,887,177.20	2,012,052,325.53	1,308,339.42
负债合计		6,537,832,749.49	5,735,487,739.28	3,447,188,465.64	2,189,950,604.16
股东权益:					
实收资本	六、21	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具					
其中: 优先股					
永续债					
资本公积	六、22	243,000.00	243,000.00	243,000.00	243,000.00
减: 库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	六、23	82,529,035.70	82,529,035.70	79,813,765.12	58,745,091.12
一般风险准备					
未分配利润	六、24	368,387,633.73	532,889,188.88	523,098,308.80	333,612,113.86
归属于母公司股东权益合计		651,159,669.43	815,661,204.36	803,155,073.92	592,607,204.98
少数股东权益					
股东权益合计		651,159,669.43	815,661,204.36	803,155,073.92	592,607,204.98
负债和股东权益总计		7,188,992,418.92	6,551,148,943.62	4,250,343,539.56	2,782,557,809.14

第3页至第16页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

编制单位：宜宾普康药业（集团）有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	六、25	70,649,720.97	456,601,141.46	1,296,926,743.35	884,202,162.97
减：营业成本	六、25	37,449,577.26	249,020,323.66	811,796,240.42	483,192,851.20
营业税金及附加	六、26	7,937,384.69	64,461,220.06	121,352,840.59	88,316,103.75
销售费用	六、27	30,887,453.65	73,563,186.08	41,654,961.50	31,690,511.90
管理费用	六、28	20,919,136.68	49,726,982.77	27,333,234.74	28,133,860.10
财务费用	六、29	2,482,087.09	8,534,110.95	18,640,735.81	-26,886,852.20
资产减值损失	六、30	154,648,619.38	-9,309,976.03	3,203,635.14	-9,597,396.46
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）	六、31		1,026,287.16	856,805.96	665,524.76
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）		-213,693,837.96	21,591,569.34	275,702,001.11	309,973,809.44
加：营业外收入	六、32	653,635.92	599,924.92	329,372.34	176,785.15
其中：非流动资产处置利得	六、32		772.50		
减：营业外支出	六、33	77,370.46	408,424.42	1,404,521.15	1,586,168.40
其中：非流动资产处置损失	六、33		81,862.00	107,662.19	10,953.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-213,117,552.50	21,783,069.84	274,626,852.30	308,406,226.19
减：所得税费用	六、34	-46,615,817.37	9,276,933.40	64,078,983.36	52,849,761.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-166,501,735.13	12,506,136.44	210,547,868.94	255,556,464.36
归属于母公司股东的净利润		-166,501,735.13	12,506,136.44	210,547,868.94	255,556,464.36
少数股东损益					
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					
六、综合收益总额		-166,501,735.13	12,506,136.44	210,547,868.94	255,556,464.36
归属于母公司股东的综合收益总额		-166,501,735.13	12,506,136.44	210,547,868.94	255,556,464.36
归属于少数股东的综合收益总额					
七、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

第3页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：宝武集团钢铁有限公司

金额单位：人民币元

项目	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	585,643,759.43	1,166,616,114.67	445,267,110.00	855,392,139.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到再贴现款项净增加额				
收到再贴现款项净增加额				
客户保证金及保证金净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	六、35	29,006,983.37	29,670,666.00	21,527,532.37
经营活动现金流入小计		614,650,742.80	1,196,286,780.67	881,554,869.80
购买商品、接受劳务支付的现金		347,869,328.07	1,709,714,902.27	2,599,553,870.53
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行款项净增加额				
支付再贴现款项净增加额				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金		21,488,283.28	59,991,700.07	27,709,236.25
支付的各项税费		34,878,036.20	233,079,534.26	237,540,207.01
支付其他与经营活动有关的现金	六、36	60,104,275.34	149,885,436.97	604,603,744.91
经营活动现金流出小计		464,339,942.88	2,152,671,573.57	3,429,416,160.70
经营活动产生的现金流量净额	六、36	150,310,799.92	-956,384,792.90	-2,962,580,786.43
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			1,028,287.15	858,905.98
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			1,028,287.15	858,905.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,811,316.19	177,862,482.77	878,069.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		43,811,316.19	177,862,482.77	878,069.92
投资活动产生的现金流量净额		-43,811,316.19	-176,834,195.62	179,836.04
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金		108,000,000.00	3,798,000,000.00	2,013,000,000.00
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		108,000,000.00	3,798,000,000.00	2,013,000,000.00
偿还债务支付的现金		50,100,000.00	2,213,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		58,550,657.61	186,584,019.46	20,824,583.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		108,650,657.61	2,399,584,019.46	20,824,583.33
筹资活动产生的现金流量净额		-3,650,657.61	1,398,415,980.54	1,992,175,416.67
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、36	98,448,824.12	265,386,992.03	-370,236,555.72
加：期初现金及现金等价物余额	六、36	322,322,880.97	56,924,888.95	1,027,162,424.67
六、期末现金及现金等价物余额	六、36	420,771,705.09	322,322,880.97	65,925,868.95

第3页共18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：北京中农联合（集团）有限公司	2016年1-4月									
	归属于母公司股东的股东权益									
	股本	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	专项储备	其他
一、上年年末余额	200,000,000.00	优先股	243,000.00			82,529,035.70		532,889,108.66		
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	200,000,000.00		243,000.00			82,529,035.70		532,889,108.66		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额								-164,501,534.93		
（二）股东投入和减少资本								-164,501,534.93		
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、本期末余额	200,000,000.00		243,000.00			82,529,035.70		368,387,573.73		
五、本期末余额										651,159,669.43

第三项至第十二项的财务数据由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

吴和彬

吴和彬

吴和彬



合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

2015年度												
归属于母公司股东的权益												
项 目	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	专项储备	其他	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债										
一、上年年末余额	200,000,000.00		243,000.00			79,813,705.12		523,098,308.80				803,155,073.92
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	200,000,000.00		243,000.00			79,813,705.12		523,098,308.80				803,155,073.92
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						2,715,270.58		-2,715,270.58				
2、提取一般风险准备						2,715,270.58		-2,715,270.58				
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	200,000,000.00		243,000.00			82,528,975.70		532,899,168.66				815,661,204.36

第3页至第13页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（签字）

（签字）

（签字）



合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

归属于母公司股东的权益变动													少数股东权益	股东权益合计
项 目	其他权益工具		股本	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	专项准备	其他			
	优先股	永续债												
一、上年年末余额	200,000,000.00		243,000.00				58,745,091.12		333,615,113.86			592,037,204.98		
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	200,000,000.00		243,000.00				58,745,091.12		333,615,113.86			592,037,204.98		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							21,068,674.00		189,479,194.94			210,547,868.94		
（一）综合收益总额									210,547,868.94			210,547,868.94		
（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							21,068,674.00		-21,068,674.00					
1、提取盈余公积							21,068,674.00		-21,068,674.00					
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）专项准备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	200,000,000.00		243,000.00				79,813,765.12		523,098,308.80			803,155,073.92		

第三页至第十八页的财务数据由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

[Signature]



合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

2013年度												少数股东权益	股东权益合计
归属于母公司股东的权益													
	其他权益工具		股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	一般风险准备	未分配利润	专项储备	其他			
	优先股	永续债											
一、上年年末余额	5,200,000.00		243,000.00					103,564,295.73				336,990,740.39	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	200,000,000.00		243,000.00					103,564,295.73				336,990,740.39	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								230,054,818.13				230,054,818.13	
（一）综合收益总额								230,054,818.13				230,054,818.13	
（二）股东投入和减少资本								25,561,646.46				25,561,646.46	
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								-25,561,646.46				-25,561,646.46	
1、提取盈余公积								-25,561,646.46				-25,561,646.46	
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、本年年末余额	200,000,000.00		243,000.00					333,618,113.86				592,607,204.98	

法定代表人：周永彬

财务总监：周永彬

主管会计工作负责人：周永彬

会计机构负责人：周永彬



资产负债表

编制单位：宜昌智能开发（集团）有限公司

金额单位：人民币元

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		409,960,551.81	284,936,070.00	56,144,623.20	1,027,162,424.67
结算备付金					
拆出资金					
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	十三、1	8,152,556.87	729,659.97	6,975,000.10	7,362,500.10
预付款项		10,113,107.15	1,072,885.60		
应收保费					
应收分保账款					
应收分保合同准备金					
应收利息		1,664,097.49	14,814,526.34		
应收股利					
其他应收款	十三、2	85,398,334.54	37,923,375.98	2,468,336,715.83	19,919,416.19
买入返售金融资产					
存货		2,576,107,878.59	2,097,333,338.55	1,162,160,767.71	1,514,630,751.43
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		104,060,160.81	79,497,903.59	55,133,656.06	65,848,112.27
流动资产合计		3,195,456,687.26	2,516,307,760.03	3,748,750,762.90	2,634,923,204.66
非流动资产：					
发放委托贷款及垫款					
可供出售金融资产		17,297,480.00	17,297,480.00	17,297,480.00	17,297,480.00
持有至到期投资					
长期应收款		243,526,460.40	243,526,460.40		3,043,557.81
长期股权投资	十三、3	300,000,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00	
投资性房地产					
固定资产		343,109,359.10	340,948,284.29	2,019,052.47	1,858,464.51
在建工程			7,318,211.21	127,815,345.25	23,051,787.92
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		3,547,318.71	3,703,116.37	1,738,754.14	1,795,146.17
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产		58,472,004.80	49,362,922.92	52,681,015.83	100,588,168.07
其他非流动资产					
非流动资产合计		965,952,623.01	962,156,475.19	501,551,647.69	147,634,604.48
资产总计		4,161,409,310.27	3,478,464,235.22	4,250,302,410.59	2,782,557,809.14

资产负债表(续)

编制单位: 宜宾普康药业(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

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:				
短期借款		50,000,000.00	13,000,000.00	
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
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	502,591,136.78	443,515,368.01	331,558,042.24	200,336,683.73
预收款项	1,700,923,145.82	1,174,795,365.38	499,117,245.00	1,352,052,614.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,969,972.01	692,438.01	437,099.85	45,967.89
应交税费	14,316,761.88	1,670,734.52	1,784,804.25	118,440,311.07
应付利息	8,347,077.11	6,685,625.02	21,054,722.22	
应付股利				
其他应付款	590,781,577.08	455,790,796.33	568,006,226.75	517,766,688.05
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,818,929,570.69	2,133,130,407.25	1,434,956,140.11	2,188,842,284.74
非流动负债:				
长期借款	489,000,000.00	500,000,000.00	2,000,000,000.00	
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债	21,030,441.51	14,887,177.20	12,052,325.63	1,308,339.42
其他非流动负债				
非流动负债合计	520,930,441.51	514,887,177.20	2,012,052,325.63	1,308,339.42
负债合计	3,339,860,112.20	2,648,017,584.45	3,447,008,465.74	2,189,950,604.16
所有者权益:				
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积	243,000.00	243,000.00	243,000.00	243,000.00
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	82,529,035.70	82,529,035.70	79,813,785.12	58,745,091.12
一般风险准备				
未分配利润	538,777,182.37	647,874,815.07	523,237,179.83	333,619,113.85
归属于母公司所有者权益合计	821,549,198.07	830,446,850.77	803,293,944.95	592,607,204.98
少数股东权益				
所有者权益合计	821,549,198.07	830,446,850.77	803,293,944.95	592,607,204.98
负债和所有者权益总计	4,161,409,310.27	3,478,464,235.22	4,250,302,410.69	2,782,557,809.14

第3页至第18页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位：宜昌鑫泰（集团）有限公司

金额单位：人民币元

	注释	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
一、营业收入	十三、4	70,640,720.97	437,386,190.55	1,298,926,743.35	884,202,182.97
减：营业成本	十三、4	37,435,591.28	243,035,418.02	811,798,240.42	453,192,851.20
营业税金及附加		7,937,384.69	64,341,535.32	121,352,840.59	68,318,103.75
销售费用		20,307,513.95	68,574,518.14	41,554,981.50	31,385,511.90
管理费用		17,738,759.24	41,716,056.43	27,183,234.74	28,136,880.10
财务费用		2,525,424.41	8,642,256.87	18,851,664.76	-26,668,832.20
资产减值损失		-2,048,919.38	-9,309,976.03	3,203,635.14	-6,597,396.48
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）	十三、5	4,911,116.96	15,842,813.49	856,905.96	885,524.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、5				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-12,439,755.00	36,225,765.29	275,840,672.14	309,973,629.44
加：营业外收入		653,855.19	999,924.90	329,372.34	178,785.15
其中：非流动资产处置利得			772.50		
减：营业外支出		77,370.46	406,424.42	1,404,521.15	1,668,158.40
其中：非流动资产处置损失			81,882.80	107,682.19	-10,953.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-11,863,270.27	36,817,265.77	274,765,723.33	308,484,256.19
减：所得税费用		-2,905,817.57	9,264,579.95	64,078,983.36	52,649,761.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-8,957,452.70	27,552,705.82	210,686,739.97	255,834,494.39
归属于母公司股东的净利润		-8,957,452.70	27,552,705.82	210,686,739.97	255,834,494.39
少数股东损益					
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					
六、综合收益总额		-8,957,452.70	27,552,705.82	210,686,739.97	255,834,494.39
归属于母公司股东的综合收益总额		-8,957,452.70	27,552,705.82	210,686,739.97	255,834,494.39
归属于少数股东的综合收益总额					
七、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

第3页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：江苏新亚细亚（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项目	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		585,645,756.43	1,136,754,825.67	645,297,480.00	855,062,190.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金					
向金融机构拆入资金收到的现金					
向其他金融组织拆入资金收到的现金					
收到联营企业回款收到的现金					
收到处置固定资产净收入					
收到处置无形资产净收入					
收到处置长期股权投资净收入					
处置子公司及其他营业单位收到的现金					
收到其他与经营活动有关的现金					
经营活动现金流入小计		585,645,756.43	1,136,754,825.67	645,297,480.00	855,062,190.00
购买商品、接受劳务支付的现金		262,841,184.07	1,125,512,524.48	1,750,506,314.01	308,382,210.00
支付给职工以及为职工支付的现金		18,085,880.08	48,137,827.16	27,759,238.25	20,827,371.46
支付的各项税费		31,373,000.88	130,406,726.58	237,888,207.01	109,540,874.15
支付其他与经营活动有关的现金		68,734,876.37	125,129,803.83	803,662,881.69	82,447,103.82
经营活动现金流出小计		380,955,941.32	1,430,286,882.05	2,872,916,440.96	521,197,559.43
经营活动产生的现金流量净额		204,689,815.11	-293,532,056.38	-627,618,960.96	333,864,630.57
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			1,028,387.15	655,800.86	883,534.75
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			1,028,387.15	655,800.86	883,534.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,519,318.19	1,058,847,422.77	873,889.52	885,202.38
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金				300,000,000.00	
投资活动现金流出小计		43,519,318.19	1,058,847,422.77	874,544,889.52	886,087.76
投资活动产生的现金流量净额		-43,519,318.19	-1,057,819,035.62	-873,889.52	-885,202.38
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金			1,350,000,000.00	2,013,000,000.00	
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			1,350,000,000.00	2,013,000,000.00	
偿还债务支付的现金		90,700,000.00	2,213,000,000.00		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,871,774.25	40,882,381.13	20,826,583.33	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流出小计		98,571,774.25	2,253,882,381.13	20,826,583.33	
筹资活动产生的现金流量净额		-98,571,774.25	-903,882,381.13	1,992,173,416.67	
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		62,538,722.67	-1,254,194,473.13	1,364,553,932.28	333,864,630.57
六、期初现金及现金等价物余额		408,950,501.81	264,836,070.00	56,144,629.30	1,027,162,424.87
七、期末现金及现金等价物余额		471,489,224.48	139,641,596.87	1,921,188,561.58	1,361,027,055.44

第1页至第18页财务报表由以下人员签署：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2015年度									
	归属于母公司股东的股东权益									
	实收资本	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	专项储备	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	200,000,000.00	243,000.00			79,813,765.12		523,237,179.83			803,293,944.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	200,000,000.00	243,000.00			79,813,765.12		523,237,179.83			803,293,944.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
（二）股东投入和减少股本										
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					2,715,270.58		-2,715,270.58			
2、提取一般风险准备					2,715,270.58		-2,715,270.58			
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	200,000,000.00	243,000.00			82,529,035.70		547,874,615.07			830,448,650.77

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

巨潮资讯网

股东权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2014年度					归属于母公司股东的权益					少数股东权益	股东权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	200,000,000.00	243,000.00				243,000.00	58,745,091.12			333,619,113.86		592,607,204.96
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	200,000,000.00	243,000.00				243,000.00	58,745,091.12			333,619,113.86		592,607,204.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							21,068,674.00			189,616,065.07		210,686,739.07
（一）综合收益总额										210,686,739.07		210,686,739.07
（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							21,068,674.00			-21,068,674.00		
1. 提取盈余公积							21,068,674.00			-21,068,674.00		
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	200,000,000.00	243,000.00				243,000.00	79,813,765.12			523,237,179.83		803,293,944.96

会计机构负责人

王智会计工务负责人

王智会计工务负责人

王智会计工务负责人

王智会计工务负责人

股东权益变动表

金额单位：人民币元

归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
项 目	实收资本			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	专项储备	其他	
	股本	资本溢价	其他权益工具									
一、上年年末余额	243,000.00			243,000.00			33,183,444.00		103,564,295.73			338,990,740.39
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	243,000.00			243,000.00			33,183,444.00		103,564,295.73			338,990,740.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							25,561,646.46		230,054,818.13			255,616,464.59
（一）综合收益总额									230,054,818.13			230,054,818.13
（二）股东投入和减少资本									25,561,646.46			25,561,646.46
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									-25,561,646.46			-25,561,646.46
1、提取盈余公积									-25,561,646.46			-25,561,646.46
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、本年年末余额	243,000.00			243,000.00			58,745,090.46		333,618,113.86			692,607,204.98

第3项至第18项的财务信息由以下人员签署，法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

宜宾鲁能开发(集团)有限公司
财务报表附注

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

宜宾鲁能开发(集团)有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2000年12月13日,最初由重庆鲁能开发(集团)有限公司、山东鲁能拓展置业有限公司、鲁能英大集团有限公司、山东电力核电建设集团公司共同投资设立。经过历次股权调整,于2009年9月变更为山东鲁能集团有限公司(现为鲁能集团有限公司)的控股子公司。本公司注册地址在四川省宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城鑫杰座;法定代表人杨传军。截至2016年4月30日,注册资本为20,000.00万元,法人股东鲁能集团有限公司和重庆鲁能开发(集团)有限公司分别出资13,000.00万元和7,000.00万元,双方出资比例分别为65.00%和35.00%。本公司统一社会信用代码为91511500720889012X。

本公司注册登记的经营经营范围包括市政工程,园林绿化景观设计施工;高新技术开发,房地产开发,信息通讯,广告,科研,教育培训;(以下仅限取得许可的分支机构经营):会议会展服务,洗衣保洁服务,游泳池服务,提供健身房服务、棋牌、桌球;票务代理,打字复印,美容、美发,桑拿;住宿,餐饮服务;销售:卷烟、酒类、预包装食品、工艺品、日用百货、服装;提供停车场服务等。

本公司所属合并范围内子公司主要经营房地产开发业务。

纳入本公司合并财务报表编制范围的子公司户数为1家,即成都鲁能置业有限公司(全资子公司)。有关子公司情况详见本附注“八在其他主体中的权益”,在2013、2014、2015年度和2016年1至4月期间内,合并范围的变动情况详见本附注“七、合并范围的变更”。

本公司的母公司为鲁能集团有限公司,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。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

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、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,本公司将进行重新评估。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购

买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之

前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、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。

6、外币业务折算

（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。

7、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,单独进行减值测试或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。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不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。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,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。金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时,表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%;“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时,将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益,该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后,期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,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,可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益,可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失,不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方;③该金融资产已转移,虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产

所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根

据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外,其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

8、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	个别认定方法

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

对于单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项,应披露单项计提坏账准备的理由和计提方法。如: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；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。

9、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。

10、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂

不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的,长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制(构成共同经营者除外)或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。此外,公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外,当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,

按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时,按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

12、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。固定资产仅在与其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

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。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	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5.00-30.00	5.00	3.17-19.00
机器设备	18.00-20.00	5.00	4.75-5.28
运输工具	8.00	5.00	15.83
电子设备	5.00-8.00	5.00	11.88-19.00
办公设备	7.00	5.00	13.57
酒店家具	7.00	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、16“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。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

14、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。

15、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

16、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。

17、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。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。

18、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。

19、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，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

20、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

21、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。

⑧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。

22、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用和损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关费用和损失的,直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

23、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。

24、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。

25、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（1）会计政策变更

本公司无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司无会计估计变更事项。

(3) 重要前期差错更正

本公司无重要前期差错更正事项。

五、税项

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。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
土地增值税	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。

六、合并财务报表项目注释

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
库存现金	190,887.40	102,564.57	26,493.61	13,515.00
银行存款	420,570,617.69	322,220,316.40	56,899,395.34	1,027,148,909.67
其他货币资金				
合计	420,761,505.09	322,322,880.97	56,925,888.95	1,027,162,424.67
其中：存放在境外的款项总额				

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	8,153,691.98	100.00	1,135.11	0.01	8,152,556.87
账龄分析法					
个别认定法	8,153,691.98	100.00	1,135.11	0.01	8,152,556.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	8,153,691.98	100.00	1,135.11	0.01	8,152,556.87

(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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	729,659.97	100.00			729,659.97
账龄分析法					
个别认定法	729,659.97	100.00			729,659.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	729,659.97	100.00			729,659.97

(续二)

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	7,750,000.10	100.00	775,000.00	10.00	6,975,000.10
账龄分析法	7,750,000.10	100.00	775,000.00	10.00	6,975,000.10
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	7,750,000.10	100.00	775,000.00	10.00	6,975,000.10

(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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	7,750,000.10	100.00	387,500.00	5.00	7,362,500.10
账龄分析法	7,750,000.10	100.00	387,500.00	5.00	7,362,500.10
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	7,750,000.10	100.00	387,500.00	5.00	7,362,500.10

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款
无。

②组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016年4月30日			2015年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内						
1至2年						
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上						
合计						

(续)

账龄	2014年12月31日			2013年12月31日		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内				7,750,000.10	387,500.00	5.00
1至2年	7,750,000.10	775,000.00	10.00			
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上						
合计	7,750,000.00	775,000.00	10.00	7,750,000.10	387,500.00	5.00

③组合中,采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

2016年4月30日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

应收账款内容	2016年4月30日	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
购房款	7,638,433.00			预计可收回
酒店协议单位	515,258.98	0.22	1,135.11	预计部分可收回
合计	8,153,691.98		1,135.11	

2015年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

应收账款内容	2015年12月31日	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
酒店协议单位	729,659.97			预计可收回
合计	729,659.97			

2014 年 12 月 31 日采用个别认定法计提坏账准备的情况：

无。

2013 年 12 月 31 日采用个别认定法计提坏账准备的情况：

无。

(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 1,135.11 元，2015 年度收回应收账款减少坏账准备 775,000.00 元。2014 年度计提坏账准备 387,500.00 元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司期末（2016 年 4 月 30 日）按欠款方归集的期末余额前五名应收账款总金额为 8,153,691.98 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备期末余额总金额为 1,135.11 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2016 年 4 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	15,857,816.52		1,310,958.95	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	15,857,816.52		1,310,958.95	100.00

(续)

账龄	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内				
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计				

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末（2016 年 4 月 30 日）余额前五名预付账款总金额为 15,293,999.49 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 96.44%。

4、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	62,287,451.51	100.00	16,921,375.08	27.17	45,366,076.43
账龄分析法	21,552,207.19	34.60	16,921,375.08	78.51	4,630,832.11
个别认定法	40,735,244.32	65.40			40,735,244.32
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	62,287,451.51	100.00	16,921,375.08	27.17	45,366,076.43

(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	52,778,583.08	100.00	14,873,590.81	28.18	37,904,992.27
账龄分析法	21,279,869.20	40.32	14,873,590.81	69.90	6,406,278.39
个别认定法	31,498,713.88	59.68			31,498,713.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	52,778,583.08	100.00	14,873,590.81	28.18	37,904,992.27

(续二)

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	195,870,119.27	100.00	23,408,566.84	11.95	172,461,552.43
账龄分析法	44,223,598.75	22.58	23,408,566.84	52.93	20,815,031.91
个别认定法	151,646,520.52	77.42			151,646,520.52

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（%）	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	195,870,119.27	100.00	23,408,566.84	11.95	172,461,552.43

（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	40,147,547.89	100.00	20,228,131.70	50.38	19,919,416.19
账龄分析法	40,031,147.89	99.71	20,228,131.70	50.53	19,803,016.19
个别认定法	116,400.00	0.29			116,400.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	40,147,547.89	100.00	20,228,131.70	50.38	19,919,416.19

①期末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			2015 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	553,706.77	27,685.34	5.00	3,003,714.09	150,185.70	5.00
1 至 2 年	2,722,345.31	272,234.53	10.00	1,504,832.00	150,483.20	10.00
2 至 3 年	1,504,832.00	752,416.00	50.00	3,938,334.00	1,969,167.00	50.00
3 至 4 年	3,938,334.00	3,150,667.20	80.00	1,146,171.00	916,936.80	80.00
4 至 5 年	1,146,171.00	1,031,553.90	90.00			90.00
5 年以上	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00
合计	21,552,207.19	16,921,375.08	78.51	21,279,869.20	14,873,590.81	69.89

（续）

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	4,545,506.64	227,275.33	5.00	12,922,089.78	646,124.59	5.00

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 至 2 年	15,192,734.00	1,519,273.40	10.00	5,203,640.00	520,364.00	10.00
2 至 3 年	4,579,940.00	2,289,970.00	50.00	2,666,850.00	1,333,425.00	50.00
3 至 4 年	2,666,850.00	2,133,480.00	80.00	7,551,750.00	6,041,400.00	80.00
4 至 5 年			90.00			90.00
5 年以上	17,238,568.11	17,238,568.11	100.00	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00
合计	44,223,598.75	23,408,566.84	52.93	40,031,147.89	20,228,131.70	50.53

③组合中，按个别认定法计提坏账准备的其他应收款

2016 年 4 月 30 日采用个别认定法计提坏账准备的情况：

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
宜宾市住房公积金管理中心	34,249,830.00			预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,231,600.00			应收关联方款项，预计可收回
国网四川省电力公司成都供电公司	541,979.62			应收关联方款项，预计可收回
宜宾市房地产管理局	3,959,903.70			预计可收回
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	100,000.00			应收关联方款项，预计可收回
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	100,000.00			应收关联方款项，预计可收回
备用金及保证金等	551,831.00			预计可收回
合计	40,735,244.32			

2015 年 12 月 31 日采用个别认定法计提坏账准备的情况：

其他应收款内容	2015 年 12 月 31 日	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
宜宾市住房公积金管理中心	29,487,100.00			预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,231,600.00			应收关联方款项，预计可收回
国网四川省电力公司成都供电公司	581,078.04			应收关联方款项，预计可收回
宜宾市城市管理综合执法局	25,890.00			预计可收回
备用金及保证金等	68,959.86			预计可收回
中国五冶集团有限公司	104,175.98			预计可收回
合计	31,498,713.88			

2014年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

其他应收款内容	2014年12月31日	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
备用金	108,820.52			预计可收回
成都市公共资源交易服务中心	150,000,000.00			预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,317,600.00			应收关联方款项, 预计可收回
宜宾市城市管理综合执法局	100,000.00			预计可收回
成都思源房地产经纪有限公司	120,000.00			预计可收回
合计	151,646,520.52			

2013年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

其他应收款内容	2013年12月31日	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
备用金	116,400.00			预计可收回
合计	116,400.00			

(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2,047,784.27元, 2015年度收回应收款项减少坏账准备8,534,976.03元, 2014年度计提坏账准备金额3,180,435.14元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 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
备用金	528,931.00	12,000.00	108,820.52	116,400.00
往来款	58,006,568.81	49,143,694.97	195,441,229.78	39,405,085.72
垫付款	3,209,972.08	3,041,810.07	319,968.97	828,062.17
临时接电费	541,979.62	581,078.04		
合计	62,287,451.51	52,778,583.08	195,870,119.27	40,147,547.89

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额 (%)	坏账准备 期末余额
宜宾市住房公积金管理中心	押金	34,249,830.00	5年以上	54.99	
宜宾市人民政府	应收管网费	11,686,818.11	5年以上	18.76	11,686,818.11
宜宾市住房和城乡建设局	墙改基金	6,325,417.00	1至5年以上	10.16	4,867,245.10
宜宾市房地产管理局	保证金	3,959,903.70	1年以内	6.36	
国网四川省电力公司宜宾供电公司	电费押金	1,231,600.00	1年以内&1-2年	1.98	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额（%）	坏账准备期末余额
合计		57,453,568.81		92.25	14,678,590.81

5、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	6,103,168,594.60	278,267,712.81	182,600,000.00	5,920,568,594.60
开发产品	199,396,729.10			199,396,729.10
库存商品	264,090.37			264,090.37
合计	6,302,829,414.07	278,267,712.81	182,600,000.00	6,120,229,414.07

（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	5,449,066,107.56	203,394,911.12		5,449,066,107.56
开发产品	234,833,892.40			234,833,892.40
库存商品	275,691.55			275,691.55
合计	5,684,175,691.51	203,394,911.12		5,684,175,691.51

（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	3,547,355,579.38	39,391,312.42		3,547,355,579.38
开发产品	209,940,214.95			209,940,214.95
库存商品				
合计	3,757,295,794.33	39,391,312.42		3,757,295,794.33

（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	1,507,080,026.66	36,197,198.15		1,507,080,026.66
开发产品	7,550,724.77			7,550,724.77
库存商品				
合计	1,514,630,751.43	36,197,198.15		1,514,630,751.43

(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
B05、B15地块	2014年5月	2017年11月	2,855,192,700.00	798,294,139.70	1,089,971,878.36
BD区剩余地块			4,079,401,200.00	1,056,403,156.21	1,256,474,504.42
B06地块	2016年5月	2018年4月	312,677,500.00	4,573,940.23	4,573,940.23
D04地块	2016年8月	2018年9月	1,875,163,800.00	2,952,518.46	25,426,738.11
成都成华区26号地、47亩地	2015年9月	2019年1月	5,902,203,900.00	3,586,842,352.96	3,726,721,535.48
合计			15,024,639,100.00	5,449,066,107.56	6,103,188,594.60

(续一)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2014年12月31日	2015年12月31日
B05、B15地块	2014年8月	2017年11月	2,855,192,700.00	368,674,751.01	798,294,139.70
BD区剩余地块			4,079,401,200.00	474,905,238.66	1,056,403,156.21
B06地块	2016年5月	2018年4月	312,677,500.00	4,436,205.27	4,573,940.23
D04地块	2016年8月	2018年9月	1,875,163,800.00		2,952,518.46
鑫悦湾二期	2013年10月	2015年12月	248,870,114.47	104,204,357.82	
成都成华区26号地、47亩地	2015年9月	2019年1月	5,902,203,900.00	2,595,135,026.62	3,586,842,352.96
合计			15,024,639,100.00	3,547,355,579.38	5,449,066,107.56

(续二)

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
鑫菁英	2012年3月	2014年3月	490,605,135.93	296,726,164.94	
鑫悦湾一期	2012年7月	2013年12月	535,481,218.18	432,415,093.18	
鑫悦湾二期	2013年10月	2015年12月	248,870,114.47	40,510,073.35	104,204,357.82
B05、B15地块	2014年4月	2017年10月	2,820,179,142.21	17,882,564.94	368,674,751.01
BD区剩余地块	2015年10月	2020年10月	5,615,635,900.00	715,151,324.98	474,905,238.66
B06地块	2016年5月	2018年4月	340,516,109.05	4,394,805.27	4,436,205.27
成都成华区26号地、47亩地	2015年9月	2019年1月	5,902,203,900.00		2,595,135,026.62
合计				1,507,080,026.66	3,547,355,579.38

(续三)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2012年12月31日	2013年12月31日
鑫菁英	2012年3月	2014年3月	427,245,749.73	164,339,077.50	296,726,164.94
鑫悦湾一期	2012年7月	2013年12月	535,481,218.18	205,020,966.96	432,415,093.18
鑫悦湾二期	2013年10月	2015年12月	248,870,114.47		40,510,073.35

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2012年12月31日	2013年12月31日
B05、B15地块	2014年3月	2017年11月	2,820,179,142.21	3,545,700.00	17,882,564.94
BD区地块				154,006,588.13	715,151,324.98
B06地块					4,394,805.27
财富中心	2012年8月			158,394,111.61	
鑫嘉园	2011年4月	2012年12月		162,976,990.66	
鑫领寓	2009年11月	2013年6月		90,286,690.87	
合计			3,774,441,529.03	938,570,125.72	1,507,080,026.66

(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
鑫领寓	2013年6月	3,181,772.39			3,181,772.39
鑫悦湾一期	2013年12月	36,246,391.34		1,795,729.88	34,450,661.46
鑫菁英	2014年5月	66,950,298.68		10,446,483.79	56,503,814.89
鑫悦湾二期	2015年5月	128,455,429.99		23,194,949.63	105,260,480.36
合计		234,833,892.40		35,437,163.30	199,396,729.10

(续一)

项目名称	竣工时间	2014年12月31日	本期增加	本期减少	2015年12月31日
鑫领寓	2013年6月	3,475,326.10		293,553.17	3,181,772.93
鑫悦湾一期	2013年12月	99,475,475.96		62,871,747.18	36,603,728.78
鑫菁英	2014年5月	106,989,412.89		40,396,451.65	66,592,961.24
鑫悦湾二期	2015年5月		264,458,777.69	136,003,347.70	128,455,429.99
合计		209,940,214.95	264,458,777.69	239,505,099.70	234,833,892.94

(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
鑫空间	2010年8月	275,472.85		275,472.85	
鑫领寓	2013年6月	7,275,251.02	33,655.57	3,833,481.39	3,475,326.10
鑫悦湾一期	2013年12月		520,007,783.57	420,889,645.05	99,475,475.96
鑫菁英	2014年5月		490,247,798.49	383,258,385.60	106,989,412.89
鑫嘉园	2012年12月		57,286.53	57,286.53	
合计		7,550,724.77	1,010,346,424.16	808,314,271.42	209,940,214.95

(续三)

项目名称	竣工时间	2012年12月31日	本年增加	本年减少	2013年12月31日
林中漫步	2009年10月	3,061,363.06		3,061,363.06	
鑫空间	2010年8月	595,807.97		320,335.12	275,472.85
财富中心			149,881,268.59	149,881,268.59	
黄冈学校			19,816,747.70	19,816,747.70	
鑫嘉园	2012年12月		196,046,261.46	196,046,261.46	
鑫领寓	2013年6月	20,377,564.93	100,964,562.26	114,066,875.27	7,275,251.92
合计		24,034,735.96	466,708,840.01	483,192,851.20	7,550,724.77

