

鲁能集团有限公司拟以
重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目
评估报告

中企华评报字(2017)第 1079-01 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年五月八日



目录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
评估报告正文.....	5
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围.....	13
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程 and 情况.....	29
九、评估假设.....	32
十、评估结论.....	34
十一、特别事项说明.....	35
十二、评估报告使用限制说明.....	37
十三、评估报告日.....	38
评估报告附件.....	39

资产评估师声明

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

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

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

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

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

评估报告摘要

重要提示

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

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

评估目的：鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，北京中企华资产评估有限责任公司接受天津广宇发展股份有限公司的委托，对重庆鲁能开发(集团)有限公司进行了评估，并于2016年7月15日出具了评估基准日为2016年4月30日的中企华评报字[2016]第1196-1号《鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》，2016年10月11日，本项目资产评估结果经国务院国有资产监督管理委员会审核后备案。

本重组事项尚需获得中国证监会的核准，鉴于[2016]第1196-1号评估报告有效期已到，因此，天津广宇发展股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对重庆鲁能开发(集团)有限公司进行再次评估，作为本次重组申报材料的补充事项，提交中国证监会审查。

评估对象：重庆鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益。

评估范围：重庆鲁能开发(集团)有限公司涉及的全部资产及负债。包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产和递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年12月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。
具体评估结论如下：

重庆鲁能开发(集团)有限公司评估基准日总资产账面价值为1,394,900.93万元，评估价值为1,523,625.49万元，增值额为128,724.56万元，增值率为9.23%；总负债账面价值为1,120,619.17万元，评估价值为1,120,619.17万元，无增减值变化；净资产账面价值为274,281.76万元，净资产评估价值为403,006.32万元，增值额为128,724.56万元，增值率为46.93%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	1,341,428.38	1,390,881.64	49,453.26	3.69
二、非流动资产	2	53,472.55	132,743.85	79,271.30	148.25
其中：长期股权投资	3	32,100.97	111,487.04	79,386.07	247.30
投资性房地产	4	682.40	682.40	0.00	0.00
固定资产	5	273.38	251.41	-21.97	-8.04
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	20,415.79	20,323.00	-92.79	-0.45
资产总计	10	1,394,900.93	1,523,625.49	128,724.56	9.23
三、流动负债	11	564,460.17	564,460.17	0.00	0.00
四、非流动负债	12	556,159.00	556,159.00	0.00	0.00
负债总计	1	1,120,619.17	1,120,619.17	0.00	0.00

鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
	3	7	7		
净资产	1 4	274,281.76	403,006.32	128,724.56	46.93

经评估,重庆鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益的评估值为 403,006.32 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,评估结论的使用有效期限自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起一年有效。

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

鲁能集团有限公司拟以其持有的
重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目

评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份事宜所涉及的重庆鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为天津广宇发展股份有限公司，产权持有单位为鲁能集团有限公司，被评估单位为重庆鲁能开发(集团)有限公司，无业务约定书约定的其他报告使用者。

(一) 委托方简介

企业名称：天津广宇发展股份有限公司(简称“广宇发展”)

住所：天津开发区第三大街 16 号泰达中心

法定代表人：周悦刚

注册资本：伍亿壹仟贰佰柒拾壹万柒仟伍佰捌拾壹元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

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

活动

公司股权结构及变更情况:

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

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

截至评估基准日, 鲁能集团持有广宇发展 106,771,767 股, 占总股本的 20.82%, 为广宇发展控股股东。

(二) 产权持有单位简介

企业名称: 鲁能集团有限公司(简称“鲁能集团”)

住所: 济南市市中区经三路 14 号

主要办公地址: 北京市朝阳区朝外大街 5 号院

法定代表人: 刘宇

成立日期: 2002 年 12 月 12 日

注册资本: 贰佰亿元整

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业; 批发和零售贸易(不含法律法规限制的范围); 企业管理服务; 酒店管理; 工程管理服务; 新能源技术开发; 物业管理; 企业管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

历史沿革:

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

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

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

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

(三) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称:重庆鲁能开发(集团)有限公司(简称:“重庆鲁能公司”)

法定住所:渝北区渝鲁大道777号

经营场所:渝北区渝鲁大道777号

法定代表人:魏海群

注册资本:贰亿元整

企业性质:有限责任公司

主要经营范围:房地产开发(壹级),物业管理,国内贸易(不含国家专项管理规定的商品),旅游信息咨询服务(国家法律法规规定须前置许可或审批的项目除外),科技开发、研究,销售房屋、建筑材料和装饰材料(不含危险化学品)。

