

天津广宇发展股份有限公司

2016 年年度报告

2017 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人周悦刚、主管会计工作负责人杨敏及会计机构负责人(会计主管人员)李军声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺；报告中关于 2017 年的数据是基于本报告编制时点进行的估计，未来房地产市场情况有可能发生变化，有预测无法实现的可能，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以截至 2016 年 12 月 31 日总股本 512,717,581 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元(含税)，送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	9
第四节 经营情况讨论与分析	13
第五节 重要事项	35
第六节 股份变动及股东情况	52
第七节 优先股相关情况	57
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	58
第九节 公司治理	65
第十节 公司债券相关情况	72
第十一节 财务报告	73
第十二节 备查文件目录	166

释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	天津广宇发展股份有限公司公司章程
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国网公司、国家电网、国网	指	国家电网公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
公司、本公司、广宇发展、上市公司	指	天津广宇发展股份有限公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
青岛鲁能广宇	指	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司
东莞鲁能广宇	指	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司
重庆鲁能物业	指	重庆鲁能物业服务有限公司
重庆江津鲁能	指	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司
宜宾鲁能	指	宜宾鲁能开发（集团）有限公司
一级开发	指	三旧改造的拆迁、补偿、安置等土地整理业务

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津广宇发展股份有限公司		
公司的中文简称	广宇发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GYFZ		
公司的法定代表人	周悦刚		
注册地址	天津开发区第三大街 16 号泰达中心		
注册地址的邮政编码	300457		
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层		
办公地址的邮政编码	100020		
公司网址	http://www.gyfz000537.com		
电子信箱	tjgyfz@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	韩玉卫	张坤杰
联系地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层
电话	010-85727702	010-85727717
传真	010-85727714	010-85727714
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》《中国证券报》《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

组织机构代码	9112000010310067X6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1993 年 7 月 29 日，公司公开发行股票，于 1993 年 12 月 10 日在深圳证券交易所上市。公司经营范围：国内贸易(含国际间小额贸易和邮购业务)物资供销、劳保用品、中西药材、珠宝钻石；金饰品改制业务；进口录像机、汽车(不含小汽车)摩托车配件、电梯维修、粮油制品、食品、烟、酒、广告、饮食、保健服务、娱乐厅、生活录像服务、室内外装修、经济信息、咨询服务及对白俄罗斯的易货业务及运输业务。2001 年 4 月 6 日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD 系列自动售货机的生产和销售；GD 系列防伪检测仪生产、销售；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售。2004 年 12 月 26 日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：GD 系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；GD 系列防伪检测仪生产、销售；电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售业务；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；喷涂；自营和代理各类商品和技术的进出口；电气设备的检修、维护。2010 年 6 月 7 日，公司召开股东大会审议通过修改章程的议案，变更后主营业务范围为：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；物业管理；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。
历次控股股东的变更情况（如有）	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 102,725,130 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出具了《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），同意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 9839.143 万股（占总股本的 19.19%）股份无偿划转给山东鲁能集团有限公司。上述股份已于 2010 年 2 月 9 日过户至山东鲁能集团有限公司名下。至此，山东鲁能集团有限公司持有本公司 10,263.293 万股，占总股本的 20.017%，为本公司第一大股东。2012 年 7 月，控股股东名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有限公司”。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
----------	------------------

会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	杨殿峰、张琳

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构：不适用。

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问：不适用。

六、主要会计数据和财务指标

公司无因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	3,932,771,590.82	1,443,643,633.70	172.42%	1,283,186,515.92
归属于上市公司股东的净利润（元）	345,299,598.48	142,365,935.22	142.54%	280,642,651.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	275,141,502.41	127,706,135.06	115.45%	223,540,755.67
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,649,339,582.78	-2,614,696,622.11	-154.31%	-468,866,935.44
基本每股收益（元/股）	0.67	0.28	139.29%	0.550
稀释每股收益（元/股）	0.67	0.28	139.29%	0.550
加权平均净资产收益率	16.25%	7.57%	8.68%	16.81%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	18,356,621,127.26	7,994,592,314.20	129.61%	4,814,283,690.17
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,297,598,747.06	1,952,298,936.13	17.69%	1,809,933,000.91

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
--	------	------	------	------

营业收入	472,905,377.70	247,730,724.12	1,084,215,532.76	2,127,919,956.24
归属于上市公司股东的净利润	62,492,412.83	28,312,991.01	159,871,379.01	94,622,815.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	63,860,726.90	-43,403,275.70	160,124,602.19	94,559,449.02
经营活动产生的现金流量净额	-1,224,895,245.42	107,919,732.39	-2,622,794,628.20	-2,909,569,441.55

上述财务指标或其加总数与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标不存在重大差异。

九、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,373,394.71	87,333.85	2,164,037.49	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	108,757,103.61	24,912,303.02	82,818,923.12	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	134,944.00			
对外委托贷款取得的损益		10,276,736.10	13,230,555.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	512,170.38	449,135.47	533,935.89	
小 计				
减：所得税影响额	6,140,621.13	13,299,974.71	12,827,936.35	
少数股东权益影响额（税后）	37,478,895.50	7,765,733.57	28,817,619.43	
合计	70,158,096.07	14,659,800.16	57,101,896.28	--

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司遵守房地产行业的披露要求。

（一）公司业务概况

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，公司业务板块主要集中于住宅地产开发。公司住宅地产开发业务，根据土地规划情况以及当地区域市场将主要商品住宅分为高层、别墅和洋房等，并主要通过所属子公司在重庆、东莞、青岛等城市进行开发、建设和销售。（注：截至本报告期末，公司主要业务集中在重庆市，公司全资子公司青岛鲁能广宇和东莞鲁能广宇分别成立于2016年10月10日和2016年10月18日，其房地产项目尚未开工）

公司主要业绩驱动因素：1.重庆地区，一是重庆城市发展向北，公司项目重点布局于中央公园、江北嘴中央商务区等城市发展高地，迎合城市发展核心区域且地段稀缺，对公司未来业绩增长提供支撑；二是产品线升级，公司产品线开发刚需、刚改类产品转向轻奢、微豪以及顶级豪宅产品，有效提升产品溢价能力；三是品牌深化，经过多年经营，公司业绩在近三年连续实现翻番，鲁能品牌得到市场广泛认可，品牌价值及影响力得到进一步提升。2.青岛地区，一是青岛市即墨蓝色新区是青岛未来优先发展的地区，周边竞品项目溢价能力较高；二是青岛市房地产政策平稳发展，区域市场库存去化情况良好。3.东莞地区，一是华南地区经济发展迅猛，房地产产品需求持续增长，房价上涨幅度居于全国前列；二是产品线升级，有效提升产品溢价能力。

（二）宏观经济形势、行业政策及行业发展情况

2016年，全国宏观经济持续探底，增速小幅回落，在“三去一降一补”的政策指引下，房地产行业在国民经济发展中依旧发挥着不可替代的作用。

2016年房地产行业经历了前松后紧的政策格局。2016年2月中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，商贷最低首付比例首套房降到20%，公积金首套房首付20%。2月19日，国家财政部、国家税务总局、国家住房城乡建设部三部门联合发文，将调整房地产交易环节契税、营业税，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税；个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征营业税。2016年5月1日，李克强总理发布讲话，将营改增试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，并将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣范围，确保所有行业税负只减不增。受政策刺激影响，下半年一线及热点二线城市市场大幅上行。国庆节前后，国内主要城市，如北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、厦门、珠海、福州等各地政府先后出台提高首付比例、重启限购等楼市调控政策稳定房地产市场。

2016年12月16日中央经济工作会议定调2017年楼市发展方向，强调要促进房地产市场平稳健康发展，抑制房地产泡沫、同时防止大起大落、加快研究建立基础性制度和长效机制。

（三）地区房地产行业政策、发展和库存去化情况

（1）重庆地区

政策层面，宽松政策延续全年，历史无限购、限贷，金融政策以中央调控为主。2016年重庆出台去库存方案——《重庆市推进供给侧结构性改革工作方案》，提出2-3年去库存目标。

10月国内一线及热点二线城市开始房地产调控，重庆2016年度未发布房地产调控措施。预计未来重庆地区仍将以去库存为指导，重庆地区市场整体向好基本面并未改变。

2016年重庆市商品房供应2,235万平方米，同比下降16.85%，成交2,839万平方米，同比上涨21.48%，成交建面均价7,179元/平方米，同比上涨2.92%。

截至2016年底，重庆市商品房拿证库存约1,989万平方米（不含车库及经适房），去化周期约为9.5个月。

2012-2016年重庆市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2012年	2,182	2,283	6,807
2013年	2,424	2,396	7,257
2014年	2,533	2,388	7,179
2015年	2,688	2,337	6,975
2016年	2,235	2,839	7,179

注：数据来源于重庆市房交所315备案数据库

（2）青岛地区

政策层面，2016年10月，山东省要求房地产开发企业、中介机构不得有不按规定明码标价的行为；青岛市还要求房地产经营者实行报批定价管理办法，严格按照报批价格网签，不得相互串通或以其它方式合谋涨价操纵市场价格。2016年12月，青岛市年末推出大批量土地，并首次在出让文件中明确指出此次土拍将设定最高限价，最终部分地块在拍卖当天触发熔断机制，网上交易终止。2016年青岛市房地产政策总体平稳发展，项目所在地青岛市即墨蓝色新区区域市场库存去化情况良好，周边竞品项目溢价能力较高。

2016年青岛市商品房供应1,736万平米，同比上涨12.51%，成交2,180万平米，同比上涨56.38%，成交建面均价9,485元/平方米，同比上涨3.90%。

2016年，青岛市降首付、调契税、降准、放宽落户等政策联动助力楼市，延续2015年上涨态势，去库存成绩较好，年末商品房库存量为2,492万平方米，去化周期降至约13.7个月。

2012-2016年青岛市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2012年	1,219	1,010	8,635
2013年	1,750	1,274	9,242
2014年	1,578	1,014	9,357
2015年	1,543	1,394	9,129
2016年	1,736	2,180	9,485

注：数据来源于CREIS中指数据，fdc.fang.com

（3）东莞地区

政策层面，2016年4月底，东莞市规划局发布《关于松山湖、长安、麻涌、常平、塘厦等27个镇(园区)总体规划修改草案》批前公示，此轮总规调整涉及260多个重大项目，300多个地块；25个镇(园区)缩减居住用地合计445.61公顷，其中松山湖的居住用地缩减了259.86公顷。2016年10月7日起，东莞本市行政区域内实行限购又限贷新政：限购方面，对拥有2套及以上住房的本市户籍居民家庭暂停向其销售新建商品住房；对拥有1套住房、无法提供购房之日前2年内在本市逐月连续缴纳1年以上个人所得税或社会保险证明的非本市户籍居民家庭，以及拥有2套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停向其销售新建商品住房。限贷方面，一套房有贷未结清的首付比例为4成，2套及以上停止贷款，其他为首付3成。2016年11月17日，东莞市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最低首付款比例有关事项的通知》，

自2016年11月18日起，东莞缴存职工申请住房公积金贷款最低首付款比例从20%提高至30%。但是从总体上看，华南地区经济发展迅猛，房地产产品需求持续增长，房价上涨幅度居于全国前列。

2016年东莞市商品房供应1,047.79万平方米，同比增加3.87%，成交1,077.95万平方米，同比下跌2.72%，成交建面均价13,708元/平方米，同比增加37.46%。

2016年，东莞市受“限购、限贷”政策影响，四季度供需放缓，全年商品房供应相对平稳。截至2016年底，东莞市商品房库存量为770万平方米，库存去化周期约8.6个月。

2012-2016年东莞市商品房供销情况

年份	供应量（万平方米）	成交量（万平方米）	建面均价（元/平方米）
2012年	701.55	682.57	8,735
2013年	862.79	847.12	9,274
2014年	779.54	684.15	9,654
2015年	1,008.74	1,108.12	9,972
2016年	1,047.79	1,077.95	13,708

注：数据来源于世联数据平台

（四）公司主要业务城市的市场地位

2016年重庆市房地产企业成交金额排名中，公司（重庆鲁能重庆鲁能英大）房地产成交金额排名第4位。

2016年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业	成交面积（万平方米）	成交金额（亿元）
1	融创	147.24	112.54
2	龙湖	91.58	88.84
3	恒大	95.06	78.43
4	重庆鲁能、重庆鲁能英大	106.27	68.20
5	金科	105.70	66.48
6	万科	73.00	57.65
7	保利	70.84	51.25
8	东原	57.28	49.84
9	香港置地	51.37	49.55
10	协信	51.51	42.01
11	万达	59.20	40.01
12	华宇	46.99	35.17
13	招商	35.68	33.26
14	中海	33.44	31.22
15	奥园	39.97	28.57

注：数据来源于重庆市房交所315备案数据库

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
------	--------

股权资产	年内投资 1 亿元，新设立青岛鲁能广宇房地产开发有限公司；年内投资 4.7 亿元，新设立东莞鲁能广宇房地产开发有限公司。
应收款项	应收款项增加 9.26 亿元，增幅 2,285.73%，主要是新增土地竞拍保证金。
存货	存货增加 91.51 亿元，增幅 140.56%，主要是本年支付新获取的重庆星城外滩、重庆北渝星城、重庆九龙东郡、青岛即墨、东莞茶山等项目的土地款及开发项目建安成本增加。
投资性房地产	投资性房地产减少 1,325.89 万元，减少 66.02%，主要是处置两处幼儿园。

2、主要境外资产情况

不适用

三、核心竞争力分析

公司遵守房地产行业的披露要求。

公司自从事房地产开发业务以来，深耕房地产市场多年，凭借良好的产品质量和售后服务在业界树立了良好的口碑，并形成了自身核心竞争力。

1.公司战略定位清晰

公司主营业务专注于房地产开发行业，重视战略管理，与国际著名企业管理机构进行战略合作，逐步形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式。公司市场定位明确，着力于从社区景观等方面改善居住品质，从建筑质量提升产品美誉度，致力于提供优质住宅。

2.成熟的房地产开发经验

公司一直专注于房地产开发业务，拥有丰富的房地产开发经验。经多年专业积累，公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。

3.融资渠道畅通

公司经营情况良好，已与多家银行建立了密切的合作关系。项目公司在贷款银行保持着良好的信用记录和较高的授信额度，具有畅通的融资渠道和较强的偿债能力。

4.先进的公司治理机制和内部管控体系

公司注重内部管理，对项目开发全流程制定了严格的管理规范，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，建立了一套完整的管理规范。公司在人力、信息、财务等方面管理严密；内部实现高度的信息化系统管理，办公自动化流程比较完善，成本系统、销售系统也已实现信息化，实现了有效的公司管控。

5.优秀的团队建设

公司管理团队均拥有一线地产公司任职的丰富工作经验及管理经验，管理理念成熟；为保证团队综合能力的发挥，公司注重人才梯队搭建；对管理团队实行分层级培养，并组织 and 安排各项培训提升团队的管理及协作能力；同时为管理团队储备人员的发展制定了全方位发展计划，保证了人员快速合理的补充及管理团队整体高素质的打造。

6.产品业态丰富

公司开发楼盘涵盖了多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、公寓等业态项目。丰富的产品业态也增强了公司在当地房地产行业的竞争力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）外部宏观经济形势分析

2016年是变局之年，全球经济复苏之路仍处于调整与均衡态势，挑战重重。中国正处于经济转型和金融改革提速的重要阶段，传统增长动力不足，产能、泡沫、杠杆的结构调整压力与持续增长将贯穿“十三五”时期，防风险的同时寻找经济发展新动力，将考验决策智慧和改革决心。

2016年，房地产市场全年成交规模创历史新高，城市分化态势延续。国庆节前后，国内主要城市，如北京、天津、苏州、郑州、成都、济南、无锡、合肥、武汉、南京、广州、深圳、厦门、珠海、福州等各地政府先后出台调控政策，加大限购力度，进一步稳定房地产市场；四季度房地产市场走势渐趋平稳。从政策方面看，政策环境由松趋紧，因城施策严控市场风险。2016年国家提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。在价格方面，热点城市房价涨幅显著，调控收紧后价格趋稳。在成交方面，市场成交全年高位运行，成交价格明显上移。在土地方面，一二线土地市场高热，高价地开发蕴含风险。

（二）经营业绩稳步提升

面对房地产调控政策及复杂多变的市场形势，公司董事会积极应对，准确把握政策动向，认真研判市场走势，取得较好经营业绩。

2016年，公司实现营业收入39.33亿元，利润总额5.82亿元，归属于上市公司股东的净利润3.45亿元，较上年增加2.03亿元，同比增加142.96%；基本每股收益0.67元，较上年增加0.39元，同比增加139.29%；总资产183.57亿元，较上年增长103.62亿元，同比增长129.61%；归属于上市公司股东的所有者权益22.98亿元，较上年增长3.46亿元，同比增长17.72%；每股净资产4.48元，较上年增长0.67元，同比增长17.59%；加权平均净资产收益率16.25%，较上年增加8.68个百分点。

（三）项目建设加快发展

2016年，公司在项目拓展、开发建设和销售业绩方面实现了新跨越。一是继续根植川渝，放眼全国，全力拓展优质土地资源，分别于1月、8月、9月、12月先后取得重庆市九龙坡区大杨石地块、重庆市江北区寸滩地块、青岛即墨蓝色新区地块、东莞茶山镇地块、重庆市北碚组团地块以及重庆市江津区滨江新城地块的国有建设用地使用权，并投资新设青岛、东莞两家全资子公司，累计新增土地使用权面积58.81万平米，可建建筑面积204.47万平米。上述土地使用权的成功竞得，为公司持续健康快速发展奠定了坚实基础。二是2016年度，公司开发规模及销售业绩均较2015年度有较大提升。其中，新开工面积182.79万平米，较上年增加53.43万平米，同比增加41.30%；竣工面积61.70万平米，较上年增加45.59万平米，同比增加282.99%；销售备案金额68.20亿元，较上年增加44.04亿元，同比增加182.28%；备案销售面积106.27万平米，较上年增加66.38万平米，同比增加166.41%。

（四）完善公司基础管理制度，提升规范化运作水平

董事会高度重视公司规范运作，为贯彻中国证监会“依法、全面、从严”监管理念，进一

步加强基础管理制度建设，规范经营管理行为，依据《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引（2015年修订）》以及《上市公司信息披露管理办法》等规范，在公司范围内开展基础管理制度修编工作，并审议通过《对外投资规范》、《关联交易内部控制制度》、《对外担保管理制度》、《融资管理规定》等九项基础管理制度，为公司的规范化运作提供了制度保障。

（五）团队建设深入推进

把学习型团队建设摆在突出位置，全面提升公司员工的整体素质和执业能力。一是加强员工职业培训，大力推进员工职业发展通道体系建设，鼓励员工自主学习、工学结合、持证上岗，提升职工业务水平，促进人才加快成长；加大对公司本部、子公司及重组标的公司的培训力度，组织相关人员学习上市公司规范运作管理制度，转变思维方式和工作方式，确保上市公司各项工作规范开展；进一步打造职业化团队建设，培养各方面专业人才，提升整个团队的协同作战水平及攻坚克难能力。

（六）重大资产重组工作取得重大进展

2016年以来，董事会密切关注房资本市场政策动向，寻找资本运作最佳时机。2016年4月12日接公司控股股东通知，公司股票于2016年4月13日停牌，正式启动重大资产重组工作。