(4) 存货跌价准备

项目	年初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
开发成本		182,600,000.00			182,600,000.00
开发产品					
周转房					
周转材料					
合计		182,600,000.00			182,600,000.00

注：本公司及所属子公司对纳入存货管理的房地产开发项目，按成本与可变现净值孰低原则确定其在资产负债表日的账面价值。经测算，所属子公司成都鲁能置业有限公司开发建设的部分房地产项目，于2016年4月30日的账面成本存在高于其预计可变现净值的迹象，该公司据此按二者的差额计提存货跌价准备182,600,000.00元。

(5) 存货跌价准备计提或转回的原因

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	账面成本存在高于其预计可变现净值的迹象		
开发产品			
周转房			
周转材料			

注：所有权或使用权受限制的存货详见本附注“六、36、所有权或使用权受限制的资产”。

6、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
预缴营业税	73,950,160.11	48,450,528.26	28,440,076.73	59,449,200.38
预缴企业所得税	19,938,394.79	19,938,394.79	6,924,353.94	

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
预缴城市维护建设税	4,899,805.91	3,114,831.68	1,713,605.42	3,884,244.06
预缴房产税		10,800.00		
预缴土地增值税	7,031,730.78	11,018,261.25	17,091,408.25	
预缴教育费附加	2,099,913.20	1,334,924.23	734,398.70	1,664,672.36
预缴地方教育费附加	1,140,156.02	630,163.38	229,813.02	849,995.47
合计	109,060,160.81	84,497,903.59	55,133,656.06	65,848,112.27

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2016 年 4 月 30 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具						
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的						
其他	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00
合计	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00

(续)

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具						
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的						
其他	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00
合计	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日		
渤海证券股份有限公司	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00	0.78	

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	2015年12月31日	2015年4月30日	2015年12月31日	2015年4月30日		
合计	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00		

（续一）

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	2014年12月31日	2015年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日		
渤海证券股份有限公司	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00	0.78	1,028,287.15
合计	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00		1,028,287.15

（续二）

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	2013年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日		
渤海证券股份有限公司	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00	0.78	858,905.96
合计	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00		858,905.96

（续三）

被投资单位	账面余额		减值准备		在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	2012年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	2013年12月31日		
渤海证券股份有限公司	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00	0.4285	685,524.76
合计	44,205,800.00	44,205,800.00	26,908,320.00	26,908,320.00		685,524.76

8、长期应收款

项 目	2016年12月31日			2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款						
其中：未实现融资收益						
分期收款销售商品						
分期收款提供劳务						
合 计						

（续）

项 目	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
融资租赁款						
其中：未实现融资收益						
分期收款销售商品				3,407,857.81	364,300.00	3,043,557.81

项 目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
分期收款提供劳务						
合 计				3,407,857.81	364,300.00	3,043,557.81

9、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
一、账面原值							
1、2015 年 12 月 31 日	221,927,383.63	10,154,450.00	1,761,864.10	106,254,329.28	4,021,819.85	2,082,131.10	346,201,977.96
2、本期增加金额	8,516,362.89			58,254.00	156,378.96		8,730,995.85
（1）购置				58,254.00	156,378.96		214,632.96
（2）在建工程转入	8,516,362.89						8,516,362.89
（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	230,443,746.52	10,154,450.00	1,761,864.10	106,312,583.28	4,178,198.81	2,082,131.10	354,932,973.81
二、累计折旧							
1、2015 年 12 月 31 日	1,453,770.93	43,604.47	106,881.59	1,678,713.09	393,882.02		3,676,852.10
2、本期增加金额	2,606,780.07	174,417.88	92,987.30	3,438,989.69	250,666.79	94,194.36	6,658,036.09
（1）计提	2,606,780.07	174,417.88	92,987.30	3,438,989.69	250,666.79	94,194.36	6,658,036.09
3、本期减少金额							
（1）处置或报废							
4、2016 年 4 月 30 日	4,060,551.00	218,022.35	199,868.89	5,117,702.78	644,548.81	94,194.36	10,334,888.19
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							

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
1. 2016年4月30日	226,383,195.62	9,936,427.65	1,661,995.21	101,194,880.50	3,533,850.00	1,967,936.74	344,598,065.62
2. 2016年12月31日	220,473,612.70	10,110,845.53	1,654,982.51	104,575,816.19	3,627,937.83	2,082,131.10	342,525,125.86

(续一)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
一、账面原值							
1. 2014年12月31日			503,703.00	1,657,514.22	1,226,130.13		3,387,347.35
2. 本期增加金额	221,927,383.63	10,154,450.00	1,663,064.10	104,873,857.76	3,310,311.16	2,082,131.10	344,011,197.75
(1) 购置			744,700.00	7,052,584.14	917,294.73		8,714,558.87
(2) 在建工程转入	221,927,383.63	10,154,450.00	918,364.10	97,821,293.62	2,393,016.43	2,082,131.10	335,296,838.88
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额			404,903.00	277,042.70	514,621.44		1,196,567.14
(1) 处置或报废			404,903.00	277,042.70	514,621.44		1,196,567.14
4. 2015年12月31日	221,927,383.63	10,154,450.00	1,761,864.10	108,254,329.28	4,021,819.85	2,082,131.10	346,201,977.96
二、累计折旧							
1. 2014年12月31日			364,260.35	454,249.40	549,765.13		1,368,294.88
2. 本期增加金额	1,453,770.93	43,604.47	88,847.43	1,299,817.07	188,153.42		3,074,193.32
(1) 计提	1,453,770.93	43,604.47	88,847.43	1,299,817.07	188,153.42		3,074,193.32
3. 本期减少金额			346,246.19	75,353.38	344,036.53		765,636.10
(1) 处置或报废			346,246.19	75,353.38	344,036.53		765,636.10
4. 2015年12月31日	1,453,770.93	43,604.47	109,811.59	1,676,713.09	393,882.02		3,676,852.10
三、减值准备							
1. 2014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. 2015年12月31日							
四、账面价值							
1. 2015年12月31日	220,473,612.70	10,110,845.53	1,654,982.51	104,575,816.19	3,627,937.83	2,082,131.10	342,525,125.86

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
2、2014年12月31日			139,422.65	1,203,264.82	676,365.00		2,019,052.47

(续二)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
一、账面原值							
1、2013年12月31日			624,703.00	1,259,184.30	1,030,870.13		2,914,757.43
2、本期增加金额				398,329.92	279,740.00		678,069.92
(1) 购置				398,329.92	279,740.00		678,069.92
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3、本期减少金额			121,000.00		84,480.00		205,480.00
(1) 处置或报废			121,000.00		84,480.00		205,480.00
4、2014年12月31日			503,703.00	1,657,514.22	1,226,130.13		3,387,347.35
二、累计折旧							
1、2013年12月31日			305,855.72	324,470.38	425,966.82		1,056,292.92
2、本期增加金额			75,986.44	129,779.02	204,054.31		409,819.77
(1) 计提			75,986.44	129,779.02	204,054.31		409,819.77
3、本期减少金额			17,561.81		80,256.00		97,817.81
(1) 处置或报废			17,561.81		80,256.00		97,817.81
4、2014年12月31日			364,280.35	454,249.40	549,765.13		1,368,294.88
三、减值准备							
1、2013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、2014年12月31日							
四、账面价值							
1、2014年12月31日			139,422.65	1,203,264.82	676,365.00		2,019,052.47
2、2013年12月31日			318,847.28	934,713.92	604,903.31		1,858,464.51

(续三)

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
一、账面原值							
1、2012年12月31日			458,903.00	1,336,050.00	653,580.07		2,448,533.07
2、本期增加金额			165,800.00	126,702.30	392,790.06		685,292.36
(1) 购置			165,800.00	126,702.30	392,790.06		685,292.36
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加							
3、本期减少金额				203,568.00	15,500.00		219,068.00
(1) 处置或报废				203,568.00	15,500.00		219,068.00
4、2013年12月31日			624,703.00	1,259,184.30	1,030,870.13		2,914,757.43
二、累计折旧							
1、2012年12月31日			227,874.90	391,308.22	282,804.84		901,987.96
2、本期增加金额			77,980.82	126,551.76	157,886.98		362,419.56
(1) 计提			77,980.82	126,551.76	157,886.98		208,114.60
3、本期减少金额				193,389.60	14,725.00		
(1) 处置或报废				193,389.60	14,725.00		
4、2013年12月31日			305,855.72	324,470.38	425,966.82		1,056,292.92
三、减值准备							
1、2012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、2013年12月31日							
四、账面价值							
1、2013年12月31日			318,847.28	934,713.92	604,903.31		1,858,464.51
2、2013年12月31日			231,028.10	944,741.78	370,775.23		1,546,545.11

10、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2016 年 4 月 30 日			2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇冠假日酒店				7,318,211.21		7,318,211.21
合计				7,318,211.21		7,318,211.21

(续)

项目	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
皇冠假日酒店	127,815,345.25		127,815,345.25	23,051,787.92		23,051,787.92
合计	127,815,345.25		127,815,345.25	23,051,787.92		23,051,787.92

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

①2016 年 1-4 月情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
皇冠假日酒店	374,561,551.27	7,318,211.21	1,198,151.68	8,516,362.89		
合计	374,561,551.27	7,318,211.21	1,198,151.68	8,516,362.89		

(续)

工程名称	投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
皇冠假日酒店	91.79	已完工	1,434,097.22			自筹及借款
合计	91.79		1,434,097.22			

②2015 年度情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
皇冠假日酒店	374,561,551.27	127,815,345.25	214,799,504.84	335,296,638.88		7,318,211.21
合计	374,561,551.27	127,815,345.25	214,799,504.84	335,296,638.88		7,318,211.21

(续)

工程名称	投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
皇冠假日酒店	91.47	已完工	1,434,097.22	1,434,097.22	5.35	自筹及借款
合计	91.47		1,434,097.22	1,434,097.22	5.35	

③2014 年度情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
皇冠假日酒店	374,561,551.28	23,051,787.92	104,763,557.33			127,815,345.25

项目名称	预算数	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他 减少金额	年末余额
合计	374,561,551.26	23,051,787.92	104,763,557.33			127,815,345.25

(续)

工程名称	投入占预算比 例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本年利 息资本化金额	本年利息资 本化率 (%)	资金来源
皇冠假日酒店	34.12	尚未完工				自筹及借款
合计	34.12					

④2013 年度情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他 减少金额	年末余额
皇冠假日酒店	374,561,551.26		23,051,787.92			23,051,787.92
合计	374,561,551.26		23,051,787.92			23,051,787.92

(续)

工程名称	投入占预算比 例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本年利 息资本化金额	本年利息资 本化率 (%)	资金来源
皇冠假日酒店	5.20	尚未完工				自筹及借款
合计	5.20					

11、无形资产

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1、2015 年 12 月 31 日	1,801,150.00			2,055,004.34	3,856,154.34
2、本年增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2016 年 4 月 30 日	1,801,150.00			2,055,004.34	3,856,154.34
二、累计摊销					
1、2015 年 12 月 31 日	118,787.89			34,250.08	153,037.97
2、本年增加金额	18,797.34			137,000.32	155,797.66
(1) 计提	18,797.34			137,000.32	155,797.66
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2016 年 4 月 30 日	137,585.23			171,250.40	308,835.63

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
三、减值准备					
1、2015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					
4、2016年4月30日					
四、账面价值					
1、2016年4月30日	1,663,564.77			1,883,753.94	3,547,318.71
2、2015年12月31日	1,682,362.11			2,020,754.26	3,703,116.37

(续一)

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1、2014年12月31日	1,801,150.00				1,801,150.00
2、本年增加金额				2,055,004.34	2,055,004.34
(1) 购置				2,055,004.34	2,055,004.34
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2015年12月31日	1,801,150.00			2,055,004.34	3,856,154.34
二、累计摊销					
1、2014年12月31日	62,395.86				62,395.86
2、本年增加金额	56,392.03			34,250.08	90,642.11
(1) 计提	56,392.03			34,250.08	90,642.11
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2015年12月31日	118,787.89			34,250.08	153,037.97
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					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
(1) 处置					
4、2015 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1、2015 年 12 月 31 日	1,682,362.11			2,020,754.26	3,703,116.37
2、2014 年 12 月 31 日	1,738,754.14				1,738,754.14

(续二)

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1、2013 年 12 月 31 日	1,801,150.00				1,801,150.00
2、本年增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2014 年 12 月 31 日	1,801,150.00				1,801,150.00
二、累计摊销					
1、2013 年 12 月 31 日	6,003.83				6,003.83
2、本年增加金额	56,392.03				56,392.03
(1) 计提	56,392.03				56,392.03
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2014 年 12 月 31 日	62,395.86				62,395.86
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					
4、2014 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1、2014 年 12 月 31 日	1,738,754.14				1,738,754.14
2、2013 年 12 月 31 日	1,795,146.17				1,795,146.17

(续三)

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1、2012 年 12 月 31 日					
2、本年增加金额	1,801,150.00				1,801,150.00
(1) 购置	1,801,150.00				1,801,150.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2013 年 12 月 31 日	1,801,150.00				1,801,150.00
二、累计摊销					
1、2012 年 12 月 31 日					
2、本年增加金额	6,003.83				6,003.83
(1) 计提	6,003.83				6,003.83
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、2013 年 12 月 31 日	6,003.83				6,003.83
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					
4、2013 年 12 月 31 日					
四、账面价值					
1、2013 年 12 月 31 日	1,795,146.17				1,795,146.17
2、2012 年 12 月 31 日					

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

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
应收账款坏账准备				

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
其他应收款坏账准备	16,921,375.08	4,230,343.77	14,873,590.81	3,718,397.70
长期应收款坏账准备				
存货跌价准备	182,600,000.00	45,650,000.00		
可供出售金融资产减值准备	26,908,320.00	6,727,080.00	26,908,320.00	6,727,080.00
可抵扣亏损	33,946,296.54	8,486,574.14	53,229,619.52	13,307,404.63
预收款预计毛利	158,112,027.56	39,028,006.89	102,440,182.34	25,610,040.59
合计	416,488,019.18	104,122,004.80	197,451,691.67	49,362,922.82

(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
应收账款坏账准备	775,000.00	193,750.00	387,500.00	96,875.00
其他应收款坏账准备	23,408,566.84	5,852,141.71	20,228,131.70	5,057,032.93
长期应收款坏账准备			364,300.00	91,075.00
存货跌价准备				
可供出售金融资产减值准备	26,908,320.00	6,727,080.00	26,908,320.00	6,727,080.00
可抵扣亏损				
预收款预计毛利	159,632,176.48	39,908,044.12	354,484,420.57	88,616,105.14
合计	210,724,063.32	62,681,015.83	402,352,672.27	100,568,168.07

(2) 递延所得税负债明细

项目	2016 年 4 月 30 日		2015 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交税费	84,121,768.02	21,030,441.51	59,548,708.80	14,887,177.20
合计	84,121,768.02	21,030,441.51	59,548,708.80	14,887,177.20

(续)

项目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交税费	48,209,302.12	12,052,325.53	5,233,357.69	1,308,339.42
合计	48,209,302.12	12,052,325.53	5,233,357.69	1,308,339.42

13、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		50,000,000.00		
保证借款				
信用借款	352,000,000.00	352,000,000.00	13,000,000.00	
合计	352,000,000.00	402,000,000.00	13,000,000.00	

注：资产抵押情况详见本附注“六、36 所有权或使用权受限制的资产”。

14、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	494,760,400.55	428,712,724.03	327,279,247.24	197,410,245.63
应付物资款	4,243,126.45	8,745,306.13	2,274,634.76	2,591,848.10
应付劳务款	1,093,224.78	5,322,260.76	2,002,160.24	334,590.00
应付商品款	2,930,751.54	4,593,484.95		
其他	165,462.81	6,855,531.66		
合计	503,192,966.13	454,229,307.53	331,556,042.24	200,336,683.73

(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
中国五冶集团有限公司	47,003,389.82	暂时未结算
苏州金螳螂园林绿化景观有限公司	6,726,510.00	暂时未结算
四川省宜宾市世兴建设工程有限责任公司	6,658,551.46	暂时未结算
中铁第十四工程局	3,921,783.54	暂时未结算
成都广泽景观建设有限公司	3,864,281.40	暂时未结算
山东电力建设第一工程公司宜宾项目部	7,185,947.26	暂时未结算
合计	75,360,463.48	

15、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	1,699,396,799.00	1,173,089,990.00	499,117,245.00	1,352,052,614.00
预收宾馆房费	1,526,346.82	1,705,395.36		
预收技术收入	8,956,254.58	8,956,254.58		
合计	1,709,879,400.40	1,183,751,639.94	499,117,245.00	1,352,052,614.00

(2) 预收售房款明细

项目名称	2016年4月 30日	2015年12月 31日	2014年12月 31日	2013年12月 31日	预计竣工 时间	预售比 例(%)
鑫青英	4,393,724.00	797,800.00	51,443,542.00	589,975,039.00	2014年3月	89.17
鑫悦湾一期	5,230,973.00	1,510,484.00	93,760,151.00	631,329,583.00	2013年12月	90.61
鑫悦湾二期	35,190,177.00	52,918,633.00	265,728,029.00	129,942,958.00	2015年12月	69.26
鑫领寓			332,884.00	297,884.00	2013年8月	99.14
鑫空间				507,150.00	2010年8月	100.00
溢香谷	1,654,581,925.00	1,117,863,273.00	87,832,639.00		2017年10月	62.65
合计	1,699,396,799.00	1,173,089,990.00	499,117,245.00	1,352,052,614.00		

16、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	1,681,329.82	888,195.26	437,099.65	45,967.89
二、离职后福利-设定提存计划	239,532.13	1,752.83		
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,120,861.95	889,948.09	437,099.65	45,967.89

(2) 短期薪酬列示

项目	2015年12月 31日	本年增加	本年减少	2016年4月 30日
1、工资、奖金、津贴和补贴		16,619,313.15	15,990,179.77	629,133.38
2、职工福利费		1,149,170.12	1,149,170.12	
3、社会保险费	-2,314.94	1,098,711.20	1,002,477.54	93,918.72
其中：医疗保险费	992.76	941,484.45	858,767.19	83,720.02
工伤保险费	-3,099.82	100,025.23	91,911.39	5,014.02
生育保险费	-207.88	57,191.52	51,798.96	5,184.68
4、住房公积金	-1,087.20	989,389.84	903,229.58	85,073.08
5、工会经费和职工教育经费	891,597.40	807,660.97	406,053.73	1,093,204.64
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		751,223.54	751,223.54	
合计	888,195.26	21,195,468.82	20,202,334.26	1,681,329.82

(续一)

项目	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 3 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴		47,103,060.67	47,103,060.67	
2、职工福利费		2,787,323.24	2,787,323.24	
3、社会保险费		2,445,064.67	2,447,379.61	-2,314.94
其中：医疗保险费		2,062,534.57	2,061,541.81	992.76
工伤保险费		251,691.18	254,791.00	-3,099.82
生育保险费		130,838.92	131,046.80	-207.88
4、住房公积金		2,314,253.26	2,315,340.46	-1,087.20
5、工会经费和职工教育经费	437,099.65	1,841,533.21	1,387,035.46	891,597.40
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		1,768,427.29	1,768,427.29	
合计	437,099.65	58,259,662.34	57,808,566.73	888,195.26

(续二)

项目	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 3 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴		23,673,429.37	23,673,429.37	
2、职工福利费		1,004,863.97	1,004,863.97	
3、社会保险费		1,116,231.07	1,116,231.07	
其中：医疗保险费		924,677.38	924,677.38	
工伤保险费		134,441.59	134,441.59	
生育保险费		57,112.10	57,112.10	
4、住房公积金		1,272,506.52	1,272,506.52	
5、工会经费和职工教育经费	45,967.89	989,207.52	598,075.76	437,099.65
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他				
合计	45,967.89	28,056,238.45	27,665,106.69	437,099.65

(续三)

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 3 月 31 日
1、工资、奖金、津贴和补贴		15,040,499.89	15,040,499.89	
2、职工福利费		1,315,254.59	1,315,254.59	

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 3 月 31 日
3、社会保险费	795.80	690331.33	691127.13	
其中：医疗保险费	663.70	604,351.96	605,015.66	
工伤保险费	75.20	50,106.56	50,181.76	
生育保险费	56.90	35,872.81	35,929.71	
4、住房公积金		852,287.88	852,287.88	
5、工会经费和职工教育经费	615,752.08	676,822.50	1,246,606.69	45,967.89
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他				
合计	616,547.88	18,575,196.19	19,145,776.18	45,967.89

(3) 设定提存计划列示

项目	2015 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2016 年 4 月 30 日
1、基本养老保险	-1,575.20	2,379,080.26	2,167,891.38	209,613.68
2、失业保险费	319.33	171,121.74	154,011.29	17,429.78
3、企业年金缴费	3,008.70	105,983.67	96,503.70	12,488.67
合计	1,752.83	2,656,185.67	2,418,406.37	239,532.13

(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		5,408,343.13	5,409,918.33	-1,575.20
2、失业保险费		398,616.76	398,297.43	319.33
3、企业年金缴费		206,392.90	203,384.20	3,008.70
合计		6,013,352.79	6,011,599.96	1,752.83

(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		2,427,787.54	2,427,787.54	
2、失业保险费		217,674.13	217,674.13	
3、企业年金缴费		145,842.70	145,842.70	
合计		2,791,304.37	2,791,304.37	

(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	1,896.20	1,604,213.10	1,606,109.30	
2、失业保险费	75.20	50,106.56	50,181.76	

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日
3、企业年金缴费		146,405.79	146,405.79	
合计	1,971.40	1,800,725.45	1,802,696.85	

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 20%、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。

17、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
增值税	5,677.60	1,011,437.01		
营业税	164,121.29	206,384.05		
企业所得税		12,359.45		56,960,135.46
个人所得税	575,317.72	1,593,159.52	1,265,648.15	766,617.46
城市维护建设税	11,885.90	85,247.49		
房产税	810,729.31			
土地使用税	2,008,627.78			
印花税	133,299.94	486,775.09	519,156.10	98,803.57
土地增值税				60,614,754.58
教育费附加	5,093.96	36,534.63		
地方教育费附加	3,395.99	24,356.44		
契税	11,338,000.00			
价格调节基金		23,847.55		
其他税费	9,447.47			
合计	15,065,596.96	3,480,101.23	1,784,804.25	118,440,311.07

18、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	29,236,577.16	12,028,736.14	21,054,722.22	
短期借款应付利息	2,194,080.84	560,602.78		
合计	31,430,658.00	12,589,338.92	21,054,722.22	

19、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
应付土地款	518,424,600.00	378,369,500.00	491,845,718.74	483,369,500.00
售房代收税费	21,503,517.38	23,518,480.72	62,025,187.78	24,084,964.88

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
保证金	15,731,597.55	17,799,478.70	10,867,714.15	7,430,266.05
诚意金	16,989,857.50	19,040,000.00	2,620,000.00	600,000.00
售房定金	3,710,000.00	1,640,000.00	690,000.00	
往来款	30,266,598.96	24,992,480.75		
其他	586,653.15	2,300,286.18	137,606.08	2,281,957.12
合计	607,212,824.54	467,660,226.35	568,186,226.75	517,766,688.05

(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
宜宾市国土资源局	518,424,600.00	未到约定付款期限
四川纳建建设工程有限公司	9,195,501.34	未到约定保证期限
合计	527,620,101.34	

20、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	2,199,900,000.00	2,100,000,000.00		
保证借款				
信用借款	1,096,000,000.00	1,096,000,000.00	2,000,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款				
合计	3,295,900,000.00	3,196,000,000.00	2,000,000,000.00	

注：资产抵押情况详见本附注“六、36 所有权或使用权受限制的资产”。

21、实收资本

(1) 2016 年 1-4 月实收资本变动情况

投资者名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 4 月 30 日	持股比例
鲁能集团有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00	65.00
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	35.00
合计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

(2) 2015 年度实收资本变动情况

投资者名称	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日	持股比例
鲁能集团有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00	65.00
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	35.00

投资者名称	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日	持股比例
合计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

(3) 2014 年度实收资本变动情况

投资者名称	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日	持股比例
鲁能集团有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00	65.00
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	35.00
合计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

(4) 2013 年度实收资本变动情况

投资者名称	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2013 年 12 月 31 日	持股比例
鲁能集团有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00	65.00
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	35.00
合计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

22、资本公积

(1) 2016 年 1-4 月资本公积变动情况

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 4 月 30 日
资本溢价				
其他资本公积	243,000.00			243,000.00
合计	243,000.00			243,000.00

(2) 2015 年度资本公积变动情况

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
资本溢价				
其他资本公积	243,000.00			243,000.00
合计	243,000.00			243,000.00

(3) 2014 年度资本公积变动情况

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
资本溢价				
其他资本公积	243,000.00			243,000.00
合计	243,000.00			243,000.00

(4) 2013 年度资本公积变动情况

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
资本溢价				

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
其他资本公积	243,000.00			243,000.00
合计	243,000.00			243,000.00

23、盈余公积

(1) 2016 年 1-4 月盈余公积变动情况

项目	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 4 月 30 日
法定盈余公积	82,529,035.70			82,529,035.70
任意盈余公积				
法定公益金				
储备基金				
企业发展基金				
合计	82,529,035.70			82,529,035.70

(2) 2015 年度盈余公积变动情况

项目	2014 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积	79,813,765.12	2,715,270.58		82,529,035.70
任意盈余公积				
法定公益金				
储备基金				
企业发展基金				
合计	79,813,765.12	2,715,270.58		82,529,035.70

(3) 2014 年度盈余公积变动情况

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	58,745,091.12	21,068,674.00		79,813,765.12
任意盈余公积				
法定公益金				
储备基金				
企业发展基金				
合计	58,745,091.12	21,068,674.00		79,813,765.12

(4) 2013 年度盈余公积变动情况

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
法定盈余公积	33,183,444.66	25,561,646.46		58,745,091.12
任意盈余公积				
法定公益金				

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
储备基金				
企业发展基金	-			
合计	33,183,444.66	25,561,646.46		58,745,091.12

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。

24、未分配利润

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
调整前上年末未分配利润	532,889,168.66	523,098,308.80	333,619,113.86	103,564,295.73
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	532,889,168.66	523,098,308.80	210,547,868.94	255,616,464.59
加：本期归属于母公司股东的 净利润	-164,501,534.93	12,506,130.44	210,547,868.94	255,616,464.59
减：提取法定盈余公积		2,715,270.58	21,068,674.00	25,561,646.46
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				
期末未分配利润	368,387,633.73	532,889,168.66	523,098,308.80	333,619,113.86

25、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	70,444,031.90	37,435,591.26	437,013,254.84	243,035,418.02
其他业务	196,689.07	13,986.00	19,587,886.84	5,984,905.66
合计	70,640,720.97	37,449,577.26	456,601,141.68	249,020,323.68

(续)

项目	2014 年度		2013 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,298,233,209.00	811,796,240.42	883,483,211.89	483,192,851.20
其他业务	693,534.35		718,951.08	
合计	1,298,926,743.35	811,796,240.42	884,202,162.97	483,192,851.20

26、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	3,523,801.23	22,647,147.49	65,000,270.11	44,240,860.54
城市维护建设税	246,886.11	1,644,184.17	4,550,018.92	3,096,860.24
教育费附加	105,714.01	704,641.79	1,950,008.11	1,327,225.82
地方教育附加	70,476.04	469,781.20	1,300,005.39	884,817.21
土地增值税	3,986,530.47	36,987,419.57	47,752,538.06	18,768,339.94
价格调节基金	4,196.83	28,085.84	600,000.00	
合计	7,937,384.69	64,481,220.06	121,352,840.59	68,318,103.75

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见本“附注五、税项”。

27、销售费用

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	7,449,618.09	8,691,906.01	4,589,506.41	2,896,248.54
手续费	139,493.30	533,087.50	594,649.00	923,120.60
佣金	1,055,317.24	6,981,854.64	4,092,866.04	5,837,510.85
媒体广告费	2,196,894.47	6,573,216.99	4,991,914.00	4,979,408.00
市场推广活动费	13,021,154.30	8,495,950.39	3,060,313.46	3,207,686.35
销售物料制作印刷费	624,188.50	637,594.50	577,830.00	545,891.00
咨询顾问费		1,820,000.00	840,000.00	1,440,000.00
物业管理费	1,112,491.77	4,449,967.08	3,450,144.11	2,581,034.04
销售服务费	1,272,682.44	8,821,742.27	5,556,805.87	1,730,000.00
修理费	15,834.35	209,161.62	995,023.77	5,576,928.51
酒店专用费用	1,022,762.66	12,052,216.68		
信息咨询费用	15,759.51	1,610,000.00		
酒店租赁费	19,800.00	3,085,899.99		
模型设计制作费	650,000.00	479,403.00		
其他	2,292,477.22	9,141,185.39	12,805,103.84	1,832,704.01
合计	30,887,453.85	73,583,188.06	41,554,961.50	31,550,511.90

28、管理费用

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
职工薪酬	9,120,411.68	32,080,045.55	12,508,518.76	12,290,724.17
税费	1,435,347.08	2,088,116.95	4,328,440.11	3,978,341.11
租赁费	1,164,759.12	1,716,018.25	1,142,238.00	2,157,056.91

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
差旅费	273,773.00	1,700,251.95	1,250,038.70	1,904,524.04
中介费	419,575.51	2,894,472.00	2,122,210.00	1,640,849.00
办公费	372,177.11	1,272,208.37	876,320.80	835,549.23
低值易耗品摊销	15,890.00	271,909.76	130,736.06	572,793.19
广告宣传费		331,105.00	471,917.00	446,250.00
物业管理费	305,324.09	1,622,357.58	684,176.60	467,678.18
外部劳务费	751,223.54			2,469,839.35
其他	7,060,655.53	5,752,507.36	3,818,638.71	1,375,254.92
合计	20,919,136.66	49,728,992.77	27,333,234.74	28,138,860.10

29、财务费用

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息支出	82,313,293.65	29,293,263.93	41,879,264.27	
减：利息收入	629,993.72	2,359,045.71	9,940,122.37	26,201,690.57
减：利息资本化金额	79,783,918.65	19,227,500.01	13,230,514.27	
汇兑损益	-414.43			
银行手续费	593,120.24	827,392.74	367,250.37	391,489.29
未确认融资费用			-235,142.19	-878,650.92
合计	2,492,087.09	8,534,110.95	18,840,735.81	-26,688,852.20

30、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	2,048,919.38	-9,309,976.03	3,203,635.14	-9,597,396.46
存货跌价损失	182,600,000.00			
可供出售金融资产减值损失				
持有至到期投资减值损失				
长期股权投资减值损失				
投资性房地产减值损失				
固定资产减值损失				
工程物资减值损失				
在建工程减值损失				
生产性生物资产减值损失				
油气资产减值损失				
无形资产减值损失				

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
商誉减值损失				
其他				
合计	184,648,919.38	-9,309,976.03	3,203,635.14	-9,597,396.46

31、投资收益

项目	2016 年 1-4 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
权益法核算的长期股权投资收益				
处置长期股权投资产生的投资收益				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益				
持有至到期投资在持有期间的投资收益				
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,028,287.15	856,905.96	685,524.76
处置可供出售金融资产取得的投资收益				
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得				
合计		1,028,287.15	856,905.96	685,524.76

32、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			772.50	772.50
其中：固定资产处置利得			772.50	772.50
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助	100,000.00	100,000.00		
违约金收入	356,754.99	356,754.99	224,692.25	224,692.25
罚款、赔偿收入	197,100.93	197,100.93	374,460.17	374,460.17
合计	653,855.92	653,855.92	599,924.92	599,924.92

(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
非流动资产处置利得合计				
其中：固定资产处置利得				
无形资产处置利得				
债务重组利得				
非货币性资产交换利得				
接受捐赠				
政府补助				
违约金收入	276,172.32	276,172.32	172,785.15	172,785.15
罚款、赔偿收入	53,200.02	53,200.02	6,000.00	6,000.00
合计	329,372.34	329,372.34	178,785.15	178,785.15

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	2016 年 1-6 月	2015 年	2014 年	2013 年	与收益相关
宜宾商务局重大项目建设补助款	100,000.00				100,000.00
合计	100,000.00				100,000.00

33、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			81,862.80	81,862.80
其中：固定资产处置损失			81,862.80	81,862.80
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠支出			50,000.00	50,000.00
赔偿金、违约金及罚款支出	77,370.46	77,370.46	276,561.62	276,561.62
合计	77,370.46	77,370.46	408,424.42	408,424.42

(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	107,662.19	107,662.19	10,953.40	10,953.40

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
其中：固定资产处置损失	107,662.19	107,662.19	10,953.40	10,953.40
无形资产处置损失				
债务重组损失				
非货币性资产交换损失				
对外捐赠支出				
赔偿金、违约金及罚款支出	1,296,858.96	1,296,858.96	1,675,215.00	1,675,215.00
合计	1,404,521.15	1,404,521.15	1,686,168.40	1,686,168.40

34、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		3,123,994.82	5,427,845.01	79,900,394.74
递延所得税费用	-48,615,817.57	6,152,944.58	58,651,138.35	-27,050,633.14
合计	-48,615,817.57	9,276,939.40	64,078,983.36	52,849,761.60

(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	-213,117,352.50	21,783,069.84	274,626,852.30	308,466,226.19
按法定/适用税率计算的所得税费用	-53,279,338.13	5,445,767.46	68,656,713.08	77,116,556.55
子公司适用不同税率的影响				
调整以前期间所得税的影响		-27,837.17	-4,806,054.09	-12,377,322.61
非应税收入的影响		-257,071.79	-214,226.49	-171,381.19
不可抵扣的成本、费用和损失的影响		412,449.31	407,833.11	499,794.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响				-12,217,885.88
年度内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	4,663,520.56	3,703,631.59	34,717.76	
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化				
所得税费用	-48,615,817.57	9,276,939.40	64,078,983.36	52,849,761.60

35、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
存款利息收入	629,893.72	2,375,971.64	9,940,122.37	26,201,690.57
代收款项等	21,203,098.29	20,612,962.55	10,832,925.55	30,000.00
保证金	5,931,470.40	6,308,826.10	60,000.00	
代办费、租金等	1,442,420.96	372,905.71	694,484.35	301,000.23
合计	29,206,983.37	29,670,666.00	21,527,532.27	26,532,690.80

(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
代付款项等	20,000,000.00	83,779,756.95	408,632,642.70	41,020,899.23
支付的营业费用、管理费用等	34,569,917.16	59,403,593.67	44,575,219.11	39,359,500.30
赔偿金	77,370.46	326,561.62	1,150,007.10	1,675,215.00
保证金	4,866,651.50	5,356,700.00	150,000,000.00	
银行手续费	590,336.24	818,824.73	245,876.00	391,489.29
合计	60,104,275.36	149,885,436.97	604,603,744.91	82,447,103.82