2. 公司股权结构及变更情况

重庆鲁能开发(集团)有限公司成立于1999年1月26日。根据重庆银信会计师事务所出具的银会验(1999)第2号《验资报告》,重庆鲁能开发(集团)有限公司发起人及出资额分别为:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
鲁能集团有限公司	6,000.00	30.00%
南昌科瑞集团公司	5,000.00	25.00%
山东鲁能投资公司	2,000.00	10.00%
山东鲁能电力燃料公司	2,000.00	10.00%
山东鲁能电力物资有限公司	2,000.00	10.00%
泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00%
鲁能英大实业发展有限公司	1,000.00	5.00%
合计	20,000.00	100.00%

2000年8月,南昌科瑞集团有限公司将其持有的重庆鲁能25%的股权转让给鲁能英大集团有限公司(原鲁能英大实业发展有限公司)。本次股权转让后,重庆鲁能公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能集团有限公司	6,000.00	30.00
山东鲁能投资公司	2,000.00	10.00
山东鲁能电力燃料有限公司	2,000.00	10.00
山东鲁能电力物资有限公司	2,000.00	10.00
泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00
鲁能英大集团有限公司	6,000.00	30.00
合计	20,000.00	100.00

2001年9月,鲁能英大集团有限公司将持有的重庆鲁能9%的股权转让给山东鲁能物资集团有限公司。鲁能英大集团有限公司将持有的重庆鲁能6.5%的股权转让给山东鲁能发展集团有限公司。鲁能英大集团有限公司将持有的重庆鲁能14.5%的股权转让给山东鲁能燃料集团有限公司。山东鲁能投资公司将持有的重庆鲁能公司10%的股权转让给山东鲁能控股集团公司。本次股权转让后,重庆鲁能公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能发展集团有限公司	7,300.00	36.50
山东鲁能燃料集团有限公司	4,900.00	24.50
山东鲁能物资集团有限公司	3,800.00	19.00
山东鲁能控股集团公司	2,000.00	10.00
泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	100.00

2002年2月,山东鲁能控股集团公司将其持有的重庆鲁能4.5%的股权转让给山东鲁能发展集团有限公司。山东鲁能控股集团公司将

其持有的重庆鲁能 5.5% 的股权转让给山东鲁能物资集团有限公司。

本次股权转让后,重庆鲁能公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能发展集团有限公司	8,200.00	41.00
山东鲁能燃料集团有限公司	4,900.00	24.50
山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	100.00

2003 年 12 月,山东鲁能发展集团有限公司将其持有的重庆鲁能公司 41% 的股权转让给山东鲁能拓展置业有限公司。山东鲁能燃料集团有限公司将持有的重庆鲁能 24.5% 的股权转让给山东鲁能恒源资产管理有限公司。泰基国际企业有限公司将其持有的重庆鲁能公司 10% 的股权转让给海南顺和投资有限公司。本次股权转让后,重庆鲁能公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能拓展置业有限公司	8,200.00	41.00
山东鲁能恒源资产管理有限公司	4,900.00	24.50
山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
海南顺和投资有限公司	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	100.00

2004 年 12 月,山东鲁能拓展置业有限公司、山东鲁能恒源资产管理有限公司分别将各自持有的重庆鲁能公司 41%、24.5% 的股权转让给天津南开戈德股份有限公司。本次股权转让后,重庆鲁能公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
天津南开戈德股份有限公司	13,100.00	65.50
山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
海南顺和投资有限公司	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	100.00

2005 年 6 月,天津南开戈德股份有限公司更名为天津广宇发展股份有限公司。

2008 年 2 月,海南顺和投资有限公司将持有的重庆鲁能公司 10% 的股权(2,000 万元出资额)以 17,000 万元转让给山东鲁能恒源置业有限公司。本次股权转让后,重庆鲁能公司的股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
------	---------	---------

天津广宇发展股份有限公司	13,100.00	65.50
山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
山东鲁能恒源置业有限公司	2,000.00	10.00
合计	20,000.00	100.00

2009年8月,山东鲁能物资集团有限公司、山东鲁能恒源置业有限公司分别将其各自持有的重庆鲁能公司24.5%、10%的股权无偿划转给山东鲁能集团有限公司。本次股权划转后,重庆鲁能公司的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
天津广宇发展股份有限公司	13,100.00	65.50
山东鲁能集团有限公司	6,900.00	34.50
合计	20,000.00	100.00