公司股票停牌后，董事会密切配合交易对方、相关重组中介机构开展尽职调查，科学筛选重组资产范围，准确把握审计、评估数据；会同各中介机构编制、完善重组相关资料，夯实重组工作基础，确保各环节工作顺利开展，为顺利推进重组工作奠定了坚实的基础。

2016年7月5日，公司召开第八届董事会第三十六次会议暨重组一次董事会，审议通过《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等相关议案，并先后完成信息披露和深圳证券交易所审核；2016年7月19日，公司在深圳证券交易所成功召开重大资产重组媒体说明会，详细介绍公司重组预案和未来发展规划，维护了良好的企业形象。2016年7月20日公司股票完成复牌；2016年10月20日，公司召开第九届董事会第二次会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》等相关议案；2016年12月1日，公司召开2016年第五次临时股东大会，审议通过了重组方案等相关议案。

2016年12月2日，公司向证监会报送了重组相关申请材料，证监会依法进行审查后，认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定予以受理，并于2016年12月14日向公司下发《中国证监会行政许可申请受理通知书》（163651号）。

目前，公司及相关各方正积极推进本次重大资产重组工作，密切跟踪中国证监会对重组申报材料的审核进展情况，认真答复证监会对重组材料的反馈意见，尽最大努力完成本次重大资产重组工作。

（七）重庆市新近出台的房地产监管政策及影响分析

根据重庆市国土房管局、中国人民银行重庆营管部重庆银监局、重庆市金融办2017年2月1日发布的《关于进一步规范商品房预售许可审批和在建建筑物抵押登记的通知》（以下简称“新通知”），“一、抵押房地产不得用于预售。开发企业依法申请办理商品房预售许可的，申请房屋及所占土地不得抵押。拟预售商品房所对应的土地使用权已抵押的，办理商品房预售许可前应注销抵押权登记，注销抵押权的土地面积应大于该建筑物对应的土地面积。二、预售商品房不得用于抵押。开发企业在取得商品房预售许可证后应按照预售许可内容对外进行销售，不得将已办理商品房预售许可的房屋用于抵押融资；金融机构不得接受开发企业用已办理预售许可的房屋作为抵押物”。

在新通知发布前，重庆地区适用的是《重庆市国土房管局关于土地抵押项目办理商品房预售许可有关事项的通知》（渝国土房管〔2015〕270号）（简称“旧通知”），规定“一、商品房项目申请预售许可，拟预售商品房所对应的土地使用权已设定抵押权的，经抵押权人同意申请预售许可且符合条件的，可予办理预售许可证。二、土地抵押项目申请预售许可并对

外销售的，按“申请办理预售许可—在建工程抵押登记—解除土地抵押登记—在建工程抵押房屋销售”的程序办理。”

重庆鲁能、重庆鲁能英大房地产项目销售节奏较快，多数情况下满足预售条件的在建工程立即办理预售进行销售，较少存在符合预售条件的在建工程办理抵押，因此主要以土地使用权用于贷款抵押担保，较少利用在建工程和房产用于抵押担保。

新旧规定对比，及对重庆鲁能、重庆鲁能英大影响如下：

	旧规定	新规定	对重庆鲁能、重庆鲁能英大影响
土地使用权抵押	土地使用权解抵押可以在办理预售许可证之后，但已销售部分不能继续作为抵押	土地使用权必须在办理预售许可证之前注销抵押权登记	销售节奏较快，新规定实施前为减少对销售影响，一般会根据办理预售许可证的预计时间节点，提前一个月左右时间，办理相应的抵押物置换或归还贷款手续；新规实施后，可保持原有做法
在建工程抵押	办理预售证之后土地解抵押之前办理，但已销售部分不能继续作为抵押	办理预售证之前即可办理，但办理预售证后不能再抵押	较少利用在建项目和房产用于抵押担保，影响不大；存量抵押在建工程需要解除抵押

重庆鲁能和重庆英大一般会根据办理预售许可证的预计时间节点，提前一个月左右时间，办理相应的抵押物置换或归还贷款手续，加之其销售节奏较快，所以新的规定对其影响不大。同时，由于新规规定办理预售证之前即可办理在建工程抵押，较旧规定降低了在建工程抵押的条件，提高了在建工程可抵押的操作空间和额度，增加了可用于置换土地使用权抵押的抵押物；此外，采用分步入市的方式来进行销售，细化预售节点，逐步推出房源，也为办理抵押物置换和逐步归还贷款腾出周转的时间和空间，缓解压力。

（八）公司新增房地产储备情况

（1）重庆地区

2016年重庆鲁能新获取土地面积约37.73万平方米，可建总计容建筑面积约158.75万平方米，土地位于重庆市九龙坡区大杨石组团、江北区寸滩片区、北碚区老城区。

2016年重庆江津鲁能新增土地面积约13.44万平方米，可建总计容建筑面积约26.88万平方米，土地位于重庆市江津区滨江新城。

2016年重庆地区公司房地产土地储备情况表

公司	指标名称	取得时间	土地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	土地位置
重庆鲁能	新增待开发面积	2016年1月	3.64	35.37	九龙坡区大杨石组团
		2016年8月	20.26	73.73	江北区寸滩片区
		2016年9月	13.83	49.65	北碚区老城区
重庆江津鲁能	新增待开发面积	2016年12月	13.44	26.88	江津区滨江新城

（2）青岛地区

2016年青岛鲁能广宇新增土地约4.69万平方米，可建总计容建筑面积约7.03万平方米，土地位于青岛即墨市蓝色新区。

2016年青岛地区公司房地产储备情况表

公司	指标名称	取得时间	土地面积 (万平方米)	计容建筑面积 (万平方米)	土地位置
青岛鲁能	新增待开发	2016年8月	4.69	7.03	即墨市蓝色新区

广宇	面积				
----	----	--	--	--	--

(3) 东莞地区

2016年东莞鲁能广宇新增土地面积约2.95万平方米，可建总计容建筑面积约11.81万平方米，土地位于东莞市茶山镇。

2016年东莞地区公司房地产土地储备情况表

公司	指标名称	取得时间	土地面积（万平方米）	计容建筑面积（万平方米）	土地位置
东莞鲁能广宇	新增待开发面积	2016年9月	2.95	11.81	东莞市茶山镇

(九) 公司房地产开发情况

2016年，公司无一级土地开发。

2016年，公司控股子公司重庆鲁能及重庆鲁能英大完成新开工项目182.79万平方米，续建项目97.23万平方米，竣工项目61.70万平方米。

2016年，公司全资子公司青岛鲁能广宇和东莞鲁能广宇无开竣工项目。

详见表1：“2016年公司房地产开发情况”。

(十) 公司房地产销售情况

2016年，公司控股子公司重庆鲁能和重庆鲁能英大销售备案金额68.20亿元，销售备案面积106.27万平方米。

公司名称	销售备案金额（亿元）	备案面积（万平方米）
重庆鲁能	46.31	66.99
重庆鲁能英大	21.89	39.28
合计	68.20	106.27

注：数据来源于重庆市房交所315备案数据库

2016年，公司新增预售面积118.97万平方米，年末未售面积47.01万平方米，结算面积56.31万平方米。

2016年，公司全资子公司青岛鲁能广宇和东莞鲁能广宇无在售项目。

详见表2：“2016年公司房地产销售情况”。

表1:2016年公司房地产开发情况

单位：万平方米，万元															
公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	规划建筑面积	2016年新开工面积	2016年续建面积	2016年竣工面积	截至2016年末累计竣工面积	2016年末待开发土地面积	2016年末待开发建筑面积	预计总投资金额	实际总投资金额
重庆鲁能	在建项目	星城 13 街区	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100 %	4.30	35.31	0.00	25.79	9.52	9.52	0.00	0.00	166,326.73	24,466.24
		南渝星城	重庆市巴南区	高层、商业	100 %	9.72	52.79	26.48	19.37	0.00	0.00	0.70	2.73	278,731.11	128,538.17
		鲁能城	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100 %	12.01	52.43	27.81	0.00	0.00	0.00	6.47	24.62	481,480.73	196,974.49
		中央公馆	重庆市渝北区	别墅、洋房、商业、车库	100 %	8.01	21.89	0.00	3.85	18.04	18.04	0.00	0.00	180,193.46	28,164.53
		九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业	100 %	6.19	29.57	5.48	24.09	0.00	0.00	0.00	0.00	203,938.55	99,450.52
		九龙花园东郡 1 街区	重庆市九龙坡区	高层、公寓、商业、车库	100 %	3.64	19.86	19.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,172.40	55,948.49
		泰山 7 号	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100 %	38.41	150.75	46.05	0.00	0.00	0.00	23.64	104.70	1,109,561.09	374,586.92

		北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、车库	100%	13.83	49.65	32.39	0.00	0.00	0.00	4.87	17.26	237,898.38	70,277.61
		星城外滩	重庆市渝北区	规划中	100%	20.26	73.73	0.00	0.00	0.00	0.00	20.26	73.73	项目立项中	180,714.52
重庆鲁能英大	在建项目	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、商业、幼儿园、车库	70%	9.43	36.82	24.72	0.00	0.00	0.00	2.63	12.10	166,407.03	28,708.98
		领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车库	70%	31.50	28.61	0.00	0.00	7.20	28.61	0.00	0.00	52,884.75	19,475.45
		领秀城4街区	重庆市南岸区	高层、洋房、别墅、商业、车库、公寓	70%	19.34	53.35	0.00	0.00	0.00	0.00	19.34	53.35	234,583.53	31,621.05
		领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库	70%	12.35	51.07	0.00	24.13	26.94	26.94	0.00	0.00	230,744.30	40,923.67
青岛鲁能广宇	拟建项目	青岛即墨70亩	青岛即墨蓝色新区	规划中	100%	4.69	7.03	0.00	0.00	0.00	4.69	7.03	7.03	63,990.20	17,107.95
东莞鲁能广宇	拟建项目	东莞鲁能茶山地块	东莞市茶山镇	规划中	100%	2.95	11.81	0.00	0.00	0.00	2.95	11.81	11.81	249,072.27	148,565.94
总计						196.63	674.67	182.79	97.23	61.70	90.75	96.75	307.33	3,777,984.53	1,445,524.53

表2:2016年公司房地产销售情况

单位：万平方米，万元											
公司名 称	状 态	项目名称	位置	业态	权益比 例	2016 年初未 售面积	2016 年新增预 售面积	2016 年总预 售面积	2016 年签约 面积	2016 年末未 售面积	2016 年结算 面积
重 庆 鲁 能	在 建	星城 13 街区	重庆市渝 北区	高层、公寓、商业	100%	3.51	18.94	22.45	7.72	14.73	4.31
	在 建	南渝星城	重庆市巴 南区	高层、商业	100%	5.32	7.04	12.36	8.76	3.60	0.00
	在 建	鲁能城	重庆市渝 北区	高层、商业、车库	100%	0.00	12.44	12.44	7.08	5.36	0.00
	在 建	中央公馆	重庆市渝 北区	别墅、洋房、商业、车库	100%	3.90	10.38	14.28	11.06	3.22	11.15
	在 建	九龙花园	重庆市九 龙坡区	高层、商业	100%	0.00	17.11	17.11	16.88	0.23	0.00
	在 建	九龙花园东 郡 1 街区	重庆市九 龙坡区	高层、公寓、商业、车库	100%	0.00	9.84	9.84	9.07	0.76	0.00
	在 建	泰山 7 号	重庆市渝 北区	高层、商业、车库	100%	0.00	4.30	4.30	2.37	1.93	0.00
	竣 工	星城六街区	重庆市渝 北区	高层、商业、车库	100%	2.94	0.00	2.94	1.65	1.29	21.33
	竣 工	星城 1-4 街区	重庆市渝 北区	高层、商业、车库	100%	1.06	0.00	1.06	0.47	0.59	0.00
	竣 工	星城九街区	重庆市渝 北区	高层、商业、车库	100%	1.24	0.00	1.24	0.50	0.74	0.00
	竣 工	星城十街区	重庆市渝 北区	高层、商业、车库	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00
	竣 工	星城七街区	重庆市渝 北区	高层、商业、车库	100%	0.34	0.00	0.34	0.24	0.10	0.00

	竣工	星城八街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.72	0.00	0.72	0.41	0.32	0.00
	竣工	星城十一街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.21	0.00	0.21	0.00	0.21	0.00
	竣工	星城十二街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	1.16	0.00	1.16	0.45	0.71	0.00
	竣工	星城五街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.41	0.00	0.41	0.32	0.09	0.00
重庆鲁能英大	在建	领秀城 1 街区	重庆市南岸区	高层、商业、幼儿园、车库	70%	0.00	10.43	10.43	10.07	0.36	0.00
	竣工	领秀城 2 街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库	70%	1.80	0.00	1.80	0.81	0.99	1.77
	在建	领秀城 3 街区	重庆市南岸区	别墅、车库	70%	5.31	5.33	10.64	4.46	6.18	2.32
	在建	领秀城 4 街区	重庆市南岸区	高层、洋房、别墅、商业、车库、公寓	70%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	在建	领秀城 5 街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库	70%	6.38	23.16	29.54	23.94	5.60	15.43
总计						34.31	118.97	153.28	106.27	47.01	56.31

(十一) 本报告期公司无地产出租情况。

(十二) 占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地区情况

	营业收入(万元)	营业成本(万元)	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	390,739.91	259,864.75	33.49%	170.91%	275.53%	-18.53%
分产品						
商品房	390,739.91	259,864.75	33.49%	170.91%	275.53%	-18.53%
分地区						
重庆	390,739.91	259,864.75	33.49%	170.91%	275.53%	-18.53%
分项目						
鲁能星城	196,697.66	94,050.42	52.19%	90.77%	147.54%	-10.96%
领秀城	102,630.98	81,574.17	20.52%	149.54%	161.41%	-3.61%
中央公馆	91,411.28	84,240.16	7.84%	-	-	-

(十三) 2016年度公司财务融资情况:

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限(年)
期末融资总额(万元)	912,019	4.75%~6.0%	1-3
其中: 银行贷款(万元)	592,159	4.75%~5.4%	1-3
基金融资(万元)	-	-	-
公司债券(万元)	-	-	-
信托融资(万元)	-	-	-
委托贷款(万元)	319,860	4.75%~6.0%	1年以内
其他(万元)	-	-	-

(十四) 发展战略和未来一年的经营计划

面对日益严峻的外部环境,公司将继续以重大资产重组工作为主线,以规范管理为重点,以提质增效为抓手,有针对性的开展业务拓展,加强开发项目开竣工管理,强化成本管控,并进一步提升房地产业务营销效率,推动公司房地产业的持续健康快速发展,为公司股东创造更大的价值。2017年,公司计划开工约282.70万平米。

二、主营业务分析

1、概述

截至2016年12月31日,公司总资产1,835,662.11万元,其中:流动资产1,784,205.23万元;非流动资产51,456.88万元;总负债1,507,756.73万元,其中:流动负债915,597.73万元;非流动负债592,159.00万元;股东权益327,905.38万元,其中:归属于母公司股东的所有者权益229,759.87万元。

2016年公司实现营业收入393,277.16万元,实现净利润53,740.78万元,归属于母公司所有者的净利润34,529.96万元,基本每股收益0.67元,归属于公司普通股股东的加权平均净资产

收益率16.25%，截至2016年末归属于上市公司股东的每股净资产4.48元。

2016年公司营业利润58,168.31万元，与上年同期31,003.50万元相比增加87.62%，其主要原因是营业收入同比增加248,912.80万元、营业总成本同比增加216,835.43万元（其中：营业成本及税金及附加同比增加206,297.63万元、销售费用同比增加10,271.52万元、管理费用同比减少1,659.04万元、财务费用同比减少360.88万元、资产减值损失同比增加2,286.19万元）、投资收益同比减少4,912.56万元。

2016年公司归属于上市公司股东的净利润34,529.96万元，与上年同期14,236.59万元相比增长142.54%，其主要原因是（1）本年经营业绩实现跨越增长，营业利润增长87.62%；（2）公司子公司重庆鲁能及重庆鲁能英大享受设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税的税收优惠政策，本年的所得税减免10,875.71万元，较上年增加8,384.48万元，增长336.56%。

2016年年末公司总资产1,835,662.11万元，与年初799,459.23万元相比增加129.61%，其主要原因是（1）支付项目土地竞拍保证金等导致其他应收款较年初增加92,423.01万元；（2）本年支付新获取的重庆星城外滩、北渝星城、九龙东郡、青岛即墨、东莞茶山等项目的土地款及开发项目建安成本增加导致存货较年初增加915,057.62万元；（3）预提税费、预收房款预计利润增加使得可抵扣暂时性差异增加导致递延所得税资产较年初增加6,645.14万元。

公司营业收入、成本，相关费用、现金流等项目的同比变动情况及原因如下：

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：万元

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	393,277.16	144,364.36	172.42%
营业成本	263,407.69	69,280.65	280.20%
销售费用	22,752.17	12,480.64	82.30%
管理费用	7,395.94	9,054.98	-18.32%
财务费用	-727.33	-366.45	-98.48%
经营活动产生的现金流量净额	-664,933.96	-261,469.66	-154.31%
投资活动产生的现金流量净额	1,637.38	72,086.73	-97.73%
筹资活动产生的现金流量净额	639,465.39	216,740.36	195.04%

变动较大项原因分析：

一是2016年公司营业收入393,277.16万元，与上年同期144,364.36万元相比增加172.42%，其主要原因为本期公司开发项目增加，当年竣工并交付项目数量、面积均有增加，售房收入增长。

二是营业成本263,407.69万元，与上年同期69,280.65万元相比增加280.20%，其主要原因为本期公司售房收入增长，结转开发产品成本增加。

三是2016年公司销售费用22,752.17万元，与上年同期12,480.64万元相比增加82.30%，其主要原因为本期公司开发项目增加，项目营销推广、媒体广告费、市场推广活动费等营销费用增加。

四是2016年公司管理费用7,395.94万元，与上年同期9,054.98万元相比减少18.32%，其主要原因为中介费减少1,826.33万元。

五是2016年公司财务费用-727.33万元，与上年同期-366.45万元相比减少98.48%，其主要原因为本期银行存款利息收入增加。

六是2016年公司经营活动产生的现金流量净额-664,933.96万元，与上年同期-261,469.66万元相比减少154.31%，其主要原因为：本年新购土地、缴纳土地税费及开发成本等购买商品、接受劳务支付的现金同比增加671,419.38万元（其中本年新购土地、缴纳土地税费支出822,012.26万元，同比增加约534,645.26万元），支付土地竞拍保证金及人工成本、营销费用、办公差旅等日常经营活动支出同比增加668,802.34万元。

七是2016年公司投资活动产生的现金流量净额1,637.38万元，与上年同期72,086.73万元相比减少97.73%，其主要原因为本年未发生委托贷款收回事项。

八是2016年公司筹资活动产生的现金流量净额639,465.39万元，与上年同期216,740.36万元相比增加195.04%，其主要原因为本年借款净增加额同比增加446,359万元。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,932,771,590.82	100%	1,443,643,633.70	100%	172.42%
分行业					
房地产业	3,907,399,145.22	99.35%	1,442,322,612.00	99.91%	170.91%
物业服务	5,714,904.98	0.15%			
其他	19,657,540.62	0.50%	1,321,021.70	0.09%	1,388.06%
分产品					
商品房	3,907,399,145.22	99.35%	1,442,322,612.00	99.91%	170.91%
物业服务	5,714,904.98	0.15%			
其他业务收入	19,657,540.62	0.50%	1,321,021.70	0.09%	1,388.06%
分地区					
重庆地区	3,927,056,685.84	99.85%	1,443,643,633.70	100.00%	172.02%
成都地区	5,714,904.98	0.15%			