36、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	-164,501,534.93	12,506,130.44	210,547,866.94	255,616,464.59
加：资产减值准备	184,648,919.38	-9,309,976.03	3,203,635.14	-9,597,396.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,623,355.33	3,049,034.15	409,819.77	306,973.58
无形资产摊销	155,797.66	90,642.11	55,392.03	6,003.83
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）		81,090.30	107,662.19	10,953.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）				
财务费用（收益以“-”号填列）	2,529,375.00	10,065,763.92	28,413,607.81	-878,650.92
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,028,287.15	-866,905.96	-685,524.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-54,759,081.88	3,318,092.91	47,907,152.24	-9,430,102.32

补充资料	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	6,143,264.31	2,834,851.67	10,743,986.11	-17,620,530.82
存货的减少（增加以“-”号填列）	-618,653,722.58	1,909,088,494.39	2,242,665,042.90	-552,025,889.75
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-29,430,838.63	2,046,284,580.12	2,598,029,799.64	-14,673,884.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	817,955,266.24	2,976,578,939.29	1,577,570,835.84	458,468,601.83
其他				
经营活动产生的现金流量净额	150,710,799.92	-956,184,792.90	2,962,590,788.43	109,517,017.47
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	420,761,505.09	322,322,880.97	56,925,888.95	1,027,162,424.67
减：现金的期初余额	322,322,880.97	56,925,888.95	1,027,162,424.67	917,645,174.80
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	98,438,624.12	265,396,992.02	-970,236,535.72	109,517,249.87

(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	420,761,505.09	322,322,880.97	56,925,888.95	1,027,162,424.67
其中：库存现金	190,887.40	102,564.57	28,493.61	13,515.00
可随时用于支付的银行存款	420,570,617.69	322,220,316.40	56,899,395.34	1,027,148,909.67
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	420,761,505.09	322,322,880.97	56,925,888.95	1,027,162,424.67
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				

37、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金		
应收票据		
存货	3,677,728,903.00	资产抵押
固定资产		
无形资产		
合计	3,677,728,903.00	

七、合并范围的变更

1、2016 年 1-4 月年合并范围变动情况

无。

2、2015 年合并范围变动情况

无。

3、2014 年合并范围变动情况

（1）2014 年发生的非同一控制下企业合并

无。

（2）其他原因的合并范围变动

当年增加合并范围内子公司一家，即成都鲁能置业有限公司（全资子公司），增加原因为投资设立，设立时间为 2014 年 9 月 19 日。该子公司注册资本为 3 亿元。

4、2013 年合并范围变动情况

无。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

子公司名称	经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
成都鲁能置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发；房地产经纪；市政公用工程设计、施工；物业管理	100.00		投资设立

2、在合营企业或联营企业中的权益

无。

九、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)	对本公司的持股(%)	对本公司的表决权(%)
鲁能集团有限公司	济南市	投资于房地产业、清洁能源、住宿和餐饮业、旅游景区管理业；酒店管理；物业管理等。	2,000,000.00	65.00	65.00

2、本公司的子公司情况

详见“附注八、在子公司中的权益”。

3、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
都城伟业集团有限公司	同受最终控制方控制
四川蜀盛源资产管理有限责任公司	同受最终控制方控制
北京国电通网络技术有限公司	同受最终控制方控制
重庆鲁能开发（集团）有限公司	同受最终控制方控制
国网四川省电力公司宜宾供电公司	同受最终控制方控制
国网四川省电力公司成都供电公司	同受最终控制方控制
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	同受鲁能集团控制
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	同受鲁能集团控制

4、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
北京国电通网络技术有限公司	提供劳务		5,984,905.66		

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
都城伟业集团有限公司	提供劳务		19,214,981.13		

（2）关联方资金拆借

拆入资金：

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
鲁能集团有限公司	114,000,000.00	2015年7月4日	2016年6月3日	短期借款
鲁能集团有限公司	118,000,000.00	2015年12月28日	2016年6月28日	短期借款
鲁能集团有限公司	80,000,000.00	2015年7月31日	2016年7月31日	短期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2015年6月3日	2016年6月3日	短期借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
鲁能集团有限公司	78,000,000.00	2015年5月5日	2017年4月8日	长期借款
鲁能集团有限公司	118,000,000.00	2015年4月8日	2017年4月8日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2015年2月13日	2017年2月6日	长期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2015年2月6日	2017年2月6日	长期借款
鲁能集团有限公司	600,000,000.00	2015年3月27日	2017年3月27日	长期借款
小计	1,348,000,000.00			
四川蜀盛源资产管理 有限责任公司	100,000,000.00	2015年1月21日	2018年1月21日	长期借款
小计	100,000,000.00			
合计	1,448,000,000.00			

拆出资金：

无。

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	2016年4月30日		2015年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
北京国电通网络技术有限公司	5,524,528.34			
合计	5,524,528.34			
其他应收款：				
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,231,600.00		1,231,600.00	
国网四川省电力公司成都供电公司	541,979.62		581,078.04	
海南英大房地产开发有限公司 海口鲁能希尔顿酒店	100,000.00			
海南三亚湾新城开发有限公司 三亚山海天万豪酒店	100,000.00			
合计	1,973,579.62			

(续)

项目名称	2014年12月31日		2013年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项：				
北京国电通网络技术有限公司				
合计				
其他应收款：				

项目名称	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,317,600.00			
国网四川省电力公司成都供电公司				
海南英大房地产开发有限公司				
海口鲁能希尔顿酒店				
海南三亚湾新城开发有限公司				
三亚山海天万豪酒店				
合计	1,317,600.00			

(2) 应付项目

项目名称	2016 年 4 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付账款:				
北京国电通网络技术有限公司		6,675,471.66		
合计		6,675,471.66		
预收账款:				
都城伟业集团有限公司	8,956,254.58	8,956,254.58		
合计				
应付利息:				
重庆鲁能开发（集团）有限公司			13,230,555.56	
鲁能集团有限公司	8,773,441.96	2,405,727.78	7,824,166.66	
四川蜀盛源资产管理有限责任公司	7,766,666.69	5,750,000.02		
合计	28,983,489.19	5,911,666.69	21,054,722.22	
其他应付款:				
四川蜀盛源资产管理有限责任公司	10,000,000.00	10,000,000.00		
都城伟业集团有限公司	63,649.12	79,561.40		
合计	10,063,649.12	10,079,561.40		

十、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

2016 年 2 月 15 日，本公司收到《宜宾市翠屏区人民法院传票》（案号：<2015>翠屏民初字第 6500 号）。传票主要内容为：宜宾市翠屏区人民法院已受理重庆佳林涂装

工程有限公司（原告）与宜宾鲁能开发（集团）有限公司（被告一）、四川省宜宾市世兴建设工程有限责任公司（被告二）、宜宾市胜国建筑劳务有限责任公司（被告三）及王胜国（被告四）等四家公司建设工程施工合同纠纷一案，原告请求判定被告三支付原工程合同尾款 541,337.95 元，被告一（本公司）、被告二及被告四承担连带支付责任。

2016 年 3 月 21 日，本公司收到《宜宾市翠屏区人民法院参加诉讼通知书》（案号：<2016>川 1502 行初 15 号）。传票主要内容为：宜宾市翠屏区人民法院已受理左宏、余燕、张利平、谢大军（起诉人）诉宜宾市城乡规划局（被告）、宜宾鲁能开发（集团）有限公司（第三人）一案。起诉人请求确认“被告向第三人颁发宜住建核[2014]17 号宜宾市建设工程规划核实合格证”的行政行为违法。

截至 2016 年 4 月 30 日，相关审判机关（人民法院）尚未就以上诉讼案件做出判决。

十一、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。

十二、其他重要事项

无。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

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应收款项					

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 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	8,153,691.98	100.00	1,135.11	0.01	8,152,556.87
账龄分析法					
个别认定法	8,153,691.98	100.00	1,135.11	0.01	8,152,556.87
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	8,153,691.98	100.00	1,135.11	0.01	8,152,556.87

(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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	729,659.97	100.00			729,659.97
账龄分析法					
个别认定法	729,659.97	100.00			729,659.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	729,659.97	100.00			729,659.97

(续二)

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	7,750,000.10	100.00	775,000.00	10.00	6,975,000.10
账龄分析法	7,750,000.10	100.00	775,000.00	10.00	6,975,000.10
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	7,750,000.10	100.00	775,000.00	10.00	6,975,000.10

(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应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	7,750,000.10	100.00	387,500.00	5.00	7,362,500.10
账龄分析法	7,750,000.10	100.00	387,500.00	5.00	7,362,500.10
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	7,750,000.10	100.00	387,500.00	5.00	7,362,500.10

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2016 年 4 月 30 日			2015 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内						
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计						

(续)

账龄	2014 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内				7,750,000.10	387,500.00	5.00
1 至 2 年	7,750,000.10	775,000.00	10.00			
2 至 3 年						
3 至 4 年						
4 至 5 年						
5 年以上						
合计	7,750,000.00	775,000.00	10.00	7,750,000.10	387,500.00	5.00

③组合中,采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

2016年4月30日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

应收账款内容	2016年4月30日	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
购房款	7,638,433.00			预计可收回
酒店协议单位	515,258.98	0.22	1,135.11	预计部分可收回
合计	8,153,691.98		1,135.11	

2015年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

应收账款内容	2015年12月31日	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
酒店协议单位	729,659.97			预计可收回
合计	729,659.97			

2014年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况

无。

2013年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况

无。

(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1,135.11元,2015年度收回应收账款减少坏账准备775,000.00元,2014年度计提坏账准备387,500.00元。

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款总金额为8,153,691.98元,占应收账款期末余额合计数的比例为100.00%,相应计提的坏账准备期末余额总金额为1,135.11元。

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	102,319,709.62	100.00	16,921,375.08	16.54	85,398,334.54
账龄分析法	21,552,207.19	21.06	16,921,375.08	78.51	4,630,832.11
个别认定法	80,767,502.43	78.94			80,767,502.43
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	102,319,709.62	100.00	16,921,375.08	16.54	85,398,334.54

(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	52,796,966.79	100.00	14,873,590.81	28.17	37,923,375.98
账龄分析法	21,279,869.20	40.31	14,873,590.81	69.90	6,406,278.39
个别认定法	31,517,097.59	59.69			31,517,097.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	52,796,966.79	100.00	14,873,590.81	28.17	37,923,375.98

(续二)

类别	2014 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,491,745,282.67	100.00	23,408,566.84	0.94	2,468,336,715.83
账龄分析法	44,223,598.75	1.77	23,408,566.84	52.93	20,815,031.91
个别认定法	2,447,521,683.92	98.23			2,447,521,683.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,491,745,282.67	100.00	23,408,566.84	0.94	2,468,336,715.83

(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	40,147,547.89	100.00	20,228,131.70	50.38	19,919,416.19
账龄分析法	40,031,147.89	99.71	20,228,131.70	50.53	19,803,016.19
个别认定法	116,400.00	0.29			116,400.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					

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(%)	
合计	40,147,547.89	100.00	20,228,131.70	50.38	19,919,416.19

①期末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			2015年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	553,706.77	27,686.34	5.00	3,003,714.09	150,185.70	5.00
1至2年	2,722,345.31	272,234.53	10.00	1,504,832.00	150,483.20	10.00
2至3年	1,504,832.00	752,416.00	50.00	3,938,334.00	1,969,167.00	50.00
3至4年	3,938,334.00	3,150,667.20	80.00	1,146,171.00	916,936.80	80.00
4至5年	1,146,171.00	1,031,553.90	90.00			90.00
5年以上	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00
合计	21,552,207.18	16,921,375.08	78.51	21,279,869.20	14,873,590.81	69.89

(续)

账龄	2014年12月31日			2013年12月31日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	4,545,506.64	227,275.33	5.00	12,922,089.78	646,124.59	5.00
1至2年	15,192,734.00	1,519,273.40	10.00	5,203,640.00	520,364.00	10.00
2至3年	4,579,940.00	2,289,970.00	50.00	2,666,850.00	1,333,425.00	50.00
3至4年	2,666,850.00	2,133,480.00	80.00	7,551,750.00	6,041,400.00	80.00
4至5年			90.00			90.00
5年以上	17,238,568.11	17,238,568.11	100.00	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00
合计	44,223,598.75	23,408,586.84	52.93	40,031,147.89	20,228,131.70	50.53

③组合中，按个别认定法计提坏账准备的其他应收款

2016年4月30日采用个别认定法计提坏账准备的情况：

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
宜宾市住房公积金管理中心	34,249,830.00			预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,231,600.00			应收关联方款项，预计可收回
宜宾市房地产管理局	3,959,903.70			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
海南英大房地产开发有限公司 海口鲁能希尔顿酒店	100,000.00			应收关联方款项, 预计可收回
海南三亚湾新城开发有限公司 三亚山海天万豪酒店	100,000.00			应收关联方款项, 预计可收回
成都鲁能置业有限公司	40,703,637.73			应收关联方款项, 预计可收回
备用金及保证金等	422,531.00			预计可收回
合计	80,767,502.43			预计可收回

2015年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

其他应收款内容	2015年12月31日	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
宜宾市住房公积金管理中心	29,487,100.00			预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,231,600.00			应收关联方款项, 预计可收回
成都鲁能置业有限公司	703,637.73			应收关联方款项, 预计可收回
宜宾市城市管理综合执法局	25,800.00			预计可收回
备用金及保证金等	68,959.86			预计可收回
合计	31,517,097.59			

2014年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

其他应收款内容	2014年12月31日	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
备用金	106,920.52			预计可收回
成都鲁能置业有限公司	2,445,875,163.40			应收关联方款项, 预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,317,600.00			应收关联方款项, 预计可收回
宜宾市城市管理综合执法局	100,000.00			预计可收回
成都思源房地产经纪有限公司	120,000.00			预计可收回
合计	2,447,521,883.92			

2013年12月31日采用个别认定法计提坏账准备的情况:

其他应收款内容	2013年12月3日	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
备用金	116,400.00		不计提	预计能收回
合计	116,400.00			

(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2,047,784.27元,2015年度收回应收款项减少坏账准备8,534,976.03元,2014年度计提坏账准备金额3,180,435.14元。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 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
备用金	409,531.00	12,000.00	108,920.52	116,400.00
往来款	98,700,206.54	49,847,332.70	2,491,316,393.18	39,405,085.72
垫付款	3,209,972.08	2,937,634.09	319,968.97	626,062.17
合计	102,319,709.62	52,796,966.79	2,491,745,282.67	40,147,547.89

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
宜宾市住房公积金管理中心	押金	34,249,830.00	5年以上	33.47	
宜宾市人民政府	应收管网费	11,686,818.11	5年以上	11.42	11,686,818.11
宜宾市住房和城乡建设局	墙改基金	6,325,417.00	1至5年以上	6.18	4,667,245.10
宜宾市房地产管理局	保证金	3,959,903.70	1年以内	3.87	
国网四川省电力公司宜宾供电公司	电费押金	1,231,600.00	1年以内 &1-2年	1.20	
合计		57,453,568.81		56.15	14,678,590.81

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2016年4月30日			2015年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00

(续)

项目	2014年12月31日			2013年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	300,000,000.00		300,000,000.00			
对联营、合营企业投资						
合计	300,000,000.00		300,000,000.00			

(2) 对子公司投资

①2016年1-4月对子公司投资情况

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
成都鲁能置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
合计	300,000,000.00			300,000,000.00		

②2015年度对子公司投资情况

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
成都鲁能置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
合计	300,000,000.00			300,000,000.00		

③2014年度对子公司投资情况

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
成都鲁能置业有限公司		300,000,000.00		300,000,000.00		
合计		300,000,000.00		300,000,000.00		

④2013年度对子公司投资情况

无。

(3) 对联营、合营企业投资

无。

4、营业收入、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	70,444,031.90	37,435,591.26	437,013,254.84	243,035,418.02
其他业务	196,689.07		372,905.71	
合计	70,640,720.97	37,435,591.26	437,386,160.55	243,035,418.02

(续)

项目	2014年度		2013年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,298,233,209.00	811,796,240.42	883,483,211.89	483,192,851.20
其他业务	693,534.35		718,951.08	
合计	1,298,926,743.35	811,796,240.42	884,202,162.97	483,192,851.20

5、投资收益

项目	2016年1-6月	2015年	2014年	2013年
成本法核算的长期股权投资收益				
权益法核算的长期股权投资收益				
处置长期股权投资产生的投资收益				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益				
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益				
持有至到期投资在持有期间的投资收益				
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,028,287.15	856,905.96	685,524.76
处置可供出售金融资产取得的投资收益				
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得				
委托贷款投资收益	4,911,116.96	14,814,526.34		
合计	4,911,116.96	15,842,813.49	856,905.96	685,524.76

十四、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
非流动性资产处置损益		-81,090.30	-107,662.19	-10,953.40
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免				
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	100,000.00			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				

项目	2016年1-4月	2015年度	2014年度	2013年度
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				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	476,485.46	272,590.80	-967,486.62	-1,496,429.65
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
小计	576,485.46	191,500.50	-1,075,148.81	-1,507,383.25
所得税影响额	144,121.37	47,875.13	-268,787.20	-378,845.81
少数股东权益影响额(税后)				
合计	432,364.09	143,625.37	-806,361.61	-1,130,537.44

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	-22.43	-0.82	-0.82
	2016年度	1.55	0.06	0.06
	2014年度	30.29	1.05	1.05
	2013年度	55.00	1.28	1.28
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	-22.49	-0.82	-0.82
	2016年度	1.53	0.06	0.06
	2014年度	30.29	1.05	1.05
	2013年度	55.24	1.28	1.28

（此页无正文）





营业执照

(副本) (5-1)

注册号1100000013615629

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛(委派杨剑涛为代表), 顾仁荣(委派顾仁荣为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至2061年02月21日

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



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年04月17日

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

证书序号: NO. 019628

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称:	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
主任会计师:	顾仁荣
办公场所:	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
组织形式:	特殊普通合伙
会计师事务所编号:	11010130
注册资本(出资额):	10140万元
批准设立文号:	京财会许可[2011]0022号
批准设立日期:	2011-02-14



证书序号: 000453

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

执行证券、期货相关业务。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17

发证时间: 二〇一七年七月一日

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11日
Date of birth
工作单位 天津信安会计师事务所
Working unit
身份证号 132436145830210931
Share card No.



本证书有效期限一年，
valid for another year after
this year.



证书编号 130001421232
No. of Certificate
批准注册协会 河北省注册会计师协会
Approved Version of IFPA
有效日期 2009年01月06日
Date of Issue



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another
year after this year.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another
year after this year.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another
year after this year.

本证书有效期限一年，
This certificate is valid for another
year after this year.



2008.4.20



2008.4.20



2008.4.20

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

同意声明
Agree to be added as a member of the firm



同意声明
Agree to be added as a member of the firm



11

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

同意声明
Agree to be added as a member of the firm



同意声明
Agree to be added as a member of the firm

中恒信
2014年7月3日

10

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

同意声明
Agree to be added as a member of the firm



同意声明
Agree to be added as a member of the firm

中恒信
2014年7月3日

12



13000142252

注册会计师协会
Beijing Association of CPAs

2014年 8月 6日

注册会计师协会
Beijing Association of CPAs





姓名: 王清
性别: 女
出生日期: 1982-04-01
工作单位: 中瑞岳华会计师事务所有限公司
注册地址: 430200X198304211023



2014年12月31日有效
有效期至: 2014-12-31



110001510020

注册编号: 110001510020
姓名: 王清
性别: 女
出生日期: 1982-04-01
工作单位: 中瑞岳华会计师事务所有限公司



年度检验合格
Annual Renewal合格
This certificate is valid for another year.



年度检验合格
Annual Renewal合格
This certificate is valid for another year.

注册会计师工作胜任能力认定事项
Registration of the Competence of Working Accountants



注册会计师工作胜任能力认定事项
Registration of the Competence of Working Accountants

注册会计师工作胜任能力认定事项
Registration of the Competence of Working Accountants



注册会计师工作胜任能力认定事项
Registration of the Competence of Working Accountants



注册会计师工作胜任能力认定事项
Registration of the Competence of Working Accountants



注册会计师工作胜任能力认定事项
Registration of the Competence of Working Accountants





日 期
 年 月 日

证书编号: 110001590429

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 二〇一〇年八月

此证有效

2014






日 期
 年 月 日

证书编号: 110001590429

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 二〇一〇年八月



营业执照

(副本)

注册号 370000018078034

名称 鲁能集团有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 济南市市中区经三路14号

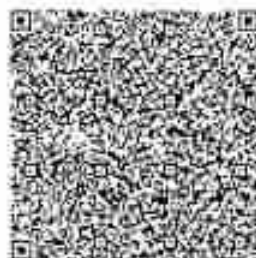
法定代表人 刘宇

注册资本 贰佰亿元整

成立日期 2002年12月12日

营业期限 2002年12月12日至 年 月 日

经营范围 投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（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





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;
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

(副本)

统一社会信用代码 91511500720889012X

名称 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
 类型 其他有限责任公司
 住所 宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城鑫杰座
 法定代表人 杨传军
 注册资本 贰亿元人民币
 成立日期 2000年12月13日
 营业期限 2000年12月13日至长期
 经营范围

市政工程、园林绿化景观设计施工、高新技术开发、房地产开发、信息通讯、广告、科研、教育培训、(以下仅限取得许可的分支机构经营):会议会展服务、洗衣保洁服务、游泳池服务、提供健身房服务、棋牌、桌球、票务代理、打字复印、美容、美发、桑拿、住宿、餐饮服务、销售:卷烟、酒类、预包装食品、工艺品、日用百货、服装、提供停车场服务。(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 05 月 10 日

请于每年1月1日至6月30日年报。
 企业出资、股权变更、行政许可、
 行政处罚等信息产生后应在20个工
 作日内公示(信息公示系统网址: <http://gsxt.gaaic.gov.cn>)

3-2-3-1-152

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf
 巨潮资讯

www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站



营业执照

(副本) 511502000104122(2-1)

名称	宜宾鲁能开发(集团)有限公司皇冠假日酒店
类型	其他有限责任公司分公司
营业场所	宜宾市翠屏区睦邻路10号
负责人	楼继元
成立日期	2015年03月13日
营业期限	2015年03月13日至长期
经营范围	住宿,餐饮服务;会议会展服务,洗衣保洁服务,游泳池服务,提供健身房服务、棋牌、桌球;票务代理,打字复印,美容、美发,桑拿;销售:香烟(有效期至2016年12月31日)、酒类、预包装食品、工艺品、日用百货、服装;提供停车场服务。(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



请于每年6月30日前上传企业年度报告

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE

FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

名称 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

住所 宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城
鑫杰座

法定代表人 曲勇

企业类型 有限责任公司

资质等级 壹级

证书编号: 建开企[2013]1352号

中华人民共和国住房和城乡建设部制

发证机关:

二〇一三年十二月五日

本证有效期至 2016年12月5日



委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）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宜宾鲁能开发（集团）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。



法定代表人(签字):

2016 年 7 月 15 日

委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）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宜宾鲁能开发（集团）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：

鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）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宜宾鲁能开发（集团）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。

宜宾鲁能开发（集团）有限公司



法定代表人(签字):



2016年7月15日

注册资产评估师承诺函

鲁能集团有限公司：

天津广宇发展股份有限公司：

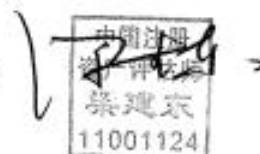
受贵方的委托，我们对鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份事宜所涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 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：



注册资产评估师：



2016 年 7 月 15 日



资产评估 资格证书

(副本)

注册号: 00010E18

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



机构名称	北京国信资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	刘志刚
资产评估范围:	单项资产评估、企业整体评估、 企业价值评估、其他资产评估, 以及相 关的咨询业务。

注册号: 00010E18

中华人民共和国财政部印制



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

发证时间：二〇〇八年十二月十一日



中企华(000016)



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。)



在线扫码获取详细情况

登记机关

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、公示年度报告并公示。

2016 年 01 月 28 日



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

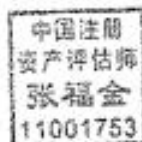
发证日期: 2006年12月27日

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: 340304701116063

北京中企华资产评估有限责任公司
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:

本人印章:



检验登记



年 月 日

检验登记



年 月 日



年 月 日



年 月 日

PG20160473

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亘富开发有限公司、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：山东鲁能亘富开发有限公司、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：山东鲁能亘富开发有限公司、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): 鲁能集团
有限公司



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

鲁能集团有限公司拟以
宜宾鲁能开发（集团）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
评估报告附件

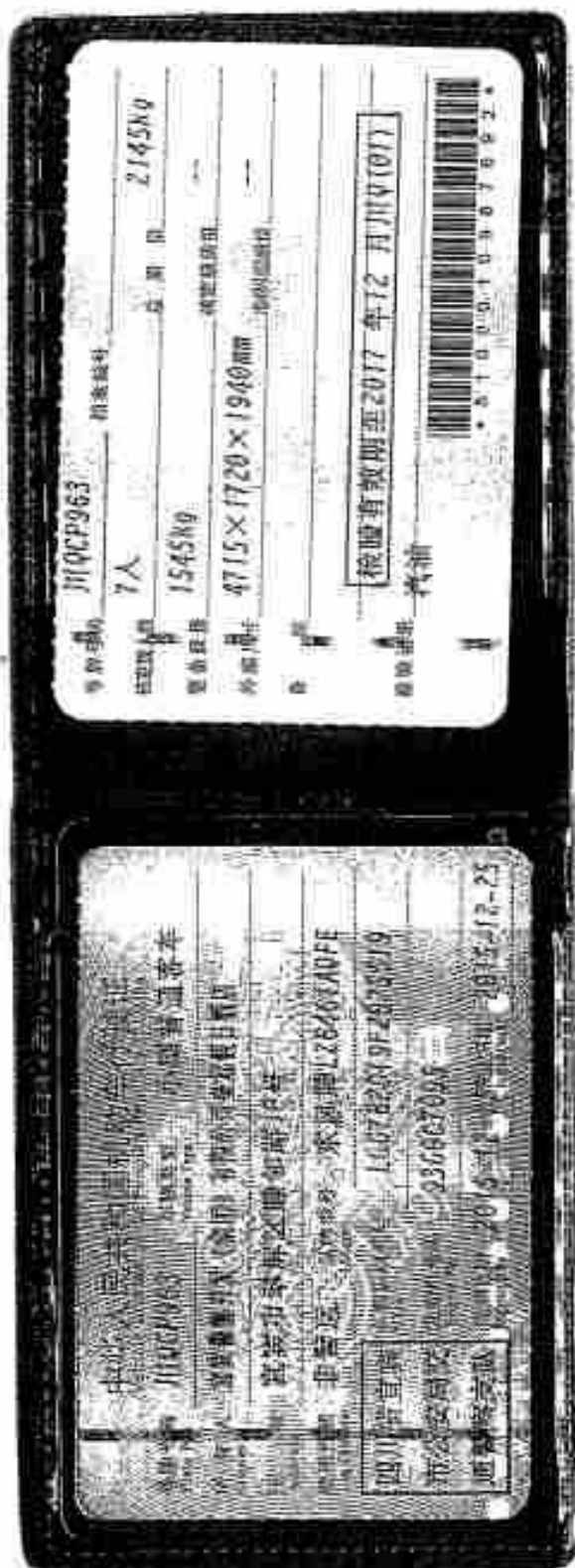
中企华评报字(2016)第 1196-02 号

（共一册，第一册）

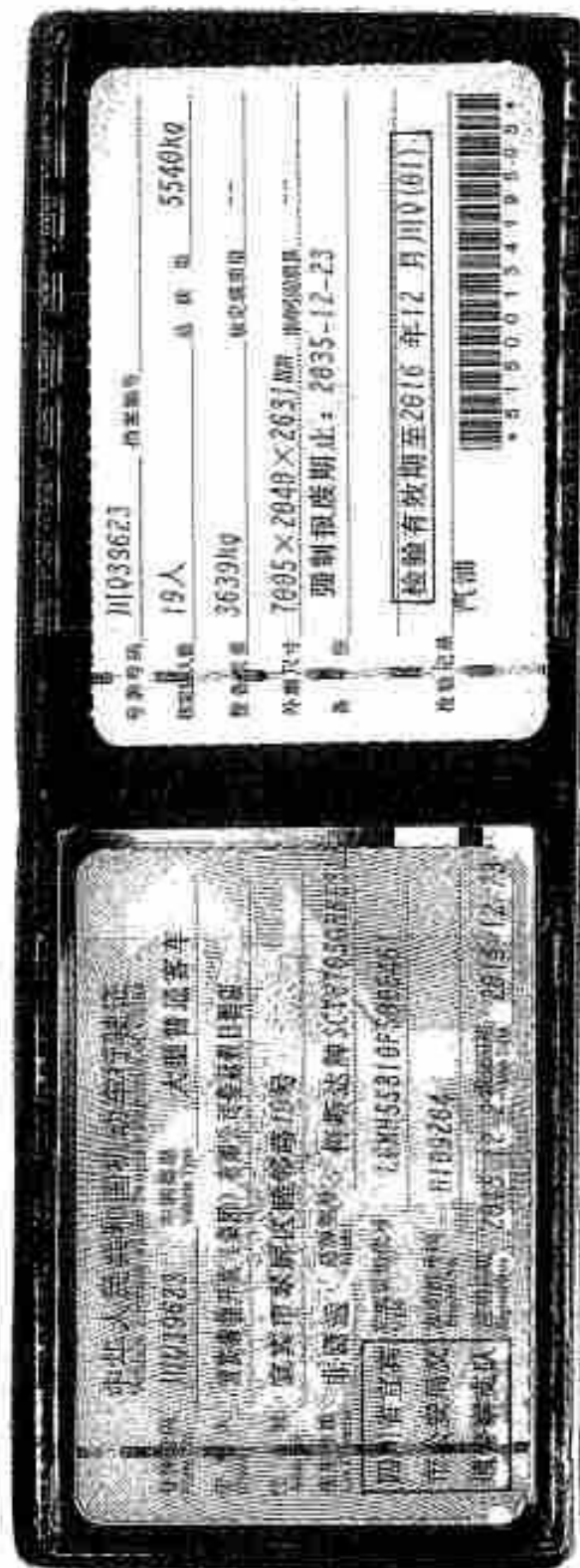
北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一六年七月十五日







3-2-3-1-178



宜宾市 房权证 翠屏区 字第 x00447628 号

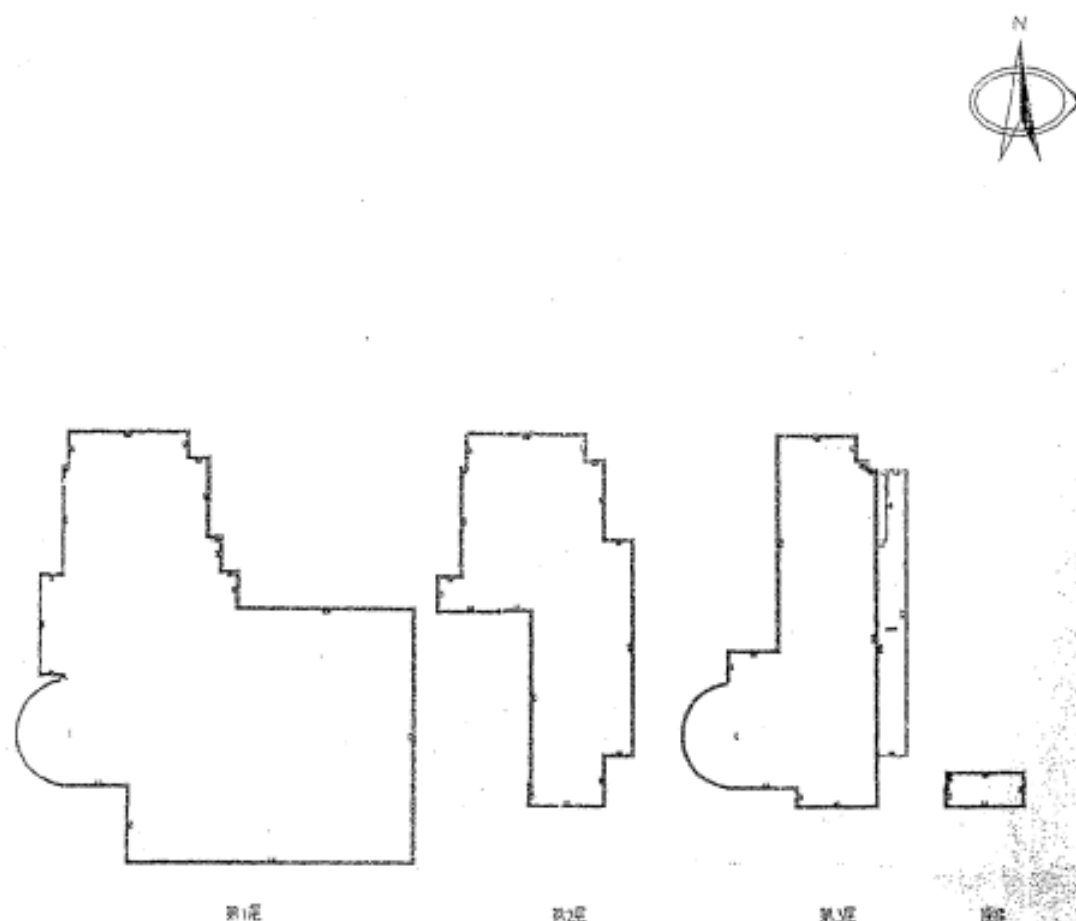
房屋所有权人	宜宾鲁能开发(集团)有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	翠屏区桂花巷10号宜宾(鲁能)皇冠假日酒店-2-23层酒店			
登记时间	2016-03-23			
房屋性质				
规划用途	酒店			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	25	39669.59	27845.03	
	合计	39669.59	27845.03	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	备注	

附 记
产别: 有限责任 结构: 钢筋混凝土结构

宣城市 房权证 翠屏区 字第 x00318172 号

房屋所有权人		宣城市都利发(集团)有限公司	
共有情况		单独所有	
房屋坐落		翠屏区王湾村王湾社区翠屏北路	
登记时间		2013-03-01	
房屋性质			
规划用途		商业用房	
房屋 建设 情况	总层数	建筑物面积 (㎡)	主为建筑面积 (㎡)
	2	2803.02	
	合计	2803.02	
土地 状况	地号	土地用途及取得方式	土地使用年限

房屋总证图



1:800

房屋号	2011146	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积 (m²)	
幢号	15#	总层数	3	共有分摊面积 (m²)	
层号		所在楼层	1~3	建筑面积 (m²)	2365.02
南岸西区D-23. D-01地块					