经过历次的股权变更,截至评估基准日公司的股权结构如下:

股东名称	认缴出资额(万元)	出资比例(%)
天津广宇发展股份有限公司	13,100.00	65.50
鲁能集团有限公司	6,900.00	34.50
合计	20,000.00	100.00

注:2012年6月25日,山东鲁能集团有限公司更名为“鲁能集团有限公司”

3.公司产权和经营管理结构

重庆鲁能开发(集团)有限公司为天津广宇发展股份有限公司的控股子公司。根据公司章程,公司设股东会、董事会、经理、监事会。公司下设财务资产部、成本管理部、营销部、客户服务部、综合部、工程建设部等职能部门。

4.近年资产、财务、经营状况

历史年度财务状况表(合并)

金额单位:人民币万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
一、流动资产	1,591,796.14	745,368.35	356,468.38	347,029.66
二、非流动资产	50,411.26	48,330.01	116,885.36	38,864.09
长期应收款			70,000.00	
长期股权投资	25,100.97	28,548.14	28,110.43	20,741.25
投资性房地产	682.40	2,008.30	2,088.83	2,169.37
固定资产	286.72	231.64	116.27	138.60
无形资产			0.19	0.56
递延所得税资产	24,341.17	17,541.94	16,569.65	15,814.31
资产合计	1,642,207.41	793,698.36	473,353.74	385,893.75
三、流动负债	776,449.39	462,509.89	231,261.39	206,792.11

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
四、非流动负债	592,159.00	110,800.00	50,000.00	30,000.00
五、负债合计	1,368,608.39	573,309.89	281,261.39	236,792.11
六、净资产(所有者权益)	273,599.02	220,388.47	192,092.35	149,101.63
归属于母公司所有者权益	267,867.96	215,959.97	188,125.08	145,599.55

历史年度财务状况表(母公司)

金额单位:人民币万元

项目	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
一、流动资产合计	1,341,428.38	552,869.93	215,536.33	253,422.41
二、非流动资产合计	53,472.55	106,423.39	182,703.38	90,763.91
长期应收款	0.00	52,000.00	129,000.00	45,000.00
长期股权投资	32,100.97	35,548.14	35,110.43	27,741.25
投资性房地产	682.40	2,008.30	2,088.83	2,169.37
固定资产	273.38	213.76	99.01	108.16
递延所得税资产	20,415.79	16,653.20	16,404.92	15,744.56
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
三、资产总计	1,394,900.93	659,293.32	398,239.70	344,186.32
四、流动负债合计	564,460.17	367,619.16	202,899.39	191,993.45
五、非流动负债合计	556,159.00	65,800.00	0.00	0.00
长期借款	556,159.00	65,800.00	0.00	0.00
六、负债总计	1,120,619.17	433,419.16	202,899.39	191,993.45
七、净资产(所有者权益)	274,281.76	225,874.16	195,340.31	152,192.87

历史年度利润表(合并)

金额单位:人民币万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	392,704.87	144,364.01	127,969.97	148,740.92
其中:营业收入	392,704.87	144,364.01	127,969.97	148,740.92
二、营业总成本	331,803.73	110,549.54	92,312.90	106,280.19
其中:营业成本	263,768.56	69,280.65	65,245.34	71,693.97
税金及附加	38,889.91	26,622.44	20,404.63	27,153.74
销售费用	25,187.42	12,619.55	5,832.38	5,862.34
管理费用	4,775.85	4,742.55	3,225.01	3,105.42
财务费用	-669.15	-268.60	-2,596.29	-1,345.01
资产减值损失	-148.86	-2,447.05	201.84	-190.26
投资收益(损失以“-”号填列)	-3,447.17	1,465.39	8,692.23	8,946.58
其中:对联营企业和合营企业投资收益	-3,447.17	437.71	7,369.18	8,946.58
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	57,453.97	35,279.86	44,349.30	51,407.30
加:营业外收入	93.86	59.45	123.01	108.89
其中:非流动资产处置利得		8.73		
减:营业外支出	30.27	5.80	70.88	46.63
其中:非流动资产处置损失	0.48		1.26	0.56
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	57,517.56	35,333.51	44,401.43	51,469.56