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

公司遵守房地产行业的披露要求

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	3,907,399,145.22	2,598,647,499.57	33.49%	170.91%	275.53%	-18.53%
分产品						

商品房	3,907,399,145.22	2,598,647,499.57	33.49%	170.91%	275.53%	-18.53%
分地区						
重庆	3,907,399,145.22	2,598,647,499.57	33.49%	170.91%	275.53%	-18.53%
分项目						
鲁能星城	1,966,976,587.20	940,504,207.36	52.19%	90.77%	147.54%	-10.96%
领秀城	1,026,309,805.20	815,741,724.14	20.52%	149.54%	161.41%	-3.61%
中央公馆	914,112,752.72	842,401,568.07	7.84%			

公司主营业务数据统计口径在报告期无发生调整。

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

行业分类	项目	单位	2016 年	2015 年	同比增减
房地产	销售量	万平方米	106.26	39.89	166.38%
	结算面积	万平方米	56.31	19.26	192.37%
	开发产品销售收入	万元	390,739.91	144,232.26	170.91%
	存货	万元	1,566,085.14	651,027.52	140.56%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明：

开发产品销售收入增加原因为：重庆鲁能本年十三街区、中央公馆、领秀城5号地新增竣工结转面积增加。

存货增加主要原因为：公司本年新增泰山7号、星城外滩、北渝星城、南渝星城、鲁能城、九龙花园、青岛即墨、东莞茶山项目，并确权星城外滩、北渝星城、九龙东郡一街区。开发成本增加931,977.35万元（其中土地成本增加821,189.12万元），工程竣工从开发成本中转出245,349.12万元至开发产品，当年结转开发产品262,268.85万元。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	营业成本	2,598,647,499.57	98.65%	692,001,153.68	99.88%	275.53%

单位：元

产品分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

商品房	营业成本	2,598,647,499.57	98.65%	692,001,153.68	99.88%	275.53%
-----	------	------------------	--------	----------------	--------	---------

说明:

利润表中营业成本25.99亿元，为开发产品中的房屋达到收入确认条件转入主营业务成本。在会计核算中，开发成本归集各项目从项目最初发生的各项成本，通过土地费用、前期工程费、基础建设费、建筑安装费、公共配套费、资本化利息、开发间接费等科目进行归集，在项目竣工时转入开发产品-XX项目统一核算，当转入开发产品的房屋出售且收到全款，并移交业主完成转移达到交房条件时，转入当期利润中，确认主营业务收入和对应的成本。不再细分主营业务成本中的人工成本、折旧、能源等各项费用。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

本年新设全资子公司两家，分别为青岛鲁能广宇房地产开发有限公司、东莞鲁能广宇房地产开发有限公司。

2016年9月19日，公司第九届董事会第一次会议审议通过《关于公司对外投资成立全资子公司的议案》：

1.公司出资1亿元投资设立青岛鲁能广宇房地产开发有限公司，其主要经营范围为房地产开发与经营，酒店管理，物业管理（以上凭资质经营），房屋租赁，装饰工程设计及施工，建筑与房地产工程管理服务，企业管理咨询，投资咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），批发零售建筑材料，科技信息咨询。青岛鲁能广宇房地产开发有限公司于2016年10月10日正式成立。

2.公司出资4.7亿元投资设立东莞鲁能广宇房地产开发有限公司，其主要经营范围为房地产开发；酒店管理，物业管理；房屋租赁；装饰工程施工、工程管理服务；企业管理咨询，投资咨询；建筑材料批发兼零售；科学研究和技术服务业。东莞鲁能广宇房地产开发有限公司于2016年10月18日正式成立。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	40,990,573.29
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.05%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	个人客户	12,150,009.00	0.31%
2	个人客户	9,200,947.00	0.24%
3	个人客户	7,066,911.00	0.18%
4	个人客户	6,366,992.00	0.16%

5	个人客户	6,205,714.29	0.16%
合计	--	40,990,573.29	1.05%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,057,683,517.50
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	82.88%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国建筑第二工程局有限公司	870,561,992.80	35.07%
2	重庆华硕建设有限公司	629,121,821.84	25.34%
3	南通市德胜建筑安装工程有限公司	272,355,283.41	10.97%
4	重庆北部双龙建设（集团）有限公司	254,905,577.30	10.27%
5	中国建筑技术集团有限公司	30,738,842.15	1.24%
合计	--	2,057,683,517.50	82.88%

3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	227,521,658.44	124,806,411.11	82.30%	开发项目增加，相应加大推广力度，广告宣传费、营销推广费、市场推广活动费增加
管理费用	73,959,386.68	90,549,824.98	-18.32%	中介费减少
财务费用	-7,273,308.88	-3,664,513.64	-98.48%	存款利息收入增加

4、研发投入

不适用

5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	11,529,844,962.25	2,162,270,671.80	433.23%
经营活动现金流出小计	18,179,184,545.03	4,776,967,293.91	280.56%
经营活动产生的现金流量净额	-6,649,339,582.78	-2,614,696,622.11	-154.31%

投资活动现金流入小计	18,356,723.29	723,305,925.00	-97.46%
投资活动现金流出小计	1,982,914.72	2,438,634.71	-18.69%
投资活动产生的现金流量净额	16,373,808.57	720,867,290.29	-97.73%
筹资活动现金流入小计	11,056,483,936.25	2,590,032,410.34	326.89%
筹资活动现金流出小计	4,661,830,064.93	422,628,819.49	1,003.06%
筹资活动产生的现金流量净额	6,394,653,871.32	2,167,403,590.85	195.04%
现金及现金等价物净增加额	-238,311,902.89	273,574,259.03	-187.11%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明：

经营活动现金流入同比增加433.23%，主要是售房款收入增加所致。

经营活动现金流出同比增加280.56%，主要是本年新购地块，支付土地款、竞拍保证金及开发成本增加所致。

投资活动现金流入同比减少97.46%，主要是上年存在收回委托贷款事项本年无此因素影响所致。

筹资活动现金流入同比增加326.89%，主要是本年新增银行贷款所致。

筹资活动现金流出同比增加1,003.06%，主要是本年偿还债务及偿付利息增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明：

本年净利润 53,740.78 万元，经营活动现金流量净额-664,933.96 万元，差异-718,674.74 万元，主要原因为：公司 2016 年开发力度加大，获取土地及开发投入增加，支付竞拍保证金形成应收款导致非损益性现金支出较大。

三、非主营业务分析

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-34,471,727.36	-5.92%	公司对参股公司-宜宾鲁能的长期股权投资，按照权益法计算的投资收益	是
资产减值	-1,554,068.12	-0.27%	转回已计提的坏账准备	否
营业外收入	945,969.98	0.16%	政府补助、违约金、罚金等营业外收入	否
营业外支出	422,501.95	0.07%	固定资产报废损失、赔偿金等营业外支出	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	967,820,829.94	5.27%	949,016,456.63	11.87%	-6.60%	
应收账款	0.00	0.00%	1,429.80	0.00%	0.00%	
存货	15,660,851,395.59	85.31%	6,510,275,167.29	81.43%	3.88%	本年支付新获取地块的土地款及开发项目建安成本增加
投资性房地产	6,824,035.46	0.04%	20,082,962.54	0.25%	-0.21%	
长期股权投资	251,009,694.17	1.37%	285,481,421.53	3.57%	-2.20%	
固定资产	3,949,335.83	0.02%	2,780,703.78	0.03%	-0.01%	
短期借款	3,198,600,000.00	17.42%	1,090,000,000.00	13.63%	3.79%	
长期借款	5,921,590,000.00	32.26%	1,108,000,000.00	13.86%	18.40%	新增借款
其他应收款	964,480,611.78	5.25%	40,250,506.78	0.50%	4.75%	保证金支出

2、以公允价值计量的资产和负债

不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末公司所有权或使用权受限资产账面价值301,867.11万元，其中货币资金中26,548.08万元系按揭贷款保证金、存货275,319.03万元系以土地使用权作借款抵押。

五、投资状况

1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
570,000,000.00	5,000,000.00	11,300.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	房地产开发	新设	100,000,000.00	100.00%	自有资金	无	永久	房地产	完成			否	2016年09月20日	请参见公司于2016年9月20日披露的《关于对外投资设立全资子公司的公告》，索引网址： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202708707?announceTime=2016-09-20
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	房地产开发	新设	470,000,000.00	100.00%	自有资金	无	永久	房地产	完成			否	2016年09月20日	请参见公司于2016年9月20日披露的《关于对外投资设立全资子公司的公告》，索引网址： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202708707?announceTime=2016-09-20
合计	--	--	570,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起至 出售日该资产 为上市公司 贡献的净利润 (万元)	出售对公司 的影响(注 3)	资产出售为 上市公司贡 献的净利润 占净利润总 额的比例	资产出售定 价原则	是否为关 联交易	与交易对 方的关联 关系(适 用关联交 易情形)	所涉及的资 产产权是否 已全部过户	所涉及的 债权债务 是否已全 部转移	是否按计划如 期实施,如未按 计划实施,应当 说明原因及公 司已采取的措 施	披露 日期	披露索引
施守疆	鲁能星城 五街区幼 儿园房产	2016 年 02 月 02 日	1,215	207.49	转让完成后, 增加重庆鲁 能公司 2016 年度营业收 入 1,215 万 元,增加 2016 年度净利润 207.49 万元。	0.39%	不低于经国 资管理机构 备案后的评 估价值	否	无	是	是	是	2016 年 02 月 04 日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201969690?announceTime=2016-02-04
杨书均	鲁能星城 一街区幼 儿园(巴 蜀一院)	2016 年 07 月 22 日	620.57	13.43	转让完成后, 增加重庆鲁 能公司 2016 年度营业收 入 620.57 万 元,增加 2016 年度净利润 13.43 万元。	0.02%	不低于经国 资管理机构 备案后的评 估价值	否	无	是	是	是	2016 年 10 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202792783?announceTime=2016-10-27

2、出售重大股权情况

不适用

七、主要控股参股公司分析

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况：

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆鲁能开发（集团）有限公司	子公司	房地产开发、物业管理等	200,000,000	16,422,074,085.92	2,735,990,224.91	3,927,048,694.31	574,539,694.36	532,105,542.24
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	参股公司	房地产开发	200,000,000	7,873,660,244.90	717,170,554.76	1,450,440,557.46	-129,527,138.66	-98,490,649.60

报告期内取得和处置子公司的情况：

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	投资成立	
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	投资成立	

主要控股参股公司情况说明：

公司控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司2016年净利润532,105,542.24元较上年增长88.05%，原因为其经营业绩实现跨越增长，营业利润较上年增长62.85%。

公司参股公司宜宾鲁能开发（集团）有限公司2016年净利润-98,490,649.60元较上年降低887.54%，原因为宜宾鲁能全资子公司成都鲁能置业有限公司本年对存货计提跌价准备影响利润182,600,000.00元。

八、公司控制的结构化主体情况

不适用

九、公司未来发展的展望

（一）2017年行业格局和趋势

2017年我国经济增长以“稳”为主，货币政策保持“稳健、中性”，全年经济增速定在6.5%左右，政府保障房地产市场平稳健康发展。2017年政府工作报告稳定市场预期的意图也比较明显，三、四线城市以去库存为主，热点一、二线城市不出现大涨大跌。但目前，房地产市场自身矛盾并没有解决，泡沫还在积累，热点城市周边，特别是珠三角、长三角、环北京地区，部分城市潜在风险在增加。为抑制房地产市场过热发展，各级政府相继出台或加强限购限贷政策，坚决贯彻中央“房住不炒”政策，政府工作报告也作出相应修改，遏制热点城市房价过快增长，因城施策去库存，加快发展多层次资本市场，积极稳妥去杠杆，推进金融监管体制改革，确保不发生系统性风险。

2017年，在房地产市场分化的大格局下，不同城市仍存在市场机会。一方面政府在稳定

经济增长的同时，推动信贷政策实现更均衡分配，控制信贷基金过度流向房地产领域，加大对实体经济信贷支持。未来，一、二线热点城市房地产信贷或将继续收紧，逐步降低一、二线热点城市居民杠杆比例，房地产信贷资源逐渐向三、四线城市倾斜。另一方面，为保障房地产市场平稳健康发展，政府坚持去库存与防过热并重，加快形成长效机制，促进土地供应基础性制度建设，进一步规范土地市场秩序，合理调整土地供应结构，遏制炒作土地投机行为，对房价上涨压力大的城市，合理增加住宅用地供应，对去库存任务重的城市减少以至暂停住宅用地供应。

现阶段，由于房地产行业调控不断加强，限购限贷政策不断出台，也使房地产行业竞争加剧，行业门槛越来越高，房企通过并购重组等方式形成行业大鳄趋势愈加明显，行业集中度进一步上升；同时，房企融资渠道和融资规模不断收紧，也促使房企与金融资本相结合，推动地产金融化趋势。

综上，从中长期来看，房地产业仍与国家经济健康发展高度相关，随着去杠杆和去泡沫的持续推进，房地产行业终将回归常态。

（二）公司发展战略

未来，公司将继续专注于房地产开发与销售，在为居民提供优质、宜居的居住、商务、休闲娱乐和旅游空间的同时，加强同控股股东的沟通、交流，逐渐完善业务板块、实现规模化发展扩张。在地产板块业务方面，努力打造优质品牌，在夯实住宅项目拓展、开发的同时，注重商业、旅游地产项目的开拓。在物业服务方面，努力开拓新的业务区域，为公司提供新的利润增长点。

（三）经营计划

一是全力推进公司重大资产重组工作；二是结合公司业务当地土地市场情况和商品房市场情况，根据公司现有项目资源，2017年，公司计划开工约282.7万平米。

（四）公司可能面临的风险如下：

1. 政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来，我国宏观经济快速发展，房地产行业呈现了良好的发展态势，但是部分地区出现了房价涨幅较大的现象。2016年底中央经济工作会议定调2017年楼市发展方向，强调促进房地产市场平稳健康发展，明确强化房屋居住属性，2017年房地产业调控不会放松。因此，若热点城市房价继续攀升，中央和地方可能加大对房地产行业调控力度。

2. 宏观经济环境风险：房地产行业对国民经济的发展具有重要的基础作用，同时也明显受到宏观经济状况的影响。近年来，我国宏观经济增速放缓，并处在经济结构的转型期，未来的发展仍然面临较为复杂的局面。2016年底中央经济工作会议明确2017年经济增长以“稳”为主，稳定的经济环境有利于保障房地产市场平稳健康发展。未来房地产业仍将是经济增长的重要支撑力量，但是其支撑经济增长的因素正在减少。

3. 经营风险：房地产开发所需资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大变化，可能影响公司的资金筹集状况。另外，近年来，随着国民经济的快速发展，越来越多资金实力雄厚的企业进军房地产市场，房地产行业的竞争日趋激烈，公司也将面临更加严峻的市场竞争环境。

4. 重大资产重组的审批风险：公司及相关各方正积极推进本次重大资产重组工作，密切跟踪中国证监会对重组申报材料的审核进展情况，认真答复证监会对重组材料的反馈意见，尽最大努力完成本次重大资产重组工作。公司本次重大资产重组尚需中国证监会的核准，敬请广大投资者注意投资风险。

面对房地产行业调控不断加强、融资渠道和融资规模不断收紧、行业竞争不断加剧等严峻外部环境，公司将加快推进重大资产重组工作完成，严格规范管理，不断增强公司专业化、

规模化、集约化水平，有针对性的开展业务拓展，加强开发项目开竣工管理，强化成本管控，并进一步提升房地产业务营销效率，推动公司房地产业务的持续健康快速发展。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 05 月 05 日	其他	其他	5 月 5 日公司借助深圳市全景网络有限公司上市公司投资者关系互动平台举行“投资者网上集体接待日”活动。请详见公告编号 2016-034： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202247912?announceTime=2016-04-27
2016 年 07 月 19 日	其他	其他	7 月 19 日公司于深圳证券交易所召开重大资产重组媒体说明会，公司相关人员在说明会上详细介绍本次重大资产重组方案，并就媒体关注的问题进行了全面解答。请详见公告编号 2016-055： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202490137?announceTime=2016-07-20
接待次数			2
接待机构数量			0
接待个人数量			0
接待其他对象数量			2
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内公司普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

2015年度公司母公司实现净利润为-8,809,027.14元，本年可供股东分配的利润为29,145,414.40元。因公司母公司报表当年亏损，按《公司章程》第156条规定，且经公司2015年度股东大会决议，2015年度公司不进行现金分红、送红股及公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况：

1.公司2016年度利润分配预案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2016年度母公司实现净利润4,568,101.34元，本年可供股东分配的利润为33,256,705.61元。公司2016年度的利润分配预案为：以截至2016年12月31日总股本512,717,581股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利0.6元（含税），合计派发现金股利30,763,054.86元，剩余未分配利润2,493,650.75元结转以后年度分配。

上述公司2016年度利润分配预案需提交公司2016年度股东大会审议。

2.公司2015年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015年度公司母公司实现净利润为-8,809,027.14元，本年可供股东分配的利润为29,145,414.40元。因公司母公司报表当年亏损8,809,027.14元，根据《公司章程》第156条以及深交所相关规定，2015年度公司不进行现金分红、送红股及公积金转增股本。

上述公司2015年度利润分配方案已经公司2015年度股东大会决议并实施。

3.公司2014年度利润分配方案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014年度母公司实现净利润为21,558,359.78元，本年可供股东分配的利润为37,954,441.54元。因公司合并报表口径当年公司经营活动产生的现金流量净额为-46886.69万元且母公司可供分配利润数额较小，按《公司章程》第156条规定，2014年度公司不进行现金分红、送红股及公积金转增股本。

上述公司2014年度利润分配方案已经公司2014年度股东大会决议并实施。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年	30,763,054.86	345,299,598.48	8.91%	0.00	0.00%
2015 年	0.00	142,365,935.22	0.00%	0.00	0.00%
2014 年	0.00	280,642,651.95	0.00%	0.00	0.00%

