

天津广宇发展股份有限公司

审 计 报 告

瑞华专审字[2016]01420162 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 备考合并资产负债表	3
2、 备考合并利润表	5
3、 备考财务报表附注	6
4、 备考财务报表附注补充资料	68

审计报告

瑞华专审字【2016】01420162 号

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的备考财务报表附注三所述的编制基础编制的天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”）的备考财务报表，包括 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2016 年 1-8 月、2015 年度备考合并利润表以及备考财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报备考财务报表是广宇发展管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制备考财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考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。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，上述备考财务报表在所有重大方面按照企业会计准则及备考财务报表附注三所述的编制基础的规定编制，公允反映了广宇发展 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日备考合并财务状况以及 2016 年 1-8 月、2015 年度备考合并经营成果。

四、其他事项

本审计报告仅用于广宇发展向中国证券监督管理委员会申报实施重大资产重组之目的，不得用作任何其他用途。



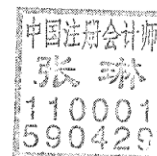
中国注册会计师：

杨殿峰



中国注册会计师：

张琳



二〇一六年十月十六日



备考合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年8月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	4,552,746,709.48	2,807,116,923.53
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	七、2	9,593,630.06	731,089.77
预付款项	七、3	242,218,173.88	248,444,968.26
应收利息			
应收股利	七、4		
其他应收款	七、5	2,207,951,474.90	1,081,822,806.57
存货	七、6	38,842,141,310.77	31,607,229,607.11
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	七、7	1,110,461,691.34	441,161,275.69
流动资产合计		46,965,112,990.43	36,186,506,670.93
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、8	17,297,480.00	17,297,480.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	七、9	1,764,481,854.91	1,804,293,471.65
固定资产	七、10	512,010,608.09	488,740,088.83
在建工程	七、11	729,809,493.38	446,746,263.75
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	七、12	177,142,474.20	180,489,588.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、13	1,036,249.05	1,114,456.57
递延所得税资产	七、14	796,807,853.41	615,976,359.57
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,998,586,013.04	3,554,657,708.45
资产总计		50,963,699,003.47	39,741,164,379.38

(转下页)

(承上页)

备考合并资产负债表（续）

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年8月31日	2015年12月31日
流动负债：			
短期借款	七、15	2,352,000,000.00	4,934,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、16		72,260,761.68
应付账款	七、17	3,493,687,186.19	2,069,148,584.19
预收款项	七、18	18,661,007,515.83	9,636,539,883.94
应付职工薪酬	七、19	9,924,986.70	10,682,814.01
应交税费	七、20	609,316,426.50	670,418,131.91
应付利息	七、21	197,622,259.89	40,878,279.12
应付股利	七、22	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	七、23	1,222,151,928.13	1,106,960,766.60
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、24	3,078,042,861.87	2,128,042,861.87
其他流动负债			
流动负债合计		29,626,426,810.43	20,671,605,728.64
非流动负债：			
长期借款	七、25	14,160,484,065.71	12,446,344,185.29
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、14	23,310,990.39	14,887,177.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,183,795,056.10	12,461,231,362.49
负债合计		43,810,221,866.53	33,132,837,091.13
股东权益：			
股本			
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润			
归属于母公司股东权益合计	七、26	7,153,477,136.94	6,608,327,288.25
少数股东权益			
股东权益合计	七、26	7,153,477,136.94	6,608,327,288.25
负债和股东权益总计		50,963,699,003.47	39,741,164,379.38

第3页至第5页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：王中安 主管会计工作负责人：李永成 会计机构负责人：李永成

备考合并利润表

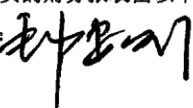
编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2016年1-8月	2015年度
一、营业总收入		4,031,850,026.03	5,144,388,820.33
其中：营业收入	七、27	4,031,850,026.03	5,144,388,820.33
二、营业总成本		3,436,155,437.02	4,159,463,023.23
其中：营业成本	七、27	2,254,720,042.80	2,744,550,313.63
营业税金及附加	七、28	426,972,214.38	676,707,522.76
销售费用	七、29	397,470,891.88	491,556,952.32
管理费用	七、30	180,466,671.96	264,161,000.10
财务费用	七、31	-9,636,632.94	16,366,833.14
资产减值损失	七、32	186,162,248.94	-33,879,598.72
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）	七、33	1,123,348.57	1,028,287.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		596,817,937.58	985,954,084.25
加：营业外收入	七、34	6,980,569.52	2,689,405.70
其中：非流动资产处置利得	七、34	377,027.01	88,106.35
减：营业外支出	七、35	812,428.53	1,221,099.39
其中：非流动资产处置损失	七、35	131,431.75	127,001.57
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		602,986,078.57	987,422,390.56
减：所得税费用	七、36	57,836,442.33	245,502,656.93
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		545,149,636.24	741,919,733.63
归属于母公司股东的净利润		545,149,636.24	741,919,733.63
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		545,149,636.24	741,919,733.63
归属于母公司股东的综合收益总额		545,149,636.24	741,919,733.63
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

第3页至第5页的财务报表由以下人士签署：

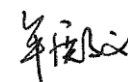
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



天津广宇发展股份有限公司
备考财务报表附注
2016年1-8月、2015年度
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于1993年7月,是经天津市人民政府(津政函[1991]23号)和原国家经济体制改革委员会(体改函生[1991]30号)批准、天津市工商行政管理局注册登记,以募集方式设立的股份有限公司(首次发行社会公众股3,340万股,股票面值为每股1元)。本公司股票于1993年12月10日在深圳证券交易所上市,股票代码为000537。经过历次股权调整,国有股东山东鲁能集团有限公司(已于2012年7月变更为“鲁能集团有限公司”,以下简称“鲁能集团”)于2010年2月成为本公司的实际控制人。本公司注册地址在天津技术经济开发区泰达中心(第三大街16号);法定代表人钟安刚。截至2016年8月31日,股本总额为51,271.7581万股,其中鲁能集团持有106,771,767股,持股比例为20.82%。本公司企业法人营业执照注册号为120000000002890。

本公司注册登记的经营经营范围包括: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(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。

本公司历次股权变动情况如下:

1999年8月,公司第一大股东天津立达集团有限公司将其持有的天津立达国际商场股份有限公司国有法人股8,440.464万股全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。转让价格为每股人民币2.50元,转让总金额为人民币21,101.16万元。此次转让完成后,天津戈德防伪识别有限公司成为天津立达国际商场股份有限公司第一大股东。

2004年7月20日,天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司10,272.513万股国有法人股份(占本公司总股本的25.29%)。成交价:每股人民币1.278元。2004年8月10日,根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》,该股份已过户完毕。公司第一大股东变更为天津南开生物化工有限公司。

2010年1月,国务院国有资产监督管理委员会下发了《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)。该文件就本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持有的本公司424.15万股(占总股本的0.827%)和9,839.143万股(占总股本的19.19%)股份无偿划转给鲁能集团事宜做出了批复意见。上述股份已于2010年2月9日过户至鲁能集团名下。至此,

鲁能集团持有本公司10,263.293万股，占总股本的20.017%，为本公司第一大股东。

2013年5月7日至2013年6月30日，鲁能集团通过深交所交易系统增持了本公司股份4,138,837股。股份增持后，鲁能集团持有本公司106,771,767股，占本公司总股本的20.82%。

纳入备考合并财务报表编制范围的子公司数量为8家，其中二级子公司5家，三级子公司3家。有关情况详见本附注“九、在其他主体中的权益”。本公司所属子公司主要经营房地产开发业务。

本公司的实际控制人为鲁能集团，最终控制方为国家电网公司。

本备考财务报表已于2016年10月16日经公司管理层批准。

二、拟非公开发行股份购买资产的基本情况

1、交易方案介绍

公司向鲁能集团有限公司发行股份购买其持有山东鲁能亘富开发有限公司 100%的股份、北京顺义新城建设开发有限公司 100%的股份、宜宾鲁能开发（集团）有限公司 65%的股份及重庆鲁能开发（集团）有限公司 34.5%的股份，向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份，购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司 30%的股份，同时拟向不超过10名特定投资者非公开发行股票募集不超过拟购买资产交易价格的100%的配套资金。