附 记

产别，有做责任

世和，新新形展，科，科

填发单位：XX

宜市翠 国用 (2014) 第 00586 号

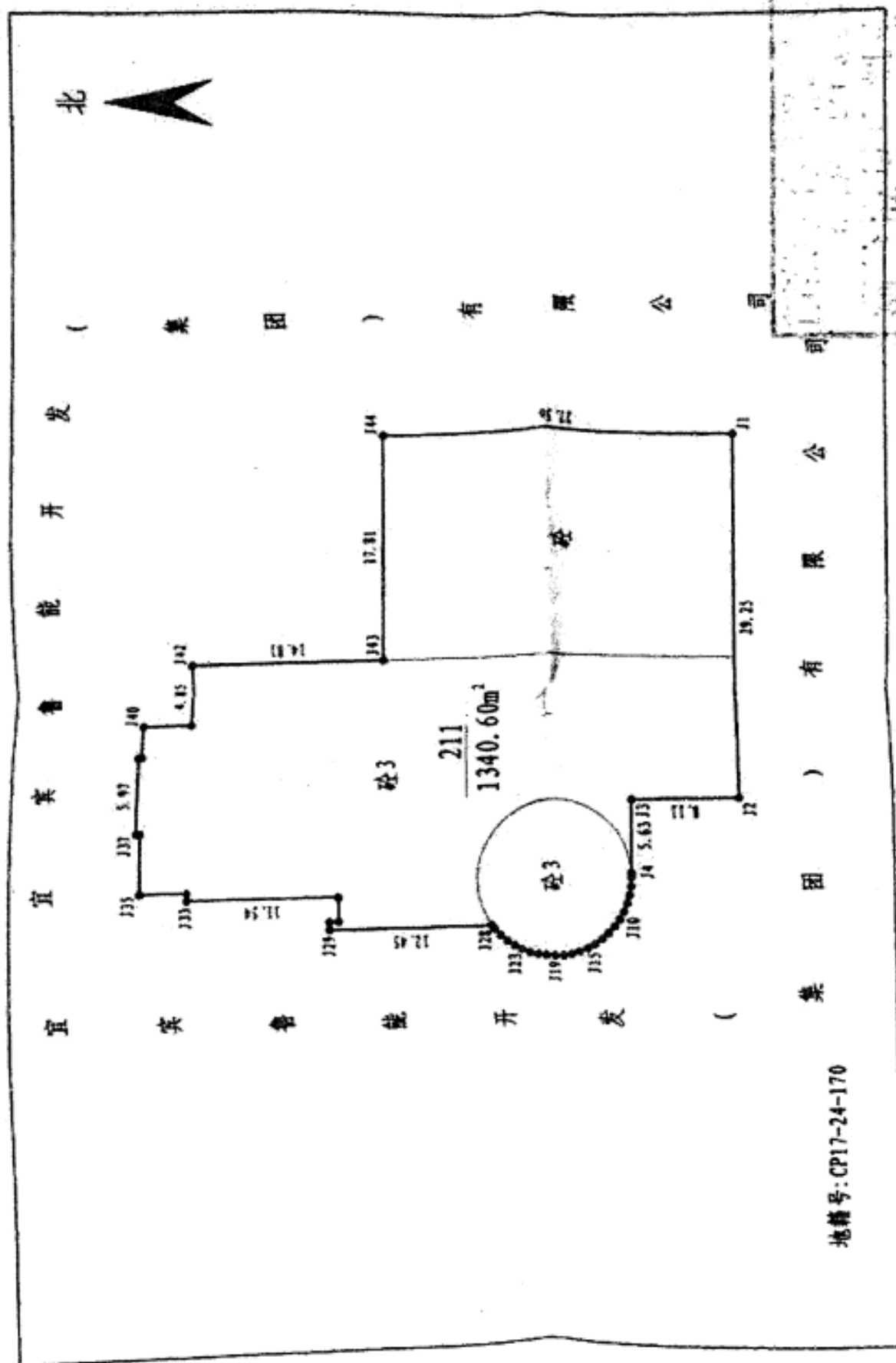
土地使用权人	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	翠屏区金沙江大道鑫领寓15幢1-3层		
地 号	5115020180240800130	图 号	****
地类(用途)	051 批发零售用地	取得价格	****
使用权类型	出让	终止日期	2042年9月29日
使用权面积	1340.60 M ²	其中 独用面积	0.00 M ²
		分摊面积	1340.60 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



Scanned by CamScanner

宜宾鲁能开发(集团)有限公司(鑫领寓15#楼)



宜市翠 国用 (2009) 第 02934 号

土地使用权人	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	翠屏区南岸西区组团B-23、D-01地块		
地 号	CP17-24-055	图 号	***
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	***
使用权类型	出让	终止日期	商业2042年9月29日 住宅2072年9月29日
使用权面积	89114.00 M ²	其中	独用面积 89114.00 M ²
			分摊面积 0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

登 记 机 关

证书监制机关



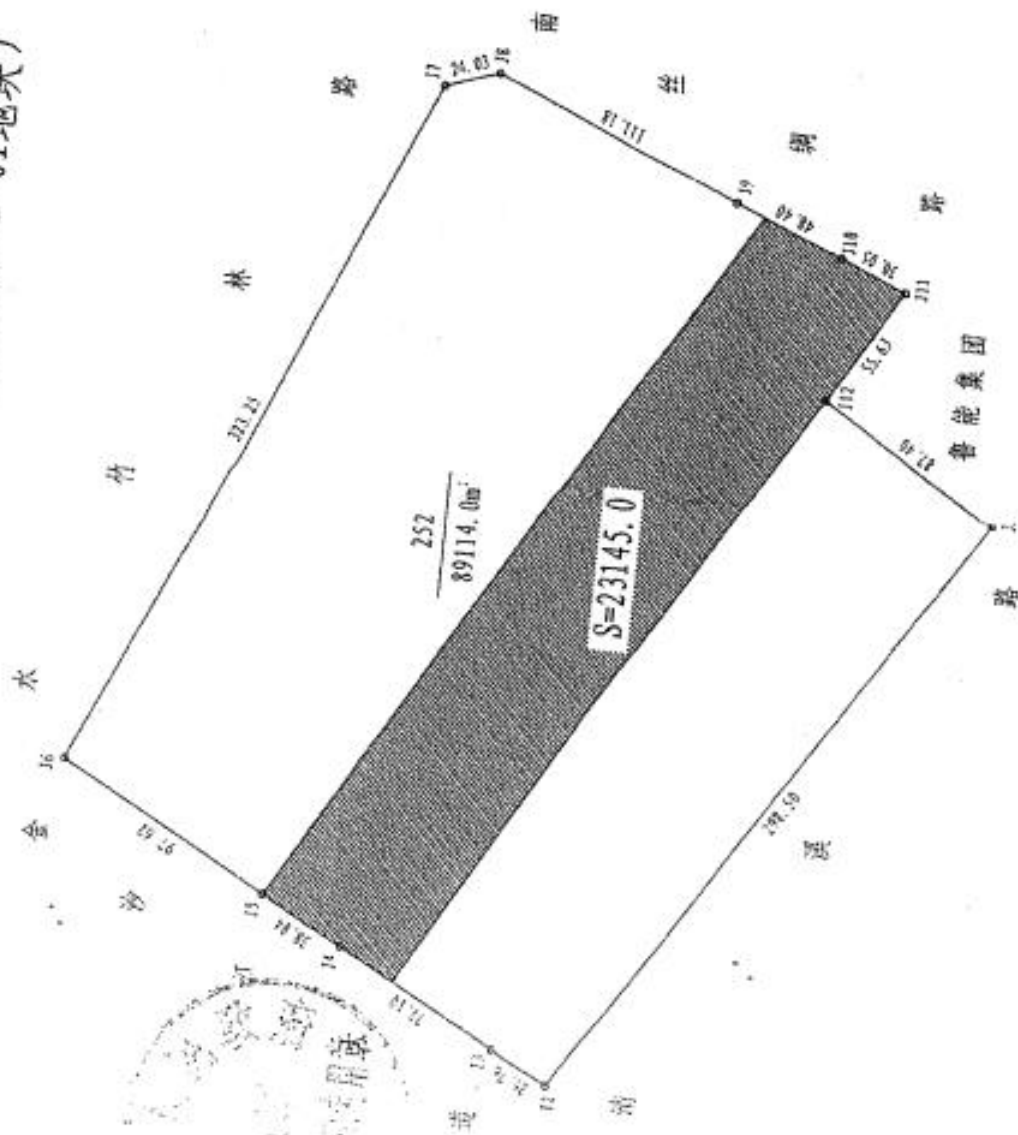
2009 年 4 月 10 日



No. 003451441

记 事

宜宾鲁能开发(集团)有限公司(南岸西区组团B-23、D-01地块)



3-2-3-1-185

cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第(2008)29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 二零零八年七月十二日

N: 0002872

用地单位	宁夏鲁能开发(集团)有限公司
用地项目名称	南泉西路B-23.D-01长林居住小区工程
用地位置	南泉西路B-23.D-01长林
用地性质	商住居住用地
用地面积	建设用地面积: 8915.1平方米
建设规模	总建筑面积: 贰拾陆万零肆千平方米(不含地下建筑面积)
附图及附件名称 一、总字第(2007)033号建设用地规划意见书及附件、附图; 二、《中国人口出版社第63819部以司合部关于山水城林8-23.D-01长林居住小区建设规划说明。	

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，均属违法行力。
- 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。

Nº 0003205

建设单位(个人)	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
建设项目名称	宜宾市西区组团B-23 D-01地块一期工程 (1至3、13至16号楼)
建设位置	宜宾市南岸西区组团B-23、D-01地块内
建设规模	地上建筑面积:94200平方米(其中含商业建筑面积2786平方米,公建配套33平方米,物业管理用房530.6平方米,卫生用房17.6平方米,消防控制室37.4平方米);地下建筑面积11010平方米。
附图及附件名称	
1、宜宾市国用(2002)第3166、3168号国有土地使用证; 2、(2007)字第032号建设项目选址意见书及附件、附图; 3、(2008)29号建设用地规划许可证; 4、方案报批文宣规建函[2008]680号,施工图报批文宣规建函[2008]573号; 5、项目方案设计和施工图。 注:属(构)筑物外立面造型、装饰须严格按照我局审定的方案和效果图实施。外装饰材料须在外装饰工程施工前,报我局审核。 原宜宾市规划局核发的(2008)33、35号建设工程规划许可证从即日起作废。	

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)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。

中华人民共和国 建设工程规划许可证

建字第 (2008) 字第43 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 二〇〇九年九月九日

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 (2008) 字第48 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 二〇〇九年十月二十一日

3-2-3-1-188

建设单位(个人)	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
建设项目名称	宜宾市西区组团B-23、D-01地块一期工程(4至12、17至22号楼)
建设位置	宜宾市南岸西区组团B-23、D-01地
建设规模	地上建筑总面积:106560平方米(其中含商业建筑面积:80平方米,幼儿园1940平方米);地下建筑总面积:158500平方米(含人防工程2个,建筑面积132500平方米,停车位30个);地下室及受设备用房建筑面积146145平方米。
附图及附件名称	1. 宜宾市国用(2002)第3155、3158号国有土地使用证; 2. (2007)字第032号建设用地规划意见书及附件、附图; 3. (2008)29号建设用地规划许可证; 4. 方案批文宜规建字[2009]386号; 5. 项目方案总平面图和施工图。 建(构)筑物外立面造型、装饰须严格按照我局审定的方案图实施。外装饰材料请在外装饰工程实施前,报我局审核。

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建设要求的法律凭证。
- 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)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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 512501200911020101(改)

根据《中华人民共和国建筑法》第八十六条规定,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 二〇一〇年十一月二日

备注: 512501200911020101 2010年11月20日

建设单位	宜宾普光石油(集团)有限公司
工程名称	512501200911020101
建设地址	宜宾市翠屏区B23.001地块
建设规模	面积: 50514(m ²) 跨度: (高度) (m)
合同价格	¥512 万元
勘察单位	四川省宝成工程地质勘察院
设计单位	四川省宝成工程地质勘察院
监理单位	四川省宝成工程地质勘察院
施工单位	四川省宝成工程地质勘察院
专业分包单位	
劳务分包单位	
项目负责人	专业监理工程师
项目技术负责人	执业资格
合同开工日期	安全负责人
	合同竣工日期

注意事项:

- 一、本证由建设单位留存,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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 27012000000050101

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	望鲁房地产开发有限公司
工程名称	望鲁苑 7#、15#、17#、18#、19#、20#
建设地址	济南市经二路101号
建设规模	面积: 75210.00 m ² 跨度: (m)
合同价款	4661.11 万元
勘察单位	山东省地质院工程地质研究所
设计单位	山东省建筑设计研究院有限公司
监理单位	山东环成建设工程咨询有限公司
施工单位	济南市长清区永盛建筑工程有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	
项目负责人	专业监理工程师
项目负责人	技术负责人
项目负责人	安全负责人
合同开工日期	合同竣工日期

注意事项:

- 一、本证发放施工现场,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,不办理延期或延期无效,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

建筑工程施工许可证

编号: 51271201000050102

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	宜宾老版五路(华通)有限公司
工程名称	宜宾老版五路(华通)有限公司
建设地址	宜宾老版五路(华通)有限公司
建设规模	面积: 18000m ² 高度(高度) (m)
合同价款	3000万元
勘察单位	四川省建筑设计研究院
设计单位	四川省建筑设计研究院
监理单位	四川省建筑设计研究院
施工单位	四川省建筑设计研究院
专业分包单位	
劳务分包单位	
建设单位	专业监理工程师
项目负责人	执业资格
项目负责人	安全负责人
合同竣工日期	

注意事项:

一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。

二、未设发证机关许可,本证的各项内容不得更改。

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,逾期应办延期手续,逾期不办逾期无效,逾期无效期间,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 J1210120100415103

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	北京泰成房地产开发有限公司
工程名称	泰成嘉园二期工程
建设地点	北京市通州区梨园镇
建设规模	建筑面积 65250 (m ²) 地上 65250 (m ²)
合同价款	3.32 亿元
监理单位	北京泰成房地产开发有限公司
设计单位	北京泰成房地产开发有限公司
勘察单位	北京泰成房地产开发有限公司
施工单位	北京泰成房地产开发有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	
项目经理	专业监理工程师
项目负责人	专业监理工程师
项目技术负责人	安全负责人
合同开工日期	合同竣工日期

注意事项：

- 一、本证发放施工现场，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以施工，逾期应办理延期手续，不办延期或延期次数、时间超过规定时间的，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。

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2009)房预售证第 26 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

宜宾鲁能开发(集团)有限公司

售房单位:
SELLER:

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋座落地点:
LOCATION:

房屋用途性质:
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA:
其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL:

购房人须将购房款交入共管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 484104010007261

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ARE FORWARDED SELL.

宜宾市房地产管理局印制



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2010) 房预售证第 05号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

宜宾鲁能开发(集团)有限公司

售房单位:
SELLER:

鑫领寓

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋座落地点:
LOCATION: 翠屏区西区组团B-23、D-01地块

住房

房屋用途性质:
USAGE:

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 23969.19 平方米, 共住房186套
其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL: 平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS
SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 494101040007251

预售对象:
BUYER:

单位、个人 【2幢住房13217.79㎡、3幢住房10751.4㎡】

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(201d 房预售证第 08号
NO.FYSZD:
() 预售证第 号
NO.YWXZD:

宜宾鲁能开发(集团)有限公司

售房单位:
SELLER:

楼盘名称

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区西区组团B-23、D-01地块

LOCATION:

住房

房屋用途性质:
USAGE:

预售对象:
BUYER:

单位、个人【1幢 住房15671.14m²】

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 494101040007261

预售总建筑面积: 15671.14 平方米, 共住房12套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关
二〇一〇年四月二十五日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2010) 房预售证第 1 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

宜宾鲁能开发(集团)有限公司

售房单位:
SELLER:

益领高

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋座落地点:
LOCATION:

房屋用途性质:
USAGE:

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL:

平方米, 共 332 套
SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS

住房、商业

购房人请将购房款交入监管帐户: 建设银行, 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 494101040007261

预售对象:
BUYER:

单位、个人【4幢(2期)住宅13269.61㎡、8幢(2期)住宅16035.9㎡、8幢(2期)商业94.41㎡、21幢(2期)住宅13185.39㎡】

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关
二〇一〇年九月廿日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2011 房预售证第 03号
N0.FYSZD:
() 预外销证第 号
N0.YWXXZD:

宜宾鲁能开发(集团)有限公司

售房单位:
SELLER:

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋座落地点:
LOCATION:

房屋用途性质:
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA:
其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL:

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 494101040007261

单位、个人【2期9幢住宅16101.04㎡、10幢住宅13140.83㎡、11幢住宅9396.52㎡、12幢住宅19437.02㎡】

经审查,批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED COMMODITY HOUSES ARE ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



2011

页 午

证 () 第 号

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2011) 房预售证第 04号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

宣宾鲁能开发(集团)有限公司

售房单位:
SELLER:

鑫领寓

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区组团B-23、D-01地块

LOCATION:

住房

房屋用途性质:
USAGE:

预售总建筑面积: 32620.71 平方米, 共住房254套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 4941010400007261

预售对象:
BUYER:

单位、个人 【2期5幢住宅16291.64㎡、6幢住宅16329.07㎡】

经审查,批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES IS ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



二 〇 一 一 年 十 二 月 三 十 一 日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2011) 房预售证第 09 号
NO.FYSZD;
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD;

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 高坝高
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区组团B-23、D-01地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住房
USAGE:

预售对象: 单位、个人
BUYER: 【2期7幢住房16234.81㎡、22幢住房16234.81㎡】

预售总建筑面积: 32469.62 平方米, 共住房25套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 4941010400007281

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售
COMMODITY HOUSES IS ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关
二〇一一年七月

宣市翠 国用 (2009) 第06487 号

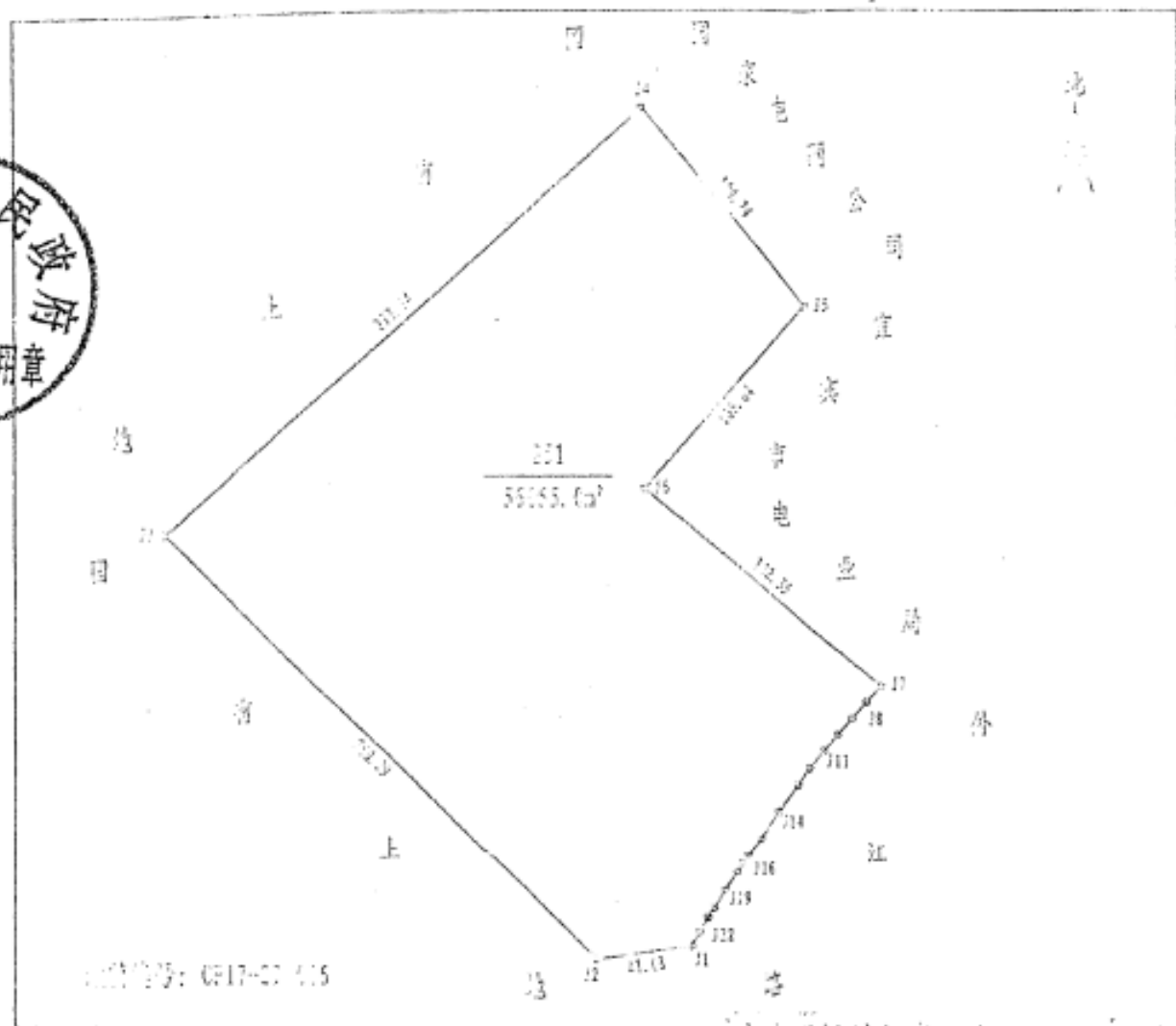
土地使用权人	宣宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	翠屏区南片西区组团C-03-01地块		
地 号	CP17-29-006	图 号	****
地类(用途)	071 城镇住宅用地	取得价格	****
使用权类型	出让	终止日期	2074年03月31日
使用权面积	56055.00 M ²	其中	
		独用面积	56055.00 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



记 事

宜宾鲁能开发(集团)有限公司(南岸河区组团c-03 91地块)宗地图



比例尺
1:3000

1:3000

宜宾市自然资源和规划局
2020年11月11日

记 事

M

贴
线

登 记 机 关

证书监制机关



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 (2011)字第15 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八之规定，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

二〇一一年十二月十五日

用地单位	南京东部新城建设发展有限公司
用地项目名称	东部新城C-22-1地块修规(已立项)
用地位置	南京市江浦街道江浦新城
用地性质	商住用地(住宅用地和公共绿地)
用地面积	按《南京市规划条例》规定，56亩(折合37466.7平方米)
建设规模	112110平方米(以下)
附图及附件名称	1、《东部新城C-22-1地块修规(已立项)》 2、《南京市规划条例》第三十八、三十九、四十条

遵守事项

- 一、本证是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

建筑工程施工许可证

编号 511600201110300101

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 2012 03-10

建设单位	宜宾普康开发(集团)有限公司		
工程名称	宜宾市南岸西区C-03(地块住宅项目)		
建设地址	宜宾市南岸西区C-03(地块)		
建设规模	面积13255.66m ² 跨度(高度) (m)		
合同价格	18402.57 万元		
勘察单位	四川省宜宾地质工程勘察院		
设计单位	四川省明杰建筑设计有限责任公司		
监理单位	成都海城建设监理有限公司		
施工单位	中国五冶集团有限公司		
专业分包单位			
劳务分包单位	宜宾市华简建筑劳务有限公司		
项目总监	袁建东	专业监理工程师	陈双民,胡晓斌,孙永
项目负责人	王凯	执业资格	川咨1008031008
项目技术负责人	杨云鹏	安全负责人	侯明刚,王瑞
合同开工日期	2011-12-26	合同竣工日期	2013-04-29

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。

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2012)房预售证第 09 号

NO.FYSZD:

() 预外销证第 号

NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 鑫尊英
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区组团C-03-01地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住房
USAGE:

预售对象: 单位、个人【鑫尊英(一期)1、2栋住房20125.36㎡】
BUYER:

预售总建筑面积: 20125.36 平方米, 共212套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行宜宾分行 监管帐号: 494101040007261

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关

二〇一二年九月廿日



3-2-3-1-207

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2012)房预售证第 12 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 鑫菁英
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区组团C-03-01地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住房
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 34110.38
TOTAL CONSTRUCTION AREA:
其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL:

平方米, 共 366 套
SQUARE METERS, SETS
平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 4941010400007261

单位、个人 【鑫菁英3栋住房12023.85㎡, 4栋住房12023.85㎡, 8栋住房10062.68㎡】

经审查, 批准以上所列

商品房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关
二〇一二年八月二日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2012) 房预售证第 23 号

NO.FYSZD:

() 预售证第 号

NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾恒能开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 鑫利英

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸西区C-03-01地块鑫利英小区

LOCATION:

房屋用途性质: 住房

USAGE:

购房人须将购房款交入监管帐户:

监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 494101040007281

预售对象:

BUYER:

单位、个人【鑫利英(5幢住房12023.65㎡、7幢住房11477.07㎡、11幢住房10062.68㎡)】

经审查,批准以上所列

商品房公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关 宜宾市房地产管理局
二〇一二年十一月十五日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2013)房预售证第02号

NO.FYSZD:

()预外销证第 号

NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 鑫海英

PROJECTNAME:

房屋座落地点: 南岸西区C-03-01地块鑫海英小区

LOCATION:

房屋用途性质: 住房

USAGE:

购房人须将购房款交入监管帐户:

监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007261

预售对象:

BUYER:

单位、个人【鑫海英(9幢住房10062.63㎡、10幢住房10062.68㎡)】

经审查,批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关

二〇一三年三月八日

宜市南—国用 2005) 第 2818 号

土地使用权人	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区清溪路(D-08号地块)		
地 号	2/15/49	图 号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074 年 8 月29 日
使用权面积	61682.00 M ²	独用面积	61682.00 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

宜宾市 人民政府 (章)

2005 年 11 月 29 日



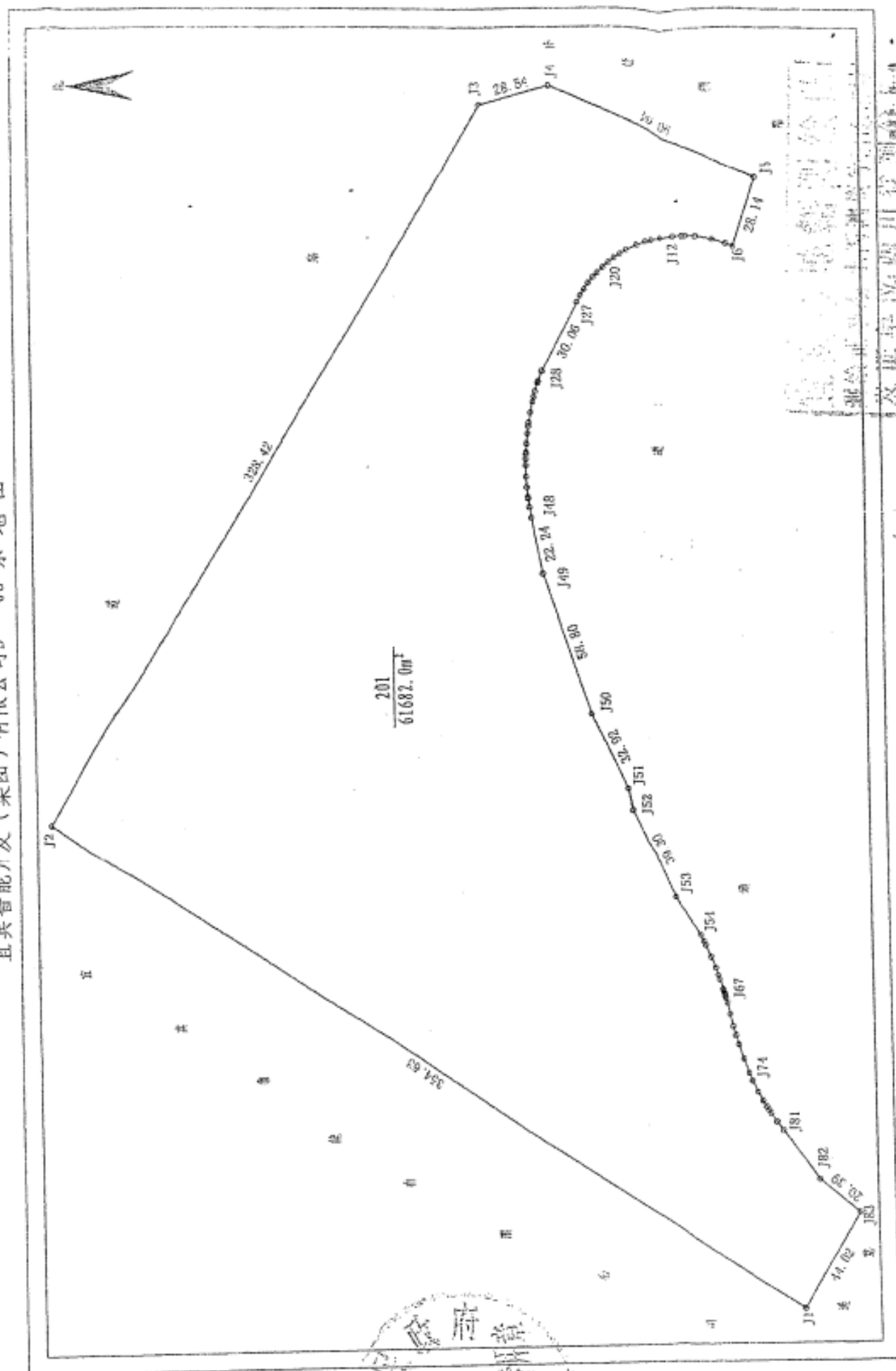
登记机关



证书监制机关



宜宾鲁能开发(集团)有限公司D-08宗地图



1:2000

截止方位
· 2004年1月

宜宾市国土资源局

3-2-3-1-213

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 (2010) 字第18 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

二 〇一〇年九月十日

用地单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
用地项目名称	南岸西区D-08地块居住小区
用地位置	南岸西区D-08地块
用地性质	居住用地(不能兼容其他性质用地)
用地面积	建设用地面积约: 61682m²
建设规模	123350平方米(不含地下建筑, 含配套设施建筑面积3000平方米及以下)
附图及附件名称 1、2005字第021号建设项目规划意见书及附图; 2、宜宾市规划和建设局关于宜宾鲁能开发(集团)有限公司申请建设项目的规划意见书延期证明(宜规建[2010]579号); 3、宜宾市南内区(2005)第2818号国有土地使用证。	

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 建筑工程施工许可证

编号 511500201112300201

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 2012-07-31

建设单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
工程名称	南岸西区D-08地块居住小区
建设地址	宜宾翠屏区南岸西区D-08地块
建设规模	面积180002.00(m ²) 跨度(高度) (m)
合同价格	22951.36 万元
勘察单位	四川省宜宾地质工程勘察院
设计单位	四川省明杰建筑设计有限责任公司
监理单位	成都博深建设监理有限公司
施工单位	中国五冶集团有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	宜宾市华特建筑劳务有限公司
项目总监	胡晓兵 专业监理工程师 喻永安, 蒲国斌, 张小云
项目负责人	高斌 执业资格 11151000201174
项目技术负责人	张春 安全负责人 高斌
合同开工日期	2011-12-26
合同竣工日期	2013-04-30

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。

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2012) 房预售证第 10 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 鑫悦湾

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区清溪路(0-08号地块)

LOCATION:

预售总建筑面积: 13465.8 平方米, 共住房123套

TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS

其中外销建筑面积: 平方米, 共 套

AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

房屋用途性质: 住房

USAGE:

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007261

单位、个人【鑫悦湾2栋住房13465.8㎡】

预售对象:

BUYER:

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关

二〇一二年八月廿日

3-2-3-1-217

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2012)房预售证第15号

NO.FYSZD:

()预外销证第号

NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 鑫悦湾

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸西区鲁能D-08地块鑫悦湾小区

LOCATION:

预售总建筑面积: 36543.22

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL:

平方米, 共套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共套

SQUARE METERS, SETS

房屋用途性质: 住房

USAGE:

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007261

预售对象:

BUYER:

单位、个人【鑫悦湾36543.22㎡(1栋住房13570.25㎡, 5栋住房11688.14㎡, 6栋住房11284.83㎡)】

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES IS ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关
二〇一二年八月二十日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2012) 房预售证第 28 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 香悦湾

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸西区鲁能D-08地块香悦湾小区

LOCATION:

预售总建筑面积:

11688.14

平方米, 共 85 套

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

SQUARE METERS, SETS

其中外销建筑面积:

平方米, 共 套

AREA FOR OVERSEAS SELL:

SQUARE METERS, SETS

房屋用途性质: 住房

USAGE:

购房人需将购房款交入监管帐户:

监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007261

预售对象:

BUYER:

单位、个人【其悦湾(8幢住房11688.14㎡)】

经审查, 批准以上所列

商品房公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES IS ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关

二〇一二年十二月二十六日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2013) 房预售证第 04 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 鑫悦湾
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸西区D-08地块鑫悦湾小区
LOCATION:

房屋用途性质: 住房
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 34537.09 平方米, 共住房293套
TOTAL CONSTRUCTION AREA:
其中外销建筑面积: SQUARE METERS, SETS
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007261

单位、个人【鑫悦湾(3栋住房11424.42㎡, 4栋住房11424.53㎡, 9栋住房11688.14㎡)】

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关
二〇一三年四月十日

3-2-3-4-220

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2013)房预售证第08号

NO.FYSZD:

()预外销证第号

NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 鑫悦湾

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸西区鲁能D-08地块鑫悦湾小区

LOCATION:

预售总建筑面积:

21766.3

平方米, 共158套

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

SQUARE METERS, SETS

其中外销建筑面积:

平方米, 共套

AREA FOR OVERSEAS SELL:

SQUARE METERS, SETS

房屋用途性质: 住房

USAGE:

购房人请将购房款交入监管帐户:

监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 4941010400007261

预售对象:

BUYER:

单位、个人【鑫悦湾(7栋住房10883.15㎡, 10栋住房10883.15㎡)】

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

二〇一三年五月九日



宣城市国有 (2013 第 07181 号

土地使用权人	宣其鲁能开发(集团)有限公司		
座落	翠屏区南岸西区D-09号地块		
地号	3115020180243000129	图号	*****
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	*****
使用权类型	出让	终止日期	截止: 2044年02月28日 出让: 2014年02月28日
使用权面积	19639.00 M ²	其中	地用面积 19639.00 M ²
			分摊面积 0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