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.60
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	512,717,581
现金分红总额（元）（含税）	30,763,054.86
可分配利润（元）	33,256,705.61
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2016 年度母公司实现净利润 4,568,101.34 元，根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，按 2016 年度母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积金 456,810.13 元，加母公司年初未分配利润 29,145,414.40 元，截至 2016 年 12 月 31 日实际可供股东分配的利润为 33,256,705.61 元。公司 2016 年度的利润分配预案为：以截至 2016 年 12 月 31 日总股本 512,717,581 股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税），合计派发现金股利 30,763,054.86 元，剩余未分配利润 2,493,650.75 元结转以后年度分配。此分配预案需提交公司 2016 年年度股东大会审议。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	国家电网公司;韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;刘明星;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;徐迪伟;杨敏;张峥;赵廷凯;赵欣福;钟安刚	其他承诺	对重庆鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称“拟购买资产”）自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日期间（以下简称“报告期”）在建、拟建、完工的房地产开发项目（以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”）在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形，现承诺如下：如因报告期内，拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚，给广宇发展和投资者造成损失的，鲁能集团将承担相应的赔偿责任。	2016 年 10 月 20 日	长期有效	正常履行
	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	作为本次交易的交易对方，对重庆鲁能英大置业有限公司（以下简称“拟购买资产”）自 2014 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日期间（以下简称“报告期”）在建、拟建、完工的房地产开发项目（以下简称“列入核查范围的房地产开发项目”）在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形，现承诺如下：如因报告期内，拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚，给广宇发展和投资者造成损失的，世纪恒美将承担相应的赔偿责任。	2016 年 10 月 20 日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、将采取措施规范并尽量减少与上市公司发生关联交易；对于正常经营范围内且无法避免的关联交易，将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格，依法与上市公司签订关联交易合同，保证关联交易的公允。2、严格按照相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务。3、保证不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。4、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。5、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	2016 年 07 月 05 日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司	其他承诺	1、保证上市公司业务独立：（1）保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力；（2）保证本公司除行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预；（3）保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易；在进行确有必要且无法避免的关联交易时，保证按照市场化原则和	2016 年 07 月 05 日	长期有效	正常履行

			公允价格进行公平操作，并按相关法律法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务。2、保证上市公司资产独立：（1）保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产；（2）保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何方式违法违规占用上市公司的资金、资产；（3）保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、保证上市公司财务独立：（1）保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务核算制度；（2）保证上市公司独立在银行开户，不和本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户；（3）保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职；（4）保证上市公司依法独立纳税；（5）保障上市公司能够独立作出财务决策，本公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司人员独立：（1）保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及薪酬管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他企业；（2）保证上市公司的董事、监事和高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定产生，保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务；（3）本公司不干预上市公司董事会和股东大会行使职权、作出决定。5、保证上市公司机构独立：（1）保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形；（2）保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。			
	鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美 股权投资有限公司	其他承诺	1、本公司现合法持有标的资产，本公司对标的资产的出资合法合规，出资额缴纳情况符合现行有效的公司法的规定；2、本公司通过受让取得的标的资产其转让价款均依约付清；3、标的资产的资产权属清晰，不存在信托持股、委托持股等任何权属纠纷，亦不存在其他任何潜在法律权属纠纷；4、标的资产不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖标的资产之情形；5、本公司依法拥有标的资产的占有、使用、收益及处分权，标的资产的股权过户或者转移不存在法律障碍，也不存在其他限制过户或转移的协议或安排。	2016 年 07 月 05 日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美 股权投资有限公司	其他承诺	一、本公司保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、在参与本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重	2016 年 07 月 05 日	长期有效	正常履行

			大遗漏。三、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。			
	鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美 股权投资有限公司	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股份发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股份发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016 年 07 月 05 日	长期有效	正常履行
	韩玉卫；来维涛；乐 超军；李斌；李景海； 天津广宇发展股份 有限公司；王晓成； 张峥；赵廷凯；钟安 刚；杨敏	其他承诺	一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证为本次重大资产重组所提供的信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司董事、监事、高级管理人员不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司董事、监事、高级管理人员向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司董事、监事、高级管理人员承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2016 年 07 月 05 日	长期有效	正常履行

	天津广宇发展股份有限公司；韩玉卫；来维涛；乐超军；李斌；李景海；王晓成；张峥；赵廷凯；钟安刚；杨敏	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016 年 07 月 05 日	长期有效	正常履行
其他对公司中小股东所作承诺	陈明磊；邓乃平；韩玉卫；黄先可；乐超军；梁中基；鲁能集团有限公司；曲勇；宋英杰；王志华；张圣平；赵廷凯；赵欣锋；赵欣福；周现坤；周悦刚	股份减持承诺	公司大股东及董监高从即日起 6 个月内不通过二级市场减持本公司股份。	2015 年 07 月 11 日	2016-01-10	履行完毕
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

会计政策变更：

根据《财政部关于印发<增值税会计处理规定>的通知》（财会[2016]22号）和《财政部关于<增值税会计处理规定>有关问题的解读》（2017年1月26日）等文件规定，本公司自财会[2016]22号发布之日起，按要求对增值税有关业务进行会计核算。对于2016年5月1日至财会[2016]22号施行日之间发生的交易由于该规定而影响资产、负债和损益等财务报表列报项目金额的，予以据实调整；对于2016年1月1日至4月30日期间发生的交易，不予追溯调整；对于2016年财务报表中可比期间（2015年度）的财务报表也不予追溯调整。

该会计政策变更事项对2016年度经营损益（净利润）无影响，仅为不同报表项目间的调整。有关情况如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
将原“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，变更后的科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。	2016年度：	
	税金及附加项目	9,413,633.46
	管理费用项目	-9,413,633.46

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

公司本年新增投资设立青岛鲁能广宇房地产开发有限公司和东莞鲁能广宇房地产开发有限公司，注册资本分别为1亿元和4.7亿元，主要从事房地产开发。详细如下：

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	------	------	-----	-----	------	------	-----

青岛鲁能广宇	全资子公司	房地产开发	100,000,000	212,603,563.62	100,000,000	0	0	0
东莞鲁能广宇	全资子公司	房地产开发	470,000,000	1,529,447,517.46	470,000,000	0	0	0

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	45
境内会计师事务所审计服务的连续年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨殿峰、张琳

当期未改聘会计师事务所。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况：

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)具备证券、期货相关业务审计从业资格，拥有丰富的上市公司执业经验，并为公司提供了多年的财务审计服务，对公司经营发展情况较为熟悉，具备承担公司内部控制规范工作情况的审计能力。公司2016年第六次临时股东大会审议通过公司《关于续聘公司2016年度财务审计机构的议案》和《关于续聘公司2016年度内部控制审计机构的议案》：公司续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司2016年度财务审计机构，财务审计费用为人民币33万元；公司续聘瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2016年度内部控制审计机构，内部控制审计费用为人民币12万元。因此，2016年度公司共支付瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 45万元。

2016年公司开展重大资产重组工作过程中，由于公司原财务顾问机构西南证券股份有限公司自身原因，不再担任公司财务顾问，公司另聘请中信证券股份有限公司和长江证券承销保荐有限公司共同作为本次重大资产重组的财务顾问机构（详见公告编号为“2016-046”的《重大资产重组进展公告》）。截至本报告期末，公司重大资产重组在有序积极推进中，根据合同约定，本报告期公司无财务顾问费用支付。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十一、破产重整相关事项

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交 易方	关联 关系	关联交 易类型	关联交 易内容	关联交易定 价原则	关联交 易价格	关联交易金 额（万元）	占同类交易 金额的比例	获批的交易 额度（万元）	是否超过 获批额度	关联交易 结算方式	可获得的同 类交易市价	披露日期	披露索引
鲁能集 团有限 公司	控股 股东	提供资 金支持	委托贷 款	不高于公司 所在地房地 产公司外部 融资平均利 率	利率 6%	50,000	15.63%	50,000	否	银行转账	利率 6%以 上	2016 年 03 月 09 日	参见公司《关于预计公司 2016 年度新增 关联交易的公告》（公告编号： 2016-017），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202030306?announceTime=2016-03-09
鲁能集 团有限 公司	控股 股东	提供资 金支持	委托贷 款	不高于公司 所在地房地 产公司外部 融资平均利 率	利率 4.785%	153,500	47.99%	153,500	否	银行转账	利率 6%以 上	2016 年 03 月 09 日	参见公司《关于预计公司 2016 年度新增 关联交易的公告》（公告编号： 2016-017），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202030306?announceTime=2016-03-09
鲁能集 团有限 公司	控股 股东	提供资 金支持	委托贷 款	不高于公司 所在地房地 产公司外部 融资平均利 率	利率 4.785%	116,360	36.38%	116,360	否	银行转账	利率 6%以 上	2016 年 11 月 12 日	参见公司《关于公司控股股东对公司全 资子公司提供财务资助暨关联交易的公 告》（公告编号：2016-086），网址索引： http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202825338?announceTime=2016-11-12
合计				--	--	319,860	--	319,860	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联 交易进行总金额预计的，在报告期 内的实际履行情况（如有）				公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过本年度控股股东鲁能集团预计为公司子公司重庆鲁能英大有偿提供总额度不超过 28 亿元的 财务资助，期限不超过 12 个月，利率不超过 7.5%，期限内利息（关联交易金额）最高不超过 21,000 万元。本报告期重庆鲁能和重庆鲁能英大向 鲁能集团实际支付的利息（关联交易金额）为 12,129.31 万元，即本报告期内鲁能集团实际对公司的资金支持在已公告的预计总额度内。									
交易价格与市场参考价格差异较 大的原因（如适用）				无									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

报告期公司不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
鲁能集团有限公司	2016 年 03 月 31 日	51,090	2016 年 05 月 31 日	51,090	连带责任保 证	2 年	否	是
鲁能集团有限公司	2016 年 10	196,500	2016 年 11 月 28	131,000	连带责任保	2 年	否	是

	月 22 日		日		证			
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		247,590		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		182,090		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		247,590		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		182,090		
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2015 年 09 月 19 日	52,400	2015 年 09 月 28 日	16,807	连带责任保证	2 年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2016 年 01 月 16 日	19,650	2016 年 03 月 28 日	19,323	连带责任保证	2 年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2016 年 01 月 16 日	32,750	2016 年 05 月 30 日	32,423	连带责任保证	2 年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2016 年 03 月 09 日	112,660	2016 年 09 月 21 日	75,325	连带责任保证	5 年	否	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	2016 年 03 月 09 日	14,410	2016 年 09 月 21 日	14,410	连带责任保证	5 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		179,470		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		141,481		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		231,870		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		158,288		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		427,060		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		323,571		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		479,460		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		340,378		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				148.15%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				182,090				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				158,288				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				225,498				

上述三项担保金额合计（D+E+F）	340,378
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

公司无采用复合方式担保情况。

（2）违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

2、履行其他社会责任的情况

报告期公司无履行其他社会责任的情况。

公司及公司子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

公司未发布社会责任报告。

十九、其他重大事项的说明

（一）本报告期公司重大资产重组及相关事项

公司股票因筹划重大资产重组事项于2016年4月13日开始停牌。停牌重组期间，公司严格按照监管部门要求每五个交易日发布一次重大资产重组进展公告，后因相关工作尚未全部完成，公司于2016年5月12日发布《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》，公司股票继续停牌。

2016年7月5日，公司召开第八届董事会第三十六次会议，审议通过重组预案等相关议案，并于7月6日发布《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等公告。根据相关监管要求，深圳证券交易所对公司本次重组文件进行事后审核，因此公司股票自2016年7月12日起继续停牌。

2016年7月12日，公司收到深圳证券交易所下发的《关于天津广宇发展股份有限公司的重组问询函》，公司与交易各方及中介机构对问询函进行了逐项落实并对《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等文件进行了相应的补充和完善。此后，公司于2016年7月19日在深圳证券交易所召开了重大资产重组媒体说明会，详细介绍了本次重组方案，并就媒体及投资者关注的问题进行了全面解答，同时进行了网络视频和文字直播。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，经向深圳证券交易所申请，公司股票于2016年7月20日开市起复牌。

2016年8月15日和2016年9月19日，公司通过指定信息披露媒体发布了《天津广宇发展股份有限公司重大资产重组进展公告》。截至2016年10月14日，公司重组标的资产评估报告通过国务院国资委审核并取得评估备案表；公司重大资产重组“经营者集中”反垄断申报通过商务部反垄断局审查，取得《不实施进一步审查通知》（商反垄初审函[2016]第281号）。

2016年10月20日，公司召开第九届董事会第二次会议，审议通过重组报告书（草案）等相关议案，并于10月22日发布《天津广宇发展股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》等公告。截至2016年11月15日，公司重组报告书（草案）等重组相关材料已通过深圳证券交易所审核，公司重组方案已报送至国务院国资委履行审批程序。

根据国务院国资委对公司本次重组方案正式批复审签情况，公司于2016年11月16日发出《关于召开2016年第五次临时股东大会的通知》，2016年12月1日召开2016年第五次临时股东大会，审议通过重组报告书（草案）等相关议案。次日，公司发布股东大会决议公告，并向中国证监会报送重组方案等相关申报材料。（期间，公司于2016年11月22日取得国务院国资委对公司本次重组方案的正式批复）

2016年12月14日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理通知书》（163651号），中国证监会依法对公司提交的《天津广宇发展股份有限公司上市公司发行股份购买资产核准》行政许可申请材料进行了审查，认为公司申请材料齐全，符合法定形式，决定对该行政许可申请予以受理。

（二）公司董事、监事及高级管理人员调整情况

1. 2016年1月15日，公司2016年第一次临时股东大会批准增补张峥先生为公司独立董事。

2. 公司于2016年1月16日披露了公告编号为“2016-005”的《第八届董事会第三十次会议决议公告》，选举钟安刚先生、来维涛先生为公司第八届董事会董事，任期至公司第八届董事会届满；聘任王晓成先生为公司总经理，杨敏女士为公司财务总监，聘任期至第八届董事会届满。

3. 公司于2016年1月16日披露了公告编号为“2016-003”的《部分董事高管辞职公告》。

4. 公司于2016年1月16日披露了公告编号为“2016-004”的《关于增补职工董事的公告》。

5. 公司于2016年2月3日披露了公告编号为“2016-011”的《2016年第二次临时股东大会决议公告》，审核通过《关于增补钟安刚先生为公司董事的议案》、《关于增补来维涛先生为公司董事的议案》。

6. 公司于2016年2月3日披露了公告编号为“2016-012”的《第八届董事会第三十一次会议决议公告》，选举钟安刚先生为公司董事长，任期至第八届董事会届满。

7. 公司于2016年8月31日披露了公告编号为“2016-058”的《第八届董事会第三十七次会议

决议公告》，审议通过公司《关于董事会换届的议案》及相关子议案。

8.公司于2016年9月20日披露了公告编号为“2016-070”的《第九届董事会第一次会议决议公告》，审议通过《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》、《关于选举第九届董事会专门委员会的议案》和《关于聘任公司高级管理人员及证券事务代表的议案》。

（三）本报告期公司取得土地使用权及新公司设立情况

1.取得青岛市即墨蓝色新区地块及成立青岛鲁能广宇相关事项

公司于2016年9月1日披露了公告编号为“2016-063”的《关于公司及控股子公司竞拍取得土地使用权的公告》。

公司于2016年9月20日披露的编号为“2016-070”的《第九届董事会第一次会议决议的公告》，同意成立青岛鲁能广宇房地产开发有限公司，由其负责公司已取得的青岛即墨蓝色新区地块的开发。

公司于2016年10月14日披露的编号为“2016-076”的《关于全资子公司青岛鲁能广宇房地产开发有限公司注册成立的公告》。

2.取得东莞市茶山镇横江村地块及成立东莞鲁能广宇相关事项

公司于2016年9月9日披露了公告编号为“2016-065”的《关于公司竞拍取得土地使用权的公告》。

公司于2016年9月20日披露了公告编号为“2016-070”的《第九届董事会第一次会议决议的公告》），同意成立东莞鲁能广宇房地产开发有限公司，由其负责公司已取得的东莞茶山镇横江村地块的开发。

公司于2016年10月25日披露了公告编号为“2016-080”的《关于全资子公司东莞鲁能广宇房地产开发有限公司注册成立的公告》。

3.取得重庆市江津区滨江新城地块及成立重庆江津鲁能相关事项

公司于2016年12月13日披露了公告编号为“2016-092”的《关于公司竞拍取得土地使用权的公告》。

公司于2016年12月23日披露的编号为“2016-094”的《天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第五次会议决议的公告》，同意公司在重庆市江津区成立全资子公司，由其负责公司已取得的重庆市江津区滨江新城地块的开发。

截至披露日，重庆江津鲁能已完成注册登记，并取得营业执照。

（四）本报告期公司预计新增关联交易事项

公司于2016年3月9日披露了公告编号为“2016-017”的《关于预计公司2016年度新增关联交易的公告》。

（五）本报告期公司对外担保事项

1.公司于2016年1月16日披露了公告编号为“2016-007”的《关于为控股子公司借款担保的公告》。

2.公司于2016年3月9日披露了公告编号为“2016-018”的《关于2016年度为控股子公司提供融资担保的公告》。

3.公司于2016年3月31日披露了公告编号为“2016-025”的《关于为控股股东向公司控股子公司融资担保提供反担保暨关联交易的公告》。

4.公司于2016年10月22日披露了公告编号为“2016-079”的《关于为控股股东向公司控股子公司融资担保提供反担保暨关联交易的公告》。

上述事项公司均在监管机构指定的信息披露媒体《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

二十、公司子公司重大事项

（一）本报告期公司子公司抵押借款事项

公司于2016年2月3日披露了公告编号为“2016-013”的《关于控股子公司抵押借款的公告》。

（二）本报告期公司子公司出售资产情况

公司于2016年2月4日披露了公告编号为“2016-014”的《关于控股子公司挂牌转让部分资产进展的公告》。截至本报告期末，鲁能星城五街区幼儿园房产和巴蜀幼儿园鲁能一园房产已转让完毕。

（三）本报告期公司子公司税务减免事项

公司分别于2016年5月20日和2016年6月4日披露了公告编号为“2016-038”和“2016-041”的《关于控股子公司税务减免的公告》。

（四）本报告期公司参股公司之全资子公司计提存货跌价准备事项

公司于2016年7月6日披露了公告编号为“2016-049”的《关于公司参股公司之全资子公司计提存货跌价准备的公告》。

（五）本报告期公司子公司取得土地使用权及物业分公司设立情况

1.公司于2016年9月1日披露了公告编号为“2016-063”的《关于公司及控股子公司竞拍取得土地使用权的公告》。

2.公司于2016年9月13日披露了公告编号为“2016-066”的《关于公司及控股子公司竞拍取得土地使用权的公告》。

3.为进一步拓展公司物业管理服务业务，公司全资子公司重庆鲁能物业分别在四川省宜宾市和四川省成都市设立分公司，由其承接公司参股子公司宜宾鲁能部分物业服务工作。截至2016年9月5日，重庆鲁能物业服务有限公司宜宾分公司和重庆鲁能物业服务有限公司成都分公司已完成注册登记，取得营业执照。

（六）本报告期公司子公司关联交易事项

1.公司于2016年9月20日披露了公告编号为“2016-072”的《关于公司控股子公司拟与关联方酒店签署结算协议暨关联交易的公告》。

2.公司于2016年11月12日披露了公告编号为“2016-087”的《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。

（七）本报告期公司子公司未决诉讼、仲裁事项

1.重庆鲁能未决诉讼、仲裁事项

2015年12月7日，重庆鲁能在重庆联合产权交易所挂牌转让重庆市江北区新溉大道888号8栋房产（即巴蜀幼儿园鲁能二园），挂牌价为1053.1万元。何艳向重庆联合产权交易所申请受让，并已向指定账户支付款项，并于2016年3月22日获得重庆联合产权交易所交易所出具的挂牌资产交易凭证。