2、拟购买资产的基本情况

（1）山东鲁能亘富开发有限公司

亘富公司成立于2000年10月27日，为鲁能集团的全资子公司。公司注册地址在山东省济南市市中区鲁能领秀城4区售楼中心；法定代表人曲勇。截至2016年8月31日，注册资本为人民币155,000.00万元，鲁能集团对公司持股比例为100.00%。公司企业法人营业执照注册号370000018064433。

公司注册登记的经营范围包括房地产开发，物业管理，房屋及场地租赁；货物仓储（不含危险化学品）、装卸服务；机械、电子设备、钢材、木材、五金交电化工（不含危险化学品）、汽车（不含小轿车）及配件销售；装饰装修；商品信息咨询（不含中介服务）；纺织、服装及日用品，文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品（不含文物），照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售；电器及日用品修理；首饰清洗；摄影彩扩，订票，柜台及设施出租；会议服务；酒店管理，住宿、餐饮服务；停车场服务；打字、复印；体育运动项目经营。（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）。

亘富公司的母公司为鲁能集团，最终控制方为国家电网公司。

（2）北京顺义新城建设开发有限公司

顺义新城成立于2002年9月11日，最初由鲁能英大集团有限公司和北大君士集团

有限公司共同投资设立。经过历次股权调整，于 2013 年 12 月变更为鲁能集团的全资子公司。公司注册地址在北京市顺义区马坡镇向阳西街 6 号；法定代表人陈维波。截至 2016 年 4 月 30 日，注册资本为人民币 7 亿元，鲁能集团持股比例为 100.00%。公司统一社会信用代码注册号为 9111000074230031X6。

公司注册登记的经营范围包括房地产开发；物业管理；销售自行开发后的商品房；土地开发；从事房地产经纪业务；出租商业用房；出租办公用房等。公司注册登记的经营期限为 20 年，自 2002 年 9 月 11 日至 2022 年 9 月 11 日。

公司历次股权变动情况如下：

2002 年 9 月 11 日，鲁能英大集团有限公司和北大君士集团有限公司共同投资设立该公司，初始注册资本为人民币 1 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 5,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；北大君士集团有限公司出资 4,500.00 万元，占注册资本的 45.00%。

2006 年，北大君士集团有限公司将其持有的 45.00% 的股权转让给北京财富房地产开发集团有限公司；公司股东会决议增资 2 亿元（其中：鲁能英大集团有限公司增加出资 11,000.00 万元；北京财富房地产开发集团有限公司增加出资 9,000.00 万元）。本次增资完成后注册资本变更为 3 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 16,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；北京财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 45.00%。

2008 年 7 月，根据股东会决议公司新增资本金 4 亿元（全部由新股东英大国际信托有限责任公司以货币资金方式出资）。本次增资完成后注册资本变更为 7 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 16,500.00 万元，占注册资本的 23.57%；财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 19.29%；英大国际信托有限责任公司出资 40,000.00 万元，占注册资本的 57.14%。

2009 年根据国家电网公司《关于山东鲁能集团有限公司产权整合方案的批复》（国家电网财[2009]762 号）文件和公司股东会会议决议，鲁能英大集团有限公司将其持有的股权全部无偿划转给鲁能集团。

2011 年 12 月，英大国际信托有限公司将其以信托资金所持有的公司 31.43% 的股权转让给鲁能集团，股权转让完成后注册资本为 7 亿元，其中：鲁能集团出资 38,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 19.29%；英大国际信托有限责任公司出资 18,000.00 万元，占注册资本的 25.71%。

2013 年 8 月，英大国际信托有限责任公司与鲁能集团签署《股权收购暨股权转让协议》，英大信托将其持有的公司 25.71% 的股权转让给鲁能集团，转让完成后鲁能集团持有该公司股权比例为 80.71%。

2013 年 12 月，北京财富房地产开发集团有限公司与鲁能集团签署《股权收购暨股

权转让协议》，财富房地产开发集团有限公司将其持有的公司 19.29% 的股权转让给鲁能集团。股权转让完成后，注册资本仍为 7 亿元，公司变更为鲁能集团的全资子公司。

顺义新城的母公司为鲁能集团，最终控制方为国家电网公司。

（3）宜宾鲁能开发（集团）有限公司

宜宾鲁能成立于 2000 年 12 月 13 日，最初由重庆鲁能、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。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 8 月 31 日，注册资本为 20,000.00 万元，法人股东鲁能集团和重庆鲁能分别出资 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%。由于鲁能集团持有重庆鲁能 34.5% 股权，因此鲁能集团直接和间接持股合计 77.075%。公司企业法人营业执照注册号 511500000032335。

公司注册登记的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。

宜宾鲁能所属合并范围内子公司主要经营业务为房地产开发、销售。

纳入宜宾鲁能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，以下简称“成都鲁能”）。

宜宾鲁能的母公司为鲁能集团，最终控制方为国家电网公司。

（4）重庆鲁能开发（集团）有限公司

重庆鲁能成立于 1999 年 1 月 26 日，经过股权调整变更为广宇发展的控股子公司。公司注册地址在重庆市渝北区渝鲁大道 777 号；法定代表人魏海群。截至 2016 年 8 月 31 日，注册资本为 20,000.00 万元，法人股东广宇发展和鲁能集团分别出资 13,100.00 万元和 6,900.00 万元，各方出资比例分别为 65.50% 和 34.50%。公司企业法人营业执照注册号为渝直 500000000006218。

公司注册登记的经营范围包括房地产开发（壹级）；物业管理（按资质证书核定项目承接业务），国内贸易（不含国家专项管理规定的商品），旅游信息咨询服务，科技开发、研究，销售房屋，装饰材料等。公司注册登记的经营期限为 20 年。

重庆鲁能所属合并范围内子公司主要经营业务为房地产开发、销售。

纳入重庆鲁能合并财务报表编制范围的子公司户数为 1 家，即重庆英大（控股子公司）。

重庆鲁能的母公司为广宇发展，最终控制方为国家电网公司。

（5）重庆鲁能英大置业有限公司

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

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

重庆英大的母公司为重庆鲁能，最终控制方为国家电网公司。

三、备考财务报表的编制基础

根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司重大资产重组管理办法》及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定，本公司需编制备考财务报表。

本备考财务报表系根据公司与各交易对像签署的附生效条件的《发行股份购买资产协议》之约定，并按照以下假设基础编制：

1、上述方案能够获得公司股东大会、中国证券监督管理委员会的批准：报告期初公司已完成向鲁能集团有限公司、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司非公开发行股票，并办妥目标公司及相关资产的收购过户手续。

2、拟收购公司—山东亘富、顺义新城、宜宾鲁能、重庆鲁能、重庆英大，在重组前与公司同属一方控制，模拟合并报表时视同报告最早期已完成收购遵循同一控制下企业合并的会计处理原则，不考虑其评估增减值情况，同时对各主体在报告期内的交易金额和往来余额进行了抵销；

3、假设按照公司的合并方案，合并后形成的合并架构在本备考财务报表期初已经存在，公司按照此架构持续经营。上述收购的资产及相关业务产生的损益自 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日期间一直存在于公司。2015 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日期间目标公司对原股东的利润分配，视同备考合并主体的股利分配。

基于备考财务报表的特殊目的，本备考财务报表仅编制了相关期间的资产负债表和利润表。

本备考财务报表以本公司和重庆物业、鲁能亘富、顺义新城、宜宾鲁能、重庆鲁能、重庆英大经审计的 2015 年度、2016 年 1-8 月的财务报表为基础，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”)，并采用备考合并财务报表附注五所述重要会计政策、会计估计编制。组成公司备考财务报表的各方已被视为关联方关系予以披露或处理。