记 章

登 记 机 关

证书监制机关



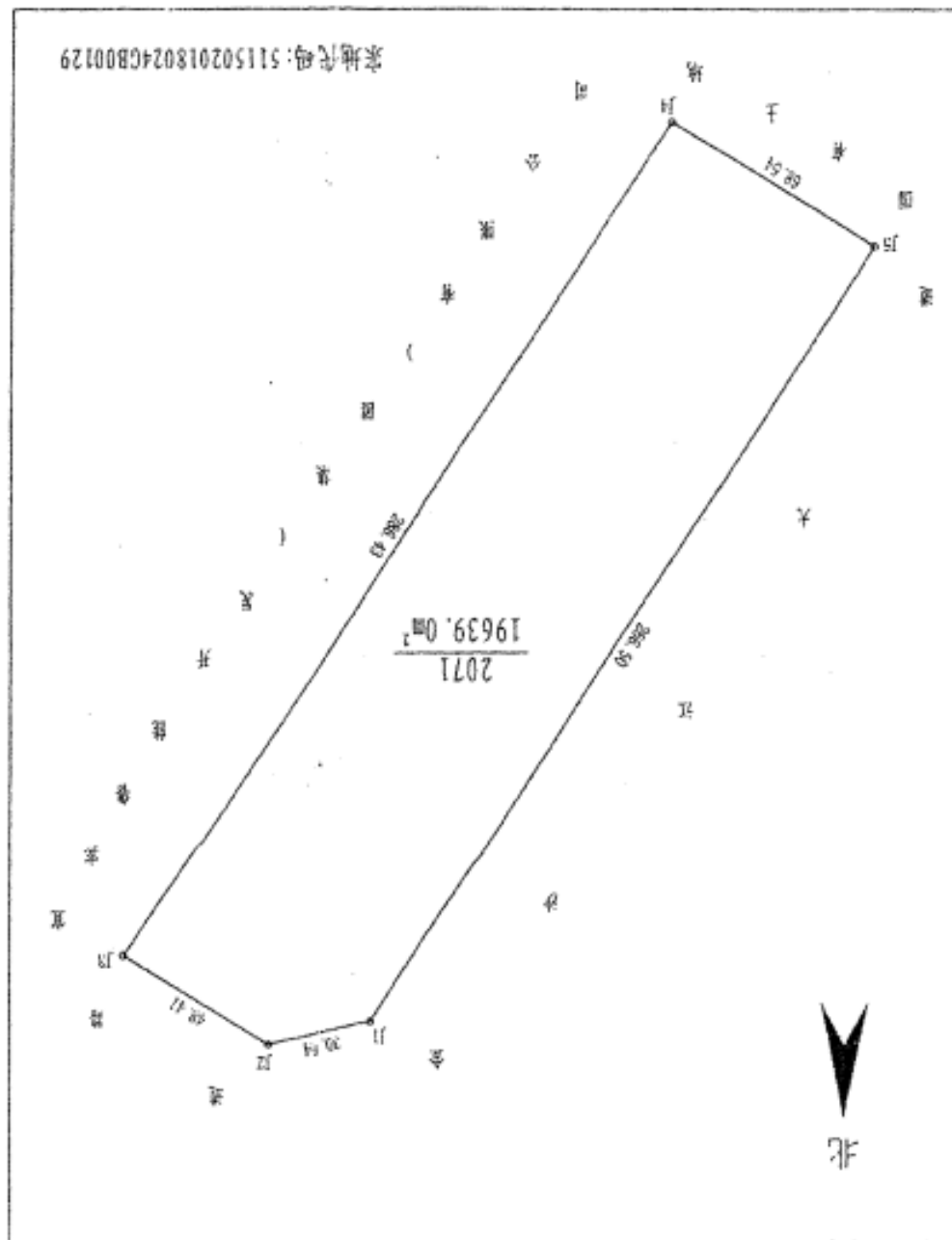


2013年5月
南北方向

1:2000

宜宾纵城地籍勘测咨询有限公司
(内测资字51113003)
测绘成果资料专用章
有效期至2014年6月
四川省测绘局监制

宜宾鲁能开发(集团)有限公司南岸西区D-09地块宗地图



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 (2013)字第14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



二〇一三年五月十七日

No. 0012720

用地单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
用地项目名称	宜宾市翠屏区南岸西区D-9号地块商住小区
用地位置	宜宾市翠屏区南岸西区D-9号地块
用地性质	商住用地(不得兼容其它性质用地)
用地面积	规划建设用地面积约19639平方米,代建公租房用地面积4420平方米(不参与各项指标计算)
建设规模	49080平方米以下(不含地下建筑面积,其中地上建筑面积不小于12280平方米)
附图及附件名称	1. GF-2000-2801《国有土地使用权出让合同》; 2. 规划条件(2013)、《国土》(031)、《宜宾市住房和城乡建设局建设用地规划条件通知书》及《规划建设用地红线图》; 3. 川投资备(511300130540931)0010号《非经营性项目备案通知书》。

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和要求的法律凭证。
- 二、未取得本证,而取得建设用地批准文件、占用土地的,均属违法行力。
- 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在发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 611800201302500101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本
建筑工程施工许可条件,准予施工。

特发此证

发证机关



日期 2013-11-14

建设单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
工程名称	宜宾鲁能西区D-03廉租房住宅小区(12、13号楼)
建设地址	宜宾市翠屏区D-03的承建
建设规模	面积: 4423.00 (m ²) 跨度(高度) (m)
合同价格	10791.23 万元
勘察单位	四川宜宾地质所工程勘察院
设计单位	四川省建筑设计院有限责任公司
监理单位	四川宜宾建筑工程项目管理有限公司
施工单位	中国建筑第八工程局有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	
项目负责人	赵亚军
项目总工程师	杨平
项目安全员	柯守军
合同开工日期	2013-10-10
合同竣工日期	2014-12-25

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。

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2014)房预售证第 24 号
NO.FYSZD:
() 预售证第 号
NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 壹悦湾二期小区十三号楼
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸西区D-09地块壹悦湾二期小区
LOCATION:

房屋用途性质: 商业
USAGE:

预售对象: 单位、个人、【壹悦湾二期小区(13号楼商业4030.43㎡)】
BUYER:

预售总建筑面积: 4030.43 平方米, 共商业3间套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国建设银行股份有限公司宜宾分行 监管帐号: 51001726708050919721

商品房屋公开预售

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



二〇一四年一月二十日



页 干

正() 信 息 公 开 表 示

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2013) 房预售证第 25 号

NO.FYSZD:

() 预外销证第

NO.YWXZD:

宣宾鲁能开发(集团)有限公司

项目名称: 鑫悦湾二期小区十二号楼

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸西区0-09地块鑫悦湾二期小区
LOCATION:

房屋用途性质: 住房、商业

USAGE:

预售对象:
BUYER:

单位、个人【鑫悦湾二期小区(12号楼住房33411.16㎡, 商业10488.06㎡)】

购房人请将购房款交入监管帐户:

监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007261

预售总建筑面积:

43899.24

平方米, 共住房414套

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

SQUARE METERS, SETS

其中外销建筑面积:

平方米, 共套

AREA FOR OVERSEASSELL:

SQUARE METERS, SETS

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES IS ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关:

2013年4月22日

中华人民共和国 建设用地规划许可证

编号(2005)字第43号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定,经审核,本用地项目符合城市规划要求,准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日期 二00五年七月十九日

用地单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
用地项目名称	宜宾市南岸西区A-12-1地块农贸市场
用地位置	宜宾市南岸西区A-12-1地块内
用地面积	总用地面积:2480m ² , 建设用地面积:1009m ²
附图及附件名称	1、(2005)012号建设用地选址意见书及附件附图 2、项目设计方案图及批文(宜宾建备[2005]332号)

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审核,许可用地的法律凭证。
- 二、凡未取得本证,而取得建设用地批准文件,占用土地的,批准文件无效。
- 三、未经发证机关审核同意,本证的有关规定不得变更。
- 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

编号:20061字第7号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规

定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证



发证机关

日期 2006年2月8日

建设单位	宜宾鲁能地产开发有限公司
建设项目名称	长安国际(A-12-1)
建设位置	南岸西区A-12-1地块
建设规模	建设面积:870亩左右

附图及附件名称

1. (2005)13号建设用地规划许可证附图;
2. (2005)13号建设用地规划许可证附图;
3. 宜宾市规划局(2005)字第030号国有土地使用证;
4. 项目总平面图。

遵守事项:

- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工过程中,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 512501201003030101(外)

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	宜宾县昆山路(华园)有限公司
工程名称	宜宾县昆山路A-12-1 农贸市场
建设地址	宜宾县昆山路A-12-1 农贸市场
建设规模	面积: 830 (m ²) 跨度 (高度) (m)
合同价格	万元
勘察单位	
设计单位	宜宾市建筑设计研究院
监理单位	四川锦通建设工程管理有限公司
施工单位	四川省宜宾市通源建设有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	
项目总监	赵金涛
项目负责人	陈玉忠
项目技术负责人	
合同开工日期	
合同竣工日期	

注意事项:

- 一、本证由建设单位留存,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。

四川省建设工程

竣工验收备案书

A-12 子叶 (L) 叶 茎 根

宁夏回族自治区

四川省建设厅监制

工程基本情况

工程名称	A-12-1 综合楼		工程地点	A-12-1 综合楼	
工程规模	875 m ² (万元)	工程类别	结构类型		
开工日期	2006.3.8	竣工验收日期	2006.3.30	施工许可证号	620101201003030101181
建设规划许可证号	(2006)字第2号	质量监督申报书号		施工图设计文件批准书	
单位名称			资质等级	负责人	联系电话
建设单位	上海浦东发展银行(集团)有限公司			邵明	
勘察单位					
设计单位	上海浦东发展银行(集团)有限公司			官建	
施工单位	上海浦东发展银行(集团)有限公司			陈在运	
监理单位	上海浦东发展银行(集团)有限公司			黄云	
备案理由: 本工程已按《建设工程质量管理条例》第十六条规定进行了竣工验收,条件具备,验收合格,备案文件齐全。现报送备案。					
			(章) 负责人: <u>邵明</u>		
报送时间:			2010年3月3日		

竣工验收备案文件清审表

竣工验收备案文件清单	内 容	件 数	验证情况	备 注
	1、工程施工许可证或开工报告		有	
	2、规划许可证及其它规划批复文件		有	
	3、公安消防部门出具的认可文件或准许使用文件（无消防设计的除外）		有	
	4、工程质量监督报告			
	5、施工单位签署的工程质量保修书			
	6、商品住宅的《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》			
	7、工程竣工验收报告		有	
	8、视具体工程按规定应提交的其他文件			
本工程的竣工验收备案文件已于 验证文件齐全。 宜宾市建设工程竣工验收备案文件收讫 （收讫章）				

竣工验收备案部门处理意见表

备案部门处理意见:

该工程资料齐全, 程序合法。
同意予以备案。



2010年 3 月 3 日

情况说明

市住建局：

现将 2012 年南岸西区一期控制性详细规划中 B-05、B-06、B-15、B-28 地块有关情况说明如下：

1、B-05 地块 { 宜规条 (2013) 国土 009 号 }：规划建设用地面积 229381 平方米，涉及 2004 年控规中的原 B-05、B-07、B-17、B-18、B-08 (市政绿地) 地块以及支路三。

2、B-06 地块 { 宜规条 (2013) 国土 004 号 }：规划建设用地面积 16206 平方米，涉及 2004 年控规中的原 B-05 地块。

3、B-15 地块 { 宜规条 (2013) 国土 005 号 }：规划建设用地面积 5115 平方米，涉及 2004 年控规中的原 B-15 地块以及支路三。

4、B-28 地块 { 宜规条 (2013) 国土 010 号 }：规划建设用地面积 26830 平方米，涉及 2004 年控规中的原 B-07、B-08 地块及 B-17 地块。

上述 2012 年控规中的 B-05、B-06、B-15、B-28 地块均属于鲁能公司开发用地范围。2004 年控规中的原 B-05、B-07、B-15、

B-17、B-18 地块，鲁能公司均取得了国有土地使用证（见附件），原 B-08 地块和支路三属于绿地和道路，因此未办理国有土地使用证。

特此说明。

附件：原 B-05、B-07、B-15、B-17、B-18 地块国有土地使用证



宜宾鲁能开发（集团）有限公司南岸西区 一期商住用地增加容积率改变土地 用途补交土地出让金补充协议

宜宾市国土资源局（以下简称甲方）与宜宾鲁能开发（集团）有限公司（以下简称乙方）分别于2001年12月15日、2002年9月29日、2003年6月5日、2004年8月29日签订了《国有土地使用权出让合同》，2004年6月签订了A-08地块出让合同的补充附件，2005年5月27日签订了《南岸西区地块国有土地使用权出让合同补充附件》和2005年12月16日签订了A-12-1地块《国有土地使用权出让合同》，出让给乙方土地共计53个地块，总面积3168.65亩。依据市政府批准同意的2012年9月《宜宾市南岸西区一期控制性详细规划（修编）》文本，经双方于2015年9月再次确认，乙方在南岸西区使用土地总面积为3190.33亩，开发建设地块59个，其中：商住用地2823.84亩共40个地块。扣除市政府收回拍卖及批准转让的土地面积491.8亩共11个地块（地块编号为A-25、A-17、B-03、B-12、B-30及A-08部分、A-23-1、B-09、B-10、B-11、C-03-02）后，乙方实际使用的商住用地面积为2332.04亩共29个地块；公建用地366.49亩共19个地块。经双方协商，签订本补充附件：

一、因城市规划调整，乙方在南岸西区用地范围商住用地面积为2332.04亩共29个地块。增加建筑面积438488平方米（商业用房增加120794.72平方米，住宅用房增加317693.34平方米），住宅改商业

10072.56平方米。增加地下室167067.91平方米。具体情况如下:

(一) 建成并完成用地验收的土地为1061.5亩共14个地块, 超建建筑面积68612.61平方米(其中商业2795.19平方米、住宅65817.42平方米), 住宅改商业10072.56平方米, 新增地下室95671.79平方米。具体详见下表:

序号	地块编号	小区名称	用地面积(m ²)	用途	建筑面积(m ²)			备注
					合同约定 可建面积	实际修建 地上面积	实际修建 地下面积	
1	A-08	碧峰园	115933	居住	208679	197248(其中商业10072.56m ²)	12959	①合同指标余额为住宅11431m ² 。 ②由居住改变为商住, 住宅改为商业面积为10072.56m ² 。 ③新增地下车库12959m ² 。
2	A-13	山水庭院	119398	商住	232855	208683(其中商业15150.86m ² , 会所8469m ²)	6687	①合同指标余额为住宅24172m ² 。 ②新增地下室6687m ² 。
	A-18			居住				
	A-21			居住				
3	C-06 C-07	C街区	103089	商住	206404	129469.44(其中商业4491.18m ²)	/	合同指标余额为住宅76934.56m ² 。
4	A-22	碧竹山庄	76168	居住	152338	157634(其中商业2011.96m ²)	14471	①由居住改变为商住。 ②商业用房超建2011.96m ² , 住宅用房超建3284.04m ² 。 ③新增地下室14471m ² 。
5	A-19 A-20	D街区 鑫杰座	56214	商住	140540	141218m ²	12809	①住宅用房超建677.84m ² 。 ②新增地下室12809m ² 。
6	A-23	宜都崇文	36771	商住	73542	74225m ²	4791	①住宅用房超建683.19m ² 。 ②新增地下室4791.21m ² 。
7	C-06	林中漫步	52525	居住	106050(原建商业2000)	106107(其中商业面积2783.23m ²)	9251.76	①商业用房超建783.23m ² , 住宅用房超建273.77m ² 。 ②新增地下室9251.76m ² 。
8	A-28	鑫空间	56512	商住	68086.6	141387.86(其中商业面积3223.52m ²)	9181.92	①住宅用房超建73301.26m ² 。 ②新增地下室9181.92m ² 。
9	B-23 D-01	鑫领寓	91154	商住	160403	260537.88(其中商业2781.76m ²)	26521.11	①住宅用房超建100134.88m ² 。 ②新增地下室26521.11m ² 。

(二) 正在建设的土地为1270.54亩共15个地块, 规划指标调整后, 建筑面积增加369875.45平方米(其中商业117999.53平方米, 住宅251875.92平方米), 增加地下室71396.12平方米。具体详见下表:

序号	地块编号	土地性质	规划土地面积(m ²)	容积率	2012年版规划建筑面积(m ²)				备注
					总建筑面积	商业用房	住宅用房	地下室	
1	A-07	商住	67622	2.0	135240	3400	131840	9529.42	江景苑

2	D-08	商住	61682	2.0	123350	3000	120350	26778.7	鑫悦湾
3	D-09	商住	19642	2.5	48018	15461	32557	14620	财富金街
4	C-03-01	居住	56055	2.0	112097	3627	108470	20468	鑫香英
5	B-05	居住	229381	2.2	504638	/	504638	/	溢香谷
6	C-02	商住	56410	2.4	135380	98380	37000	/	财富中心
	C-02							/	酒店
7	D-04	居住	109548	2.8	306734	/	306734	/	
8	D-51	居住	122327	2.8	342516	/	342516	/	
9	D-11	居住	20971	2.0	41942	/	41942	/	
10	B-29	商住	57787	3.0	173361	34700	138661	/	
11	B-15	特色餐饮市场	5114	1.0	5114	5114	/	/	
12	B-06	商业金融	16206	2.5	40515	40515	/	/	
13	D-07	商业金融	16104	2.5	40260	40260	/	/	
14	D-16	商业金融	4594	0.8	3675	3675	/	/	
15	D-22	商业金融	7451	2.0	14902	14902	/	/	

二、因城市规划调整，乙方在南岸西区用地范围内公建用地（包括社区服务中心、派出所、中学、小学、及公交首末站、社会停车场等）面积 366.49 亩共 19 个地块，其中已建成 137.39 亩共 7 个地块（A-10、A-11、A-12-1、A-16、C-08、C-09、D-15），未增加建筑面积。正在建设 229.1 亩共 12 个地块，规划指标调整后，建筑面积增加 37263 平方米。具体详见下表：

序号	项目名称	地块编号	土地性质	规划土地面积(m ²)	容积率	规划建筑面积(m ²)
1	尚未命名	D-14	停车场	5847	0.1	584.7
2	尚未命名	B-05-01	农贸市场	4700	0.8	3760
3	尚未命名	D-06	社区卫生服务中心	7270	1.5	10905
4	尚未命名	D-21	体育	9190	1.2	11028
5	尚未命名	D-20	文化活动中心	10082	1.5	15123
6	尚未命名	D-02	农贸市场	4854	0.8	3883
7	尚未命名	B-22	派出所	1200	1.2	1440
8	尚未命名	D-05	中学	54816	0.8	43853
9	人民路小学	B-28	小学	26830	0.8	21464
10	尚未命名	D-19	幼儿园	5342	0.6	3205
11	消防	B-18	消防	13600	1.0	13600
12	尚未命名	D-55	公交客运站	9003	0.2	1800

三、甲方根据宜宾市人民政府关于宜宾鲁能公司南岸西区一期

出让土地增加容积率补交土地价款评估金额的批复意见，乙方因商住用地增加容积率改变土地用途补交土地出让金总额为人民币伍亿肆仟零伍万伍仟壹佰元（小写 54005.51 万元）。

乙方同意在本补充协议签订后，2015 年 12 月 10 前缴纳人民币肆亿元（小写 40000 万元），余下的人民币壹亿肆仟零伍万伍仟壹佰元（小写 14005.51 万元）于 2016 年 12 月 10 前全额付清。

四、乙方应当按照本《补充协议》的约定，按时支付补交的土地出让价款。乙方不能按时支付补交土地出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰向甲方缴纳违约金。

五、甲方根据控规调整及征地拆迁遗留问题解决情况，按乙方补缴土地出让价款缴款进度办理国有土地使用权变更登记，并收回注销原已颁发的国有土地使用证。

（一）支付第一笔款后一个月内办理 B05、D04、D51、D06、B28、B15、D02、B-05-01 地块国有土地使用权变更登记。

（二）支付第二笔款后一个月内办理剩余地块国有土地使用权变更登记。

六、上述补交土地出让金不包含公建用地增加容积率部分。乙方因商住用地建筑指标超过本协议约定的建筑面积应按规定补交土地出让金。

属甲方回购的公建、公益用地地块，增加容积率不需补交土地出让金。

登记为乙方产权或乙方拟转让的公建用地地块，增加容积率超

出原出让合同约定的建筑面积，应按政策规定补交土地出让金。

新增地下室部分按 100 元/平米补缴。

七、本补充附件一式八份，甲方执五份、乙方执三份，具有同等法律效力。



(签字)

唐元元

乙方(章):



(签字)

Handwritten signature of the legal representative or authorized agent of the party.

2015 年 11 月 26 日

38

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区B-05号地块		
地 号	2/15/38	图 号	
用 途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2074 年 8 月 29 日
使用权面积	155092.55平方米		
其中共用分摊面积	平方米		
填 证 机 关	 (章) 2004 年 8 月 31 日		

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第(2014)行05 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



用地单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
用地项目名称	居住		
用地位置	南岸西区一期B-05地块		
用地性质	居住用地(不可兼容其他用地性质)		
用地面积	规划建设用地面积约229381平方米, 代建防护绿地面积11462平方米		
建设规模	504638平方米以下		
附图及附件名称			
1、川投资备【51150013071001】0021号《企业投资项目备案通知书》; 2、宜宾市国土资源局《情况说明》。			

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 (2014) 行17 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 二零一四年四月一日



建设单位(个人)	宜宾科能开发(集团)有限公司
建设项目名称	B-05地块商住小区(一期)
建设位置	南岸西区一期B-05地块
建设规模	建设规模:总建筑面积11544.47㎡,其中地上建筑面积11544.47㎡,地下建筑面积0㎡。容积率1.05,建筑密度24.3%,绿地率30.1%。总投资10000万元。
建设依据	附图及附件名称: 1. 川发改告(51150014042501)0006号《企业投资项目备案通知书》; 2. 建字第(2014)行05号《建设用地规划许可证》; 3. 宜体建函(2013)800号《关于南岸西区一期B-05地块(宜宾科能开发(集团)有限公司)建筑方案设计规划审查意见的函》; 4. 宜体建函(2014)106号《南岸西区一期B-05地块(一期)1:500修建性详细规划审批意见》; 5. 宜宾市国土资源局情况说明一份; 6. 项目方案图。

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)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。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 1201114178 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

建设单位（个人）	宜宾壹能开发（集团）有限公司
建设项目名称	3-0563特变（小变）（一期）二期工程
建设位置	宜宾市区一期B-0563地块
建设规模	该工程二期工程位于宜宾市翠屏区，东至翠屏山，南至翠屏山，西至翠屏山，北至翠屏山，占地面积约10000平方米，总建筑面积约10000平方米。
附图及附件名称	1. 川发改工〔2017〕1415号《四川省城乡规划条例》 2. 宜宾市〔2017〕4-05号《建设工程规划许可证》 3. 宜宾市〔2017〕800号《关于宜宾市一期B-0563地块（新址）有证公司》 4. 宜宾市〔2017〕800号《关于宜宾市一期B-0563地块（新址）有证公司》 5. 宜宾市〔2017〕800号《关于宜宾市一期B-0563地块（新址）有证公司》 6. 项目方案图

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，颁发的法律凭证。
- 二、未取得本证或未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）有责任提交资料。
- 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 (2014) 行36 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

日期二零一四年二月二十日



建设单位(个人)	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
建设工程名称	南岸西区一期B-05地块二期 (1-6、22-32、41号楼、B3地下室)
建设位置	南岸西区一期B-05地块
建设规模	建设工程地上总建筑面积180327㎡以下,其中商业面积14820㎡,住宅面积152724㎡,公共厕所141㎡,垃圾转运站104㎡,幼儿园2538㎡;地下车库建筑面积14649㎡。

附图及附件名称

- 1、地字第(2014)行05号《建设用地规划许可证》;
 - 2、宜作建函(2014)579号《关于南岸西区 B-05地块(二、三期)工程初步设计审查批复的函》;
 - 3、宜作建函(2013)800号《关于南岸西区一期 B-05地块(宜宾鲁能)有限公司》建筑方案规划设计审查意见的函》;
 - 4、川投资备(51150014042501)0006号《企业投资项目备案通知书》;
 - 5、项目方案图。
 - 6、宜宾市国土资源局情况说明一份。
- 注:1、幼儿园和公共厕所建成后无偿移交当地教育行政部门和市政。
- 2、建设工程规划许可证自核发之日起一年内,建设单位或者个人未取得工程施工许可证或者开工报告批准文件的,建设工程规划许可证自行

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)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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号
011100001407210101

根据《中华人民共和国建筑法》第八章规定,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

2014-07-01

建设单位	湖北新江湾(集团)建设有限公司
工程名称	武汉新江湾(集团)建设有限公司
建设地点	湖北省武汉市
建设规模	面积(㎡) 92.1 (高度) 92.1 (m)
合同价格	万元
勘察单位	湖北新江湾(集团)建设有限公司
设计单位	湖北新江湾(集团)建设有限公司
监理单位	湖北新江湾(集团)建设有限公司
施工单位	湖北新江湾(集团)建设有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	
项目负责人	湖北新江湾(集团)建设有限公司
项目总监	湖北新江湾(集团)建设有限公司
项目负责人员	湖北新江湾(集团)建设有限公司
项目技术负责人	湖北新江湾(集团)建设有限公司
合同开工日期	2014-10-20
合同竣工日期	2015-04-10

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。

中华人民共和国

建设工程施工许可证

编号: 511500201407210101

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	四川鲁能开发(集团)有限公司		
工程名称	W770015R-06标段T5B-1505A、154#地下室(35#E-30#E)工程		
建设地址	四川省成都市高新区-35		
建设规模	面积: 275.27 (m ²)	跨度(高度)	(m)
合同价格	13235.45	万元	
勘察单位	四川省地质工程勘察院		
设计单位	中建建筑设计研究院		
监理单位	四川青兴旺建设工程监理有限公司		
施工单位	中建铁林一局(集团)有限公司		
专业分包单位	中建铁林一局(集团)有限公司		
劳务分包单位	中建铁林一局(集团)有限公司		
项目总监	张正刚, 周文凯, 王斌		
项目负责人	张正刚, 周文凯, 王斌		
项目技术负责人	张正刚, 周文凯, 王斌		
合同开工日期	2016-08-22		

注意事项:

- 一、本证设置施工现场,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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 511590201409040101

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

持此证

发证机关



日

期

建设单位	重庆鲁能开发(集团)有限公司
工程名称	南岸西滨5-06地块20#楼, 21#楼地下室及01#楼15#楼
建设地址	重庆市南岸区B-05地块
建设规模	面积422.00 (m ²) 跨度(高度) (m)
合同价格	33076.37 万元
勘察单位	四川普安地质工程勘察院
设计单位	中国建筑设计研究院
监理单位	四川安兴恒建设工程项目管理有限公司
施工单位	四川锦源建设工程有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	重庆新源建筑劳务分包有限公司
项目负责人	罗庆海
项目技术负责人	林永红
安全负责人	
合同开工日期	2014-10-30
合同竣工日期	2016-05-12

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于施工,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 建筑工程施工许可证

编号: 411006201400395391

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

核发机关

发证机关

日期



建设单位	河南恒泰置业有限公司		
工程名称	郑州恒泰·国际中心10#楼,12#楼及地下室、1#-3#楼连廊		
建设地点	郑州市金水区经三路10号		
建筑面积	10213.24	平方米	
计划工期	2014年10月1日至2015年10月1日		
设计单位	河南恒泰设计研究院		
监理单位	河南恒泰工程监理有限公司		
施工单位	河南恒泰建设工程有限公司		
专业分包单位			
劳务分包单位	河南恒泰建筑劳务有限公司		
项目负责人	郭文森	执业资格	注册建造师
项目技术负责人	郭文森	安全负责人	叶南振
合同开工日期	2014-10-01	合同竣工日期	2015-10-01

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当开工,逾期应办理延期手续。不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行作废。
- 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。



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2014) 房预售证第 25 号
NO.FYSZD:
() 所外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 溢香谷小区
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区一期B-05地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住房
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 37288.46 平方米, 共住房407套
TOTAL CONSTRUCTION AREA:
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL:
SQUARE METERS, SETS

监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管账号: 494101040007261

单位、个人 (溢香谷小区)第11幢住房11440.79㎡, 第12幢住房11440.79㎡, 第13幢住房14406.88㎡。】

经审查, 批准以上所列

商品房公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES IS ALLOWED TO FORWARD SELL.



宜宾市房地产管理局印制

二〇一四年一月二十日

页 十

3-2-3-1-253

以 () 号 人 止



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 房预售证第 04 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾俊能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 翠屏谷小区
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区一期B-05地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 28458.1 平方米, 共 29 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEASSELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管账号: 434101040007251

单组、个人【该香苑小区(第21幢住房14406.86㎡、第23幢住房14051.22㎡)】

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL.

宜宾市房地产管理局印制



发证日期: 二〇一五年五月



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

页 十

(2015) 房预售证第 06 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾鑫隆开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 翠屏谷小区
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区一期B-06地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住房
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 11093.65 平方米, 共 12 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 建设银行, 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007961

单位, 个人 【欲购各小区(第A幢住房11093.65㎡)】

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWARD SELL



宜宾市房地产管理局印制



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 房预售证第 09 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位:
SELLER: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

项目名称:
PROJECT NAME: 和谐苑小区

房屋座落地点:
LOCATION: 翠屏区南岸两区一期B-05地块

房屋用途性质:
USAGE: 住房

预售对象:
BUYER: 单位、个人 [强新苑小区(强14幢住房1438.54㎡)]

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 1438.54 平方米, 共 14 套
其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEASSELL: 平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS
SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监督帐户: 建设银行, 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监督帐号: 4304101040001261

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO PUBLICLY SELL

宜宾市房地产管理局印制





商品房预售许可证

FORWARD AND SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015) 房预售证第 10 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 翠屏谷小区
PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 翠屏区南岸西区一期B-05地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 24699 平方米, 共住商269套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 494101040007261

单位: 个人 【翠屏谷小区(第7幢住商10792.12㎡, 第20幢住商14406.88㎡)】

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO PUBLICLY SELL



宜宾市房地产管理局印制

二〇一五

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015) 房预售证第 11 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 溪湾谷小区
PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 翠屏区南岸西区一期B-04地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住房
USAGE:

预售对象: 单位、个人、
BUYER:

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR WORD SELL

宜宾市房地产管理局印制

二〇一五年一月



平

3-2-3-1555

房(公)

2-1-00

2015-01-01



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015) 房预售证第 17 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾雅能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 蜀香谷小区
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区一期B-05地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象: 单位、个人
BUYER:

预售总建筑面积: 14399.34 平方米, 共 143 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国农业银行股份有限公司宜宾翠屏支行 监管帐号: 434101040007261

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWARD SELL



宜宾市房地产管理局印制



商品房预售许可证

FORWARD AND SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015)房预售证第24号

NO FYSZD:

() 预外销证第 号

NO. YWXXZD:

销售单位：宜宾锦成开发(集团)有限公司

SELLER:

原田名義・高杉孝小園

PROJECT NAME:

东部区南青西區一附田-05地块

LOCATION:

[illegible]

USAGE:

購房人請將購房款交入監管帳戶：

貼管銀行：中國農業銀行股份有限公司宣其盟屏支行
監製權號：49A101040007261

總行

BUYER:

【滋善堂小段】(第15輯)生庚16373.95m²，第16輯生庚22785.24m²】

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOW FOR FORWARD SELL



宜賓市房地產管理局印制

二

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015)房预售证第24号

NO.FYSZD:

() 预外销证第 号

NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾博能开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 雁谷小区

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区一期B-05地块

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

购房人请持购房款交入监管帐户:

预售对象:

BUYER:

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR WORD SELL

宜宾市房地产管理局印制



二〇一五年九月二十四日





商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015)房预售证第 25 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位:
SELLER: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

项目名称:
PROJECT NAME: 翠屏谷小区

房屋座落地点:
LOCATION: 翠屏区南岸西区一期B-05地块

房屋用途性质:
USAGE: 住宅

预售对象:
BUYER: 购房人请将购房款交入监管帐户;

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA:
其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL:
13822.53 平方米, 共 12 套
SQUARE METERS, SETS
平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS

监管银行: 中国农业银行宜宾市翠屏支行 监管账号: 4241010400007261

单位、个人【翠屏谷小区(第20幢)住宅3379.53㎡】

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWARD SELL



宜宾市房地产管理局印制

二〇一五年十月二十四日



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015)房预售证第 26 号
NO.FYSZD:
() 预售证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位:
SELLER: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司

项目名称:
PROJECT NAME: 翠屏谷小区

房屋座落地点:
LOCATION: 翠屏区南岸西溪一期B-05地块

房屋用途性质:
USAGE: 住房

预售对象:
BUYER: 单位、个人【翠屏谷小区(第35幢住宅14306.64m²)】

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 14306.54 平方米, 共 145 套
其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL: 平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS
SQUARE METERS, SETS

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



—0—



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016)房预证字第01号

NO.FYSZD:

() 预外销证第 号

NO. YW XZD:

惠康单位：香港恒生银行（集团）有限公司

WILLER

项目	名称	规格	数量	单位	备注
1	...	...	...	...	...
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	...	...	...	...	