2016年7月10日，由于何艳和重庆鲁能就签署的《房地产买卖合同》的履行产生争议，何艳向重庆仲裁委员会申请仲裁，请求重庆鲁能立即向其过户重庆市江北区新溉大道888号8栋房产，立即支付延迟履行金，并将违法收取的房屋租金偿还，同时所有仲裁费用均由重庆鲁能承担。根据仲裁申请书，上述延迟违约金和房屋租金合计为25,000元。

2016年8月，重庆鲁能向重庆市第一中级人民法院起诉，请求确认《房地产买卖合同》约定的仲裁条款无效。截至本报告期末，重庆市第一中级人民法院已裁定驳回重庆鲁能关于确认《房地产买卖合同》约定的仲裁条款无效的申請，重庆仲裁委员会尚未就该仲裁作出裁决。

2.重庆鲁能英大未决诉讼、仲裁事项

2010年6月，重庆鲁能英大与中城建第六工程局集团有限公司（以下简称“中城建公司”）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》，约定中城建公司承包鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）工程，后因合同履行双方发生纠纷。2013年9月，中城建公司起诉重庆鲁能英大，要求判付其变更和新增工程款3,242.40734万元，延期利息997万元，合计4,239.40734万元。2014年8月中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了变更诉讼请求申请书，请求将起诉状中第1项诉讼请求变更为：支付原告工程款10,713.2122万元及延期支付工程款利息。2015年4月，中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了增加诉讼请求申请书，中城建公司增加水电安装工程款8,130,773.99元及按同期银行贷款利率四倍计算的利息请求。2014年7月17日，重庆鲁能英大向中城建公司提起了反诉，请求中城建公司向重庆鲁能英大支付违约金共计699.79万元，并判决中城建公司承担全部的诉讼费用。

由于诉讼标的额较大，该案件直接移送至重庆市高级人民法院。2015年8月4日至5日，重庆高院开庭审理此案，法庭开展调查，双方进行了举证和质证，并发表了辩论意见。由于中城建公司提出鉴定申请，法庭已经抽签认定鉴定机构为重庆海特工程造价咨询有限公司，鉴定机构已开始鉴定，并提出补充资料清单。我方已经在承办律师的指导提交了补充证据，并且召开案件工作组会议讨论。双方对补充的证据进行质证。截至本报告期末，该诉讼事项正在审理过程中。

上述事项公司均在监管机构指定的信息披露媒体《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	14,200	0.00%				-14,200	-14,200	0	0.00%
3、其他内资持股	14,200	0.00%				-14,200	-14,200	0	0.00%
境内自然人持股	14,200	0.00%				-14,200	-14,200	0	0.00%
二、无限售条件股份	512,703,381	100.00%				14,200	14,200	512,717,581	100.00%
1、人民币普通股	512,703,381	100.00%				14,200	14,200	512,717,581	100.00%
三、股份总数	512,717,581	100.00%						512,717,581	100.00%

股份变动的原因：有限售条件股份限售期结束，股份限售解除。

股份变动的批准情况：不适用

股份变动的过户情况：不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响：不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容：不适用

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曲勇	14,200	14,200	0	0	曲勇先生为公司离任董事，自离任之日起半年内不得转让其所持有的本公司股份	2016年7月18日
合计	14,200	14,200	0	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	39,276	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	37,491	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有）（参 见注 8）	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如有） （参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
鲁能集团有限公 司	国有法人	20.82%	106,771,767			106,771,767		
中国工商银行股 份有限公司－嘉 实事件驱动股票 型证券投资基金	其他	1.70%	8,724,711			8,724,711		
罗瑞云	境内自然人	1.65%	8,435,546			8,435,546		
戈德集团有限公 司	国有法人	1.43%	7,352,300			7,352,300		
全国社保基金六 零四组合	其他	1.29%	6,615,900			6,615,900		
中国工商银行股 份有限公司－南 方大数据 100 指数	其他	1.17%	6,018,000			6,018,000		

证券投资基金								
王雪梅	境内自然人	1.00%	5,105,291			5,105,291		
汪向东	境内自然人	0.97%	4,960,500			4,960,500		
呼图壁县天山气流纺有限公司	境内非国有法人	0.91%	4,670,000			4,670,000		
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	其他	0.78%	4,000,000			4,000,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量				股份种类		
						股份种类	数量	
鲁能集团有限公司		106,771,767				人民币普通股	106,771,767	
中国工商银行股份有限公司—嘉实事件驱动股票型证券投资基金		8,724,711				人民币普通股	8,724,711	
罗瑞云		8,435,546				人民币普通股	8,435,546	
戈德集团有限公司		7,352,300				人民币普通股	7,352,300	
全国社保基金六零四组合		6,615,900				人民币普通股	6,615,900	
中国工商银行股份有限公司—南方大数据 100 指数证券投资基金		6,018,000				人民币普通股	6,018,000	
王雪梅		5,105,291				人民币普通股	5,105,291	
汪向东		4,960,500				人民币普通股	4,960,500	
呼图壁县天山气流纺有限公司		4,670,000				人民币普通股	4,670,000	
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品		4,000,000				人民币普通股	4,000,000	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）		罗瑞云普通账户持有本公司股票 2,800,000 股，信用账户持有本公司股票 5,635,546 股；王雪梅普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 5,105,291 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,960,500 股；呼图壁县天山气流纺有限公司普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,670,000 股。						

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
鲁能集团有限公司	刘宇	2002 年 12 月 12 日	913700007456935935	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。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	鲁能集团有限公司目前持有交通银行 A 股股份 44,600 万股，持有建设银行 H 股股份 23,000 万股。			

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

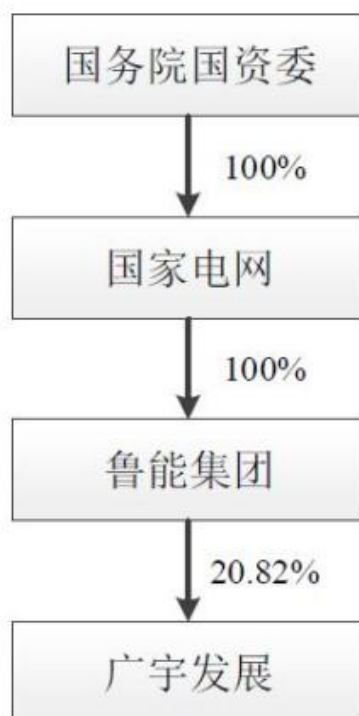
实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
国务院国有资产监督管理委员会	肖亚庆		无	国有企业管理
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



实际控制人无通过信托或其他资产管理方式控制公司。

4、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

不适用

第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
王志华	董事长	离任	男	57	2013 年 09 月 06 日	2016 年 02 月 02 日	0	0	0	0	0
黄先可	董事、总经理	离任	男	49	2013 年 09 月 06 日	2016 年 01 月 15 日	0	0	0	0	0
曲勇	董事	离任	男	52	2013 年 09 月 06 日	2016 年 01 月 15 日	14,200	0	0	0	14,200
张圣平	独立董事	离任	男	51	2014 年 07 月 04 日	2016 年 01 月 15 日	0	0	0	0	0
赵欣锋	副总经理	离任	男	45	2015 年 02 月 27 日	2016 年 01 月 15 日	0	0	0	0	0
周现坤	财务总监	离任	男	47	2013 年 09 月 06 日	2016 年 01 月 15 日	0	0	0	0	0
钟安刚	董事长	现任	男	56	2016 年 02 月 02 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
李景海	董事	现任	男	51	2015 年 07 月 30 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
李斌	董事	现任	男	45	2015 年 10 月 13 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
来维涛	董事	现任	男	44	2016 年 02 月 02 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
王晓成	董事、总	现任	男	48	2016 年	2019 年	0	0	0	0	0

	经理				01 月 15 日	09 月 19 日					
韩玉卫	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	53	2013 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
赵廷凯	独立董事	现任	男	45	2013 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
乐超军	独立董事	现任	男	53	2014 年 09 月 12 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
张峥	独立董事	现任	男	44	2016 年 01 月 15 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
刘明星	监事会主席	现任	男	57	2015 年 10 月 13 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
徐迪伟	监事	现任	男	43	2015 年 07 月 30 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
赵欣福	监事	现任	男	49	2013 年 09 月 06 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
杨敏	财务总监	现任	女	41	2016 年 01 月 15 日	2019 年 09 月 19 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	14,200	0	0	0	14,200

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
王志华	董事长	离任	2016 年 02 月 02 日	工作变动，主动辞职
黄先可	董事、总经理	离任	2016 年 01 月 15 日	工作变动，主动辞职
曲勇	董事	离任	2016 年 01 月 15 日	工作变动，主动辞职
赵欣锋	副总经理	离任	2016 年 01 月 15 日	工作变动，主动辞职

周现坤	财务总监	离任	2016 年 01 月 15 日	工作变动，主动辞职
张圣平	独立董事	离任	2016 年 01 月 15 日	工作变动，主动辞职

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责：

钟安刚先生，高级经济师。曾任北京鲁能置业发展有限公司总经理、党委副书记；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司副总经济师，北京海港房地产开发有限公司总经理、党委副书记。现任鲁能集团（都城伟业集团）有限公司总经理助理兼天津广宇公司董事长、党总支书记。

李景海先生，研究生学历，高级工程师。曾任大连鲁能置业有限公司(大连神农科技公司)总经理、党委委员；鲁能集团有限公司发展策划部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司发展策划部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司副总经济师兼发展策划部主任。现任天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司副总经济师兼北京商业旅游管理分公司总经理、党委书记。

李斌先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能集团有限公司营销部主任；海南亿隆城建投资有限公司党委书记、副总经理；海南亿隆城建投资有限公司党委书记、副总经理兼工会主席；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司营销部主任。现任天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司办公室主任。

来维涛先生，大学本科学历。曾任国核电力规划设计研究院项目发展部副部长；国核电力规划设计研究院国际部副部长；国核电力规划设计研究院国际部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司商业旅游部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司北京商业旅游管理分公司党委书记、副总经理兼文化旅游中心总经理；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司营销部主任。现任天津广宇发展股份有限公司董事；鲁能集团有限公司营销客服部主任。

王晓成先生，大学本科学历，高级会计师。曾任鲁能集团有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司驻澳大利亚办事处主任兼郝立克庄园董事长。现任天津广宇发展股份有限公司董事、总经理、党总支副书记。

韩玉卫先生，研究生学历，高级工程师。曾任山东鲁能控股公司金融管理部负责人。现任天津广宇发展股份有限公司董事、董事会秘书、副总经理。

赵廷凯先生，工商管理硕士研究生，律师。曾任北京市盈科律师事务所合伙人、律师；北京市天银律师事务所律师。现任天津广宇发展股份有限公司独立董事；北京市海润律师事务所合伙人、律师；北京奥必通石油技术股份有限公司董事。

乐超军先生，大学本科学历，中国注册会计师。曾任天健正信会计师事务所有限公司副主任会计师；大华会计师事务所有限公司副主任会计师；大华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人。现任天津广宇发展股份有限公司独立董事；立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人；中材科技股份有限公司独立董事。

张峥先生，经济学博士。曾任郑州煤电股份有限公司独立董事。现任天津广宇发展股份有限公司独立董事；北京大学光华管理学院金融系副教授；北京大学光华管理学院金融系副主任；北京大学光华管理学院院长助理本科研究生项目执行主任。

刘明星先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能集团有限公司审计部主任；鲁

能集团有限公司财务资产部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司副总会计师兼财务资产部主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司总经理助理兼重点项目办公室主任；天津广宇发展股份有限公司董事。现任天津广宇发展股份有限公司监事会主席；鲁能集团有限公司总经理助理兼法律合同部、重点项目办公室主任。

徐迪伟先生，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能亘富开发有限公司总会计师、党委委员；鲁能集团有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司财务资产部副主任；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部副主任（主持工作）。现任天津广宇发展股份有限公司监事；鲁能集团（都城伟业集团）有限公司审计部主任。

赵欣福先生，大学本科学历，政工师。曾任重庆鲁能英大置业有限公司副总政工师兼综合部经理；重庆鲁能开发（集团）有限公司副总政工师、综合部经理兼党支部书记；重庆鲁能开发（集团）有限公司副总政工师、领秀城项目总经理助理兼项目综合部经理。现任天津广宇发展股份有限公司监事；青岛鲁能广宇房地产开发有限公司副总政工师、综合部经理。

杨敏女士，大学本科学历，高级会计师。曾任山东鲁能商贸有限公司贵和购物中心副总经理；山东鲁能商贸有限公司总会计师；山东鲁能商贸有限公司总会计师、党委委员。现任天津广宇发展股份有限公司财务总监。

在股东单位任职情况：

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
钟安刚	鲁能集团有限公司	总经理助理			是
李景海	鲁能集团有限公司	副总经济师			是
李斌	鲁能集团有限公司	办公室主任			是
来维涛	鲁能集团有限公司	营销客服部主任			是
刘明星	鲁能集团有限公司	总经理助理、法律合同部主任、重点项目办公室主任			是
徐迪伟	鲁能集团有限公司	审计部主任			是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
赵廷凯	北京市海润律师事务所合伙人	合伙人、律师			是
赵廷凯	北京奥必通石油技术股份有限公司	董事			否
乐超军	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人			是

乐超军	中材科技股份有限公司	独立董事			是
张峥	北京大学光华管理学院	金融学副教授、金融学副主任、院长助理本科研究生项目执行主任			是
赵欣福	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	副总政工师、综合部经理			是
李景海	鲁能集团有限公司北京商业旅游管理分公司	总经理			是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年无证券监管机构处罚的情况。

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况：

公司的董事、高级管理人员的薪酬主要指独立董事津贴和高级管理人员薪酬。

公司监事不在公司领取任何报酬。

独立董事津贴是参照同业平均水平，由公司董事会提议、独立董事发表意见后提交股东大会审议通过并按期支付。

公司高级管理人员薪酬是根据公司业绩水平，参照同行业标准，由董事会薪酬与考核委员会审定并出具确认意见实施支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况：

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
钟安刚	董事长	男	56	现任		是
李景海	董事	男	51	现任		是
李斌	董事	男	45	现任		是
来维涛	董事	男	44	现任		是
王晓成	职工董事、总经理	男	48	现任	57.2	否
韩玉卫	职工董事、董事会秘书、副总经理	男	53	现任	55.55	否
赵廷凯	独立董事	男	45	现任	5.48	否

乐超军	独立董事	男	53	现任	5.48	否
张峥	独立董事	男	44	现任	5.48	否
刘明星	监事会主席	男	57	现任		是
徐迪伟	监事	男	43	现任		是
赵欣福	职工监事	男	49	现任	41.24	否
杨敏	财务总监	女	41	现任	48.88	否
黄先可	总经理	男	49	离任	3.19	是
赵欣峰	副总经理	男	46	离任	3.19	是
周现坤	财务总监	男	47	离任	3	是
合计	--	--	--	--	228.69	--

公司董事、高级管理人员报告期内无被授予的股权激励情况。

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	21
主要子公司在职员工的数量（人）	337
在职员工的数量合计（人）	358
当期领取薪酬员工总人数（人）	358
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	93
销售人员	46
技术人员	135
财务人员	26
行政人员	58
合计	358
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	81
本科	194
大专	73
中专以下	10

合计	358
----	-----

2、薪酬政策

根据公司组织机构及年度薪酬预算和年度绩效完成情况进行薪酬管理。

3、培训计划

2017年计划对公司管理人员及专业技术人员进行岗位专业培训，费用预计150.21万元。

4、劳务外包情况

劳务外包的工时总数（小时）	38,152
劳务外包支付的报酬总额（元）	2,104,900.00

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，规范运作，不断健全和完善公司的法人治理结构，公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东为鲁能集团有限公司。报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到五分开：

（1）业务分开方面：本公司在生产经营方面拥有完整的业务链，具有独立健全的采购、销售体系，具有独立完整的经营业务及自主经营能力；

（2）人员分开方面：公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面独立，公司高级管理人员均在公司领取薪酬，在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务；

（3）资产完整方面：本公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施等非专利技术等无形资产；

（4）机构独立方面：公司设立了健全独立的组织机构并保持了其运作的独立性；

（5）财务独立方面：公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行账户，独立做出财务决策，公司依法独立纳税。

三、同业竞争情况

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	鲁能集团有限公司	其他	公司控股股东鲁能集团有限公司及其控制企业与公司存在相同相似业务	通过重组等方式逐步进行解决	公司自 2016 年 4 月 13 日启动重大资产重组，发行股份购买控股股东鲁能集团有限公司资产，截至本报告期末，该事项已提交中国证监会审核

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	22.30%	2016 年 01 月 15 日	2016 年 01 月 16 日	《2016 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-002）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	22.27%	2016 年 02 月 02 日	2016 年 02 月 03 日	《2016 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-011）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	22.90%	2016 年 03 月 24 日	2016 年 03 月 25 日	《2016 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-021）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2015 年度股东大会	年度股东大会	22.59%	2016 年 04 月 21 日	2016 年 04 月 22 日	《2015 年度股东大会决议公告》（公告编号：2016-032）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	22.55%	2016 年 09 月 19 日	2016 年 09 月 20 日	《2016 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-069）刊登于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2016 年第六次临时股东大会	临时股东大会	23.10%	2016 年 11 月 11 日	2016 年 11 月 12 日	《2016 年第六次临时股东大会决议公告》（公告编号：

					2016-085) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	33.41%	2016 年 12 月 01 日	2016 年 12 月 02 日	《2016 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2016-091) 刊登于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
赵廷凯	13	7	6	0	0	否
乐超军	13	8	5	0	0	否
张峥	13	7	6	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		7				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议被采纳的说明:

建议公司加强房地产行业政策研究,降低房地产行业政策变化对公司经营发展产生的影响,公司已采纳相关建议。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

(一) 董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成,其中主任委员由会计专业的独立

董事担任。根据中国证监会、深圳证券交易所及公司董事会审计委员会工作细则等有关规定，公司已建立健全《董事会审计委员会年报审核工作流程》，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

（1）董事会审计委员会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2015年度审计工作总结报告发表了意见

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）在公司年报审计过程中，严格按照审计法律、法规、准则执业，注重了解公司及公司的经营环境，了解公司法人治理及内部控制的健全和实施情况，注重保持与审计委员会和独立董事的交流、沟通，风险防范意识较强。公司第八届董事会审计委员会第十四次会议对初步审计意见进行了审议，认为：公司聘任的会计师较好地完成了公司2015年度财务报表及内部控制审计工作。

（2）董事会审计委员会对提供2015年年报审计的注册会计师的督促和沟通情况

提供年报审计服务的注册会计师（以下简称“年审会计师”）进场前，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了全面审阅，认为财务会计报表能够真实地反映公司财务状况和经营成果；同时，该所对公司2015年年度报告审计工作制定了审计计划，并经公司第八届审计委员会第十二次会议审议通过，年审会计师进场后，审计委员会及全体独立董事不断加强与其沟通和交流；年审会计师出具初步审计意见后，全体独立董事及审计委员会成员与年审会计师进行了现场交流，同时督促年审会计师在规定时间内完成审计工作。审计委员会在年审会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体财务经营状况，并形成决议，同意将公司2015年财务报告提交公司董事会审核。

（3）董事会审计委员会关于公司聘请2016年度财务会计审计机构的意见

报告期内，根据监管要求及公司实际发展需要，经公司第九届董事会审计委员会第二次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2016年度财务审计机构，审计费用为人民币33万元。