四、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的备考财务报表按照本附注三所述的编制基础，仅编制了 2016 年 8 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表和 2016 年 1-8 月、2015 年度备考合并利润表。本公司管理层确认，除未编制备考合并现金流量表和备考合并股东权益变动表以外，本公司基于上述编制基础编制的 2016 年 1-8 月、2015 年度备考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 1-8 月、2015 年度备考的财务状况和经营结果等有关信息。

五、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发、销售。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、24“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、28“重大会计判断和估计”。

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。本备考财务报表涉及的会计期间为 2015 度、2016 年 1-8 月。

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、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、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，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，详见本附注五、12“长期股权投资”或本附注五、9“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”（详见本附注五、12、（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。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

9、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的控制。

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

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，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。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

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

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用

风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
普通往来款	一般往来款项
特殊往来款	内部及关联方等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
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，采用个别认定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

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

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事

项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

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

11、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。

12、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,其会计政策详见附注五、9“金融工具”。

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。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作

为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

13、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五、19“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。

14、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

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	5-30	5.00	3.17-19.00
机器设备	直线法	18-20	5.00	4.75-5.28
运输工具	直线法	6	5.00	15.83
电子设备	直线法	5-8	5.00	11.88-19.00
办公设备	直线法	7	5.00	13.57
酒店家具	直线法	7	5.00	13.57

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、19“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。

15、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五、19“长期资产减值”。

16、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。

17、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五、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的

各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括租入固定资产装修费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、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。

20、维修基金核算方法

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

21、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。

22、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。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。

23、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。

24、收入

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

①开发产品

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

②分期收款销售

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

③出售自用房屋

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

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

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

25、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。

26、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。

27、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。

28、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关

经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（7）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（8）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。

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

2、税收优惠及批文

子公司重庆鲁能2014年5月28日取得主管税务机关税务事项通知书，同意减征本公司2013年度企业所得税，减征税率为10%，共计减征所得税82,818,923.12元。

子公司重庆鲁能2015年5月12日取得主管税务机关税务事项通知书，同意减征本公司2014年度企业所得税，减征税率为10%，共计减征所得税24,912,303.02元。

2016年5月6日，重庆市渝北区地方税务局龙塔税务所向子公司重庆鲁能下发《税务事项通知书》（渝北地税龙塔税通[2016]1108号）。通知指出，重庆鲁能申请的2015年度减按15%优惠税率征收企业所得税（设在西部地区的鼓励类产业纳税人）事项，符合法定条件、标准，准予备案。根据2015年度企业所得税汇算清缴结果，税务机关同意按上述优惠政策减免本公司企业所得税107,322,944.08元。

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

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含备考公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期初指2016年1月1日，期末指2016年8月31日。本期指2016年1-8月，上期指2015年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	167,153.91	153,503.30
银行存款	3,432,277,709.44	2,585,822,738.81
其他货币资金	1,120,301,846.13	221,140,681.42
合 计	4,552,746,709.48	2,807,116,923.53
其中：存放在境外的款项总额		

注：所有权或使用权受到限制的货币资金详见本附注“六、37、所有权或使用权受限制的资产”。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	期末余额				
	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	21,565,882.99	100.00	11,972,252.93	55.51	9,593,630.06
账龄分析法	11,973,682.73	55.52	11,972,252.93	99.99	1,429.80
个别认定法	9,592,200.26	44.48			9,592,200.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	21,565,882.99	100.00	11,972,252.93	55.51	9,593,630.06

(续)

类 别	期初余额				
	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	12,954,342.70	100.00	12,223,252.93	94.36	731,089.77
账龄分析法	12,224,682.73	94.37	12,223,252.93	99.99	1,429.80
个别认定法	729,659.97	5.63			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	12,954,342.70	100.00	12,223,252.93	94.36	731,089.77

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

无。

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	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	14,298.00	12,868.20	90.00
5 年以上	11,959,384.73	11,959,384.73	100.00

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
合 计	11,973,682.73	11,972,252.93	99.99

③ 组合中，采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	期末账面余额	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	1,953,767.26			预计可收回
合计	9,592,200.26			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 251,000.00 元。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 15,285,100.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 70.88%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 5,692,899.74 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	223,802,082.43	92.40	226,885,526.69	91.32
1 至 2 年	7,964,485.94	3.29	16,471,362.18	6.63
2 至 3 年	10,379,005.51	4.28	72,600.00	0.03
3 年以上	72,600.00	0.03	5,015,479.39	2.02
合 计	242,218,173.88	100.00	248,444,968.26	100.00

(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余额前五名预付账款汇总金额为 117,365,896.56 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 48.45 %。

4、应收股利

(1) 应收股利情况

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	3,856,713.94
减：坏账准备	3,856,713.94	3,856,713.94
合 计		

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	5 年以上	投资已转让	是，无法收回
合 计	3,856,713.94			

注：本公司应收渤海证券有限责任公司一年以上的股利人民币 3,856,713.94 元，已全额计提减值准备。

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	期末余额				
	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	2,457,072,828.53	100.00	249,121,353.63	10.14	2,207,951,474.90
账龄分析法	334,028,223.68	13.59	249,121,353.63	74.58	84,906,870.05
个别认定法	2,123,044,604.85	86.41			2,123,044,604.85
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	2,457,072,828.53	100.00	249,121,353.63	10.14	2,207,951,474.90

(续)

类 别	期初余额				
	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	1,327,130,911.26	100.00	245,308,104.69	18.48	1,081,822,806.57
账龄分析法	295,156,539.52	22.24	245,308,104.69	83.11	49,848,434.83
个别认定法	1,031,974,371.74	77.76			1,031,974,371.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	1,327,130,911.26	100.00	245,308,104.69	18.48	1,081,822,806.57

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	期末余额
-----	------

	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	71,685,106.38	3,584,255.31	5.00
1 至 2 年	13,704,480.78	1,370,448.08	10.00
2 至 3 年	6,290,346.61	3,145,173.31	50.00
3 至 4 年	4,966,885.42	3,973,508.34	80.00
4 至 5 年	3,334,359.04	3,000,923.14	90.00
5 年以上	234,047,045.45	234,047,045.45	100.00
合 计	334,028,223.68	249,121,353.63	74.58

③ 采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
备用金	4,794,228.00			预计可以收回
关联方款项	9,126,916.02			预计可以收回
押金、保证金	2,082,248,174.96			预计可以收回
代垫款项等	1,724,180.41			预计可以收回
其他	25,151,105.46			预计可以收回
合 计	2,123,044,604.85			

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,813,248.94 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	期末账面余额	期初账面余额
备用金	4,785,533.00	12,000.00
保证金及押金	2,065,992,529.12	1,076,514,514.66
关联方款项	9,126,916.02	7,011,351.47
应收代垫款等	25,747,821.81	27,780,219.39
应收其他单位	324,040,354.59	215,812,825.74
其他	27,379,673.99	
合 计	2,457,072,828.53	1,327,130,911.26

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债权人	单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计 (%)	坏账准备年末余额
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆市土地和矿业权交易中心	土地竞拍保证金	1,384,190,000.00	1 年以内	56.33	

债权人	单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计(%)	坏账准备年末余额
山东鲁能亘富开发有限公司	济南市历城区唐冶新区管理委员会	唐冶项目土地熟化费	100,000,000.00	1-2 年	4.07	
山东鲁能亘富开发有限公司	济南市建设委员会	劳务保证金	59,640,400.00	1-2 年, 2-3 年, 3-4 年	2.43	
天津广宇发展股份有限公司	天津国际商场有限公司	应收单位	54,247,162.84	5 年以上	2.21	54,247,162.84
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市住房公积金管理中心	押金	37,728,960.00	5 年以上	1.54	
合 计			1,635,806,522.84		66.58	54,247,162.84

6、存货

(1) 存货明细情况

项目	期末数			
	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	35,983,700,282.93	2,233,683,502.95	182,600,000.00	35,801,100,282.93
开发产品	3,042,633,018.08	168,364,499.80	1,817,893.14	3,040,815,124.94
库存商品	3,224,087.42		2,998,184.52	225,902.90
合 计	39,029,557,388.43	2,402,048,002.75	187,416,077.66	38,842,141,310.77