PROJECT NAME:

建院以来落地点，罗屏区南麓“西区一期”一期一期建设

LOCATION:

姓名： 性别： 年龄： 职业： 住址： 电话： 邮编： 电子邮箱： 备注： 日期： 2008 年 月 日

USAGM

對虐人請假而歸者交入監署候白

1000

BUYER:

個人 出生年月日(西暦) 1973.05.11 出生地(国) 日本 東京都 港区 芝浦 出身

预售总建筑面积:

87 65192

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外銷建築面積:

AREA FOR OVERSEAS:

平方米,共生产210套

SQUARE METERS, SETS

平方米，共套

SQUARE METERS. SETS

借款银行：中国农业银行股份有限公司深圳分行 帐号：494101040007261

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO BUY OR WORD SELL



宜宾市房地产管理局印制





商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

() 房预售证第 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾市房地产开发有限公司
SELLER:

项目名称: 蜀都新城
PROJECTNAME:

房屋座落地点: 翠屏区翠屏山 100-05 地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象: 自然人
BUYER:

预售总建筑面积: 33296.54 平方米, 共 310 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

预售银行: 中国工商银行宜宾市翠屏支行 出款账号: 4910101410002061
预售人: 宜宾市房地产开发有限公司 预售证号: 33296.54

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(9016) 房屋销售第 00 号

NO.FYSZD:

() 预外销证第 号

NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾市房地产(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 翡翠湾
PROJECT NAME:

房屋销售地点: 翠屏区柏溪片区一期(一期)的楼盘
LOCATION:

房屋用途性质: ()
USE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 24771.43 平方米, 共 220 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销总建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

监管银行: 中国建设银行股份有限公司宜宾市支行 监管账号: 42311010400007761

预售对象: () 预售对象() 预售对象() 预售对象()

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



页 干

3-2-3-1-268

证 () 号

1/1

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 房预售证第 04 号

NO.FYSZD:

() 预外销证第 号

NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾特能开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 宜宾谷
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南溪西区一期B-05地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 13076.69 平方米, 共 12 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

预售行: 中国农业银行股份有限公司宜宾分行 监管账号: 494101040007261

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证日期: 二〇一六年



下

3-2-3-1-269

以 () 后 止



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2014) 房预售证第 06 号
NO.FYSZD;
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD;

售房单位: 宜宾市德源房地产开发有限公司
SELLER:

项目名称: 德源公馆
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区一期B-05地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 28216.07 平方米, 共住套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

备案银行: 中国工商银行股份有限公司宜宾分行 监管账号: 494101040007261

单位: 个人 【预售套数(套)4幢楼共13092.53m², 面积(平方米)14306.54m²】

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES IS ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 房预售证第 04 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜州特港开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 宜州特港
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 宜州城南岸西区一期B-01地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 78294.96 平方米, 共 27 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEASSELL: SQUARE METERS, SETS

预售银行: 中国农业银行股份有限公司宜州支行 预售证号: 494101040007261
购房人请将购房款交入预售帐户
单位: 个人 (第20幢生房12019 86m, 第30幢生房15326.16m) 1 售楼部应推行至宜州市住房和城乡建设局备案, 购房人可自行交付。

经审查, 批准以上所列

商品房公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWORLD SELL

宜州市房地产管理局印制



—〇—



页 十

3-2-3-1 以 () 即

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016)房预售证第 11 号
NO.FYSZD;
()预外销证第 号
NO.YWXZD;

售房单位: 宜宾市房地产(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 宜宾

PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 翠屏区李庄路18-1附105地块

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

预售对象:

BUYER:

预售总建筑面积: 54368.16 平方米, 共 11751 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

预售资金监管账户: 宜宾市房地产(集团)有限公司宜宾分公司

预售资金监管账户: 宜宾市房地产(集团)有限公司宜宾分公司

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(4016) 房预售证第 10 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXZD:

售房单位: 宜宾市房地产开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 蜀都谷
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西区一期B-01地块
LOCATION:

房屋用途性质: 商业
USAGE:

预售对象: 不限
BUYER:

预售总建筑面积: 4171.41 平方米, 共 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人请按照房章交入监管帐户: 盛都银行, 中国农业银行股份有限公司宜宾理用支行 监管账号: 494101040007261
单价: 1100 元/平方米 (第4幢商业4171.41㎡)

维修资金按约定交宜宾市住宅维修资金归理专户, 购房人可自行交寄。

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR WORD SELL

宜宾市房地产管理局印制

二〇一六年





商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 房预售证第 12 号
NO.FYSZD:
() 预外销证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾锦程开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 翠谷
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 翠屏区南岸西溪一路10-05地块
LOCATION:

房屋用途性质: 商业
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 5300.06 平方米, 共 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEASSELL: SQUARE METERS, SETS

监管银行: 中国工商银行股份有限公司宜宾叙府支行 监管账号: 494101040007261
购房人须将购房款交入监管帐户:
单位、个人 【银行名(第3册商业5300.06㎡)】 维修资金应缴存至宜宾市住宅维修资金专户, 购房人可自行缴存。

经审查, 批准以上所列

商品房公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO BE FORWROD SELL

宜宾市房地产管理局印制



—0—

宣市翠 国用 (2016) 第 00131 号

土地使用权人	宜宾鲁能开发 (集团) 有限公司			
座 落	翠屏区南岸西区一期B-15号地块			
地 号	511502018328300006	图 号		
地类 (用途)	特色餐饮市场	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2032年9月1日	
使用权面积	5114.00 M ²	其中	独用面积	5114.00 M ²
			分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机关

证书监制机关



HD B-15

宣市南 医 用 (2004) 字第 2844 号

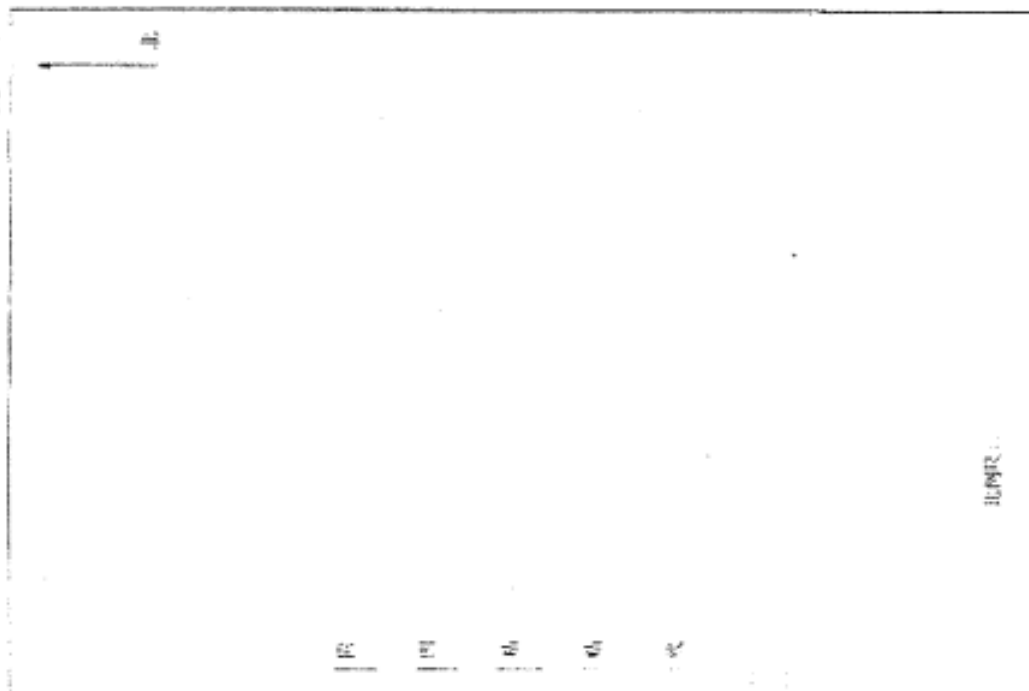
中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011604352

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司			
座落	南岸西区B-15号地块			
地号	2/15/20	图号		
用途	公共基础设施	土地等级		
使用权类型	出让	终止日期	2054年6月29日	
使用权面积	5457.00平方米			
其中共用分摊面积	平方米			
附图				
签章	 (章) 2004年8月31日			

门牌	内	号



注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证, 必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的, 持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。

本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以上地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度, 持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 (2014) 行06 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 二零一四年十二月十六日

用地单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司				
用地项目名称	餐饮				
用地位置	南岸西区一期B-15地块				
用地性质	餐饮用地(特色餐饮市场,不可兼容其他用地性质)				
用地面积	规划建设用地面积约5115平方米				
建设规模	5115平方米以下				
附图及附件名称	1、川投资备【51150014022601】0005号《企业投资项目备案通知书》; 2、宜宾市国土资源局《情况说明》。				

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 (2014) 行14 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



建设单位(个人)	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
建设项目名称	餐饮
建设位置	南岸西区一期B-15地块
建设规模	本项目位于南岸西区一期B-15地块,占地面积约1500平方米,建筑面积约1500平方米,其中地上建筑面积约1500平方米,地下建筑面积约1500平方米。项目总投资约1500万元。
附图及附件名称	1、川投资管【51150314022601】0005号《企业投资项目备案通知书》; 2、地字第(2014)行06号《建设用地规划许可证》; 3、宜宾市面(2014)68号《关于南岸西区一期B-15地块建筑设计方案设计的意见》; 4、宜宾市面(2014)149号《南岸西区B-15地块工程初步设计审查的批复》; 5、宜宾市国土资源局规划说明一份; 6、项目方案图。

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)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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号:11500201407010101

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 2015-01-30



建设单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
工程名称	南岸西区B-15地块特色餐饮市场		
建设地址	宜宾市南岸西区B-15地块		
建设规模	面积14.00 (m ²) 跨度(高度) (m)		
合同价格	1744.45	万元	
勘察单位	四川省宜宾地质工程勘察院		
设计单位	四川省明杰建筑设计有限责任公司		
监理单位	四川省兴旺建设工程项目管理有限公司		
施工单位	四川纳建建设工程有限公司		
专业分包单位			
劳务分包单位	宜宾新瑞建筑劳务分包有限公司		
项目总监	高武荣	专业监理工程师	王宝荣
项目负责人	蔡荣荣	执业资格	1251111360130
项目技术负责人	廖丽	安全负责人	蔡荣荣
合同开工日期	2014-04-20	合同竣工日期	2014-05-30

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。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 (2014) 行07 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，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。

3-2-3-1-282

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。

用地单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
用地项目名称	商业
用地位置	南岸西区一期B-06地块
用地性质	商业用地(不可兼容其他用地性质)
用地面积	规划建设用地面积约16206平方米,代建公共绿地面积约3553平方米
建设规模	40515平方米以下
附图及附件名称	1、川投资备【51150014010901】0001号《企业投资项目备案通知书》; 2、宜宾市国土资源局《情况说明》。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 (2016)行1 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



用地单位	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
用地项目名称	宜宾市南岸西区D-04地块住宅项目
用地位置	宜宾市南岸西区D-04地块
用地性质	居住用地
用地面积	109343平方米
建设规模	306160平方米以下
附图及附件名称	1. 宜宾市政府和山东鲁能投资集团公司的合作合同; 2. 市国土资源局于044地块属于西区一期土地整治范围的情况说明; 3. (2016) (国土) 008号规划设计条件通知书、红线图; 4. 川投资产(51152215112307)0006号企业投资项目备案通知书; 注: 建设用地规划许可证自核发之日起两年内, 建设单位或个人未取得建设工程规划许可证的, 建设用地规划许可证自行失效。

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

建筑工程施工许可

编号 511500201606030601

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定

建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

5016-06-03

日期 2016年6月3日

建设单位	成都普德万天地产有限公司
工程名称	普德万天·锦城华府一期(4-11#楼)7-15楼裙楼及地下室
建设地址	成都市锦江区静沙横街1号
建设单位	成都普德万天地产有限公司
合同价格	约1.2亿元
勘察单位	四川省地质工程勘察院
设计单位	四川省建筑设计研究院
监理单位	四川省建筑设计研究院
施工单位	四川省建筑设计研究院
专业分包单位	四川省建筑设计研究院
劳务分包单位	四川省建筑设计研究院
项目负责人	四川省建筑设计研究院
项目技术负责人	四川省建筑设计研究院
合同开工日期	2016年6月3日

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,本证所载内容不得变更。
- 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有效,逾期作废。

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,本证所载内容不得变更。

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有效,逾期作废。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号:11500201606030001

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,在

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	北京首都开发(控股)有限公司
工程名称	北京首都开发(控股)有限公司
建设地址	北京市昌平区回龙观镇
建设规模	面积1000平方米(含)以内(含)
合同价格	5000万元
勘察单位	北京市勘察设计研究院
设计单位	北京市勘察设计研究院
监理单位	北京市勘察设计研究院
施工单位	北京市勘察设计研究院
专业分包单位	北京市勘察设计研究院
劳务分包单位	北京市勘察设计研究院
项目负责人	北京市勘察设计研究院
项目技术负责人	北京市勘察设计研究院
合同开工日期	北京市勘察设计研究院

注意事项:

一、本证发放施工现场,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擅自变更。

三、建设行政主管部门可以对本证进行监督检查。

四、本证自核发之日起三个月内有效,逾期应办理延期手续。

五、凡未取得本证擅自施工的,属违法建设,将依法予以处罚。

宜 章 县 国 用 (2016) 第 07085 号

土地使用权人	宜章县德隆开发(集团)有限公司		
座 落	翠屏区南岸西区一期D-51号地块		
地 号	136-001600-010017	图 号	4-0000
地类(用途)	居住用地	取得价格	¥423.4
使用权类型	出让	终止日期	2032年9月11日
使用权面积	127327.00 M ²	其中	
		独用面积	127327.00 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

记 事

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登 记 机 关

证书监制机关



N0010181975

宜宾鲁能开发（集团）有限公司南岸西区 一期商住用地增加容积率改变土地 用途补交土地出让金补充协议

宜宾市国土资源局（以下简称甲方）与宜宾鲁能开发（集团）有限公司（以下简称乙方）分别于2001年12月15日、2002年9月29日、2003年6月5日、2004年8月29日签订了《国有土地使用权出让合同》，2004年6月签订了A-08地块出让合同的补充附件，2005年5月27日签订了《南岸西区地块国有土地使用权出让合同补充附件》和2005年12月16日签订了A-12-1地块《国有土地使用权出让合同》，出让给乙方土地共计53个地块，总面积3168.65亩。依据市政府批准同意的2012年9月《宜宾市南岸西区一期控制性详细规划（修编）》文本，经双方于2015年9月再次确认，乙方在南岸西区使用土地总面积为3190.33亩，开发建设地块59个，其中：商住用地2823.84亩共40个地块。扣除市政府收回拍卖及批准转让的土地面积491.8亩共11个地块（地块编号为A-25、A-17、B-03、B-12、B-30及A-08部分、A-23-1、B-09、B-10、B-11、C-03-02）后，乙方实际使用的商住用地面积为2332.04亩共29个地块；公建用地366.49亩共19个地块。经双方协商，签订本补充附件：

一、因城市规划调整，乙方在南岸西区用地范围商住用地面积为2332.04亩共29个地块。增加建筑面积438488平方米（商业用房增加120794.72平方米，住宅用房增加317693.34平方米），住宅改商业

10072.56平方米。增加地下室167067.91平方米。具体情况如下:

(一) 建成并完成用地验收的土地为1061.5亩共14个地块, 超建建筑面积68612.61平方米(其中商业2795.19平方米、住宅65817.42平方米), 住宅改商业10072.56平方米, 新增地下室95671.79平方米。具体详见下表:

序号	地块编号	小区名称	用地面积(m ²)	用途	建筑面积(m ²)			备注
					合同约定可建面积	实际修建地上面积	实际修建地下面积	
1	A-08	翠峰园	115933	居住	208679	197248(其中商业10072.56m ²)	12959	①合同指标余额为住宅11431m ² 。 ②由居住改变为商住, 住宅改为商业面积为10072.56m ² 。 ③新增地下车库12959m ² 。
2	A-13	山水庭院	119398	商住	232855	208683(其中商业15150.86m ² , 会所8469m ²)	6687	①合同指标余额为住宅24172m ² 。 ②新增地下室6687m ² 。
	A-18			居住				
	A-21			居住				
3	C-06 C-07	C街区	103089	商住	206404	129469.44(其中商业4491.18m ²)	1	合同指标余额为住宅76934.56m ² 。
4	A-22	碧竹山庄	76168	居住	152338	157634(其中商业2011.96m ²)	14471	①由居住改变为商住。 ②商业用房超建2011.96m ² , 住宅用房超建3284.04m ² 。 ③新增地下室14471m ² 。
5	A-19 A-20	D街区 鑫杰座	56214	商住	140540	141218m ²	12809	①住宅用房超建677.84m ² 。 ②新增地下室12809m ² 。
6	A-23	宜都崇文	36771	商住	73542	74225m ²	4791	①住宅用房超建683.19m ² 。 ②新增地下室4791.21m ² 。
7	C-05	林中漫步	52525	居住	105050(配建商业2000)	106107(其中商业面积2783.23m ²)	9251.76	①商业用房超建783.23m ² , 住宅用房超建273.77m ² 。 ②新增地下室9251.76m ² 。
8	A-28	鑫空间	56512	商住	68085.6	141387.86(其中商业面积3223.52m ²)	9181.92	①住宅用房超建73301.26m ² 。 ②新增地下室9181.92m ² 。
9	B-23 D-01	鑫领寓	91154	商住	160403	260637.88(其中商业2781.76m ²)	26521.11	①住宅用房超建100134.88m ² 。 ②新增地下室26521.11m ² 。

(二) 正在建设的土地为1270.54亩共15个地块, 规划指标调整后, 建筑面积增加369875.45平方米(其中商业117999.53平方米, 住宅251875.92平方米), 增加地下室71396.12平方米。具体详见下表:

序号	地块编号	土地性质	规划土地面积(m ²)	容积率	2012年版规划建筑面积(m ²)				备注
					总建筑面积	商业用房	住宅用房	地下室	
1	A-07	商住	67622	2.0	135240	3400	131840	9529.42	江景苑

2	D-08	商住	61682	2.0	123350	3000	120350	26778.7	鑫悦湾
3	D-09	商住	19642	2.5	48018	15461	32557	14620	财富金街
4	C-03-01	居住	56055	2.0	112097	3627	108470	20468	鑫菁英
5	B-05	居住	229381	2.2	504638	/	504638	/	溢香谷
6	C-02	商住	56410	2.4	135380	98380	37000	/	财富中心
	C-02							/	酒店
7	D-04	居住	109548	2.8	306734	/	306734	/	
8	D-51	居住	122327	2.8	342516	/	342516	/	
9	D-11	居住	20971	2.0	41942	/	41942	/	
10	B-29	商住	57787	3.0	173361	34700	138661	/	
11	B-15	特色餐饮市场	5114	1.0	5114	5114	/	/	
12	B-06	商业金融	16206	2.5	40515	40515	/	/	
13	D-07	商业金融	16104	2.5	40260	40260	/	/	
14	D-16	商业金融	4594	0.8	3675	3675	/	/	
15	D-22	商业金融	7451	2.0	14902	14902	/	/	

二、因城市规划调整，乙方在南岸西区用地范围内公建用地（包括社区服务中心、派出所、中学、小学、及公交首末站、社会停车场等）面积 366.49 亩共 19 个地块。其中已建成 137.39 亩共 7 个地块（A-10、A-11、A-12-1、A-16、C-08、C-09、D-15），未增加建筑面积。正在建设 229.1 亩共 12 个地块，规划指标调整后，建筑面积增加 37263 平方米。具体详见下表：

序号	项目名称	地块编号	土地性质	规划土地面积(m²)	容积率	规划建筑面积(m²)
1	尚未命名	D-14	停车场	5847	0.1	584.7
2	尚未命名	B-05-01	农贸市场	4700	0.8	3760
3	尚未命名	D-06	社区卫生服务中心	7270	1.5	10905
4	尚未命名	D-21	体育	9190	1.2	11028
5	尚未命名	D-20	文化活动中心	10082	1.5	15123
6	尚未命名	D-02	农贸市场	4854	0.8	3883
7	尚未命名	B-22	派出所	1200	1.2	1440
8	尚未命名	D-05	中学	54816	0.8	43853
9	人民路小学	B-28	小学	26830	0.8	21464
10	尚未命名	D-19	幼儿园	5342	0.6	3205
11	消防	B-18	消防	13600	1.0	13600
12	尚未命名	D-55	公交客运站	9003	0.2	1800

三、甲方根据宜宾市人民政府关于宜宾鲁能公司南岸西区一期

出让土地增加容积率补交土地价款评估金额的批复意见，乙方因商住用地增加容积率改变土地用途补交土地出让金总额为人民币伍亿肆仟零伍万伍仟壹佰元（小写 54005.51 万元）。

乙方同意在本补充协议签订后，2015 年 12 月 10 前缴纳人民币肆亿元（小写 40000 万元），余下的人民币壹亿肆仟零伍万伍仟壹佰元（小写 14005.51 万元）于 2016 年 12 月 10 前全额付清。

四、乙方应当按照本《补充协议》的约定，按时支付补交的土地出让价款。乙方不能按时支付补交土地出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1‰向甲方缴纳违约金。

五、甲方根据控规调整及征地拆迁遗留问题解决情况，按乙方补缴土地出让价款缴款进度办理国有土地使用权变更登记，并收回注销原已颁发的国有土地使用证。

（一）支付第一笔款后一个月内办理 B05、D04、D51、D06、B28、B15、D02、B-05-01 地块国有土地使用权变更登记。

（二）支付第二笔款后一个月内办理剩余地块国有土地使用权变更登记。

六、上述补交土地出让金不包含公建用地增加容积率部分。乙方因商住用地建筑指标超过本协议约定的建筑面积应按规定补交土地出让金。

属甲方回购的公建、公益用地地块，增加容积率不需补交土地出让金。

登记为乙方产权或乙方拟转让的公建用地地块，增加容积率超

出原出让合同约定的建筑面积，应按政策规定补交土地出让金。

新增地下室部分按 100 元/平米补缴。

七、本补充附件一式八份，甲方执五份、乙方执三份，具有同等法律效力。



(签字)

唐元

乙方(章):



法定代表人(委托代理人):

(签字)

李

2015 年 11 月 26 日

38 B-05

宣市南 国用 (2004) 字第 2963

号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011804370

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十四条

国家实行土地用途和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条

五、四、九、五

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

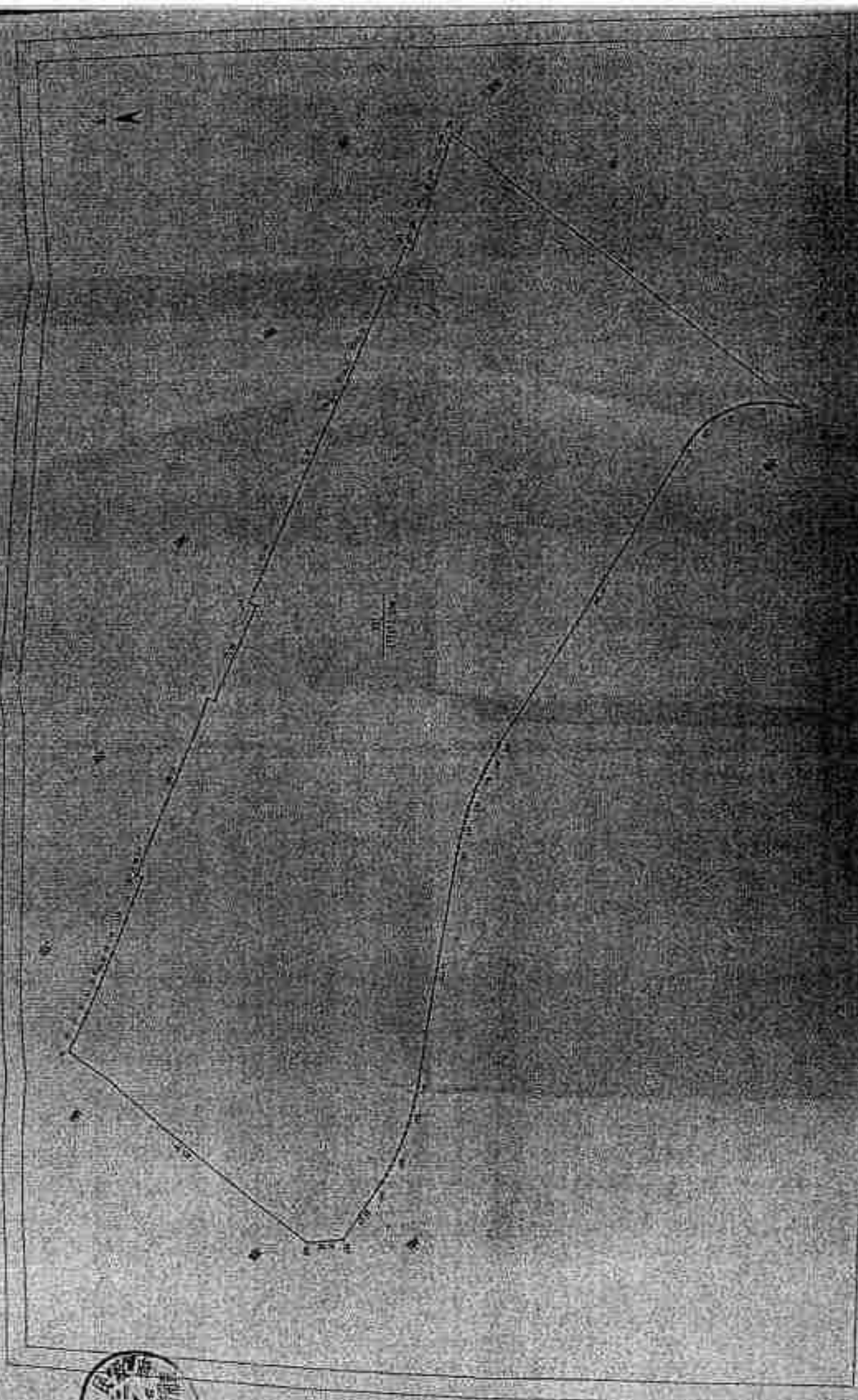
根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	宜昌香榭开发(集团)有限公司		
坐落	南岸西区B-05号地块		
地号	2/1538	图号	
用途	住宅用地	土地等级	
使用税费率	出让	终止日期	2074年8月29日
使用权面积		155082.55平方米	
其中共用分摊面积		平方米	
竣			
工			
证			
书			
号	2004年8月31日		

日期	记 事 内 容

北京金维开发(集团)有限公司



北京金维开发(集团)有限公司

34
B-07

宜市南 国用 (2004) 字第 2964 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011804371

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一章

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十四条

依法登记的土地的所有权和使用权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

宜宾市人民政府（章）

2004 年 8 月

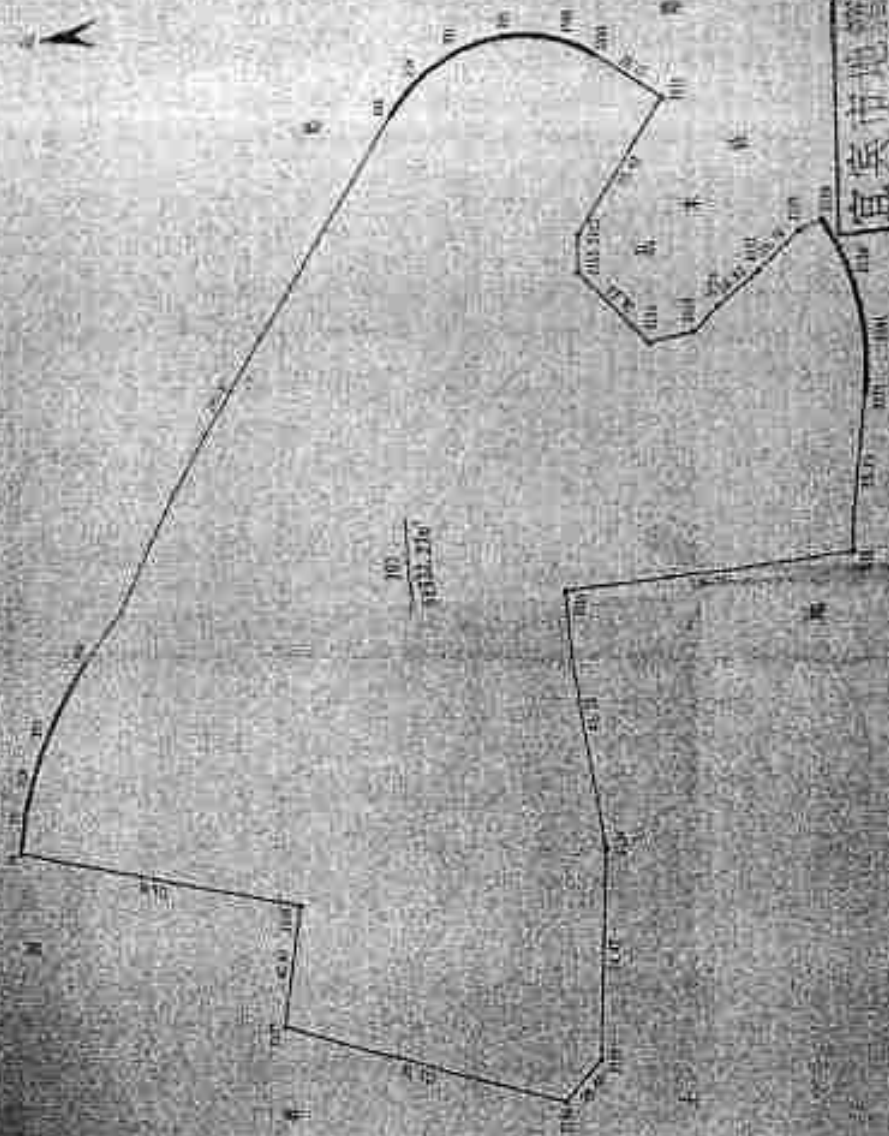
土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司			
座 落	南岸西区B-07号地块			
地 号	201539	图 号		
用 途	住宅用地	土地等级		
使用权类型	出让	终止日期	2074年0月29日	
使用面积	66932.27平方米			
其中共划分建筑面积	平方米			

2004 年 8 月 31 日

2004 年 8 月 31 日

记 事		
日期	内 容	

宜賓市地籍調查隊



宜賓市地籍調查隊

1:2000

1:2000

35

B-16

——宜市南——国用（2004）字第 2845 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011504353

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第二十条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

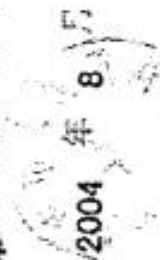
——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十四条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

宜宾市人民政府（章）



土地使用者	冀兴鲁能开发(集团)有限公司				
宗 地 号	南岸西区B-16号地块				
地 号	21521	图 号			
用 途	住宅用地	土地等级			
使用权类型	出让	终止日期	2074年8月29日		
使用权面积	64967.00平方米				
其中共用分摊面积	平方米				
备 注					
页	2004年8月31日				

记 事		
日期	内 容	备 注

证明格式（表）

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须
由土地使用者持有

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项
权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事
人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。

本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门
土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按
规定主动向土地行政主管部门交验本证。

上海百联开文(集团)有限公司委地四

次干道1

套

宗地号:

用途:

面积: 64967m²

次干道4

手办

P

E

37

B-17

—宣市南—国用（2004）字第 2846 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011604354

单位和个人依法使用的国有土地，由具级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十四条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第六条

五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

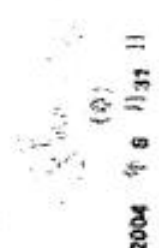
依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定、准予登记，发给此证。

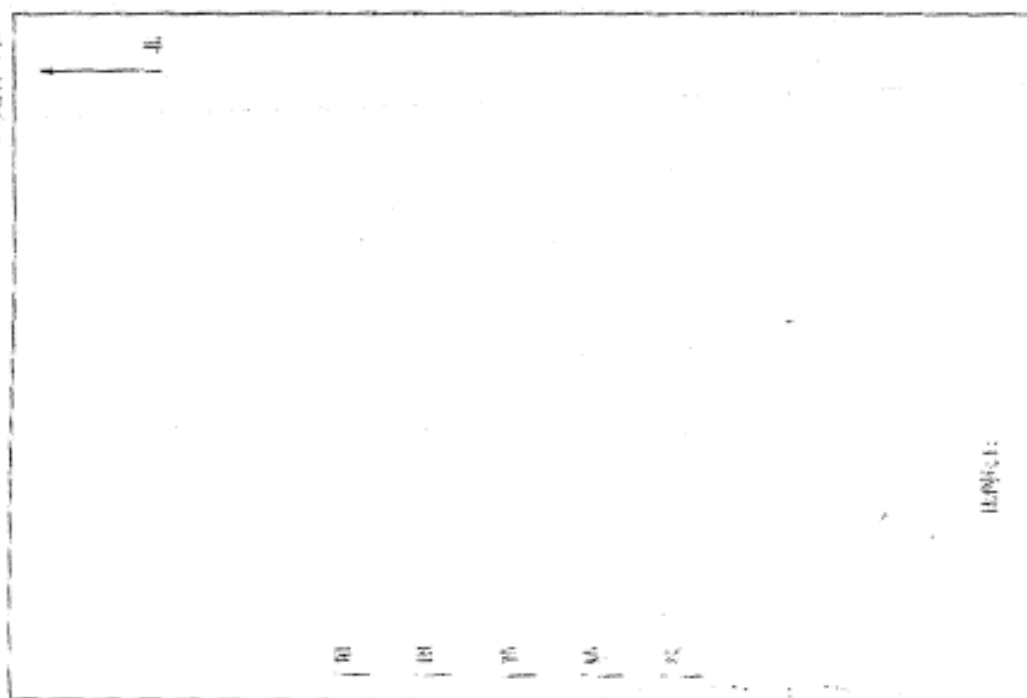
宜宾市人民政府（章）

2004 年 8 月

土地使用者	宜宾鑫能开发(集团)有限公司			
座落	南屏西区B-17号地块			
地号	271522	图号		
用途	教育	土地等级		
使用权类型	出让	终止日期	2054年0月28日	
使用面积	16235.00平方米			
其中分摊面积	平方米			
备注				

日期	内	中

说明边长(米)



注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须
由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项
权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事
人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。

本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门
土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按
规定主动向土地行政主管部门交验本证。

宜宾鲁能开发（集团）有限公司宗地图



房屋面积表			
房屋编号	权利人	面积	备注
21	4228.240	4228.240	10.44
22	4228.240	4228.240	10.44
23	4228.240	4228.240	10.44
24	4228.240	4228.240	10.44
25	4228.240	4228.240	10.44
26	4228.240	4228.240	10.44
27	4228.240	4228.240	10.44
28	4228.240	4228.240	10.44
29	4228.240	4228.240	10.44
30	4228.240	4228.240	10.44
31	4228.240	4228.240	10.44
32	4228.240	4228.240	10.44
33	4228.240	4228.240	10.44
34	4228.240	4228.240	10.44
35	4228.240	4228.240	10.44
36	4228.240	4228.240	10.44
37	4228.240	4228.240	10.44
38	4228.240	4228.240	10.44
39	4228.240	4228.240	10.44
40	4228.240	4228.240	10.44
41	4228.240	4228.240	10.44
42	4228.240	4228.240	10.44
43	4228.240	4228.240	10.44
44	4228.240	4228.240	10.44
45	4228.240	4228.240	10.44
46	4228.240	4228.240	10.44
47	4228.240	4228.240	10.44
48	4228.240	4228.240	10.44
49	4228.240	4228.240	10.44
50	4228.240	4228.240	10.44
51	4228.240	4228.240	10.44
52	4228.240	4228.240	10.44
53	4228.240	4228.240	10.44
54	4228.240	4228.240	10.44
55	4228.240	4228.240	10.44
56	4228.240	4228.240	10.44
57	4228.240	4228.240	10.44
58	4228.240	4228.240	10.44
59	4228.240	4228.240	10.44
60	4228.240	4228.240	10.44
61	4228.240	4228.240	10.44
62	4228.240	4228.240	10.44
63	4228.240	4228.240	10.44
64	4228.240	4228.240	10.44
65	4228.240	4228.240	10.44
66	4228.240	4228.240	10.44
67	4228.240	4228.240	10.44
68	4228.240	4228.240	10.44
69	4228.240	4228.240	10.44
70	4228.240	4228.240	10.44
71	4228.240	4228.240	10.44
72	4228.240	4228.240	10.44
73	4228.240	4228.240	10.44
74	4228.240	4228.240	10.44
75	4228.240	4228.240	10.44
76	4228.240	4228.240	10.44
77	4228.240	4228.240	10.44
78	4228.240	4228.240	10.44
79	4228.240	4228.240	10.44
80	4228.240	4228.240	10.44
81	4228.240	4228.240	10.44
82	4228.240	4228.240	10.44
83	4228.240	4228.240	10.44
84	4228.240	4228.240	10.44
85	4228.240	4228.240	10.44
86	4228.240	4228.240	10.44
87	4228.240	4228.240	10.44
88	4228.240	4228.240	10.44
89	4228.240	4228.240	10.44
90	4228.240	4228.240	10.44
91	4228.240	4228.240	10.44
92	4228.240	4228.240	10.44
93	4228.240	4228.240	10.44
94	4228.240	4228.240	10.44
95	4228.240	4228.240	10.44
96	4228.240	4228.240	10.44
97	4228.240	4228.240	10.44
98	4228.240	4228.240	10.44
99	4228.240	4228.240	10.44
100	4228.240	4228.240	10.44