（4）董事会审计委员会关于公司聘请2016年度内部控制审计机构的意见

经公司第九届董事会审计委员会第二次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2016年度内部控制审计机构，内控审计费用为人民币12万元。

（5）董事会审计委员会关于公司控股股东向公司子公司提供财务资助的意见

为缓解公司资金压力，满足公司控股子公司和全资子公司房地产开发资金需求，促进其业务发展，经公司第八届董事会审计委员会第十一次和第十三次会议审议，同意公司控股股东鲁能集团有限公司向公司控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司和重庆鲁能英大置业有限公司提供财务资助；此外，经公司第九届董事会审计委员会第二次会议审议，同意公司控股股东鲁能集团有限公司向公司全资子公司青岛鲁能广宇房地产开发有限公司和东莞鲁能广宇房地产开发有限公司提供财务资助。

（6）董事会审计委员会关于公司与关联方发生其他关联交易的意见

根据公司业务发展的需要，提升房地产销售业绩，经公司第九届董事会审计委员会第一次会议审议，同意公司控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司与三亚万豪酒店、文昌希尔顿酒店及海口希尔顿酒店等关联方签署营销结算协议。

（二）董事会薪酬与考核委员会履职情况

根据公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，公司第八届董事会薪酬与考核委员会第三次会议对公司2015年年度报告中所披露的董事、监事及高级管理人员薪酬情况进行了审核并发表如下意见：

公司董事、监事及高级管理人员薪酬决策程序符合规定；董事、监事和高级管理人员薪酬发放标准符合公司有关规定；公司2015年年度报告中所披露的董事、监事和高级管理人员

薪酬真实、准确。

（三）董事会提名委员会履职情况

报告期内，召开董事会提名委员会3次，具体审议内容如下：

（1）2016年1月15日，公司召开第八届董事会提名委员会第九次会议，审议通过了关于提名钟安刚先生、来维涛先生为公司第八届董事会董事候选人的议案，并报公司第八届董事会第三十次会议审议。

（2）2016年8月29日，公司召开第八届董事会提名委员会第十次会议，审议通过了关于公司董事会换届的议案，同意钟安刚先生、李景海先生、李斌先生、来维涛先生、赵廷凯先生、乐超军先生、张峥先生为公司新一届董事会候选人，并报公司第八届董事会第三十七次会议审议。

（3）2016年9月19日，公司召开第九届董事会提名委员会第一次会议，审议通过了《关于提名王晓成先生为公司总经理候选人的议案》、《关于提名韩玉卫先生为公司副总经理兼董事会秘书的议案》、《关于提名杨敏女士为公司财务总监的议案》、《关于提名张坤杰先生为公司证券事务代表的议案》，并报公司第九届董事会第一次会议审议。

七、监事会工作情况

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员制定了详细的考评机制，其中每年年初由董事长与总经理签订绩效责任书，公司总经理分别与副总经理、财务总监签订绩效责任书，绩效责任书中对考评内容进行了详细的约定，考评范围涵盖年度主要任务目标、各项综合指标，以及安全管理、廉政建设、队伍稳定、依法治企、文化与民主建设、品牌建设、运营管理的各个方面，并于每年年底由公司董事会薪酬与绩效考核委员会对高级管理人员的绩效完成情况进行考评。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017 年 04 月 28 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	93.61%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.85%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告

定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：1.具备以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：1)董事、监事和高级管理人员舞弊；2)对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；3)当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；4)审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。2.具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：1)未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2)未建立反舞弊程序和控制措施；3)对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；4)对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。3.一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：1.具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：1)公司缺乏民主决策程序；2)公司决策程序导致重大失误；3)公司违反国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；4)公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重；5)媒体频现负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除；6)公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；7)公司内部控制严重或重要缺陷未得到整改；8)公司遭受证监会处罚或证券交易所警告。2.具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：1)公司民主决策程序存在但不够完善；2)公司决策程序导致出现一般失误；3)公司违反内部规章，形成损失；4)公司关键岗位业务人员流失严重；5)媒体出现负面新闻，涉及局部区域；6)公司重要业务制度或系统存在缺陷；7)公司内部控制重要或一般缺陷未得到整改。3.具有以下特征的缺陷，认定为一般缺陷：1)公司决策程序效率不高；2)公司违反内部规章，但未形成损失；3)公司一般岗位业务人员流失严重；4)媒体出现负面新闻，但影响不大；5)公司一般业务制度或体系存在缺陷；6)公司一般缺陷未得到整改；7)公司存在其他缺陷。
定量标准	一般缺陷：利润总额潜在错报$\leq$利润总额的 5%；资产总额潜在错报$\leq$资产总额的 0.6%；经营收入潜在错报$\leq$经营收入的 2%；所有者权益潜在错报$\leq$所有者权益的 2%。重要缺陷：利润总额的 5%$<$利润总额潜在错报$<$利润总额的 10%；资产总额的 0.6%$<$资产总额潜在错报$<$资产总额的 1%；经营收入的 2%$<$经营收入潜在错报$<$经营收入的 5%；所有者权益的 2%$<$所有者权益潜在错报$<$所有者权益的 5%；重大缺陷：利润总额潜在错报$\geq$利润总额的 10%；资产总额潜在错报$\geq$资产总额的 1%；经营收入潜在错报$\geq$经营收入的 5%；所有者权益潜在错报$\geq$所有者权益的 5%。	一般缺陷：直接财产损失金额$\leq$利润总额的 5%；重要缺陷：利润总额的 5%$<$直接财产损失金额$<$利润总额的 10%；重大缺陷：直接财产损失金额$\geq$利润总额的 10%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0

非财务报告重大缺陷数量（个）	0
财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

十、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天津广宇发展股份有限公司于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 04 月 28 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所无出具非标准意见内部控制审计报告。

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见一致。

第十节 公司债券相关情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券。

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 04 月 26 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华核字（2017）01420147 号
注册会计师姓名	杨殿峰、张琳

审计报告正文



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔5-11层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码（Post Code）：100077
电话（Tel）：+86(10)88095588 传真（Fax）：+86(10)88091199

审 计 报 告

瑞华审字[2017]01420147号

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2016 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天津广宇发展股份有限公司管理层的责任。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。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，公允反映了天津广宇发展股份有限公司2016年12月31日合并及公司的财务状况以及2016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 北京

中国注册会计师：杨殿峰
中国注册会计师：张琳

二〇一七年四月二十六日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

2016 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	967,820,829.94	949,016,456.63
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	0.00	1,429.80
预付款项	1,832,075.73	251,979.99
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	0.00	0.00
其他应收款	964,480,611.78	40,250,506.78
买入返售金融资产		
存货	15,660,851,395.59	6,510,275,167.29
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	247,067,386.68	
流动资产合计	17,842,052,299.72	7,499,795,540.49
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资		

长期应收款		
长期股权投资	251,009,694.17	285,481,421.53
投资性房地产	6,824,035.46	20,082,962.54
固定资产	3,949,335.83	2,780,703.78
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	997,145.29	1,114,456.57
递延所得税资产	251,788,616.79	185,337,229.29
其他非流动资产		
非流动资产合计	514,568,827.54	494,796,773.71
资产总计	18,356,621,127.26	7,994,592,314.20
流动负债：		
短期借款	3,198,600,000.00	1,090,000,000.00
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负债		
衍生金融负债		
应付票据	0.00	72,260,761.68
应付账款	781,620,353.18	417,730,534.58
预收款项	4,158,871,460.00	2,017,684,122.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,932,030.87	5,591,035.35
应交税费	456,009,155.00	334,640,038.58
应付利息	25,695,093.14	2,815,138.89
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32

其他应付款	529,575,572.09	201,551,210.57
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	9,155,977,309.60	4,144,946,486.97
非流动负债：		
长期借款	5,921,590,000.00	1,108,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,921,590,000.00	1,108,000,000.00
负债合计	15,077,567,309.60	5,252,946,486.97
所有者权益：		
股本	512,717,581.00	512,717,581.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	86,674,439.27	86,674,226.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,936,688.02	67,479,877.89
一般风险准备		

未分配利润	1,630,270,038.77	1,285,427,250.42
归属于母公司所有者权益合计	2,297,598,747.06	1,952,298,936.13
少数股东权益	981,455,070.60	789,346,891.10
所有者权益合计	3,279,053,817.66	2,741,645,827.23
负债和所有者权益总计	18,356,621,127.26	7,994,592,314.20

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：李军

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	23,045,234.77	102,622,024.92
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	0.00	0.00
预付款项	136,500.00	251,979.99
应收利息		256,250.00
应收股利		
其他应收款	208,757,760.00	348,351.70
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		500,000,000.00
其他流动资产	6,092,312.32	
流动资产合计	238,031,807.09	603,478,606.61
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	670,918,246.43	100,918,246.43
投资性房地产		
固定资产	389,656.43	444,583.37
在建工程		

工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	997,145.29	1,114,456.57
递延所得税资产	8,376,882.93	9,917,871.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	680,681,931.08	112,395,157.93
资产总计	918,713,738.17	715,873,764.54
流动负债：		
短期借款		
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	6,118,086.74	6,439,265.74
预收款项		
应付职工薪酬	677,032.56	769,374.30
应交税费	283,095.49	-4,867,216.67
应付利息		
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	208,376,464.16	14,841,595.74
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	218,128,324.27	19,856,664.43
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	218,128,324.27	19,856,664.43
所有者权益：		
股本	512,717,581.00	512,717,581.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	86,674,439.27	86,674,226.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,936,688.02	67,479,877.89
未分配利润	33,256,705.61	29,145,414.40
所有者权益合计	700,585,413.90	696,017,100.11
负债和所有者权益总计	918,713,738.17	715,873,764.54

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,932,771,590.82	1,443,643,633.70
其中：营业收入	3,932,771,590.82	1,443,643,633.70
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,316,616,770.80	1,148,262,495.88
其中：营业成本	2,634,076,862.79	692,806,527.91
利息支出		

手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	389,886,239.89	268,180,236.70
销售费用	227,521,658.44	124,806,411.11
管理费用	73,959,386.68	90,549,824.98
财务费用	-7,273,308.88	-3,664,513.64
资产减值损失	-1,554,068.12	-24,415,991.18
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）	-34,471,727.36	14,653,881.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-34,471,727.36	4,377,145.65
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	581,683,092.66	310,035,019.57
加：营业外收入	945,969.98	594,513.25
其中：非流动资产处置利得	0.00	87,333.85
减：营业外支出	422,501.95	58,043.93
其中：非流动资产处置损失	123,646.35	0.00
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	582,206,560.69	310,571,488.89
减：所得税费用	44,798,782.71	67,562,866.12
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	537,407,777.98	243,008,622.77
归属于母公司所有者的净利润	345,299,598.48	142,365,935.22
少数股东损益	192,108,179.50	100,642,687.55
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者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	537,407,777.98	243,008,622.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	345,299,598.48	142,365,935.22
归属于少数股东的综合收益总额	192,108,179.50	100,642,687.55
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.67	0.28
（二）稀释每股收益	0.67	0.28

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：李军

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	7,296.13	3,494.83
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	668,294.62	1,761,505.22
销售费用		
管理费用	18,920,484.82	41,970,119.66
财务费用	-576,068.04	-974,279.66
资产减值损失	-65,427.49	54,469.98

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）	25,161,034.60	31,177,083.33
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）	6,221,046.82	-11,631,237.04
加：营业外收入	6,888.00	
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	118,844.85	
其中：非流动资产处置损失	118,844.85	
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	6,109,089.97	-11,631,237.04
减：所得税费用	1,540,988.63	-2,822,209.90
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	4,568,101.34	-8,809,027.14
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	4,568,101.34	-8,809,027.14

七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	6,132,679,179.00	1,948,218,048.00
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		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	5,397,165,783.25	214,052,623.80
经营活动现金流入小计	11,529,844,962.25	2,162,270,671.80
购买商品、接受劳务支付的现金	10,896,628,054.23	4,182,434,212.04
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
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	84,894,938.25	66,507,609.31
支付的各项税费	923,135,327.74	395,926,259.69

支付其他与经营活动有关的现金	6,274,526,224.81	132,099,212.87
经营活动现金流出小计	18,179,184,545.03	4,776,967,293.91
经营活动产生的现金流量净额	-6,649,339,582.78	-2,614,696,622.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	18,356,723.29	175,800.00
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	0.00	723,130,125.00
投资活动现金流入小计	18,356,723.29	723,305,925.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,982,914.72	1,906,634.71
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
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		532,000.00
投资活动现金流出小计	1,982,914.72	2,438,634.71
投资活动产生的现金流量净额	16,373,808.57	720,867,290.29
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	11,053,000,000.00	2,590,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,483,936.25	32,410.34
筹资活动现金流入小计	11,056,483,936.25	2,590,032,410.34
偿还债务支付的现金	4,391,410,000.00	392,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	270,030,064.93	26,128,819.49
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	390,000.00	4,500,000.00
筹资活动现金流出小计	4,661,830,064.93	422,628,819.49

筹资活动产生的现金流量净额	6,394,653,871.32	2,167,403,590.85
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	-238,311,902.89	273,574,259.03
加：期初现金及现金等价物余额	940,651,902.61	667,077,643.58
六、期末现金及现金等价物余额	702,339,999.72	940,651,902.61

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,977,309,860.00	986,592.81
经营活动现金流入小计	3,977,309,860.00	986,592.81
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	7,824,241.47	8,426,928.35
支付的各项税费	1,620,781.88	1,667,192.70
支付其他与经营活动有关的现金	4,003,523,864.79	8,867,340.79
经营活动现金流出小计	4,012,968,888.14	18,961,461.84
经营活动产生的现金流量净额	-35,659,028.14	-17,974,869.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	580,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	26,293,041.67	50,430,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,000.00	
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	606,294,041.67	50,430,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	212,016.13	304,145.50
投资支付的现金	570,000,000.00	5,000,000.00
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	80,000,000.00	
投资活动现金流出小计	650,212,016.13	5,304,145.50
投资活动产生的现金流量净额	-43,917,974.46	45,125,854.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	212.45	
筹资活动现金流入小计	212.45	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		4,500,000.00
筹资活动现金流出小计		4,500,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	212.45	-4,500,000.00
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	-79,576,790.15	22,650,985.47
加：期初现金及现金等价物余额	102,622,024.92	79,971,039.45
六、期末现金及现金等价物余额	23,045,234.77	102,622,024.92

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股 东权益	所有者 权益合 计	
	股本	其他权益工具			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
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23
加：会计政策变更													
前期差													

错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					212.45				456,810.13		344,842,788.35	192,108,179.50	537,407,990.43
（一）综合收益总额											345,299,598.48	192,108,179.50	537,407,777.98
（二）所有者投入和减少资本					212.45								212.45
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他					212.45								212.45
（三）利润分配									456,810.13		-456,810.13		
1．提取盈余公积									456,810.13		-456,810.13		
2．提取一般风险准备													
3．对所有者（或股东）的分配													
4．其他													
（四）所有者权益内部结转													
1．资本公积转增资本（或股本）													
2．盈余公积转增资本（或股本）													
3．盈余公积弥补亏损													

4. 其他													
(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	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02		1,630,270,038.77	981,455,070.60	3,279,053,817.66

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			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		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,143,061,315.20	688,704,203.55	2,498,637,204.46
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,143,061,315.20	688,704,203.55	2,498,637,204.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											142,365,935.22	100,642,687.55	243,008,622.77
（一）综合收益总额											142,365,935.22	100,642,687.55	243,008,622.77
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具													

持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
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. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(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	512,717,581.00				86,674,226.82			67,479,877.89		1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	29,145,414.40	696,017,100.11

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	29,145,414.40	696,017,100.11
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					212.45				456,810.13	4,111,291.21	4,568,313.79
（一）综合收益总额										4,568,101.34	4,568,101.34
（二）所有者投入和减少资本					212.45						212.45
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他					212.45						212.45
（三）利润分配									456,810.13	-456,810.13	
1．提取盈余公积									456,810.13	-456,810.13	
2．对所有者（或股东）的分配											
3．其他											
（四）所有者权益内部结转											
1．资本公积转增资本（或股本）											
2．盈余公积转增资本（或股本）											
3．盈余公积弥补亏损											
4．其他											

(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	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02	33,256,705.61	700,585,413.90

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	37,954,441.54	704,826,127.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	37,954,441.54	704,826,127.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-8,809,027.14	-8,809,027.14
（一）综合收益总额										-8,809,027.14	-8,809,027.14
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											

2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（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	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	29,145,414.40	696,017,100.11

三、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）；法定代表人周悦刚。截至2016年12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%。本公司统一社会信用代码注册号为9112000010310067X6。

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%。

本财务报表已经本公司第九届董事会第九次会议审议批准，并于2017年4月26日决议批准报出。

本公司及各所属子公司主要经营房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

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。

本公司2016年度纳入合并范围的子公司共5户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加2户，详见本附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、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。

2、持续经营

公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。

五、重要会计政策及会计估计

公司遵守房地产行业的披露要求。

具体会计政策和会计估计提示：

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、28“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、32“其他重要的会计政策和会计估计”。

1、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12月31日的财务状况及2016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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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、14“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）。

6、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、14“长期股权投资”或本附注五、10“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、14、（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。

7、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、14（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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
普通往来款	账龄分析法
特殊往来款	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	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%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
------	----------	-----------

备用金	0.00%	0.00%
关联方往来	0.00%	0.00%

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	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。

12、存货

公司遵守房地产行业的披露要求。

(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。

13、划分为持有待售资产

无

14、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、10“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、6、（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。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式：成本法计量

折旧或摊销方法：

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、22“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。

16、固定资产

（1）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) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

17、在建工程

公司遵守房地产行业的披露要求。

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。

18、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。

19、生物资产

无

20、油气资产

无

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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) 内部研究开发支出会计政策

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。

22、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。

23、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。

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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。

（2）离职后福利的会计处理方法

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。

（3）辞退福利的会计处理方法

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）。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

25、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。

26、股份支付

无

27、优先股、永续债等其他金融工具

无

28、收入

公司遵守房地产行业的披露要求。

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。

29、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

30、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。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

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。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。

(2) 融资租赁的会计处理方法

无

32、其他重要的会计政策和会计估计

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。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据《财政部关于印发<增值税会计处理规定>的通知》(财会[2016]22号)和《财政部关于<增值税会计处理规定>有关问题的解读》(2017年1月26日)等文件规定,本公司自财会[2016]22号发布之日起,按要求对增值税有关业务进行会计核算。对于2016年5月1日至财会[2016]22号施行日之间发生的交易由于该规定而影响资产、负债和损益等财务报表列报项目金额的,予以据实调整;对于2016年1月1日至4月30日期间发生的交易,不予追溯调整;对于2016年财务报表中可比期间(2015年度)的财务报表也不予追溯调整。	经公司第九届董事会第九次会议和第九届监事会第三次会议审议通过。	

该会计政策变更事项对2016年度经营损益(净利润)无影响,仅为不同报表项目间的调整。有关情况如下:

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
将原“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目,变更后的科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。	2016年度:	
	税金及附加项目	9,413,633.46
	管理费用项目	-9,413,633.46

(2) 重要会计估计变更

不适用

34、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
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。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。	5%
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

2016年5月6日，重庆市渝北区地方税务局龙塔税务所向所属二级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重庆鲁能企业所得税107,322,944.08元。