(续)

项目	期初数			
	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	29,448,832,578.29	1,623,309,576.72		29,448,832,578.29
开发产品	2,159,939,230.41	32,766,050.42	1,817,893.14	2,158,121,337.27
库存商品	3,273,876.07		2,998,184.52	275,691.55
合 计	31,612,045,684.77	1,656,075,627.14	4,816,077.66	31,607,229,607.11

(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	期初数	期末数
重庆领秀城	2014 年 8 月	2019 年 3 月	5,750,231,279.72	1,073,843,230.78	1,619,034,386.86
中央公馆	2015 年 8 月	2017 年 6 月	1,127,064,164.52	746,826,782.16	986,592,403.01
鲁能星城	2015 年 3 月	2017 年 9 月	606,479,872.07	279,627,927.28	500,527,847.05
重庆鲁能城	2016 年 3 月	2020 年 6 月	1,802,124,617.00	822,418,710.00	1,850,366,296.87
九龙花园	2015 年 11 月	2017 年 10 月	1,903,290,750.31	703,802,647.80	937,527,542.63
九龙东郡一街区	2016 年 7 月	2018 年 5 月			476,587,486.55
重庆南渝星城	2015 年 7 月	2017 年 11 月	2,175,030,549.34	878,365,724.83	1,123,684,314.40
重庆泰山 7 号	2016 年 6 月	2022 年 12 月		667,473,333.33	2,388,672,782.86

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
寸滩项目					1,380,000.00
济南领袖城	2013 月 10 月	2020 年 2 月	14,454,292,622.69	4,776,682,598.21	4,259,806,161.73
唐冶项目	2016 年 8 月	2018 年 5 月	1,402,035,202.66	157,600,000.00	986,473,426.43
领秀公馆项目	2015 年 6 月	2017 年 6 月	3,447,328,327.76	2,145,341,722.34	2,603,337,777.15
宜宾项目	2014 年 8 月	2019 年 1 月	15,024,639,100.00	5,363,187,565.9	6,666,744,682.82
北京顺义项目	2002 年	2021 年 3 月	17,315,216,686.60	11,833,662,335.66	11,582,965,174.57
合 计			65,007,733,172.67	29,448,832,578.29	35,983,700,282.93

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
重庆领秀城		542,570,306.71		82,931,240.83	459,639,065.88
重庆鲁能星城		857,717,754.40	12,680.56	579,583,947.40	278,146,487.56
济南领秀城		269,120,676.65	1,542,112,263.04	1,138,508,534.79	672,724,404.90
宜宾项目		234,833,892.40		55,976,417.52	178,857,474.88
北京顺义项目		255,696,600.25	1,548,669,185.82	351,100,201.21	1,453,265,584.86
合 计		2,159,939,230.41	3,090,794,129.42	2,208,100,341.75	3,042,633,018.08

(4) 存货跌价准备

项 目	期初数	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	1,817,893.14				1,817,893.14
库存商品	2,998,184.52				2,998,184.52
合 计	4,816,077.66	182,600,000.00			187,416,077.66

(5) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
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	账面成本存在高于其预计可变现净值的迹象		
库存商品	账面成本存在高于其预计可变现净值的迹象		

注：1、本期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，所属标的公司成都鲁能开发建设的部分房地产项目，于 2016 年 8 月 31 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。2、存货抵押情况详见七、37。

7、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴营业税及附加	633,530,149.62	327,497,808.85
预缴所得税	115,638,153.95	19,938,394.79
预缴土地增值税	180,327,887.19	93,714,272.05
预缴房产税		10,800.00
预缴增值税	180,965,500.58	
合 计	1,110,461,691.34	441,161,275.69

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	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	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
其他						
合 计	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00	176,485,363.05	159,187,883.05	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			
	期初	本期增加	本期减少	期末
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05
渤海证券股份有限公司	44,205,800.00			44,205,800.00
合 计	176,485,363.05			176,485,363.05

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末		
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05	19.58	
渤海证券股份有限公司	26,908,320.00			26,908,320.00	0.78	
合 计	159,187,883.05			159,187,883.05		

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、期初余额	1,693,678,835.58	186,472,113.94		1,880,150,949.52
2、本期增加金额	11,647,217.86			11,647,217.86
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	11,647,217.86			11,647,217.86
(3) 企业合并增加				
3、本期减少金额	17,507,726.47			17,507,726.47
(1) 处置	17,507,726.47			17,507,726.47
(2) 其他转出				
4、期末余额	1,687,818,326.97	186,472,113.94		1,874,290,440.91
二、累计折旧和累计摊销				
1、期初余额	66,172,410.24	9,685,067.63		75,857,477.87
2、本期增加金额	35,668,410.68	3,041,497.57		38,709,908.25
(1) 计提或摊销	35,668,410.68	3,041,497.57		38,709,908.25
3、本期减少金额	4,758,800.12			4,758,800.12
(1) 处置	4,758,800.12			4,758,800.12
(2) 其他转出				
4、期末余额	97,082,020.80	12,726,565.20		109,808,586.00
三、减值准备				
1、期初余额				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、期末余额				
四、账面价值				
1、期末账面价值	1,590,736,306.17	173,745,548.74		1,764,481,854.91
2、期初账面价值	1,627,506,425.34	176,787,046.31		1,804,293,471.65

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
-----	------	-----------

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
A3 商业综合体	1,534,054,061.57	尚未整体验收。
合计	1,534,054,061.57	

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
一、账面原值							
1、期初余额	225,309,903.63	69,815,379.54	6,240,328.61	157,340,357.60	57,419,623.23	2,082,131.10	518,207,723.71
2、本期增加金额	50,188,086.42	227,446.00	132,000.00	1,292,972.25	1,009,354.93		52,849,859.60
(1) 购置			132,000.00	522,086.28	323,823.11		977,909.39
(2) 在建工程转入	50,188,086.42	227,446.00		770,885.97	685,531.82		
(3) 企业合并增加							
3、本期减少金额	1,691,260.00		258,000.00		96,030.00		2,045,290.00
(1) 处置或报废	1,691,260.00		258,000.00		96,030.00		2,045,290.00
4、期末余额	273,806,730.05	70,042,825.54	6,114,328.61	158,633,329.85	58,332,948.16	2,082,131.10	569,012,293.31
二、累计折旧							
1、期初余额	1,775,110.35	4,709,296.97	1,731,833.96	11,075,697.11	10,175,696.49		29,467,634.88
2、本期增加金额	5,695,323.35	3,752,853.42	584,762.56	12,915,846.53	4,796,446.34	188,388.72	27,933,620.92
(1) 计提	5,695,323.35	3,752,853.42	584,762.56	12,915,846.53	4,796,446.34	188,388.72	27,933,620.92
3、本期减少金额	178,521.90		129,820.18		91,228.50		399,570.58
(1) 处置或报废	178,521.90		129,820.18		91,228.50		399,570.58
4、期末余额	7,291,911.80	8,462,150.39	2,186,776.34	23,991,543.64	14,880,914.33	188,388.72	57,001,685.22
三、减值准备							
1、期初余额							
2、本期增加金额							
(1) 计提							
3、本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4、期末余额							
四、账面价值							
1、期末账面价值	266,514,818.25	61,580,675.15	3,927,552.27	134,641,786.21	43,452,033.83	1,893,742.38	512,010,608.09

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
2、期初账面价值	223,534,793.28	65,106,082.57	4,508,494.65	146,264,660.49	47,243,926.74	2,082,131.10	488,740,088.83

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
济南领秀城 A3 综合体写字楼	29,329,084.55	尚未整体竣工。
合 计	29,329,084.55	

11、在建工程

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
济南领秀城 A3 酒店及写字楼	729,809,493.38		729,809,493.38	439,428,052.54		439,428,052.54
宜宾皇冠假日酒店				7,318,211.21		7,318,211.21
合 计	729,809,493.38		729,809,493.38	446,746,263.75		446,746,263.75