47
B-18

宣市南 国用 (2004) 字第 2965

号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011604372

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一章

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六十条

依法登记的土地的所有权和使用权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	宜宏德能开发(集团)有限公司				
坐落	南屏西区B-18号地块				
地号	2/15/40	图号			
用途	住宅用地	土地等级			
使用权类型	出让	终止日期	2074年8月28日		
规划建筑面积	81442.02平方米				
其中分摊面积	平方米				
备注	(章) 2004年8月11日				

记事		
日期	内容	备注

注 册 事 项

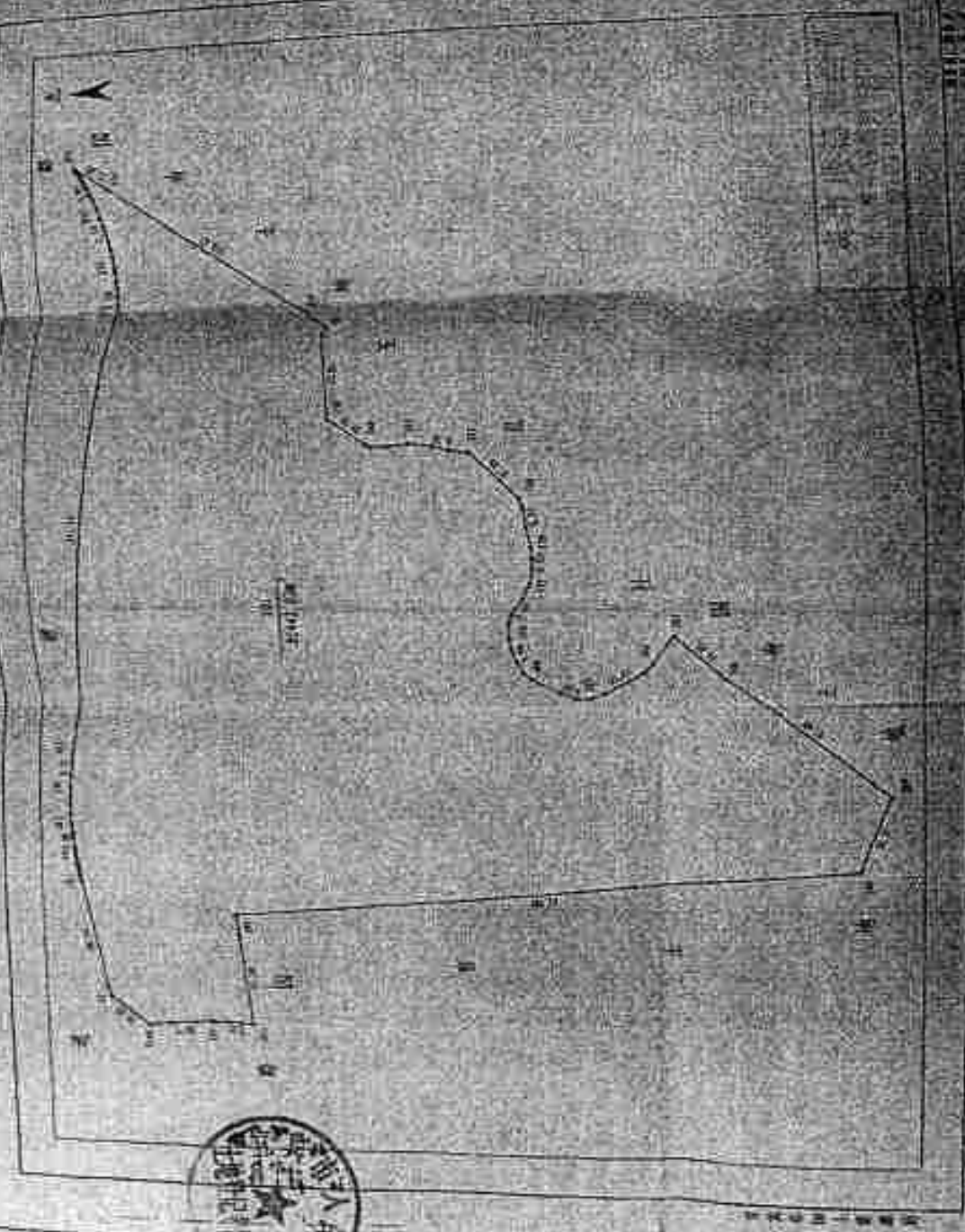
一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以上地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

宣武鲁信开发(集团)有限公司 06-11-14(0000)



36, B-19

宣市南 国用 (2004) 字第 2847 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011804355

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十四条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第六十一条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

宜宾市人民政府（章）

2004 年 8 月

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司				
座落	南岸西区B-19号地块				
地号	24523	图号			
用途	公共基础设施	土地等级			
使用权类型	出让	终止日期	2054年8月29日		
使用权面积	6682.00平方米				
其中共用分摊面积	平方米				
备 注					
地					
量					
机					
关					
					
	2004 年 8 月 11 日				

地 址	中 街
附 属	官

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。

本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

宜宾鲁能开发（集团）有限公司宗地图

套

宗地号:

用途: 住宅用地

面积: 66882m²

宗地内构筑物			
界址线号	名称	面积	备注
1	1000000	1000000	1000000
2	1000000	1000000	1000000
3	1000000	1000000	1000000
4	1000000	1000000	1000000
5	1000000	1000000	1000000
6	1000000	1000000	1000000
7	1000000	1000000	1000000
8	1000000	1000000	1000000
9	1000000	1000000	1000000
10	1000000	1000000	1000000
11	1000000	1000000	1000000
12	1000000	1000000	1000000
13	1000000	1000000	1000000
14	1000000	1000000	1000000
15	1000000	1000000	1000000
16	1000000	1000000	1000000
17	1000000	1000000	1000000
18	1000000	1000000	1000000
19	1000000	1000000	1000000
20	1000000	1000000	1000000
21	1000000	1000000	1000000
22	1000000	1000000	1000000
23	1000000	1000000	1000000
24	1000000	1000000	1000000
25	1000000	1000000	1000000
26	1000000	1000000	1000000
27	1000000	1000000	1000000
28	1000000	1000000	1000000
29	1000000	1000000	1000000
30	1000000	1000000	1000000
31	1000000	1000000	1000000
32	1000000	1000000	1000000
33	1000000	1000000	1000000
34	1000000	1000000	1000000
35	1000000	1000000	1000000
36	1000000	1000000	1000000
37	1000000	1000000	1000000
38	1000000	1000000	1000000
39	1000000	1000000	1000000
40	1000000	1000000	1000000
41	1000000	1000000	1000000
42	1000000	1000000	1000000
43	1000000	1000000	1000000
44	1000000	1000000	1000000
45	1000000	1000000	1000000
46	1000000	1000000	1000000
47	1000000	1000000	1000000
48	1000000	1000000	1000000
49	1000000	1000000	1000000
50	1000000	1000000	1000000
51	1000000	1000000	1000000
52	1000000	1000000	1000000
53	1000000	1000000	1000000
54	1000000	1000000	1000000
55	1000000	1000000	1000000
56	1000000	1000000	1000000
57	1000000	1000000	1000000
58	1000000	1000000	1000000
59	1000000	1000000	1000000
60	1000000	1000000	1000000
61	1000000	1000000	1000000
62	1000000	1000000	1000000
63	1000000	1000000	1000000
64	1000000	1000000	1000000
65	1000000	1000000	1000000
66	1000000	1000000	1000000
67	1000000	1000000	1000000
68	1000000	1000000	1000000
69	1000000	1000000	1000000
70	1000000	1000000	1000000
71	1000000	1000000	1000000
72	1000000	1000000	1000000
73	1000000	1000000	1000000
74	1000000	1000000	1000000
75	1000000	1000000	1000000
76	1000000	1000000	1000000
77	1000000	1000000	1000000
78	1000000	1000000	1000000
79	1000000	1000000	1000000
80	1000000	1000000	1000000
81	1000000	1000000	1000000
82	1000000	1000000	1000000
83	1000000	1000000	1000000
84	1000000	1000000	1000000
85	1000000	1000000	1000000
86	1000000	1000000	1000000
87	1000000	1000000	1000000
88	1000000	1000000	1000000
89	1000000	1000000	1000000
90	1000000	1000000	1000000
91	1000000	1000000	1000000
92	1000000	1000000	1000000
93	1000000	1000000	1000000
94	1000000	1000000	1000000
95	1000000	1000000	1000000
96	1000000	1000000	1000000
97	1000000	1000000	1000000
98	1000000	1000000	1000000
99	1000000	1000000	1000000
100	1000000	1000000	1000000

52
B-21

—宣市南— 国用 (2004) 字第 2849 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 011804357

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第六

十五条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权益受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

宜宾市 人民政府（章）

2004 年 8 月

日期	内 容

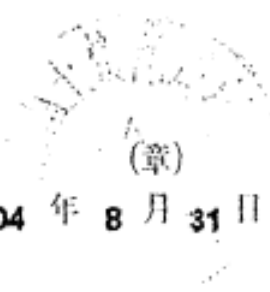
— 宣市南 — 国用 2004 字第 2850

中华人民共和国 国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章



Nº 011804358

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区B-22号地块		
地 号	2/15/26	图 号	
用 途	商业、住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2054年8月29日
使用权面积		42945.00平方米	
其中共用分摊面积		平方米	
填 证 机 关	 (章) 2004 年 8 月 31 日		

日期	内 容

宗地号:

用 途

面积: 429.45m²

五

Ⓐ

48 51-03

—宣市南—国用(2004字第2653号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

Nº 011804361

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区D-03号地块		
地 号	2/15/29	图 号	
用 途	商业、住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2054年8月29日
使用权面积	本宗地使用权面积 40518.00平方米		
其中共用分摊面积	用地竣工面积 平方米		
填 证 机 关	 (章) 2004 年 8 月 31 日		

日期	内 容

0-02

1-2-1-331

4

cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

宜市南 国用 (2005) 第 2817 号

土地使用权人	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区王岗沱路(D-06号地块)		
地 号	2/15/48	图 号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074 年 8 月29
使用权面积	64969.00 M ²	其中 独用面积	64969.00 M ²
		分摊面积	0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

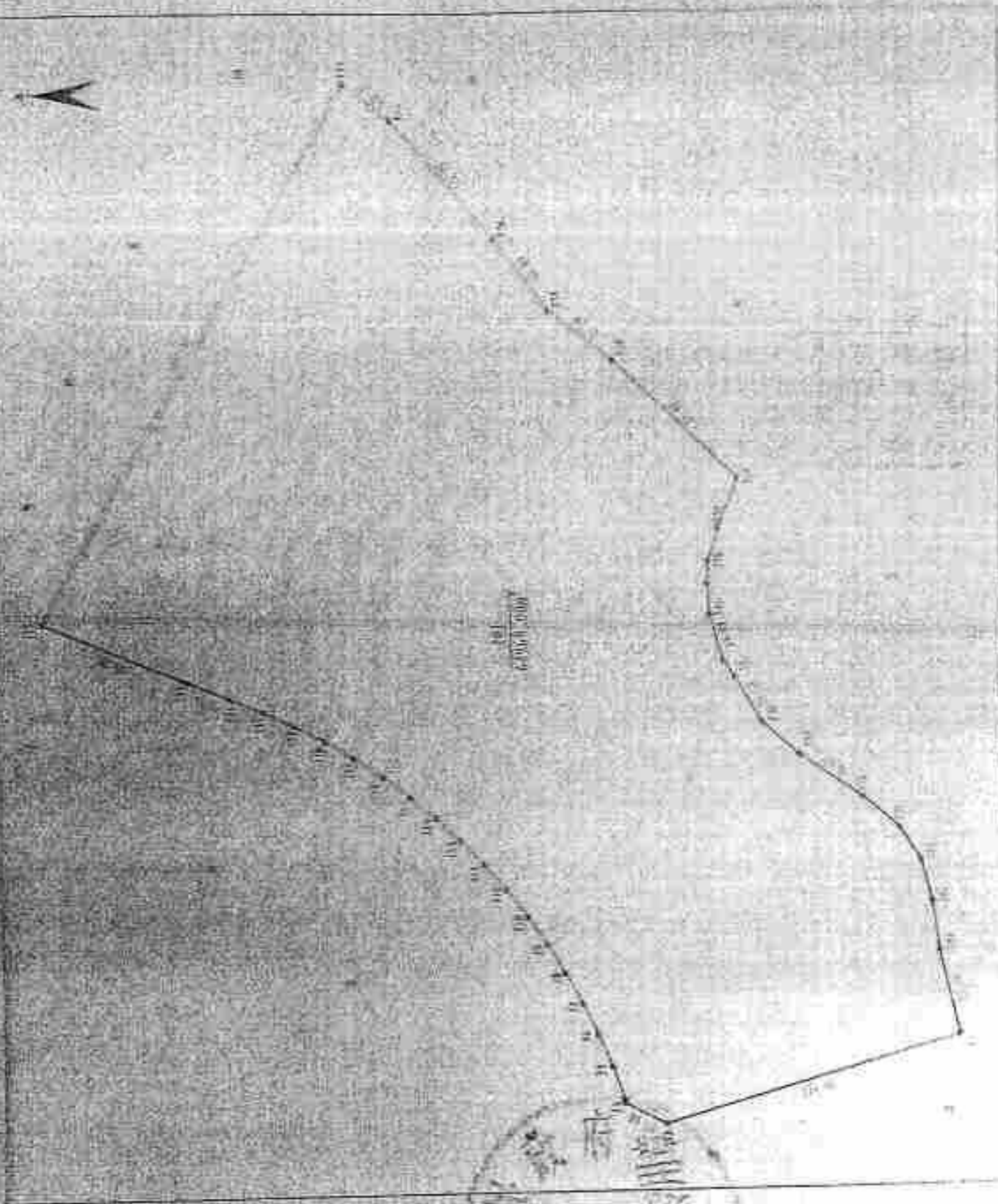
宜宾市 人民政府 (章)

2005 年 9 月 29 日

登記機關

圖書編制號





宜宾市国土资源局

3-2-3-1-334

宜市南 国用 (2005) 第 2819 号

土地使用权人	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区南丝南路(D-07号地块)		
地 号	2/15/50	图 号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074 年 8 月 29 日
使用权面积	47980.00 M ²	分摊面积	0.00 M ²

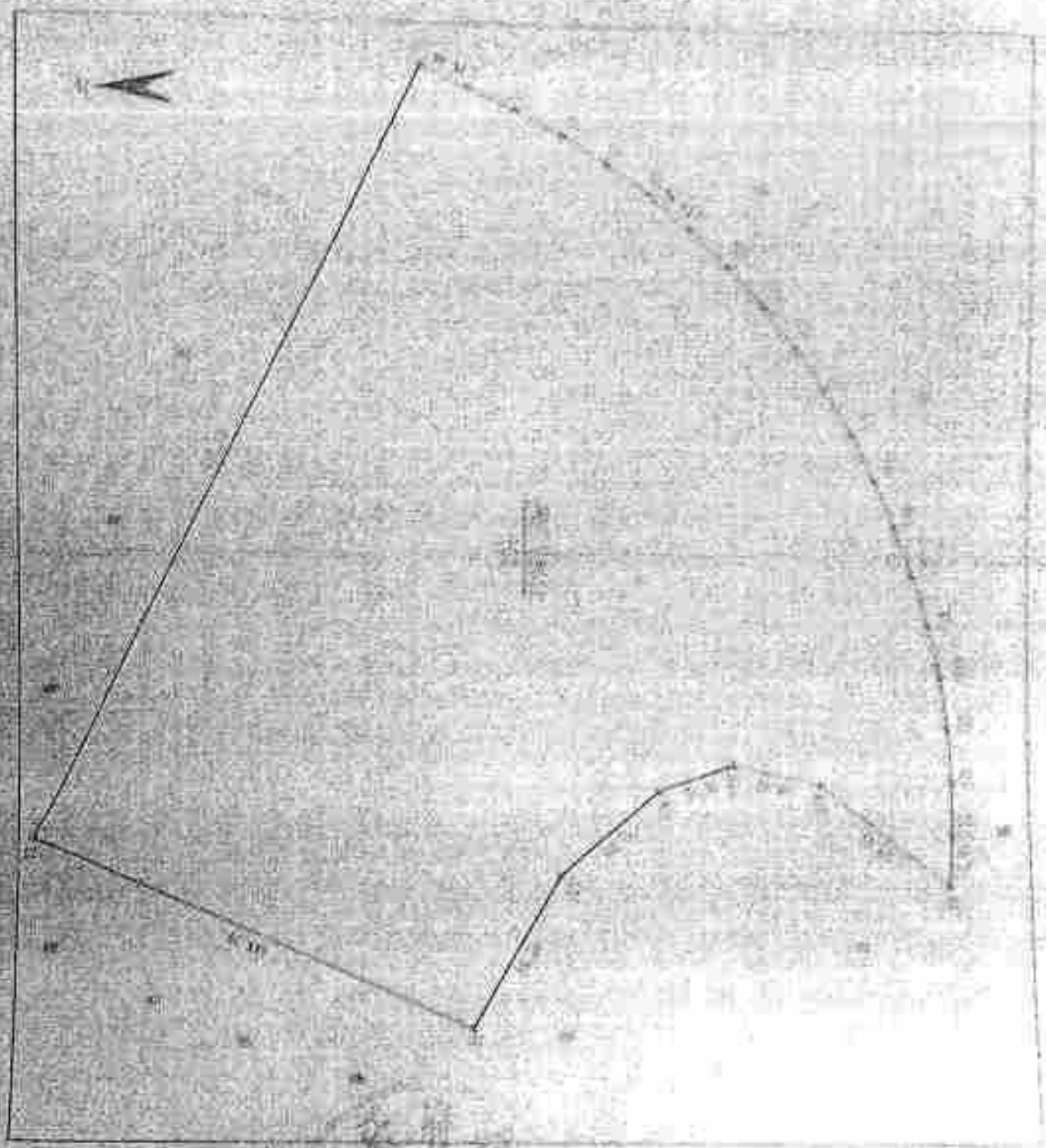
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

宜宾市 人民政府 (章)

2005 年 9 月 29 日

2005.11.15





宣市南 国用 (2004) 字第 2858 号

中华人民共和国 国有土地使用证



No 011804367

34

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区D-11号地块		
地 号	2/15/35	图 号	
用 途	教育	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2054年8月29日
使用权面积	本宗2118500平方米		
其中共用分摊面积	用地约1500平方米		
填 证 机 关	 (章) 2004 年 8 月 31 日		

用的国有土地
，核发证书，

《中华人民共和国土地管理法》

使用权和房屋所有

共和国城市房地

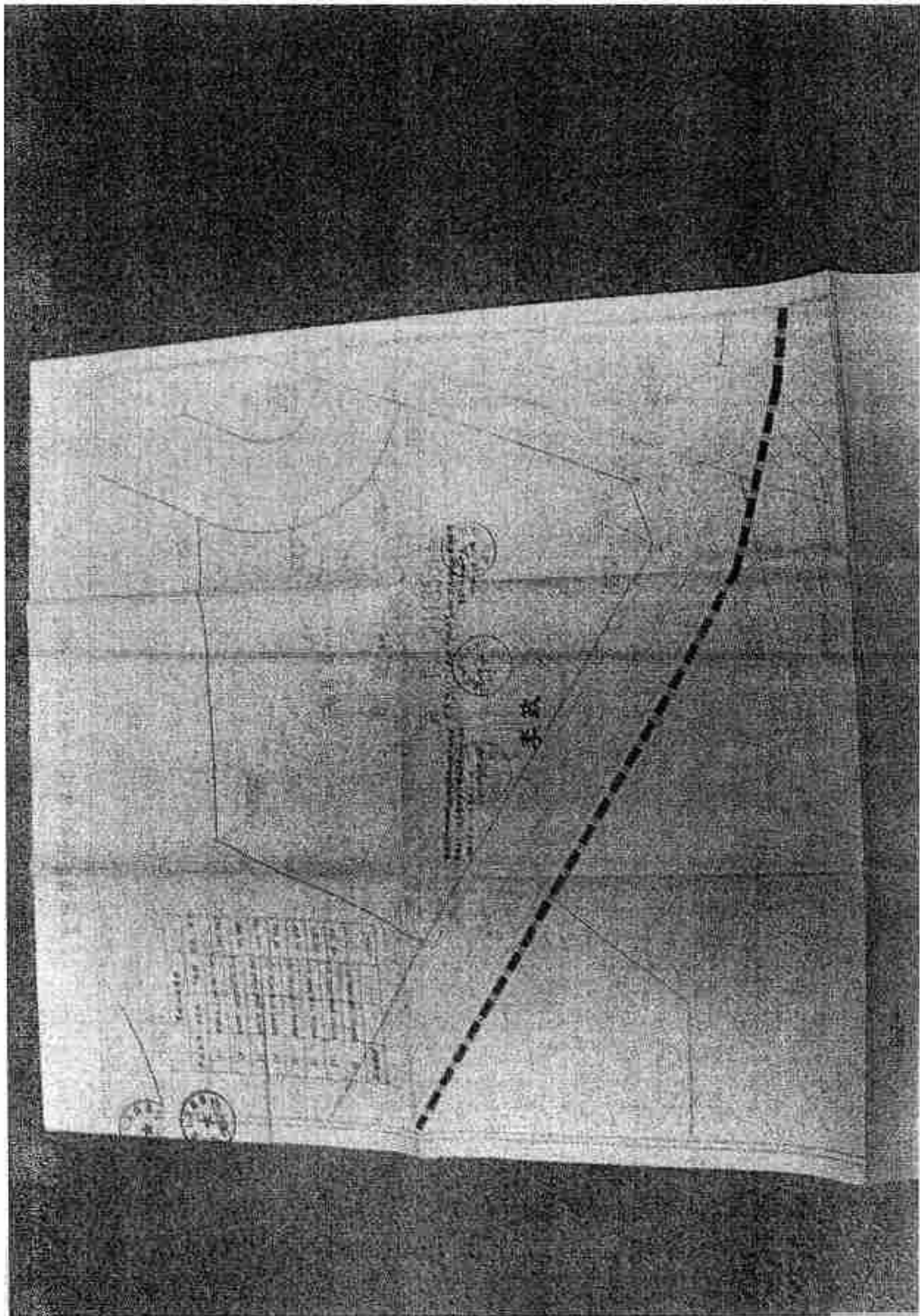
地权属和用途

人民共和国土地管

土地的所有权

单位和个人不得

人民共和国土地



宣市南 国用 (2004) 字第 2859

号

中华人民共和国 国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章



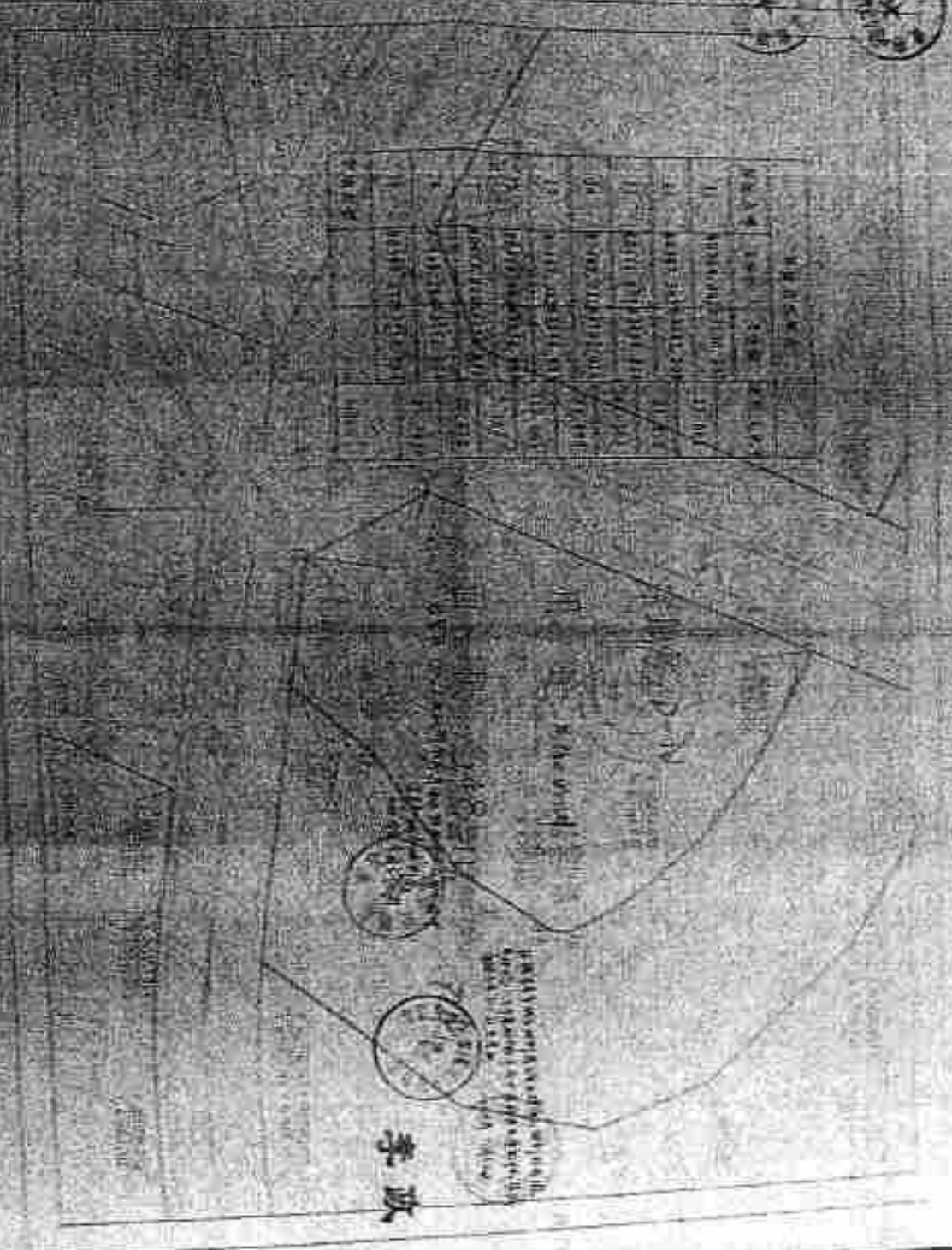
N9 011804368

46

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区D-12号地块		
地 号	2/15/36	图 号	
用 途	公共基础设施	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2054年8月29日
使用权面积	本宗地面积 5485.00平方米		
其中共用分摊面积	用地面积 平方米		
填 证 机 关	 (章) 2004 年 8 月 31 日		

日期	内 容

項目	單位	數量	備註
1. 材料費	元	100.00	
2. 人工費	元	200.00	
3. 機械費	元	50.00	
4. 其他費	元	10.00	
合計	元	360.00	



李政

機械工程圖學

宣市南 国用 (2004) 字第 2860 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

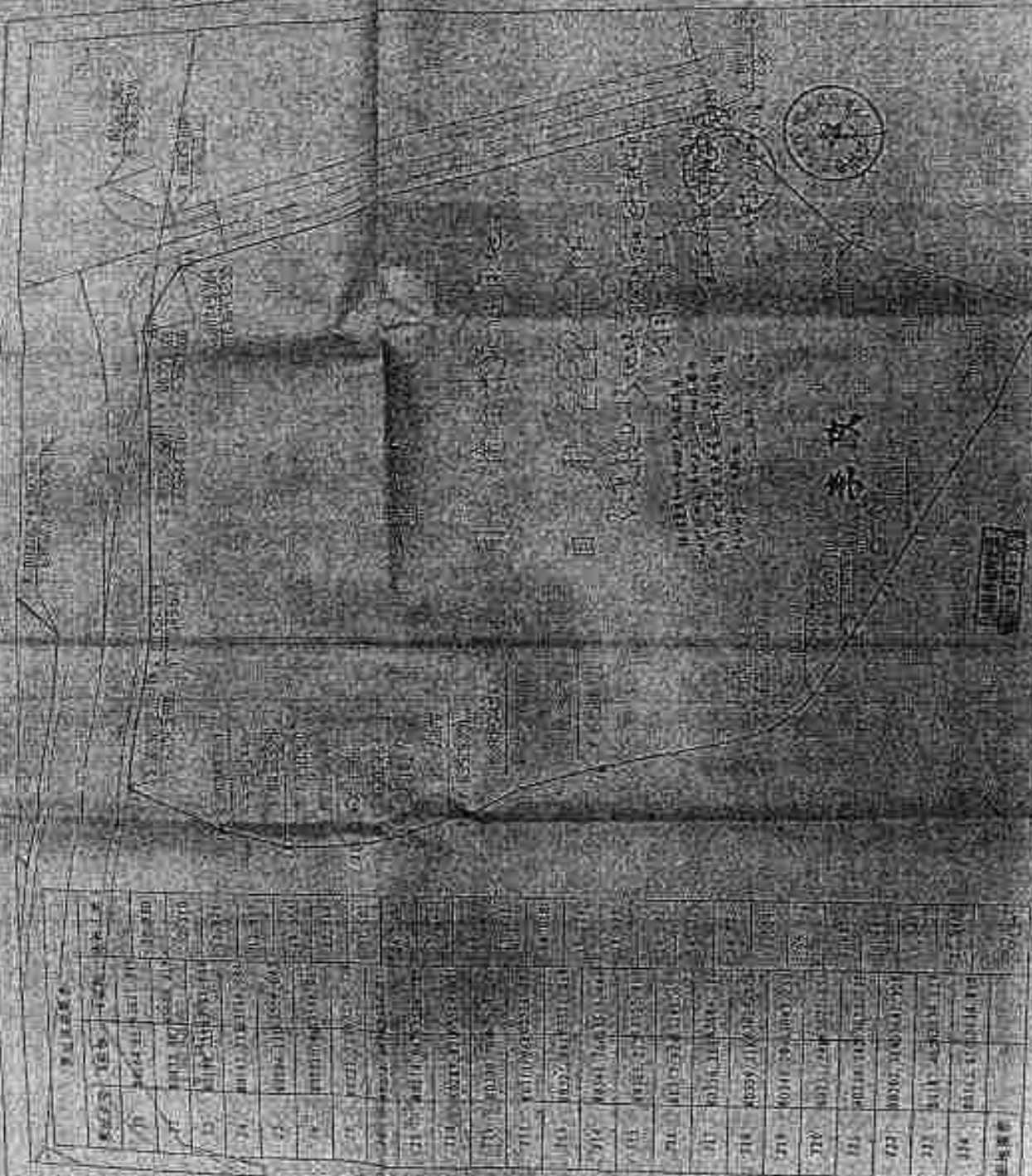
土地证书管理专用章

N9 011804389

土地使用者	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区D-13号地块		
地 号	2/15/37	图 号	
用 途	住宅用地	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2074年8月29日
使用权面积	22243.00平方米		
其中共用分摊面积	平方米		
填 证 机 关	 (章) 2004 年 8 月 31 日		

日期	内 容

南京德律风电报有限公司平面图



图例	说明	数量	备注
1	总机	1	
2	分机	1	
3	交换机	1	
4	线路	1	
5	电源	1	
6	控制	1	
7	信号	1	
8	记录	1	
9	计费	1	
10	统计	1	
11	管理	1	
12	维护	1	
13	培训	1	
14	研究	1	
15	开发	1	
16	测试	1	
17	验收	1	
18	交付	1	
19	运行	1	
20	维护	1	
21	培训	1	
22	研究	1	
23	开发	1	
24	测试	1	
25	验收	1	
26	交付	1	
27	运行	1	
28	维护	1	
29	培训	1	
30	研究	1	
31	开发	1	
32	测试	1	
33	验收	1	
34	交付	1	
35	运行	1	
36	维护	1	
37	培训	1	
38	研究	1	
39	开发	1	
40	测试	1	
41	验收	1	
42	交付	1	
43	运行	1	
44	维护	1	
45	培训	1	
46	研究	1	
47	开发	1	
48	测试	1	
49	验收	1	
50	交付	1	
51	运行	1	
52	维护	1	
53	培训	1	
54	研究	1	
55	开发	1	
56	测试	1	
57	验收	1	
58	交付	1	
59	运行	1	
60	维护	1	
61	培训	1	
62	研究	1	
63	开发	1	
64	测试	1	
65	验收	1	
66	交付	1	
67	运行	1	
68	维护	1	
69	培训	1	
70	研究	1	
71	开发	1	
72	测试	1	
73	验收	1	
74	交付	1	
75	运行	1	
76	维护	1	
77	培训	1	
78	研究	1	
79	开发	1	
80	测试	1	
81	验收	1	
82	交付	1	
83	运行	1	
84	维护	1	
85	培训	1	
86	研究	1	
87	开发	1	
88	测试	1	
89	验收	1	
90	交付	1	
91	运行	1	
92	维护	1	
93	培训	1	
94	研究	1	
95	开发	1	
96	测试	1	
97	验收	1	
98	交付	1	
99	运行	1	
100	维护	1	

长期股权投资-
成都鲁能置业有限公司
备查文件

内部事项

鲁能集团（都城伟业集团）公司总经理办公会

会议纪要



〔2016〕14号

鲁能集团（都城伟业集团）公司办公室

2016年4月12日

2016年4月12日，刘宇总经理主持召开总经理办公会，会议听取了财务部关于广宇发展停牌启动重组事宜的汇报，对上述议题进行了研究、决策。纪要如下：

会议原则同意财务部提报的广宇发展停牌启动重组事宜，要求各责任部门高度重视，按照职责分工抓好相关工作落实，主动加强与证监会等沟通协调，规范履行资产重组各项审批程序，确保务期必成。

魏蓉总会计师牵头，财务部、广宇发展公司负责，各相关部门积极配合。

参加会议人员：

公司领导：刘 宇、孙 瑜、刘 军、徐庆奎、尹衍利

梁中基、付明翔、魏 蓉、孙文燕

总经理助理：刘明星、钟安刚

副总师：李景海

办公室：李 斌

发展部：李景海

财务部：周悦刚

人资部：赵传东

成本部：赵科东

工程部：王 科

营销部：杨 斌

广宇发展公司：王晓成

印发：公司领导，汇报部门、单位；存档。

共印：20 份

内部事项

中共国家电网公司党组 会议纪要

(21)