2015年12月10日，重庆市南岸区国家税务局向所属三级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，重庆英大申请的2015年减按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重庆英大企业所得税1,434,159.53元。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,469.36	41,573.92
银行存款	962,936,530.36	940,610,328.69

其他货币资金	4,880,830.22	8,364,554.02
合计	967,820,829.94	949,016,456.63

其他说明：所有权或使用权受到限制的货币资金详见七、76 “所有权或使用权受限制的资产”。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无

3、衍生金融资产

不适用

4、应收票据

无

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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账款	11,973,682.73	100.00%	11,973,682.73	100.00%		12,224,682.73	100.00%	12,223,252.93	99.99%	1,429.80
合计	11,973,682.73	100.00%	11,973,682.73	100.00%	0.00	12,224,682.73	100.00%	12,223,252.93	99.99%	1,429.80

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	11,973,682.73	11,973,682.73	100.00%
合计	11,973,682.73	11,973,682.73	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,429.80 元；本期收回或转回坏账准备金额 251,000.00 元（应收账款收回）。

(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

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额7,580,169.74元，占应收账款年末余额合计数的比例 63.31%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额7,580,169.74元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,832,075.73	100.00%	251,979.99	100.00%
合计	1,832,075.73	--	251,979.99	--

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为1,630,925.73元，占应收账款年末余额合计数的比例为89.02%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为0.00元。

其他说明：

7、应收利息

无

8、应收股利

(1) 应收股利

单位：元

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	0.00	0.00

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	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	--	--	--

其他说明：

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

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,192,300,784.69	100.00%	227,820,172.91	19.11%	964,480,611.78	269,375,177.61	100.00%	229,124,670.83	85.06%	40,250,506.78
合计	1,192,300,784.69	100.00%	227,820,172.91	19.11%	964,480,611.78	269,375,177.61	100.00%	229,124,670.83	85.06%	40,250,506.78

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账龄	期末余额
----	------

	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	36,428,929.83	1,821,446.49	5.00%
1 至 2 年	20,546,330.41	2,054,633.04	10.00%
2 至 3 年	9,425,029.74	4,712,514.87	50.00%
3 至 4 年	453,892.28	363,113.82	80.00%
4 至 5 年	266,137.46	239,523.72	90.00%
5 年以上	218,628,940.97	218,628,940.97	100.00%
合计	285,749,260.69	227,820,172.91	79.73%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

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
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	697,270,000.00			竞拍保证金预计可收回
重庆市江津区财政局	193,500,000.00			竞拍土地保证金可收回
河南省国土资源开发投资管理中心	15,000,000.00			竞拍土地保证金可收回
鲁能集团有限公司	239,330.00			应收关联方款项，预计可收回
其他保证金及押金	542,084.00			预计可收回
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	110.00			应收关联方款项，预计可收回
合 计	906,551,524.00			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,810,587.25 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,115,085.17 元（应收款项收回）。

(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

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	968,889,376.57	42,545,661.45

代垫款项	96,886.00	642,226.38
往来款	221,790,522.12	220,499,289.78
征地款		5,000,000.00
预存电费	1,524,000.00	688,000.00
合计	1,192,300,784.69	269,375,177.61

(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：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
①	竞拍保证金	697,270,000.00	1 年以内	58.48%	
②	竞拍土地保证金	193,500,000.00	1 年以内	16.23%	
③	往来款	54,247,162.84	5 年以上	4.55%	54,247,162.84
④	民工工资保证金	32,858,220.00	1 年以内&1-2 年 &2-3 年&5 年以上	2.76%	7,637,015.00
⑤	往来款	27,502,789.06	5 年以上	2.31%	27,502,789.06
合计	--	1,005,378,171.90	--	84.32%	89,386,966.90

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

10、存货

公司遵守房地产行业的披露要求。

(1) 存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	14,455,245,618.16		14,455,245,618.16	5,109,987,106.18		5,109,987,106.18
开发产品	1,205,605,777.43		1,205,605,777.43	1,400,288,061.11		1,400,288,061.11
库存商品	2,998,184.52	2,998,184.52		2,998,184.52	2,998,184.52	
合计	15,663,849,580.11	2,998,184.52	15,660,851,395.59	6,513,273,351.81	2,998,184.52	6,510,275,167.29

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
重庆领秀城	2014年08月16日	2019年05月31日	6,846,196,088.50	1,011,471,980.78	1,145,699,034.67			1,207,291,522.74	53,586,740.65	31,066,521.65	银行贷款;其他
中央公馆	2015年08月31日	2017年06月10日	1,801,934,608.00	746,826,782.16	890,623,500.00			281,645,363.27	7,086,424.00	1,355,312.88	银行贷款
鲁能星城十三街区	2015年03月13日	2017年09月30日	1,663,267,300.00	279,627,927.28	429,828,978.50			244,662,489.57	18,272,740.32	18,272,740.32	银行贷款
鲁能城	2016年03月31日	2020年06月30日	4,814,807,253.92	822,418,710.00				1,969,744,917.79	69,285,636.29	54,221,666.67	银行贷款;其他
九龙花园	2015年11月26日	2017年10月31日	2,039,385,467.00	703,802,647.80				994,505,172.87	9,782,361.09	9,782,361.11	银行贷款
九龙东郡一街区	2016年07月11日	2018年05月15日	1,221,723,964.00					559,484,949.24	3,182,666.67	3,182,666.67	银行贷款
南渝星城	2015年07月04日	2019年04月30日	2,787,311,052.00	878,365,724.83				1,285,381,726.15	32,959,075.77	28,696,575.77	银行贷款
泰山7号	2016年06月30日	2022年12月31日	11,095,610,900.00	667,473,333.33				3,745,869,226.71	83,669,555.55	83,366,222.23	银行贷款;其他
星城外滩	2016年12月31日	2020年01月30日						1,807,145,205.97	22,305,583.33	22,305,583.33	其他

北渝星城	2016 年 12 月 28 日	2019 年 04 月 30 日	2,378,983 ,800.00					702,776,1 05.66			
东莞鲁能 茶山地块	2017 年 02 月 17 日	2019 年 04 月 30 日	2,490,722 ,703.66					1,485,659 ,420.24	6,711,760 .00	6,711,760 .00	其他
青岛即墨 70 亩	2017 年 06 月 09 日	2019 年 03 月 15 日	639,902,0 00.00					171,079,5 17.95	712,008.0 0	712,008.0 0	其他
合计	--	--	37,779,84 5,137.08	5,109,987 ,106.18	2,466,151 ,513.17			14,455,24 5,618.16	307,554,5 51.67	259,673,4 18.63	--

按下列格式分项目披露“开发产品”：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
领秀城 3#展示 区住宅	2011 年 12 月 19 日	2,068,055.58			2,068,055.58
3#AB 区住宅	2012 年 06 月 19 日	8,893,937.05	1,650,929.16		10,544,866.21
3#AB 区车位	2012 年 06 月 19 日	11,691,582.93		134,386.00	11,557,196.93
3#展示区商业	2011 年 12 月 19 日	55,653,370.04			55,653,370.04
C 区住宅	2012 年 12 月 25 日	9,237,547.69		1,070.15	9,236,477.54
C 区车位	2012 年 12 月 25 日	11,334,670.30			11,334,670.30
EF 区住宅	2012 年 12 月 27 日	94,005,802.88		50,040,321.30	43,965,481.58
EF 区车位	2012 年 12 月 27 日	17,095,555.65		5,494,999.95	11,600,555.70
2#高层	2014 年 12 月 12 日	55,599,304.94		47,247,814.77	8,351,490.17
2#洋楼	2014 年 12 月 12 日	25,777,200.61		22,826,218.83	2,950,981.78
2#商业	2014 年 12 月 12 日	34,047,009.80		473,551.29	33,573,458.51
2#车位	2014 年 12 月 12 日	30,783,572.80		3,660,042.40	27,123,530.40
3#H1 区别墅	2015 年 12 月 25	164,776,696.44		47,414,527.13	117,362,169.31

	日				
3#H1 区车位	2015 年 12 月 25 日	21,606,000.00			21,606,000.00
3#H2 区	2016 年 11 月 25 日		265,732,456.04		265,732,456.04
3#D 区住宅	2016 年 09 月 30 日		159,366,600.00	73,701,142.02	85,665,457.98
3#D 区车位	2016 年 09 月 30 日		18,549,800.00		18,549,800.00
5#区住宅	2016 年 11 月 30 日		616,803,230.39	604,685,884.08	12,117,346.31
5#区车位	2016 年 11 月 30 日		83,596,019.08	11,238,700.08	72,357,319.00
鲁能星城一街区	2004 年 12 月 30 日	23,096,630.06			23,096,630.06
鲁能星城十一街区	2008 年 12 月 17 日	1,408,135.40			1,408,135.40
鲁能星城五街区	2011 年 12 月 22 日	2,524,899.53		1,208,491.12	1,316,408.41
鲁能星城七街区	2007 年 11 月 30 日	5,216,813.32		3,629,088.00	1,587,725.32
鲁能星城十二街区	2013 年 05 月 31 日	14,098,567.29		5,392,680.94	8,705,886.35
鲁能星城十街区	2009 年 12 月 18 日	206,285.80			206,285.80
鲁能星城九街区	2010 年 03 月 16 日	19,151,236.54		4,397,908.16	14,753,328.38
鲁能星城六街区	2013 年 09 月 09 日	792,015,186.46	12,680.56	737,107,962.52	54,919,904.50
鲁能星城十三街区	2016 年 12 月 28 日		429,816,297.94	199,777,440.04	230,038,857.90
鲁能星城中央公馆	2016 年 12 月 28 日		890,623,500.00	842,401,568.07	48,221,931.93
合计	--	1,400,288,061.11	2,466,151,513.17	2,660,833,796.85	1,205,605,777.43

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52	
合计	2,998,184.52					2,998,184.52	--

(3) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

开发成本期末余额14,455,245,618.16元，其中：借款费用资本化金额307,554,551.67元。
报告期内公司利息资本化情况如下：

项 目	本期发生额（元）	累计金额（元）	资本化率%
重庆领秀城	31,066,521.65	53,586,740.65	5.04%
中央公馆	1,355,312.88	7,086,424.00	4.99%
鲁能星城十三街区	18,272,740.32	18,272,740.32	4.75%
鲁能城	54,221,666.67	69,285,636.29	6.00%
九龙花园	9,782,361.11	9,782,361.09	4.89%
九龙东郡一街区	3,182,666.67	3,182,666.67	5.60%
南渝星城	28,696,575.77	32,959,075.77	5.225%
泰山7号	83,366,222.23	83,669,555.55	5.30%
星城外滩	22,305,583.33	22,305,583.33	5.31%
东莞鲁能茶山地块	6,711,760.00	6,711,760.00	4.785%
青岛即墨70亩	712,008.00	712,008.00	4.785%
合计	259,673,418.63	307,554,551.67	

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
鲁能城		740,374,300.00	土地使用权借款抵押
鲁能泰山7号		1,521,635,300.13	土地使用权借款抵押
南渝星城	712,465,571.00	326,650,000.00	土地使用权借款抵押
领秀城	164,530,702.87	164,530,702.87	土地使用权借款抵押

中央公馆	590,077,219.26		土地使用权借款抵押
合计	1,467,073,493.13	2,753,190,303.00	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

11、划分为持有待售的资产

无

12、一年内到期的非流动资产

无

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税	32,608,099.41	
预缴所得税	78,745,759.23	
预缴及待抵扣增值税	107,769,665.74	
预缴土增税	15,293,162.08	
城市维护建设税	7,321,851.91	
教育费附加	2,929,621.70	
地方教育费附加	2,399,226.61	
合计	247,067,386.68	

14、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

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
可供出售权益工具：	132,279,563.05	132,279,563.05		132,279,563.05	132,279,563.05	
按成本计量的	132,279,563.05	132,279,563.05		132,279,563.05	132,279,563.05	
合计	132,279,563.05	132,279,563.05	0.00	132,279,563.05	132,279,563.05	0.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	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	132,279,563.05			132,279,563.05	19.58%	
合计	132,279,563.05			132,279,563.05	132,279,563.05			132,279,563.05	--	

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

无

15、持有至到期投资

无

16、长期应收款

无

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
宜宾鲁能	285,481,4			-34,471,7						251,009,6	

开发（集团）有限公司	21.53			27.36						94.17	
小计	285,481,421.53			-34,471,727.36						251,009,694.17	
合计	285,481,421.53			-34,471,727.36						251,009,694.17	

18、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

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	27,577,226.47			27,577,226.47
2.本期增加金额				
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入				
（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	10,069,500.00			10,069,500.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	7,494,263.93			7,494,263.93
2.本期增加金额	510,000.73			510,000.73
（1）计提或摊销	510,000.73			510,000.73
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	3,245,464.54			3,245,464.54
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	6,824,035.46			6,824,035.46
2.期初账面价值	20,082,962.54			20,082,962.54

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额		1,922,088.51	774,840.62	4,967,262.68	7,664,191.81
2.本期增加金额		198,990.29	36,767.61	1,740,872.85	1,976,630.75
（1）购置		198,990.29	36,767.61	1,740,872.85	1,976,630.75
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					

3.本期减少金额		227,000.00		217,080.00	444,080.00
（1）处置或报废		227,000.00		217,080.00	444,080.00
4.期末余额		1,894,078.80	811,608.23	6,491,055.53	9,196,742.56
二、累计折旧					
1.期初余额		1,164,306.26	438,237.01	3,280,944.76	4,883,488.03
2.本期增加金额		172,773.03	52,218.14	458,361.18	683,352.35
（1）计提		172,773.03	52,218.14	458,361.18	683,352.35
3.本期减少金额		113,050.05		206,383.60	319,433.65
（1）处置或报废		113,050.05		206,383.60	319,433.65
4.期末余额		1,224,029.24	490,455.15	3,532,922.34	5,247,406.73
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		670,049.56	321,153.08	2,958,133.19	3,949,335.83
2.期初账面价值		757,782.25	336,603.61	1,686,317.92	2,780,703.78

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

20、在建工程

(1) 在建工程情况

无

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

无

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

21、工程物资

无

22、固定资产清理

无

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

不适用

24、油气资产

不适用

25、无形资产**(1) 无形资产情况**

无

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

26、开发支出

无

27、商誉

无

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费	1,114,456.57		117,311.28		997,145.29
合计	1,114,456.57		117,311.28		997,145.29

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

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	12,025,617.17	3,006,404.30	13,514,257.80	3,378,564.46
可抵扣亏损	33,507,531.71	8,376,882.93	39,671,486.24	9,917,871.56
预收售房款预计利润	520,903,738.19	130,225,934.55	288,777,058.90	72,194,264.73
预提税费	440,717,580.04	110,179,395.01	399,386,114.15	99,846,528.54
合计	1,007,154,467.11	251,788,616.79	741,348,917.09	185,337,229.29

(2) 未经抵销的递延所得税负债

无

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		251,788,616.79		185,337,229.29
递延所得税负债		0.00		0.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
减值准备	366,902,699.98	366,968,127.47
合计	366,902,699.98	366,968,127.47

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

无

30、其他非流动资产

无

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	3,198,600,000.00	1,090,000,000.00
合计	3,198,600,000.00	1,090,000,000.00

短期借款分类的说明：

期末余额中，关联方提供的短期借款为 3,198,600,000.00 元。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

33、衍生金融负债

不适用

34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		72,260,761.68
合计	0.00	72,260,761.68

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

35、应付账款**(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	321,945,014.81	318,141,014.35
应付质保金	5,445,251.86	5,856,023.02
应付土地款	18,401,063.18	23,567,925.18
应付物资款	5,766,153.53	6,439,265.74
预提建安工程费	428,035,819.80	63,726,306.29
应付劳务款	2,027,050.00	
合计	781,620,353.18	417,730,534.58

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	暂时未结算
重庆市国土局	4,203,127.30	暂时未结算
沈阳劳雷尔银行设备有限公司	3,793,076.86	暂时未结算
重庆海博建设有限公司	2,727,621.87	暂时未结算
中国建筑第五工程局有限公司	1,975,262.93	暂时未结算
重庆市助友建筑高新技术开发有限公司	1,509,906.10	暂时未结算
泰州市建设工程有限公司	1,408,998.04	暂时未结算
合计	29,774,613.10	--

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
重庆领秀城	1,484,756,902.00	220,941,541.00
鲁能星城	366,644,585.00	1,688,113,830.00
鲁能城	389,997,457.00	41,625,564.00
南渝星城	569,142,460.00	67,003,187.00
泰山 7 号	61,756,622.00	
九龙花园	946,509,489.00	
九龙东郡一街区	340,063,945.00	
合计	4,158,871,460.00	2,017,684,122.00

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,579,976.16	79,955,272.90	80,588,449.29	2,946,799.77
二、离职后福利-设定提存计划	2,011,059.19	4,354,789.57	6,380,617.66	-14,768.90
合计	5,591,035.35	84,310,062.47	86,969,066.95	2,932,030.87

(2) 短期薪酬列示

单位：元

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		64,778,011.74	64,778,011.74	

2、职工福利费		4,746,342.03	4,746,342.03	
3、社会保险费	1,245,813.03	2,334,843.41	3,609,152.81	-28,496.37
其中：医疗保险费	1,113,557.72	2,124,777.68	3,269,089.67	-30,754.27
工伤保险费	47,609.96	123,358.53	173,963.79	-2,995.30
生育保险费	84,645.35	86,707.20	166,099.35	5,253.20
4、住房公积金	64,309.57	3,071,550.50	3,181,299.06	-45,438.99
5、工会经费和职工教育经费	2,269,853.56	2,919,582.79	2,168,701.22	3,020,735.13
8、其他短期薪酬		2,104,942.43	2,104,942.43	
合计	3,579,976.16	79,955,272.90	80,588,449.29	2,946,799.77

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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	1,788,499.58	3,598,692.69	5,466,340.50	-79,148.23
2、失业保险费	191,353.72	146,968.53	272,041.12	66,281.13
3、企业年金缴费	31,205.89	609,128.35	642,236.04	-1,901.80
合计	2,011,059.19	4,354,789.57	6,380,617.66	-14,768.90

其他说明：

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。

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	43,862.77	
企业所得税	11,195,734.03	39,223,907.85
个人所得税	3,869,485.31	4,465,822.23
城市维护建设税	8,317.67	-6,639,229.57
营业税		-94,843,135.45
土地增值税	440,717,580.04	397,616,659.49
教育费附加	3,564.71	-2,845,279.14
印花税	51,041.49	362.20
地方教育费附加	2,376.48	-2,342,998.20

水利建设基金		3,929.17
土地使用税	117,192.50	
合计	456,009,155.00	334,640,038.58

39、应付利息

单位：元

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	13,127,908.48	1,228,472.23
短期借款应付利息	12,567,184.66	1,586,666.66
合计	25,695,093.14	2,815,138.89

重要的已逾期未支付的利息情况：无。

40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,673,645.32	2,673,645.32
合计	2,673,645.32	2,673,645.32

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

年末账龄均为 5 年以上，未付原因为股东暂未领取。

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售房定金	10,345,000.00	53,659,250.39
保证金	28,331,087.76	4,684,677.87
诚意金	92,075,477.00	25,633,500.00
押金	11,412,000.00	44,785,557.00
代收代付款项	387,412,007.33	72,788,225.31
合计	529,575,572.09	201,551,210.57