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数(万元)	年初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额
济南领秀城 A3 酒店及写字楼	292,460.00	439,428,052.54	333,298,275.60	31,269,616.90	11,647,217.86	729,809,493.38
宜宾皇冠假日酒店	37,456.15	7,318,211.21	13,227,903.18	20,546,114.39		
合 计	329,916.15	446,746,263.75	346,526,178.78	51,815,731.29	11,647,217.86	729,809,493.38

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
济南领秀城 A3 酒店及写字楼	90.00	90.00%	120,241,865.12	10,106,249.99	5.24	自筹及借款
宜宾皇冠假日酒店	95.00	已完工	1,434,097.22			自筹及借款
合 计			121,675,962.34	10,106,249.99		

12、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、期初余额	188,071,045.76			3,790,394.34	191,861,440.10
2、本期增加金额				29,914.53	
(1) 购置				29,914.53	

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额	188,071,045.76			3,820,308.87	191,891,354.63
二、累计摊销					
1、期初余额	9,793,352.63			1,578,499.39	11,371,852.02
2、本期增加金额	3,075,793.93			301,234.48	3,377,028.41
(1) 计提	3,075,793.93			301,234.48	3,377,028.41
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额	12,869,146.56			1,879,733.87	14,748,880.43
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	175,201,899.20			1,940,575.00	177,142,474.20
2、期初账面价值	178,277,693.13			2,211,894.95	180,489,588.08

13、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末数
房屋装修费	1,114,456.57		78,207.52		1,036,249.05
合 计	1,114,456.57		78,207.52		1,036,249.05

14、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	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	33,296,902.29	8,324,225.57	29,697,691.66	7,424,422.92
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

预收账款等	2,299,049,234.90	574,762,308.72	1,731,148,501.53	432,787,125.39
存货跌价准备	184,417,893.14	46,104,473.28	1,817,893.14	454,473.28
预提税费	443,098,640.30	110,774,660.08	399,386,114.15	99,846,528.54
预提成本费用	167,154,695.28	41,788,673.82	182,045,812.99	45,511,453.25
可抵扣亏损	33,305,727.76	8,326,431.94	92,901,104.76	23,225,276.19
合 计	3,187,231,413.67	796,807,853.41	2,463,905,438.23	615,976,359.57

(2) 已确认递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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	93,243,961.56	23,310,990.39	59,548,708.80	14,887,177.20
合 计	93,243,961.56	23,310,990.39	59,548,708.80	14,887,177.20

15、短期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		50,000,000.00
保证借款		
信用借款	2,352,000,000.00	4,884,000,000.00
合 计	2,352,000,000.00	4,934,000,000.00

16、应付票据

种 类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		72,260,761.68
银行承兑汇票		
合 计		72,260,761.68

17、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
应付工程款	2,029,841,160.01	1,692,967,199.56
应付暂估款	853,679,301.58	251,748,393.11
应付物资款	4,039,097.02	8,745,306.13
应付劳务款	2,543,165.12	5,322,260.76
应付商品款	3,465,132.05	4,593,484.95
应付质保金	5,635,623.60	5,856,023.02
应付土地款	533,992,525.18	23,567,925.18

项 目	期末余额	期初余额
预提建安工程费	54,158,958.10	63,726,306.29
其他	6,332,223.53	12,621,685.19
合 计	3,493,687,186.19	2,069,148,584.19

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债务人	债权人	期末余额	未偿还或结转的原因
天津广宇发展股份有限公司	沈阳劳雷尔银行设备有限公司	3,793,076.86	失去联系
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	暂缓缴纳
重庆鲁能开发(集团)有限公司	渝北区国土局	5,208,177.88	暂时未结算
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆市国土局	4,203,127.30	暂时未结算
山东鲁能亘富开发有限公司	安徽省第二建筑工程公司山东分公司	7,116,511.89	尚未结算完毕
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市国土资源局	378,369,500.00	未到约定付款期限
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	中国建筑第八工程局有限公司	43,519,437.66	暂时未结算
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	中国五冶集团有限公司	45,675,563.97	暂时未结算
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	山东电力建设第一工程公司宜宾工地	7,185,947.26	暂时未结算
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	苏州金螳螂园林绿化景观有限公司	6,726,510.00	暂时未结算
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	中铁第十四工程局	3,921,783.54	暂时未结算
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	成都广泽景观建设有限公司	3,864,281.40	暂时未结算
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	成都蜀汉园林有限公司	3,656,547.93	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	海南汇景园林环境艺术有限公司	3,475,462.77	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	上海三菱电梯有限公司	3,284,292.00	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	天元建设集团有限公司	400,000.00	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	南通大辰建设集团有限公司	1,907,002.25	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	中国新兴保信建设总公司	1,600,000.33	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	深圳市博大装饰工程有限公司	1,364,223.85	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	北京天源建筑工程有限责任公司	1,201,789.09	暂时未结算

债务人	债权人	期末余额	未偿还或结转的原因
北京顺义新城建设开发有限公司	通州市第二建筑安装工程公司	976,416.20	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	深圳市设计装饰工程有限公司	957,629.07	暂时未结算
	合 计	542,563,901.25	

18、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
预收售房款	18,648,732,358.09	9,625,878,234.00
预收宾馆房费	1,653,027.55	1,705,395.36
预收技术收入	8,956,254.58	8,956,254.58
预收租金	1,665,875.61	
合 计	18,661,007,515.83	9,636,539,883.94

(2) 预收售房款

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	备注
重庆领秀城	1,516,326,693.42	220,941,541.00		
重庆鲁能星城	2,412,624,719.97	1,796,742,581.00		
济南领秀城	5,428,395,991.84	4,243,954,241.00		
济南领秀公馆	2,240,471,888.43	574,393,501.00		
北京顺义项目	4,322,853,141.00	1,616,756,380.00		
宜宾鲁能	2,728,059,923.43	1,173,089,990.00		
合 计	18,648,732,358.09	9,625,878,234.00		

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,670,001.99	156,915,127.94	156,502,039.38	9,083,090.55
二、离职后福利-设定提存计划	2,012,812.02	18,661,486.86	19,832,402.73	841,896.15
三、辞退福利				
四、一期内到期的其他福利				
合 计	10,682,814.01	175,576,614.80	176,334,442.11	9,924,986.70

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		120,063,481.61	118,715,684.04	1,347,797.57

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、职工福利费		8,168,575.14	8,168,575.14	
3、社会保险费	1,243,498.09	8,400,787.69	9,631,883.06	12,402.72
其中：医疗保险费	1,114,550.48	8,021,805.28	7,872,087.37	1,264,268.39
工伤保险费	44,510.14	489,109.65	525,421.57	8,198.22
生育保险费	84,437.47	575,355.16	611,351.76	48,440.87
4、住房公积金	63,222.37	7,864,355.37	8,062,639.61	-135,061.87
5、工会经费和职工教育经费	7,363,281.53	5,130,480.79	4,635,810.19	7,857,952.13
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		7,287,447.34	7,287,447.34	
合 计	8,670,001.99	156,915,127.94	156,502,039.38	9,083,090.55

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,786,924.38	15,920,400.17	16,974,720.00	732,604.55
2、失业保险费	191,673.05	932,208.09	968,720.78	155,160.36
3、企业年金缴费	34,214.59	1,808,878.60	1,888,961.95	-45,868.76
合 计	2,012,812.02	18,661,486.86	19,832,402.73	841,896.15

20、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	266,807.57	1,013,141.37
营业税	1,310,424.16	-94,597,702.14
企业所得税	141,233,860.21	307,789,618.56
土地增值税	447,389,209.16	442,755,931.65
城市维护建设税	37,565.54	-6,551,130.30
房产税	1,122,358.62	3,921,797.74
土地使用税	5,455,181.23	7,676,207.55
个人所得税	1,054,796.40	12,239,231.02
教育费附加	16,099.51	-2,807,522.35
地方教育费附加	10,732.98	-2,317,826.98
印花税	78,185.51	487,137.29
价格调节基金	1,393.73	27,776.72
契税	11,338,000.00	