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
减: 所得税费用	4,307.01	7,037.39	1,410.72	-2,968.26
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	53,210.55	28,296.12	42,990.72	54,435.83
其中归属于母公司股东的净利润	51,907.99	27,834.89	42,525.53	53,924.32

历史年度利润表(母公司)

金额单位: 人民币万元

项目	2016 年度	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	290,062.55	103,228.58	95,664.79	117,516.10
减: 营业成本	179,645.88	38,075.25	42,088.39	49,293.45
税金及附加	34,018.73	23,680.09	17,741.14	24,339.75
销售费用	20,865.83	9,006.04	4,147.58	4,799.11
管理费用	3,628.96	3,897.69	2,841.48	2,733.66
财务费用	-563.77	-286.07	-2,698.56	-1,432.04
资产减值损失	-429.92	-2,697.08	56.11	-276.04
投资收益(损失以“-”号填列)	-1,504.17	5,704.06	12,448.22	12,251.16
其中: 对联营企业和合营企业投资收益	-3,447.17	437.71	7,369.18	8,946.58
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	51,392.66	37,236.72	43,936.86	50,309.39
加: 营业外收入	50.18	38.07	105.03	74.25
其中: 非流动资产处置利得		8.73		
减: 营业外支出	2.58	4.05	2.90	9.30
其中: 非流动资产处置损失			1.26	0.56
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	51,440.27	37,270.74	44,038.98	50,374.34
减: 所得税费用	3,032.67	6,736.89	891.54	-3,576.43
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	48,407.59	30,533.85	43,147.44	53,950.77

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 年度和 2013 年度的财务报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并出具了无保留意见审计报告。

5. 公司项目概况

重庆鲁能公司已开发的项目包括开发产品和开发成本, 开发产品包括鲁能星城一街区、五街区、六街区、七至十二街区、十三街区及中央公馆未售的部分住宅、商业和车位; 开发成本包括鲁能星城十三街区、中央公馆、鲁能城、九龙花园、九龙东郡一街区、南渝星城、北渝星城、泰山 7 号一期及未开发的鲁能城二期(商业地块)、泰山 7 号二三期、星城外滩等项目。物业形态包括住宅、叠拼别墅、公寓、商业和车位等。

6. 委托方、产权持有方与被评估单位之间的关系

委托方天津广宇发展股份有限公司,被评估单位重庆鲁能开发(集团)有限公司股东,均为产权持有方鲁能集团有限公司的控股子公司。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

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

二、评估目的

鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份,北京中企华资产评估有限责任公司接受鲁能集团有限公司、天津广宇发展股份有限公司的委托,对重庆鲁能开发(集团)有限公司进行了评估,并于2016年7月15日出具了评估基准日为2016年4月30日的中企华评报字[2016]第1196-1号《鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》,2016年10月11日,本项目资产评估结果经国务院国有资产监督管理委员会审核后备案。

本重组事项尚需获得中国证监会的核准,鉴于[2016]第1196-1号评估报告有效期即将到期,因此,天津广宇发展股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对重庆鲁能开发(集团)有限公司进行再次评估,作为本次重组申报材料的补充事项,提交中国证监会审查。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据评估目的,评估对象是重庆鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产

和递延所得税资产,总资产账面价值为 1,394,900.93 万元;负债为流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 1,120,619.17 万元;净资产账面价值为 274,281.76 万元。

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

(三)委托评估的资产权属状况

1.存货

开发产品为鲁能星城一街区、五街区、六街区、七街区、九至十二街区、十三街区及中央公馆未售的部分住宅、商业和车位。其中,十三街区结转开发产品的为高层办公(3-5号楼)、中央公馆结转开发产品的为高层住宅及叠拼别墅。截止评估基准日,上述项目均已经完工,已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证。

开发成本包括鲁能星城十二街区、六街区、十三街区、中央公馆、南渝星城、九龙花园、鲁能城一期、鲁能城二期、九龙东郡一街区、鲁能泰山7号院、北渝星城、星城外滩。其中:鲁能星城十三街区项目、中央公馆、南渝星城、九龙花园、九龙东郡一街区、鲁能城、泰山7号项目(一期)已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证;在建的北渝星城项目已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证,尚未办理商品房预售许可证;鲁能城二期、鲁能泰山7号院(二-五期)仅办理了不动产权证;星城外滩项目仅缴纳部分土地出让金,尚未办理房地产权证。