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
押金	10,531,000.00	暂时未结算
广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	暂时未结算
北京邦克融通科技公司	3,270,000.00	暂时未结算
天津德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	暂时未结算
合计	19,962,100.00	--

42、划分为持有待售的负债

无

43、一年内到期的非流动负债

无

44、其他流动负债

无

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	3,131,590,000.00	1,108,000,000.00
保证借款	2,790,000,000.00	
合计	5,921,590,000.00	1,108,000,000.00

46、应付债券

无

47、长期应付款

无

48、长期应付职工薪酬

无

49、专项应付款

无

50、预计负债

无

51、递延收益

无

52、其他非流动负债

无

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	512,717,581.00						512,717,581.00

54、其他权益工具

无

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	43,033,050.13	212.45		43,033,262.58
其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
合计	86,674,226.82	212.45		86,674,439.27

本年资本公积增加的原因为：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司转入出售以前年度零碎股份收入。

56、库存股

无

57、其他综合收益

无

58、专项储备

无

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	67,479,877.89	456,810.13		67,936,688.02
合计	67,479,877.89	456,810.13		67,936,688.02

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,285,427,250.42	1,143,061,315.20
调整后期初未分配利润	1,285,427,250.42	1,143,061,315.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	345,299,598.48	142,365,935.22
减：提取法定盈余公积	456,810.13	
期末未分配利润	1,630,270,038.77	1,285,427,250.42

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,913,114,050.20	2,620,523,794.71	1,442,322,612.00	692,001,153.68
其他业务	19,657,540.62	13,553,068.08	1,321,021.70	805,374.23
合计	3,932,771,590.82	2,634,076,862.79	1,443,643,633.70	692,806,527.91

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	13,907,735.33	5,358,088.43
教育费附加	5,960,458.01	2,296,323.60
资源税	10,363.83	
地方教育费附加	3,973,638.67	1,530,380.97
土地增值税	218,818,530.09	182,435,734.44
营业税	137,801,880.50	76,544,120.71
其他	9,413,633.46	15,588.55
合计	389,886,239.89	268,180,236.70

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注“六、税项”。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	61,002,645.13	39,137,610.06
媒体广告费	57,842,846.08	21,630,081.56
市场推广活动费	35,113,299.46	10,648,884.01
代理佣金	21,745,224.13	13,597,329.00
销售物料制作印刷费	2,211,574.71	9,446,939.68
工资	8,663,343.33	6,693,100.69
物业管理费	6,597,710.23	1,870,235.76
咨询顾问费	749,056.60	1,030,000.00
空置房管理及物业补偿费	2,886,713.95	2,778,564.80
现场包装费	1,408,310.83	1,534,475.00
中介费	368,119.28	285,000.00
折旧费	53,348.51	85,915.71
养老保险费	329,827.57	495,206.46
住房公积金	403,103.61	166,545.52
宣传片	2,258,866.15	
销售服务费	3,621,556.44	
草花更换费	5,176,937.83	

其他	17,089,174.60	15,406,522.86
合计	227,521,658.44	124,806,411.11

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	36,400,492.74	33,622,942.11
差旅费	2,268,408.09	1,495,444.09
办公费	902,195.30	990,707.92
基本养老保险	2,249,895.43	3,481,373.21
印花税	2,618,684.30	2,317,576.26
中介费	12,645,963.24	30,909,330.00
外部劳务费	2,045,003.75	1,298,268.93
职工福利费	4,517,705.03	3,106,381.54
住房公积金	1,767,520.94	1,034,131.36
董事会费	1,130,288.94	878,254.77
其他	7,413,228.92	11,415,414.79
合计	73,959,386.68	90,549,824.98

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	293,785,776.25	102,507,735.12
减：利息收入	9,293,554.68	6,362,907.17
减：利息资本化金额	293,785,776.25	102,013,193.40
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	2,020,245.80	2,203,851.81
合计	-7,273,308.88	-3,664,513.64

66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,554,068.12	-24,415,991.18

合计	-1,554,068.12	-24,415,991.18
----	---------------	----------------

67、公允价值变动收益

无

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-34,471,727.36	4,377,145.65
委托贷款收益		10,276,736.10
合计	-34,471,727.36	14,653,881.75

69、营业外收入

单位：元

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	0.00	87,333.85	
其中：固定资产处置利得		87,333.85	
政府补助	134,944.00		134,944.00
违约金、罚金收入	763,637.47	429,441.00	763,637.47
其他	47,388.51	77,738.40	47,388.51
合计	945,969.98	594,513.25	945,969.98

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
房产配套商 业招商建设 扶持金	重庆市南岸 区支付中心	补助	因符合地方 政府招商引 资等地方性 扶持政策而 获得的补助	是	否	50,000.00		与收益相关
稳岗补贴	重庆市渝北 区就业和人 才服务局	奖励		是	否	84,944.00		与收益相关
合计	--	--	--	--	--	134,944.00		--

70、营业外支出

单位：元

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	123,646.35	0.00	123,646.35
其中：固定资产处置损失	123,646.35		123,646.35
赔偿金及滞纳金支出	298,855.60	58,043.93	298,855.60
合计	422,501.95	58,043.93	422,501.95

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	111,250,170.21	80,107,981.04
递延所得税费用	-66,451,387.50	-12,545,114.92
合计	44,798,782.71	67,562,866.12

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	582,206,560.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	145,551,640.17
调整以前期间所得税的影响	-108,757,103.61
非应税收入的影响	8,617,931.84
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	620,052.18
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,233,737.87
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	44,798,782.71

72、其他综合收益

详见附注。

73、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	9,293,554.68	6,362,907.17
购房认购金、押金	66,571,977.00	119,633,057.00
赔偿金、租金等	6,016,362.31	1,917,964.95
往来款项	3,817,151,000.00	50,390,553.84
代收款项	98,132,889.26	35,748,140.84
竞拍保证金	1,400,000,000.00	
合计	5,397,165,783.25	214,052,623.80

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代收款项	1,866,778.65	16,993,961.08
银行手续费	2,020,245.80	1,294,685.15
支付的营业费用、管理费用等	285,941,168.43	113,752,522.71
赔偿金等	85,528,031.93	58,043.93
竞拍保证金及复垦券	2,305,770,000.00	
往来款项	3,593,400,000.00	
合计	6,274,526,224.81	132,099,212.87

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到宜宾鲁能公司归还委贷本金		700,000,000.00
收到宜宾鲁能公司委托贷款利息		23,130,125.00
合计	0.00	723,130,125.00

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付手续费		532,000.00
合计		532,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按揭贷款保证金解冻	3,483,723.80	32,410.34
零碎股出售收入利息	212.45	
合计	3,483,936.25	32,410.34

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款手续费	390,000.00	
公司资产重组支付的费用		4,500,000.00
合计	390,000.00	4,500,000.00

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	537,407,777.98	243,008,622.77
加：资产减值准备	-1,554,068.12	-24,415,991.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,193,353.08	1,203,718.74
无形资产摊销		1,879.00
长期待摊费用摊销	117,311.28	58,655.64
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）	-4,487,438.06	-87,178.85
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	114,043.35	-155.00
财务费用（收益以“—”号填列）	390,000.00	1,026,541.72
投资损失（收益以“—”号填列）	34,471,727.36	-14,653,881.75
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-66,451,387.50	-12,545,114.92

存货的减少（增加以“—”号填列）	-8,956,613,551.29	-3,623,394,691.20
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-925,579,650.33	64,258,921.40
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,731,652,299.47	750,842,051.52
经营活动产生的现金流量净额	-6,649,339,582.78	-2,614,696,622.11
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	702,339,999.72	940,651,902.61
减：现金的期初余额	940,651,902.61	667,077,643.58
现金及现金等价物净增加额	-238,311,902.89	273,574,259.03

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

无

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

无

（4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	702,339,999.72	940,651,902.61
其中：库存现金	3,469.36	41,573.92
可随时用于支付的银行存款	702,336,530.36	940,610,328.69
三、期末现金及现金等价物余额	702,339,999.72	940,651,902.61

其他说明：

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

75、所有者权益变动表项目注释

无

76、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	265,480,830.22	按揭贷款保证金
存货	2,753,190,303.00	土地使用权借款抵押
合计	3,018,671,133.22	--

77、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

无

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

不适用

78、套期

无

79、其他

无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

不存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

不存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本年新成立两家全资子公司并纳入当年合并范围，两家子公司分别为东莞鲁能广宇房地产开发有限公司、青岛鲁能广宇房地产开发有限公司。

6、其他

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	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	重庆市渝北区	重庆市渝北区	房地产开发、房屋销售	65.50%		同一控制企业合并
重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发、房屋销售		70.00%	设立方式
重庆鲁能物业服务集团有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00%		设立方式
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市	房地产开发、房屋销售	100.00%		设立方式
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	山东青岛即墨	山东青岛即墨	房地产开发、房屋销售	100.00%		设立方式

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆鲁能开发（集团）有限公司	34.50%	19,210.82		98,145.51
重庆鲁能英大置业有限公司	30.00%	1,302.56		5,731.06

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆鲁能开发(集团)有限公司	15,917,961,443.42	504,112,642.50	16,422,074,085.92	7,764,493,861.01	5,921,590,000.00	13,686,083,861.01	7,453,683,457.65	483,300,119.21	7,936,983,576.86	4,625,098,894.19	1,108,000,000.00	5,733,098,894.19
重庆鲁能英大置业有限公司	2,657,482,599.45	39,387,159.15	2,696,869,758.60	2,145,834,425.19	360,000,000.00	2,505,834,425.19	2,201,186,437.43	9,066,176.99	2,210,252,614.42	1,092,635,944.77	970,000,000.00	2,062,635,944.77

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆鲁能开发(集团)有限公司	3,927,048,694.31	532,105,542.24	532,105,542.24	-4,965,987,914.66	1,443,640,138.87	282,961,192.36	282,961,192.36	-2,597,002,472.31
重庆鲁能英大置业有限公司	1,026,423,157.81	43,418,663.76	43,418,663.76	1,137,191,464.78	411,354,292.00	15,374,433.49	15,374,433.49	-53,224,286.55

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市	宜宾市	房地产开发、销售等		35.00%	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	7,278,524,854.38	6,130,942,087.26
非流动资产	595,135,390.52	420,206,856.36
资产合计	7,873,660,244.90	6,551,148,943.62
流动负债	6,825,711,817.40	2,524,600,562.06
非流动负债	330,777,872.74	3,210,887,177.20
负债合计	7,156,489,690.14	5,735,487,739.26
归属于母公司股东权益	717,170,554.76	815,661,204.36
按持股比例计算的净资产份额	251,009,694.17	285,481,421.53
对联营企业权益投资的账面价值	251,009,694.17	285,481,421.53
营业收入	1,450,440,557.46	456,601,141.68
净利润	-98,490,649.60	12,506,130.44
综合收益总额	-98,490,649.60	12,506,130.44

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

无

十一、公允价值的披露

无

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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	2,000,000.00	20.82%	20.82%

		业、旅游景区管理 业；酒店管理；物业 管理等			
--	--	------------------------------	--	--	--

本企业的母公司情况的说明：本企业最终控制方是国家电网公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“九、3、在合营安排或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	受同一母公司控制
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	受同一母公司控制
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	受同一母公司控制
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	受同一母公司控制
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	受同一母公司控制
成都鲁能置业有限公司	受同一母公司控制

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
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	831,200.00			2,603,478.00
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
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	营销推广	2,898,679.24			
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能	营销推广	152,735.85			

能希尔顿酒店					
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	营销推广	129,056.61			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都鲁能置业有限公司	提供物业服务	5,714,904.98	

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

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

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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
重庆鲁能开发（集团）有限公司	168,066,450.00	2018 年 09 月 29 日	2020 年 09 月 28 日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	193,225,000.00	2019 年 04 月 08 日	2021 年 04 月 07 日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	324,225,000.00	2019 年 05 月 31 日	2021 年 05 月 30 日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	144,100,000.00	2016 年 09 月 21 日	2021 年 09 月 29 日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	753,250,000.00	2016 年 09 月 21 日	2021 年 09 月 29 日	否
鲁能集团有限公司	510,900,000.00	2021 年 05 月 29 日	2023 年 05 月 28 日	否
鲁能集团有限公司	1,310,000,000.00	2020 年 11 月 01 日	2022 年 10 月 31 日	否

注：截至 2016 年 12 月 31 日，本公司作为担保方为控股股东鲁能集团提供担保（借款反担保）的金额为 182,090.00 万元。担保主要内容为：（1）就子公司重庆鲁能取得农业银行

的保证借款提供反担保 51,090.00 万元。该项借款的期末余额为 78,000.00 万元，鲁能集团为借款人重庆鲁能提供全程连带责任保证担保，本公司按所持重庆鲁能 65.5%的股权比例为鲁能集团提供反担保。（2）就子公司重庆鲁能取得交银国际信托有限公司的保证借款提供反担保 131,000.00 万元。该项借款的期末余额为 200,000.00 万元，鲁能集团为借款人重庆鲁能提供全程连带责任保证担保，本公司按所持重庆鲁能 65.5%的股权比例为鲁能集团提供反担保。

本公司作为被担保方

单位：元

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	88,523,550.00	2018 年 09 月 29 日	2020 年 09 月 28 日	否
鲁能集团有限公司	101,775,000.00	2019 年 04 月 08 日	2021 年 04 月 07 日	否
鲁能集团有限公司	170,775,000.00	2019 年 05 月 31 日	2021 年 05 月 30 日	否
鲁能集团有限公司	780,000,000.00	2019 年 05 月 30 日	2021 年 05 月 29 日	否
鲁能集团有限公司	75,900,000.00	2016 年 09 月 21 日	2021 年 09 月 29 日	否
鲁能集团有限公司	396,750,000.00	2016 年 09 月 21 日	2021 年 09 月 28 日	否
鲁能集团有限公司	2,000,000,000.00	2016 年 11 月 02 日	2020 年 11 月 01 日	否

注：以上被担保方为子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司。

（5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
鲁能集团有限公司	700,000,000.00	2015 年 08 月 28 日	2016 年 06 月 05 日	短期借款
鲁能集团有限公司	390,000,000.00	2015 年 12 月 28 日	2016 年 09 月 30 日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2016 年 01 月 29 日	2016 年 11 月 11 日	短期借款
鲁能集团有限公司	420,000,000.00	2016 年 08 月 26 日	2016 年 11 月 12 日	短期借款
鲁能集团有限公司	880,000,000.00	2016 年 08 月 26 日	2016 年 11 月 11 日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2016 年 01 月 13 日	2016 年 05 月 26 日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2016 年 11 月 07 日	2016 年 12 月 29 日	短期借款
鲁能集团有限公司	115,000,000.00	2016 年 11 月 07 日	2016 年 12 月 31 日	短期借款
鲁能集团有限公司	85,000,000.00	2016 年 11 月 07 日	2017 年 11 月 07 日	短期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2016 年 08 月 26 日	2017 年 08 月 26 日	短期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2016 年 12 月 19 日	2017 年 12 月 19 日	短期借款
鲁能集团有限公司	650,000,000.00	2016 年 12 月 28 日	2017 年 12 月 28 日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2016 年 11 月 14 日	2017 年 11 月 14 日	短期借款

鲁能集团有限公司	111,600,000.00	2016 年 11 月 14 日	2017 年 11 月 14 日	短期借款
合 计	7,053,600,000.00			

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,710,153.43	3,468,333.00

(8) 其他关联交易

无

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	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			
其他应收款	海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	100,000.00			
其他应收款	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			
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	
其他应收款	鲁能集团有限公司	239,330.00		239,330.00	
合计		539,440.00		239,540.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付利息	鲁能集团有限公司	12,567,184.66	1,586,666.66
合计		12,567,184.66	1,586,666.66
其他应付款	鲁能集团有限公司	193,500,000.00	
合计		193,500,000.00	

7、关联方承诺

无

8、其他

无

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

不适用

2、以权益结算的股份支付情况

不适用

3、以现金结算的股份支付情况

不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：

截至2016年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

（1）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。该案件需要鉴定机构出具鉴证报告来认定支付金额。

截至2016年12月31日，鉴定机构尚未出具鉴定结论。

（2）本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《房地产权证书》、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，担保人无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	30,763,054.86
经审议批准宣告发放的利润或股利	30,763,054.86

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

无

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

8、其他

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）。

十七、母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

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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账款	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	
合计	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	0.00	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	0.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00%
合计	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 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

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 7,580,169.74 元，占应收账款年末余额合计数的比例 64.71%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 7,580,169.74 元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	424,812,205.74	100.00%	216,054,445.74	50.86%	208,757,760.00	216,468,224.93	100.00%	216,119,873.23	99.84%	348,351.70
合计	424,812,205.74	100.00%	216,054,445.74	50.86%	208,757,760.00	216,468,224.93	100.00%	216,119,873.23	99.84%	348,351.70

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			

1 年以内小计			5.00%
1 至 2 年	20,300.00	2,030.00	10.00%
2 至 3 年	100.00	50.00	50.00%
3 至 4 年			80.00%
4 至 5 年			90.00%
5 年以上	216,052,365.74	216,052,365.74	100.00%
合计	216,072,765.74	216,054,445.74	99.99%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

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
重庆市江津区财政局	193,500,000.00			竞拍土地保证金可收回
河南省国土资源开发投资管理中心	15,000,000.00			竞拍土地保证金可收回
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	110.00			应收关联方款项，预计可收回
鲁能集团有限公司	239,330.00			应收关联方款项，预计可收回
合 计	208,739,440.00			

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 65,427.49 元（应收款收回）。

(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

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	208,759,840.00	415,859.19
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
合计	424,812,205.74	216,468,224.93

(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：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
①	竞拍土地保证金	193,500,000.00	1 年以内	45.55%	
②	往来款	54,247,162.84	5 年以上	12.77%	54,247,162.84
③	往来款	27,502,789.06	5 年以上	6.47%	27,502,789.06
④	往来款	17,110,000.00	5 年以上	4.03%	17,110,000.00
⑤	竞拍土地保证金	15,000,000.00	1 年以内	3.53%	
合计	--	307,359,951.90	--	72.35%	98,859,951.90

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

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
对子公司投资	670,918,246.43		670,918,246.43	100,918,246.43		100,918,246.43
合计	670,918,246.43		670,918,246.43	100,918,246.43		100,918,246.43

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	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
重庆鲁能开发集团有限公司	95,918,246.43			95,918,246.43		
重庆鲁能物业服务集团有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司		470,000,000.00		470,000,000.00		

司						
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计	100,918,246.43	570,000,000.00		670,918,246.43		

(2) 对联营、合营企业投资

无

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	7,296.13		3,494.83	
合计	7,296.13		3,494.83	

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款利息收益	25,161,034.60	31,177,083.33
合计	25,161,034.60	31,177,083.33

6、其他

无

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,373,394.71	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、	108,757,103.61	

减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	134,944.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	512,170.38	
小 计		
减：所得税影响额	6,140,621.13	
少数股东权益影响额	37,478,895.50	
合计	70,158,096.07	--

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	16.25%	0.67	0.67
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.95%	0.54	0.54

3、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

不适用

（2）同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无

4、其他

无

第十二节 备查文件目录

- （一）载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （三）报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。