项 目	期末余额	期初余额
其他税费	1,811.88	781,471.78
合 计	609,316,426.50	670,418,131.91

21、应付利息

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	118,485,431.97	32,750,715.28
短期借款应付利息	79,136,827.92	8,127,563.84
合 计	197,622,259.89	40,878,279.12

22、应付股利

项 目	期末余额	期初余额
应付普通股股利	2,673,645.32	2,673,645.32
合 计	2,673,645.32	2,673,645.32

23、其他应付款**(1) 按款项性质列示其他应付款**

项 目	期末余额	期初余额
保证金	144,742,606.61	111,554,487.50
诚意金	178,294,877.08	104,247,147.08
往来款	521,200,555.21	75,515,705.35
售房定金	25,464,000.00	75,749,712.12
土增税清算准备金	235,894,453.44	235,894,453.44
应付土地款		378,369,500.00
售房代收税费	102,334,025.31	74,539,682.46
押金	13,454,000.00	44,785,557.00
其他	767,410.48	6,304,521.65
合 计	1,222,151,928.13	1,106,960,766.60

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债务人	债权人	期末余额	未偿还或结转的原因
天津广宇发展股份有限公司	广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	失去联系
天津广宇发展股份有限公司	北京邦克融通科技公司	3,270,000.00	失去联系
天津广宇发展股份有限公司	天津德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	失去联系
重庆鲁能开发（集团）有限公司	售房定金	2,420,000.00	暂时未结算
山东鲁能亘富开发有限公司	乳山市城市建设投资集团有限公司	30,000,000.00	履约保证金，未到期

债务人	债权人	期末余额	未偿还或结转的原因
山东鲁能亘富开发有限公司	山东心血管医院	6,440,000.00	保证金, 项目未开始
山东鲁能亘富开发有限公司	沈阳远大铝业工程有限公司	5,897,040.96	履约保证金, 项目尚未完工
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	四川纳建建设工程有限公司	7,949,766.71	未到约定保证期限
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	中国建筑一局(集团)有限公司	5,099,400.00	未到约定保证期限
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾口腔医院	2,500,000.00	未到约定保证期限
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾远能电业集团有限责任公司	2,465,741.10	未到约定保证期限
北京顺义新城建设开发有限公司	北京市顺义区市政管理委员会	877,534.95	工程未完工
北京顺义新城建设开发有限公司	北京市百达行房地产经纪有限责任公司	300,000.00	质保金未到期
北京顺义新城建设开发有限公司	北京祥和七彩房地产经纪有限公司	200,000.00	质保金未到期
北京顺义新城建设开发有限公司	北京城建集团有限责任公司	200,000.00	质保金未到期
北京顺义新城建设开发有限公司	北京聚中商务咨询有限公司	100,000.00	质保金未到期
北京顺义新城建设开发有限公司	诚意金	17,704,259.00	不符合预收确认条件
合 计		91,584,842.72	

24、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款(附注七、25)	3,078,042,861.87	2,128,042,861.87
其中: 质押借款		
抵押借款	1,578,042,861.87	728,042,861.87
保证借款		
信用借款	1,500,000,000.00	1,400,000,000.00
合 计	3,078,042,861.87	2,128,042,861.87

25、长期借款

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	9,646,626,927.58	9,240,487,047.16
保证借款	2,598,000,000.00	
信用借款	4,993,900,000.00	5,333,900,000.00
减: 一期内到期的长期借款(附注七、24)	3,078,042,861.87	2,128,042,861.87

项 目	期末余额	期初余额
合 计	14,160,484,065.71	12,446,344,185.29

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注“七、37、所有权或使用权受限制的资产”。

26、股东权益

投资者名称	期末余额	期初余额
归属于母公司所有者权益	7,153,477,136.94	6,608,327,288.25
少数股东权益		
合 计	7,153,477,136.94	6,608,327,288.25

27、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,965,695,462.32	2,183,969,220.29	5,079,533,861.84	2,665,425,987.59
其他业务	66,154,563.71	70,750,822.51	64,854,958.49	79,124,326.04
合 计	4,031,850,026.03	2,254,720,042.80	5,144,388,820.33	2,744,550,313.63

28、营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	187,460,012.03	261,413,617.49
城市维护建设税	13,867,594.30	16,391,790.39
教育费附加	6,200,591.73	7,867,686.54
地方教育附加	4,133,727.77	5,244,622.97
土地增值税	214,341,367.13	385,106,963.10
价格调节基金	4,196.83	28,085.84
水利建设基金	955,567.10	639,167.88
资源税	9,157.49	15,588.55
合 计	426,972,214.38	676,707,522.76

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注“六、税项”。

29、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	179,787,602.72	224,895,903.31
媒体广告费	36,351,742.45	28,203,300.55
市场推广活动费	21,781,244.66	10,648,884.01
代理佣金	48,748,954.07	50,157,400.77
销售物料制作印刷费	2,826,737.70	10,084,534.18

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	28,003,995.67	27,946,374.63
物业管理费	5,316,546.34	28,270,720.12
咨询顾问费	744,816.11	2,850,000.00
空置房管理及物业补偿费	2,499,536.78	4,756,346.87
销售服务费	2,334,758.27	8,821,742.27
酒店专用费用	2,889,828.25	12,052,216.68
其他	66,185,128.86	82,869,528.93
合 计	397,470,891.88	491,556,952.32

30、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
税金	40,801,673.26	49,997,467.71
职工薪酬	57,730,015.66	104,479,420.36
无形资产摊销	2,676,747.31	3,916,904.03
社会保险费	10,758,044.25	12,942,967.58
职工福利性支出	3,230,136.82	6,363,035.76
外部劳务费	2,707,340.87	4,249,241.24
办公费	2,373,239.54	2,896,634.17
中介费	6,263,600.67	37,985,242.46
差旅费	2,357,137.75	3,337,988.94
租赁费	2,911,544.18	3,334,762.73
其他	48,657,191.65	34,657,335.12
合 计	180,466,671.96	264,161,000.10

31、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	835,571,781.57	935,377,902.49
减：利息收入	17,841,546.87	18,552,672.17
减：利息资本化金额	830,559,073.23	904,239,741.02
汇兑损益	1,346.17	
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	3,190,859.42	3,781,343.84
合 计	-9,636,632.94	16,366,833.14

32、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,562,248.94	-33,817,992.44
存货跌价损失	182,600,000.00	-61,606.28
合 计	186,162,248.94	-33,879,598.72

33、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,069,338.19	1,028,287.15
委托贷款收益	54,010.38	
合 计	1,123,348.57	1,028,287.15

34、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	377,027.01	88,106.35	377,027.01
其中：固定资产处置利得	377,027.01	88,106.35	377,027.01
无形资产处置利得			
政府补助	184,944.00		184,944.00
违约金、罚金收入	2,443,387.59	2,175,371.53	2,443,387.59
其他	3,975,210.92	425,927.82	3,975,210.92
合 计	6,980,569.52	2,689,405.70	6,980,569.52

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生数	上期发生数	与资产相关/与收益相关
宜宾商务局重大项目建设补助款	100,000.00		与收益相关
稳岗补贴	84,944.00		与收益相关
合 计	184,944.00		

35、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	131,431.75	127,001.57	131,431.75
其中：固定资产处置损失	131,431.75	127,001.57	131,431.75
无形资产处置损失			
对外捐赠支出		50,000.00	
赔偿金及滞纳金支出	640,316.78	1,019,097.82	640,316.78
其他	40,680.00	25,000.00	40,680.00
合 计	812,428.53	1,221,099.39	812,428.53

36、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	230,244,122.98	373,928,741.16
递延所得税费用	-172,407,680.65	-128,426,084.23
合 计	57,836,442.33	245,502,656.93

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	602,986,078.57	987,422,390.56
按法定/适用税率计算的所得税费用	150,746,519.64	246,855,597.64
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响	-108,701,786.89	-24,940,140.19
非应税收入的影响	15,992,181.10	10,106,383.08
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	645,738.25	1,269,040.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-846,209.77	12,211,776.13
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化		
所得税费用	57,836,442.33	245,502,656.93