二〇一六年五月二十六日

2016年5月26日下午，党组书记、董事长舒印彪同志主持召开公司2016年第21次党组会议，党组成员出席会议，有关同志列席会议（名单附后）。

一、会议听取并原则通过了监察局的工作汇报。

会议指出，公司践行监督执纪“四种形态”，开展内部审计，真正瞪起眼睛，发现问题，严肃处理，促进了公司持续健康发展。

会议强调，要扎实做好后续工作，最大限度地减少国有资产损失。要举一反三，健全规章制度，杜绝跑冒滴漏。要坚持依法从严治企，坚持问题导向，进一步加强集体企业、送变电公司和基层单位的规范管理，“瘦

— 1 —

身健体”、提质增效。

二、会议听取并通过了产业部关于节能公司新设国泰绿能有限公司的汇报。

会议指出，国网节能公司与张家口市政府共同出资成立属地化合资公司，利用张家口资源优势和区位优势，开展重大科技创新和示范工程建设，促进城市清洁化发展，是贯彻绿色发展理念，落实中央决策部署的重要举措。

会议要求，科技部、发展部、产业部等相关部门，要加强统筹设计，研究制订公司在张家口市可再生能源示范区的总体发展规划方案，充分发挥示范和引领作用。

三、会议听取并通过了产业部关于鲁能集团所属上市公司资产重组的汇报。

会议指出，鲁能集团对所属广宇发展进行资产重组，符合国家鼓励国有企业发展混合所有制相关政策和监管要求，有利于提高对上市公司的控制力和资产证券化水平，实现可持续发展。

会议要求，产业部、财务部、鲁能集团要认真做好审批、备案等后续工作。要密切关注、持续研究证券市场动向，把住关键环节，依法合规操作，实现国有资产保值增值。

四、会议听取并通过了国际部关于比利时伊安蒂斯项目约束性报价有关情况的汇报。

五、会议听取并通过了国际部关于巴西 CPFL 项目约束性报价有关情况的汇报。

主 持：舒印彪

参 加：陈月明、杨庆、栾军、李汝革、潘晓军、
刘广迎

列 席：张宁（第 1-5 议题），朱光超、李海翔（第 4-5
议题），李荣华、刘宇（第 3 议题），伍萱、
王宏志、冯来法、丁勇、董春江（第 2-5 议题），
徐鹏（第 2-3 议题），张磊、万志军（第 1 议
题），郭炬（第 2 议题）

记 录：何欣

分送：领导班子成员，有关助理、副总师，总部有关
部门，存档。

共印 30 份

— 4 —



营业执照

(副本)

注册号 370000018078034

名称 鲁能集团有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 济南市市中区经三路14号

法定代表人 刘宇

注册资本 贰佰亿元整

成立日期 2002年12月12日

营业期限 2002年12月12日至 年 月 日

经营范围 投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（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





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

(副本)

统一社会信用代码 91510108395912636T

名称 成都鲁能置业有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
住所 成都市成华区建材路39号2幢6层619号
法定代表人 金涛
注册资本 (人民币)叁亿元
成立日期 2014年9月19日
营业期限 2014年9月19日至永久
经营范围 房地产开发;房地产经纪;市政公用工程设计、施工;物业管理;科技技术推广服务。(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



持 证 说 明

中华人民共和国房地产开发企业

暂定资质证书

(副 本)

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，应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的30日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。

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，应当及时向原资质审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，应当在向工商行政管理部门办理注销营业执照后的15日内，到原资质审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、出卖。如有遗失，必须在新闻媒体上声明作废后，方可补领。

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名称	成都鲁能置业有限公司		
住所	成都市成华区建材路39号2幢6层219号		
法定代表人	蓝迪	公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	30000万元人民币	实收资本	30000万元人民币
企业法人营业执照注册号		510108000382250	
批准从事房地产开发经营业务时间		2014年12月17日	
证书编号	510108DF3434244Z		
二级资质房地产开发企业可承担15万平方米以下的住宅小区，以及与其投资能力相当的工业、商业、公共建筑、基础设施项目的开发建设，并可在全省范围内承担房地产开发经营业务。			



发证机关：

2014

本证有效期至 2017年12月17日

备注：

成都鲁能置业有限公司

2015.7.18

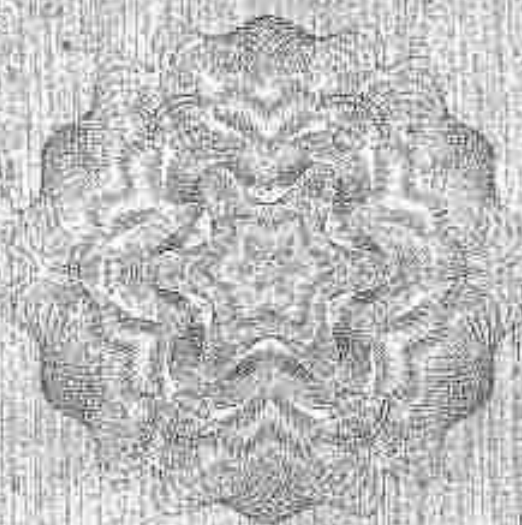
本公司出具变更书：成都鲁能置业有限公司在锦江区建设

蓝迪担任法定代表人 915101083395715636

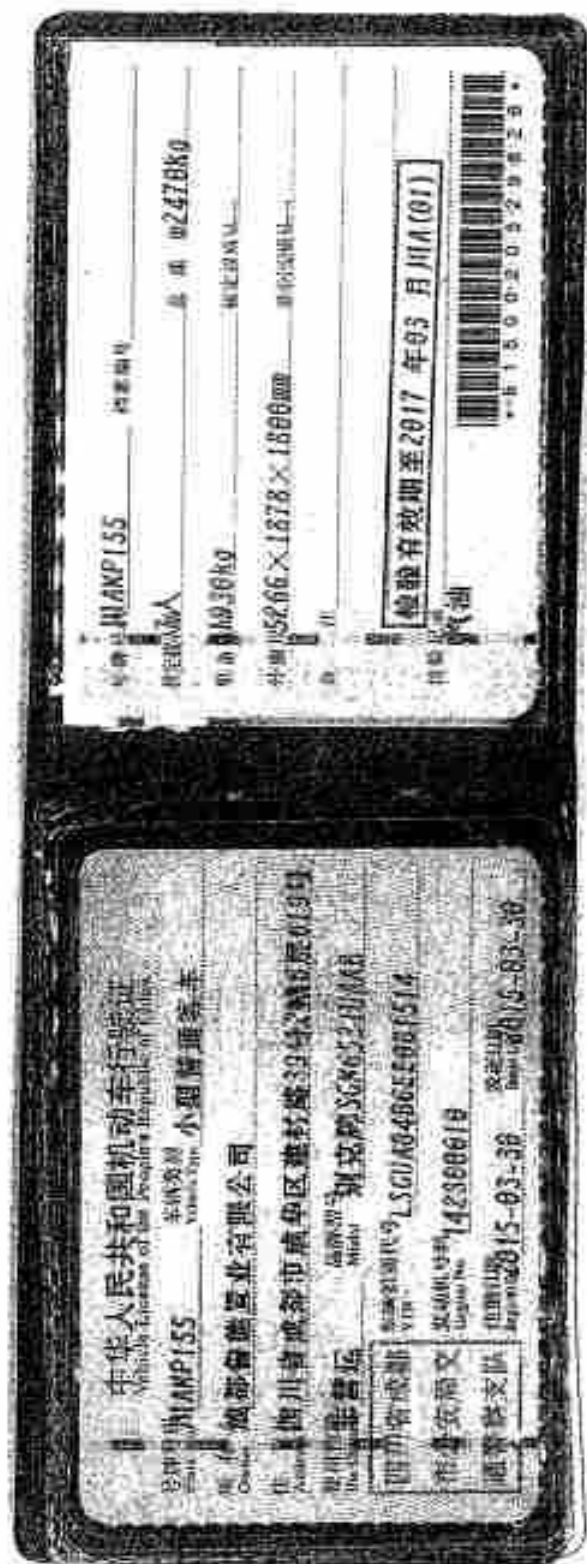
企业法定代表人蓝迪 蓝迪

企业负责人蓝迪 蓝迪





备注:



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 Plate No.	川A2R7D3 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车
所有人 Owner	成都新能置业有限公司
住址 Address	四川省成都市成华区建材路39号2幢6层619
使用性质 Use Character	非营运 品牌型号 Model 艾力绅牌DH6433R/ARF
四川省成都市 市公安局交 通警察支队	车辆识别代号 VIN LVHR7253F5001539
	发动机号码 Engine No. 7001513
	注册日期 Register Date 2015-04-13 发证日期 Issue Date 2015-04-13

号牌号码 Plate No.	川A2R7D3	档案编号	
核定载客人数 Rated Passenger Capacity	7人	总质量 Gross Weight	2460kg
整备质量 Curb Weight	1905kg	核定载质量 Rated Load Capacity	
外廓尺寸 Exterior Dimensions	4935 × 1845 × 1895mm	轴间距 Wheelbase	
备注 Remarks			
检验记录 Inspection Record	检验有效期至2017年04月川A(01)		
燃料种类 Fuel Type	汽油	 * 5 1 3 0 0 1 8 5 5 1 6 7 2 *	

成 国用 (2015) 第 128 号

土地使用权人	成都鲁能置业有限公司		
座 落	成华区建设路槐树店路26号(宗地A)		
地 号	CH50-5-132	图 号	/
地类(用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	/
使用方式类型	出让	终止日期	住宅: 2084年6月12日 商业: 2054年6月12日
使用权面积	46351.41 M ²	其中	建设用地面积
			分摊面积
			0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



成都市

记 事



本宗地工程竣工验收合格后，请到市国土资源管理局办理用途变更登记。

2015.6.2

土地登记专用章

国有建设用地使用权设定抵押权，抵押权人：中信信托有限公司，抵押土地面积：46351.41平方米，土地用途：（住宅/商业）金额：59614.4371万元，土地抵押期限：2015.6.29至2018.6.29。【就案理（2015）第382号】登记

国有建设用地使用权设定抵押权，抵押权人：中信信托有限公司，抵押土地面积：46351.41平方米，土地用途：（住宅/商业）金额：59614.4371万元，土地抵押期限：2015.6.29至2018.6.29。【就案理（2015）第382号】登记

2015.10.22

登 记 机 关

证书监制机关



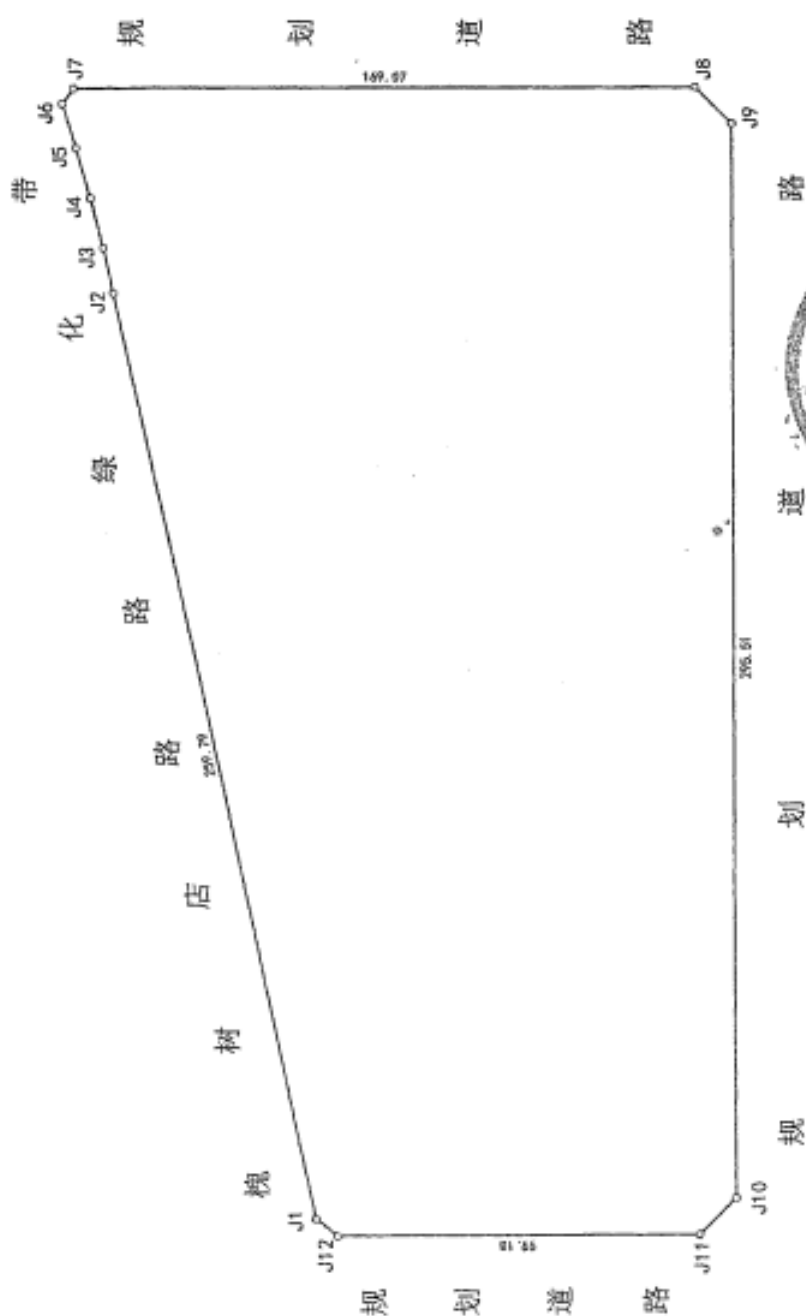
2015年6月



土地证书管理专用章

宗地总面积: - 46351.41m²
252

北



1: 14.34 J4-J5: 14.34 J5-J6: 12.75
J6: 14.34 J10-J11: 14.14 J12-J13: 7.42

2014.11

成都市国土规划地籍事务中心

1:2000

李果

审校

成 国用 (2015 第 129 号

土地使用权人	成都鲁能置业有限公司		
座 落	成华区跳蹬河槐树店路26号(宗地B)		
地 号	CH50-5-130	图 号	/
地类(用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2054年6月12日
使用权面积	8292.02 M ²	其中	自用面积
			分摊面积
			0 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



成都市

记 事



本宗地在工程建设竣工验收合格后，请向市国土资源管理局核实现积、用途，办理竣工变更登记。2015.6.6.2

登 记 机 关

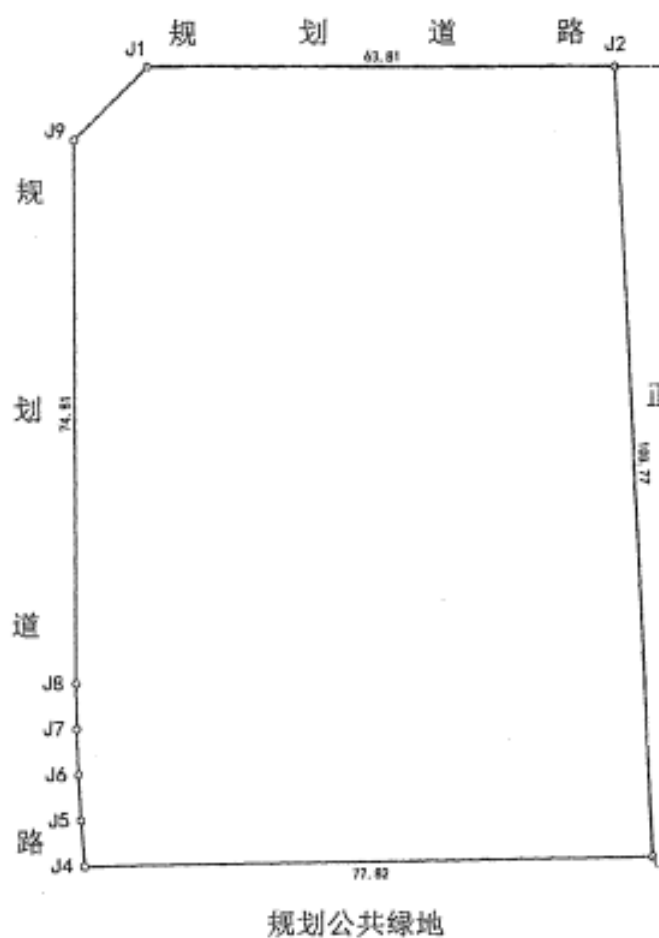
证书编号：川



2015



土地证书管理专用章



制图 张永超 审校 李果 1:1000 成都市国土规划地籍事务



成 国用 (2015) 第 130 号

土地使用权人	成都鲁能置业有限公司			
座 落	成华区跳蹬河槐树店路25号 (宗地C)			
地 号	CH50-5-131	图 号	/	
地类 (用途)	城镇混合住宅用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2018-09-30	
使用权面积	39210.17 M ²	其 中		
		建用面积	39210.17 M ²	
		分摊面积	0 M ²	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



成都市

记 事

本宗地在工程竣工验收合格后，请到市国土资源局核定面积、用途，办理竣工变更登记。
2015.6.2

土地登记专用章

国有建设用地使用权设定抵押权，抵押人：成都鲁能置业有限公司，抵押土地面积：39210.17平方米，土地权属：国有（出让），抵押金额：50862.5783万元，土地用途：城镇混合住宅用地，抵押期限：2015-09-29至2018-09-30。【此他项 (2015) 字第383号】 2015.6.2

土地登记专用章

国有建设用地使用权设定抵押权，抵押人：成都鲁能置业有限公司，抵押土地面积：39210.17平方米，土地权属：国有（出让），抵押金额：57229.4006万元，土地用途：城镇混合住宅用地，抵押期限：2015-10-23至2020年10月23日。【此他项 (2015) 字第396号】 2015.10.22

登记机关

证书监制机关



2015年6月22



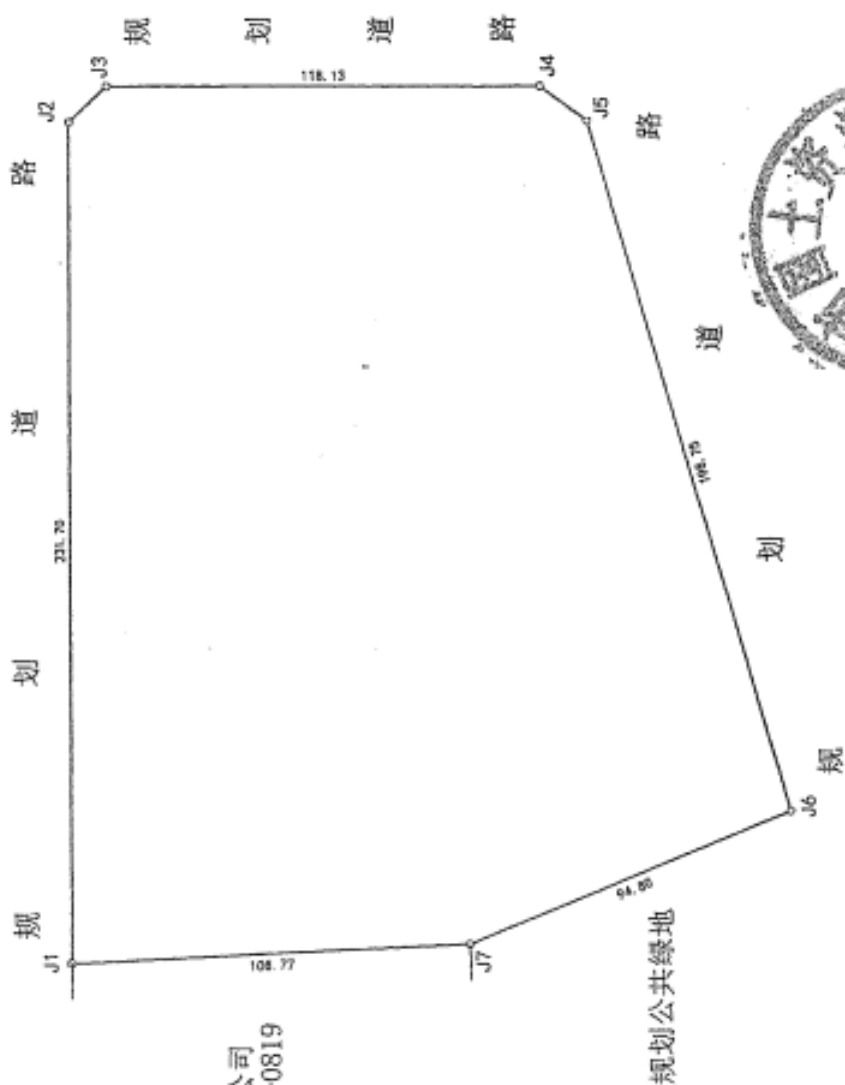
土地证书管理专用章

成都鲁能置业有限公司

宗地总面积: - 39210.17m²

252

北



成都鲁能置业有限公司
做地籍调查, 2014-0819



2014.11

成都市国土资源局

1:2000

李果

审核

张永超

土地使用权人	成都鲁能置业有限公司			
座落	成华区槐树店路35号			
地号	510108013003028	图号		
地类(用途)	城镇建设住宅用地、商服用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	约定: 2085-03-12 商业: 2085-03-12	
使用权面积	31731.93 M ²	其中		31731.93 M ²
		净用面积		0.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



100

本公司
不承辦工程建設及檢驗合格
資費同核安面積、用途、辦理費、
登要登記

上海圖書館藏

西外灘設用地使用費按東抵押款。抵押款大：半信託托有
現款在內：在東土地面積：31731.93平方米；土地抵押（提
抵押價款）金額：4042.2845萬元；土地抵押期限：2015-09-29至
2018-09-30。【東外灘（2015）第384號】 2015.9.29

国有建设用地使用权抵押权，现为宗地第二次抵押。
抵押权人：中建集团股份有限公司成都分行；抵押土地面积：
1731.93平方米；土地证号（抵押编号）：金额：55679.6077万
元；土地抵押期限：2015年12月16日-2020年10月23日。【成
房（2015）第398号】。土地证号：2015050220

路犯机美

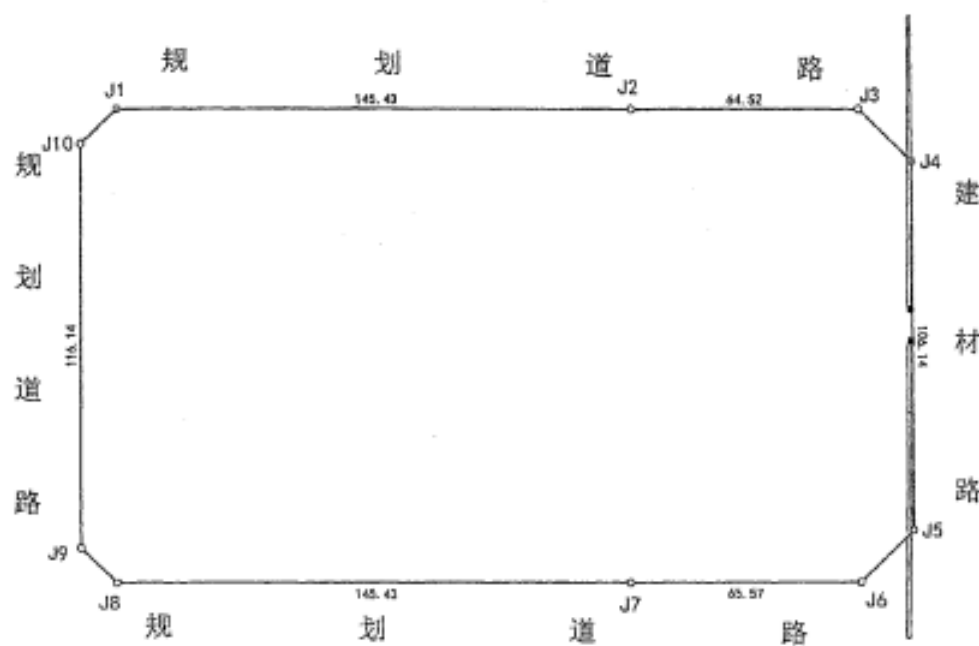
证书盗用机关



宗 地 图

成都鲁能置业有限公司

宗地总面积: - 31731.93m²
252, 211



注: J3~J4: 21.29

J5~J6: 21.13

J8~J9: 14.14

J10~J11: 14.14

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 号
510108201420101

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	成都鲁能置业有限公司
用地项目名称	住宅、商业及配套设施、农贸市场、文化活动中心、社区用房、社区服务中心、居民健身房、环卫休息站、公厕、居民健身设施、开闭所
用地位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
用地性质	二类住宅用地、服务设施用地
用地面积	玖万叁仟捌佰伍拾叁点陆平方米
建设规模	
附图及附件名称 用地红线图（1:1000） 根据《成都市城乡规划条例》第三十条规定，建设单位或者个人在依法办理国有土地使用权登记或者变更登记手续时，应当提交该证。	

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

建设用地规划许可证

地字第

号

510108201420145

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



成都市规划管理局

行政许可专用章

二〇一四年十二月二日

用地单位	成都鲁能置业有限公司
用地项目名称	小学及配套设施
用地位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
用地性质	中小学用地
用地面积	壹万陆仟叁佰伍拾叁点零贰平方米
建设规模	
附图及附件名称 用地红线图 根据《成都市城乡规划条例》第三十条规定，建设单位或者个人在依法办理国有土地使用权登记或者变更登记手续时，应当提交该证。根据第三十三条规定，从核发之日起2年内未取得《建设工程规划许可证》的，该证及其规划条件等附图、附件自行失效。规定期限届满需要延续的，应当在期限届满30日前提出申请。	

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

建设用地规划许可证

地字第 510108201420146 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



成都市规划管理局

二〇一四年十二月二日

用 地 单 位	成都鲁能置业有限公司
用地项目名称	幼儿园及配套设施
用 地 位 置	成华区跳蹬河槐树店路26号
用 地 性 质	服务设施用地
用 地 面 积	肆仟陆佰贰拾捌点零壹平方米
建 设 规 模	
附图及附件名称 用地红线图 根据《成都市城乡规划条例》第三十条规定，建设单位或者个人在依法办理国有土地使用权登记或者变更登记手续时，应当提交该证。根据第三十三条规定，从核发之日起2年内未取得《建设工程规划许可证》的，该证及其规划条件等附图、附件自行失效。规定期限届满需要延续的，应当在期限届满30日前提出申请。	

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
建设用地规划许可证

地字第 510105201520069 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



用地单位	成都鲁能置业有限公司
用地项目名称	住宅、商业、办公及配套设施、公厕
用地位置	成华区槐树店路26号
用地性质	二类住宅用地，商业服务业设施用地
用地面积	叁万壹仟柒佰叁拾壹点玖叁平方米
建设规模	
附图及附件名称 用地红线图 根据《成都市城乡规划条例》第三十条规定，建设单位或者个人在依法办理国有土地使用权登记或者变更登记手续时，应当提交该证。根据第三十三条规定，从核发之日起2年内未取得《建设工程规划许可证》的，该证及其规划条件等附图、附件自行失效。规定期限届满需要延续的，应当在期限届满30日前提出申请。	

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 510108201530098

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

成都市规划管理局

二〇一五年二月二十七日

建设单位(个人)	成都鲁能置业有限公司
建设项目名称	住宅、商业及配套设施、农贸市场、文化活动中心、社区用房、社区服务中心、便民健身馆、环卫服务站、便民健身设施(一期)
建设位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
建设规模	贰拾贰万零捌佰叁拾壹点陆平方米
附图及附件名称 与建设工程规划许可证盖骑缝章的建设工程设计方案总平面图 备注: 1、根据成都市规划管理局成华分局2016年第7次业务办公会议纪要,小学、幼儿园用地应与本项目同步实施、同步验收。2、地下建筑面积分为:地下车库和设备用房建筑面积36382.10平方米,地下物管用房建筑面积286.50平方米。3、根据《成都市城乡规划条例》第三十四条规定,从核发之日起1年内未取得施工许可证的,该证及其附图、附件自行失效。根据《行政许可法》第五十条规定,该证期限届满需要延续的,应当在期限届满30日前提出申请。	

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)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 510108201530099

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



成都市规划管理局

二〇一五年二月二十七日



建设单位（个人）	成都鲁能置业有限公司
建设工程名称	住宅、商业及配套设施（二期）
建设位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
建设规模	壹拾陆万贰仟伍佰柒拾贰点贰贰平方米
附图及附件名称 与建设工程规划许可证盖骑缝章的建设工程设计方案总平面图	
备注： 1、地下建筑面积分别为：地下车库和设备用房建筑面积41377.16平方米、地下物管用房建筑面积242.35平方米。2、根据《成都市城乡规划条例》第三十四条规定，从核发之日起1年内未取得施工许可证的，该证及其附图、附件自行失效。根据《行政许可法》第五十条规定，规定期限届满需要延续的，应当在期限届满30日前提出申请。	

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）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 510108201530147

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）	成都鲁能置业有限公司（代建）
建设项目名称	小学及配套设施
建设位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
建设规模	壹万玖仟贰佰贰拾壹点陆壹平方米
附图及附件名称 与建设工程规划许可证需附章的建设工程设计方案总平面图或建筑总平面图。	
备注： 1、地下建筑面积为地下车库和设备用房建筑面积。2、根据《成都市城乡规划条例》第三十四条规定，从核发之日起1年内未取得施工许可证的，该证及其附图、附件自行失效。根据《行政许可法》第五十条规定，建设工程规划许可证的有效期，应当在期限届满30日前提出申请。	

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）有接受查验的义务。
- 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 640408201530160

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)	成都鲁能置业有限公司(代建)
建设项目名称	幼儿园及配套设施
建设位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
建设规模	肆仟柒佰肆拾贰点捌平方米
附图及附件名称 与建设工程规划许可证呈报盖章的建设工程设计方案总平面图或建筑总平面图。 备注： 1、地下建筑面积为地下设备用房建筑面积。2、根据《成都市城乡规划条例》第三十四条规定，从核发之日起1年内未取得施工许可证的，该证及其附图、附件自行失效。根据《行政许可法》第五十条规定，规定期限届满需要延续的，应当在期限届满30日前提出申请。	

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)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

510101201509180101

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

2015年09月18日



建设单位	成都鲁能置业有限公司		
工程名称	成华区跳蹬河槐树店路26号新建商品住宅、商业用房、绿化工程及附属设施项目深基坑工程一标段		
建设地址	成都市成华区跳蹬河槐树店路26号		
建设规模	8.7米（基坑深度）	合同价格	2191.6393万元
设计单位	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司		
施工单位	浙江金城建设集团有限公司		
监理单位	四川锦正建设管理咨询有限公司		
合同开工日期	2016年03月16日	合同竣工日期	2016年05月30日
备注	工程名称：住宅、商业及配套设施、农贸市场、文化活动中心、社区用房、社区服务中心、居民健身馆、环卫休息站、居民健身设施（一期、二期）（成华区跳蹬河槐树店路26号新建商品住宅、商业用房、绿化工程及附属设施项目深基坑工程一标段）		



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更改。
- 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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 510101201511270301

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

2015年11月37日

建设单位	成都鲁能置业有限公司		
工程名称	鲁能城一期B1-1A座、B1B门厅及裙楼地下室		
建设地址	成都市武侯区锦城大道333号		
建设规模	90379.01(平方米)	合同价格	19873.97万元
设计单位	四川省勘察设计有限责任公司		
施工单位	中国五冶集团有限公司		
监理单位	四川耀正建设工程管理有限公司		
合同开工日期	2015年09月09日	合同竣工日期	2017年05月22日

备注

工程名称：住宅、商业及配套设备、农贸市场、文化活动中心、
房、社区服务中心、居民健身馆、环境卫生站、居民健身设施
(叠拼楼一标段1-4#楼、2#门厅及相应地下室)



建设单位：成都鲁能置业有限公司
监理单位：四川耀正建设工程管理有限公司
施工单位：中国五冶集团有限公司
合同开工日期：2015年09月09日
合同竣工日期：2017年05月22日

建设单位：成都鲁能置业有限公司
监理单位：四川耀正建设工程管理有限公司
施工单位：中国五冶集团有限公司
合同开工日期：2015年09月09日
合同竣工日期：2017年05月22日

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 510101201512040301

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

特效止痛

发证机关

日期: 2015年12月04日

建设单位	成都鲁能置业有限公司			
工程名称	鲁能城三行商业及商业服务设施			
建设地址	成都市成华区建设路天府花园			
建设规模	27381.53(平方米)	合同价格	6033.39	万元
设计单位	四川省明杰建筑设计有限责任公司			
施工单位	中国五冶集团有限公司			
监理单位	四川锦正建设管理有限公司			
合同开工日期	2015年04月30日	合同竣工日期	2016年01月11日	

10

[illegible]

进行工程承包业务，以上海市为

[illegible]

商品房预售许可证

№: 0012261

成房预售 中心城区 字第 11282 号

开发建设单位: 成都鲁能置业有限公司

项目名称: 鲁能城

项目坐落: 成华区槐树店一路300号

预售范围: 2、6、7号楼

预售面积: 59354.96平方米

房屋用途: 住宅、公寓、商业

经审查, 批准以上所列商品房房屋公开预售。

发证机关



2016

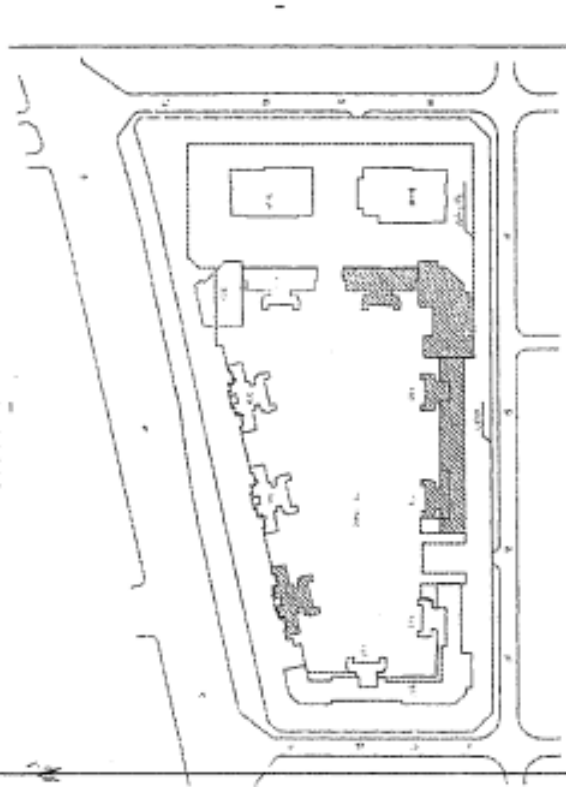
年 01 月 13 日

预售款监管银行：中信银行股份有限公司成都分行

监管账号：8111001014000054859

变更事项：

预售范围平面示意图



注 意 事 项

1. 开发建设单位应向买受人出示商品房预售许可证原件、商品房面积预测报告及《商品房买卖合同》示范文本等。
2. 开发建设单位应在签订合同时与监管部门联机网签备案并及时向买受人提供合同备案号。
3. 网上房源销售动态、销售价格等信息必须与楼盘销售现场公示内容相一致。详情请查阅成都市城乡房产管理局公众信息网：www.cdfgj.gov.cn