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	1,408,501,846.13	按揭贷款保证金
存货	14,589,205,139.10	土地使用权借款抵押
合 计	15,997,706,985.23	

八、合并范围的变更

1、2016 年 1-8 月年合并范围变动情况

无。

2、2015 年合并范围变动情况

无。

3、其他原因的合并范围变动

无。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
重庆鲁能开发（集团）有限公司	二级	重庆市渝北区	重庆市渝北区	房地产开发、房屋销售	100.00		同一控制企业合并
重庆鲁能英大置业有限公司	三级	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发、房屋销售	30.00	70.00	投资设立
重庆鲁能物业服务集团有限公司	二级	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00		投资设立
山东鲁能亘富开发有限公司	二级	济南市市中区	济南市市中区	房地产开发、房屋销售、酒店等	100.00		同一控制企业合并
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	二级	宜宾市南岸西区	宜宾市南岸西区	房地产开发、房屋销售、酒店等	100.00		同一控制企业合并
北京顺义新城建设开发有限公司	二级	北京市顺义区	北京市顺义区	房地产开发、房屋销售	100.00		同一控制企业合并
山东万创置业有限公司	三级	济南市市中区	济南市市中区	房地产开发、房屋销售		100.00	同一控制企业合并
成都鲁能置业有限公司	三级	成都市成华区	成都市成华区	房地产开发、房屋销售		100.00	同一控制企业合并

(2) 重要的非全资子公司

无。

2、在合营企业或联营企业中的权益

无。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
鲁能集团有限公司	济南市	投资于房地产业、清洁能源、住宿餐饮业、旅游景区管理业；酒店管理；物业管理等	2,000,000.00	20.8247	20.8247

2、本公司的子公司情况

详见附注“九、1、在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

无。

4、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
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	同受国家电网公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	受同一母公司控制
山东鲁能商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司	受同一母公司控制
深圳国能国际商贸有限公司	同受国家电网公司控制
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	受同一母公司控制
北京鲁能物业服务有限责任公司	受同一母公司控制
北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	受同一母公司控制
都城伟业集团有限公司	同受国家电网公司控制
国网山东省电力公司济南供电公司	同受国家电网公司控制
山东鲁能商贸有限公司	同受鲁能集团控制
海南三亚湾新城开发有限公司	同受鲁能集团控制
郑州鲁能置业有限公司	同受鲁能集团控制
北京海港房地产开发有限公司	同受鲁能集团控制
鲁能英大集团有限公司	同受鲁能集团控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受国家电网公司控制
四川蜀盛源资产管理有限责任公司	同受国家电网公司控制
北京国电通网络技术有限公司	同受国家电网公司控制
国网四川省电力公司宜宾供电公司	同受国家电网公司控制
国网四川省电力公司成都供电公司	同受国家电网公司控制
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
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	同受鲁能集团控制

5、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

采购或接受劳务单位	关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
山东鲁能亘富开发有限公司	山东鲁能商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司	商场管理费		21,080,000.00
山东鲁能亘富开发有限公司	深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	采购红酒		1,361,724.00
山东鲁能亘富开发有限公司	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	接受劳务	1,211,188.47	1,135,753.44
北京顺义新城建设开发有限公司	深圳国能国际商贸有限公司	采购商品		1,145,078.00
北京顺义新城建设开发有限公司	北京鲁能物业服务有限责任公司	物业管理	753,814.00	12,069,537.36

采购或接受劳务单位	关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京顺义新城建设开发有限公司	北京碧水源房地产开发有限公司优山美地商务酒店	营销推广费	10,683,452.55	7,385,230.02
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	北京国电通网络技术有限公司	提供劳务		5,984,905.66
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	提供劳务	4,935,223.67	
重庆鲁能开发（集团）有限公司	深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	营销推广		2,603,478.00
天津广宇发展股份有限公司	北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	物业费	26,722.80	350,195.91
合 计			17,610,401.49	53,115,902.39

②出售商品/提供劳务情况

销售或提供劳务方	关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	都城伟业集团有限公司	技术服务		19,214,981.13
山东鲁能亘富开发有限公司	都城伟业集团有限公司	技术服务		2,766,990.29
山东鲁能亘富开发有限公司	北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	出租车位		1,500,000.00
合 计				23,481,971.42

(2) 关联租赁情况

①本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
鲁能集团有限公司	房屋	194,173.31	776,693.24
合 计		194,173.31	776,693.24

②本公司作为出租人

无。

(3) 关联担保情况

①本公司作为担保方

无。

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁能集团有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	300,000,000.00	2015年2月4日	2020年2月3日	否
鲁能集团有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	124,000,000.00	2015年7月21日	2018年7月20日	否

鲁能集团有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	59,000,000.00	2015年7月21日	2018年7月20日	否
鲁能集团有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	398,000,000.00	2016年3月29日	2018年10月18日	否
鲁能集团有限公司	山东鲁能万创置业有限公司	400,000,000.00	2015年8月26日	2018年7月31日	否
鲁能集团有限公司	山东鲁能万创置业有限公司	190,000,000.00	2015年9月25日	2018年7月31日	否
鲁能集团有限公司	山东鲁能万创置业有限公司	200,000,000.00	2016年6月1日	2019年6月1日	否
鲁能集团有限公司	重庆鲁能(集团)开发有限公司	103,500,000.00	2015年9月30日	2018年9月29日	否
鲁能集团有限公司	重庆鲁能(集团)开发有限公司	172,500,000.00	2019年5月31日	2021年5月31日	否
合 计		1,947,000,000.00			

(4) 关联方资金拆借

借款(债务)单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入:					
重庆鲁能开发(集团)有限公司	鲁能集团有限公司	420,000,000.00	2016年8月26日	2017年8月26日	短期借款
重庆鲁能开发(集团)有限公司	鲁能集团有限公司	390,000,000.00	2015年12月28日	2016年12月28日	短期借款
重庆鲁能开发(集团)有限公司	鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2016年1月29日	2016年7月29日	短期借款
北京顺义新城建设开发有限公司	鲁能集团有限公司	240,000,000.00	2016年6月28日	2017年6月28日	短期借款
北京顺义新城建设开发有限公司	鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2016年8月15日	2017年8月15日	短期借款
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	鲁能集团有限公司	114,000,000.00	2016年6月3日	2017年6月3日	短期借款
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	鲁能集团有限公司	118,000,000.00	2016年6月28日	2017年6月28日	短期借款
宜宾鲁能开发	鲁能集团有限公	80,000,000.00	2016年7月31日	2017年7月	短期借款

借款（债务）单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
（集团）有限公司	司		日	31 日	
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2016 年 6 月 3 日	2017 年 6 月 3 日	短期借款
小计		2,352,000,000.00			
山东鲁能亘富开发有限公司	鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2015 年 4 月 13 日	2017 年 4 月 13 日	一年内到期的长期借款
小计		1,000,000,000.00			
北京顺义新城建设开发有限公司	鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2014 年 3 月 7 日	2017 年 3 月 7 日	长期借款
北京顺义新城建设开发有限公司	鲁能集团有限公司	1,017,900,000.00	2014 年 12 月 18 日	2019 年 1 月 31 日	长期借款
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	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
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	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
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	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
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	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
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	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
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	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		2,613,900,000.00			
合计		5,965,900,000.00			

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	2016 年 1-8 月	2015 年度
鲁能集团有限公司（受让方）	无偿划转子公司股权		10,000,000.00
合计			10,000,000.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款：				
北京国电通网络技术有限公司	5,524,528.34			
国网四川省电力公司宜宾供电公司	700,000.00			
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	307,380.88			
合 计	6,531,909.22			
其他应收款：				
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	110.00		210.00	
鲁能集团有限公司	239,330.00		239,330.00	
山东鲁能商贸有限公司济南领秀城商业管理分公司			203,829.99	
国网山东省电力公司济南供电公司	2,776,000.00		2,776,000.00	
都城伟业集团有限公司			150,000.00	
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	1,500,000.00		1,769,303.44	
海南三亚湾新城开发有限公司	100,000.00			
郑州鲁能置业有限公司	2,100,000.00			
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	679,876.02		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			
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	100,000.00			
合 计	8,926,916.02		6,951,351.47	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司		1,361,724.00
北京国电通网络技术有限公司		6,675,471.66
鲁能集团有限公司	151,000.00	
合 计	151,000.00	8,037,195.66
预收账款：		
都城伟业集团有限公司	8,956,254.58	8,956,254.58

项目名称	期末余额	期初余额
合 计	8,956,254.58	8,956,254.58
应付利息:		
鲁能集团有限公司	65,341,605.27	9,784,352.73
四川蜀盛源资产管理有限责任公司	9,816,666.70	5,750,000.02
都城伟业集团有限公司		93,958.33
合 计	75,158,271.97	15,628,311.08
其他应付款:		
四川蜀盛源资产管理有限责任公司		10,000,000.00
都城伟业集团有限公司	7,264,882.15	7,081,811.03
北京海港房地产开发有限公司	719,837.88	
北京鲁能物业服务有限责任公司		196,154.96
鲁能英大集团有限公司	3,253,720.73	
山东鲁能商贸有限公司	431,702.06	
鲁能集团有限公司	4,513,558.48	
合 计	16,183,701.30	17,277,965.99

十一、股份支付

无。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2016 年 8 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 2016 年 2 月 15 日，本公司备考子公司宜宾公司收到《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。

(2) 2016 年 3 月 21 日，本公司备考子公司宜宾公司收到《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。

（3）2014年度，中铁十局集团有限公司（仲裁申请人）因与亘富公司（仲裁被申请人）的建设工程合同纠纷事宜向济南仲裁委员会提出书面仲裁申请，要求被申请人及时返还质保金 398.82 万元，并按同期贷款利率支付利息等要求。同时申请人民法院对本公司部分银行存款（银行账户为中国农业银行涿源支行 15159101040008265，冻结存款金额 5,100,000.00 元）实施了冻结。2016 年 1 月 14 日，济南仲裁委员会出具（2014）济仲裁字第 1049 号裁决书，裁定亘富公司承担支付工程款义务，金额为 108.62 万元，同时支付利息及仲裁费 9.96 万元，累计应支付 118.58 万元。截至 2016 年 8 月 31 日，该案件已执行完毕，银行账户于 2016 年 6 月解除冻结。

（4）2011 年 7 月，亘富公司（原告）与济南金芙蓉健身俱乐部有限公司（被告）签订租赁合同，将鲁能领秀城 C2 区活动中心租赁给被告。在租赁期内，因被告未按约定履行租金支付等义务，导致双方发生合同纠纷。2014 年 12 月 31 日，亘富公司向济南市市中区人民法院提起诉讼。主要内容为：因被告严重违反合同义务，请求解除双方签订的租赁协议并将房屋返还，请求被告支付拖欠的保底租金、水电费及违约金等共计 9,629,875.92 元。2015 年 7 月 7 日，济南市市中区人民法院做出（2014）市民初字第 3915 号《民事判决书》，判决被告向亘富公司支付保底租金 3,105,530.63 元，销售提成 4,953,156.70 元，电费 78,943.51 元，违约金 1,244,337.89 元，共计 9,381,968.73 元。目前判决已经生效。亘富公司于 2014 年 1 月 1 日将上述出租资产全部转让给股东鲁能集团有限公司。按判决书所列合同款及损失赔偿等涉及的时间期限，亘富公司和鲁能集团有限公司应分别享有上述合同款及损失赔偿等权益中的部分份额，即资产转让日（2014 年 1 月 1 日）之前的权益归属于亘富公司，其他权益份额归属于鲁能集团有限公司。

由于被告已于 2015 年 7 月被济南市工商行政管理局列入经营异常名录，且相关负责人下落不明，上述应收款项预计难以收回。

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

2014 年 8 月 5 日，原告向重庆市第五中级人民法院提出《变更诉讼请求申请书》，对其 2013 年 9 月 5 日所提诉讼请求内容进行了变更。变更后的主要请求内容为：请求

判决被告立即向原告支付与整体承包工程（含主体工程及变更部分）相关的未结算工程款（含延期利息）。

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

（6）房景文（原告）诉顺义公司、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰物权保护纠纷案：原告房景文自2001年承租董喜顺在顺义区马坡镇的房屋和土地经营鸡场，后来该鸡场纳入顺义公司土地一级开发范围，顺义公司委托北京市顺义区马坡镇人民政府负责土地一级开发范围内的拆迁，原告占地2,600平方米的部分鸡场土地和房屋被纳入政府拆迁范围。原告因不满拆迁及相关拆迁补偿于2015年向北京市顺义区人民法院提起诉讼，要求顺义公司、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰四被告向其支付拆迁补偿款、种山鸡损失（种山鸡厂的农村土地承包租赁经营权损失等相关费用共计约1,760万元），四被告承担连带赔偿责任。北京市顺义区人民法院已经受理该诉讼案件，目前该案件正在审理过程中。2016年2月25日，北京市顺义区人民法院对该案进行了第二次开庭审理。根据有关说明，原告在法庭上提出对物权保护的鉴定评估，法庭尚未确定具体评估机构。房景文由于诉讼主体问题申请撤诉，本公司尚未收到法院送达的撤诉裁定书。

（7）本公司备考子公司在商品房销售过程中为部分购房人（按揭贷款的借款人）提供了阶段性担保（担保权人为提供贷款的金融机构），担保期间为购房人在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内，当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时，本公司备考子公司无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

十三、资产负债表日后事项

无。

十四、其他重要事项

1、债务重组

无。

2、资产置换

无。

3、其他事项

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（2016年3月24日发布）规定，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开“营改增”试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入本次试点范围，由缴

纳营业税改为缴纳增值税。按上述“营改增”试点要求，自2016年5月1日起，本公司在取得增值税一般纳税人资格后，所经营的房地产开发、销售业务将按11%的税率计算缴纳增值税，除特殊情况外不再按营业额计算缴纳营业税（原营业税税率为5%）。一般情况下，对未取得增值税一般纳税人资格的房地产开发企业（小规模纳税人），可选择简易计税方法计算缴纳增值税（其中销售自行开发的房地产项目，按照5%的征收率计税）。

十五、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	2016 年 1-8 月	2015 年度
非流动性资产处置损益	4,742,636.32	-38,895.22
偶发的税收返还、减免	108,757,103.61	24,912,303.02
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	184,944.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期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	54,010.38	
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	5,250,269.41	1,507,201.53
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	118,988,963.72	26,380,609.33
所得税影响额	12,457,196.50	13,532,933.96
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	106,531,767.23	12,847,675.37

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	2016年1-8月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	7.92		
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.38		


 天津广宇发展股份有限公司
 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

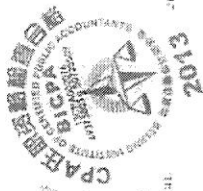
本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日

年度检验
Annual Renewal

本证书检验合格。
This certificate is on the renewal.



年 月 日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华

中瑞岳华
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institution of CPAs

2012年1月12日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华(特殊普通合伙)

中瑞岳华
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institution of CPAs

2012年1月12日

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

同意转出
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)

中瑞岳华
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institution of CPAs

2013年6月5日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华

中瑞岳华
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institution of CPAs

2013年6月5日



姓名 张瑞
Full name Zhang Rui

性别 女
Sex Female

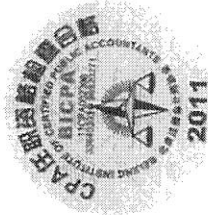
出生日期 1982-04-21
Date of birth 1982-04-21

工作单位 中瑞岳华会计师事务所有限公司
Working unit 中瑞岳华会计师事务所有限公司

身份证号码 130204198204211523
Identity card No. 130204198204211523



2014
This is valid for another year after this renewal.



110001500429

证书编号
No. of Certificate

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

发证日期 二〇一〇年八月廿四日
Date of Issuance

年 月 日



110001590429

证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issue

二〇一〇

八月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010

月

日

2010

月

年

2010