2.投资性房地产

投资性房地产主要为目前在出租的巴蜀鲁能第二幼儿园(八街区),位于江北区新溉大道888号7幢。截止评估基准日,纳入本次评估范围的投资性房地产已办理房屋所有权证,鲁能星城8街区幼儿园房屋所有权证编号为103房地证2013字第57425号。

3.车辆

纳入本次评估范围的车辆共 5 辆, 包括一辆三菱帕杰罗越野车、两辆柯斯达客车、两辆奔驰梅赛德斯, 均已取得车辆行驶证。

经核实, 重庆鲁能公司不存在账面未记录的无形资产情况。

四、价值类型及其定义

根据评估目的, 确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 中共国家电网公司党组会议纪要 ([2016]21 号);
2. 鲁能集团 (都城伟业集团) 公司总经理办公会会议纪要 ([2016]14 号);
3. 评估业务约定书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过的《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正);
3. 《中华人民共和国证券法》(根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过的《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
6. 《中华人民共和国城市规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第512号);
9. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第378号);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第3号);
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第32号);
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号);
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
16. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令 第19号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第50号);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号);

20. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号);
21. 《关于营业税改征增值税部分试点纳税人增值税纳税申报有关事项调整的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 30 号);
22. 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号);
23. 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 70 号);
24. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 138 号);
25. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部 (1995) 6 号);
26. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 30 日国务院第 163 次常务会议通过);
27. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号);
28. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2013〕20 号);
29. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28 号);
30. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31 号);
31. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433 号);
32. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014);
33. 《城镇土地分等定级规程》(GBT18507-2014);
34. 《房地产估价规范》(GB_T50291-2015);
35. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
36. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);
37. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20 号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20 号);

3.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

4.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

6.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

7.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

9.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

10.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

11.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

12.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);

14.《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

15.《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号)。

(四) 权属依据

1.国有土地使用证和土地使用权出让合同;

2.各房地产开发项目建设用地规划许可证;

3.各房地产开发项目建设工程规划许可证;

4.各房地产开发项目建筑工程施工许可证;

5.各房地产开发项目商品房预售许可证;

6.验资报告;

7.机动车行驶证;

8.设备购置发票;

9.股权投资协议、有关股权划转文件、持股证明文件;

10.有关产权转让合同;

11.其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1.《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
- 2.《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
- 3.《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 4.《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
- 5.《基本建设财务规则》(财政部令第81号);
- 6.《财政部关于印发<基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法>的通知》(财建〔2016〕503号);
- 7.《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);
- 8.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);
- 9.评估基准日银行存贷款基准利率;
- 10.重庆市现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额;
- 11.重庆市现行的建设工程费用定额;
- 12.重庆市市有关政府部门收取的前期和其他费用标准;
- 13.国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准;
- 14.重庆市2016年一季度工程造价信息;
- 15.《机电产品报价手册》(2016年);
- 16.被评估单位提供的项目开发计划、项目投资概算、设计概算等资料;
- 17.被评估单位提供的相关工程预决算资料;
- 18.被评估单位与相关单位签订的工程承包合同;
- 19.被评估单位提供的房地产开发项目付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 20.被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告;

21. 被评估单位有关部门提供的未来年度经营计划;
22. 被评估单位提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
23. 被评估单位与相关单位或个人签订的商品房预(销)售合同;
24. 被评估单位提供的人员结构和职工薪酬资料;
25. 可比上市公司公布的相关资料;
26. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
27. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 重庆鲁能开发(集团)有限公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《重庆鲁能开发(集团)有限公司重大资产重组专项审计报告》(瑞华审字[2017]第01420142号);
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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

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

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

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

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

未选用市场法评估的理由:重庆鲁能开发(集团)有限公司主要从事房地产开发,业务类型单一,无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业;由于产权交易市场不发达,难以找到足够的可比交易案例,故无法采用市场法进行评估。

选取收益法评估的理由:重庆鲁能开发(集团)有限公司成立以来,在重庆市已开发房地产项目涉及多个楼盘,树立了良好的市场形象,在售楼盘销售形势正常,经营较为稳定,未来收益可以进行预测,并可以用货币衡量;获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测,并可以用货币衡量;未来收益年限可以进行预测,故本次评估选用了收益法。

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

(一) 收益法

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

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值+长期股权投资价值

(1) 经营性资产价值

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

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

F_n ：预测期末年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

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

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

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

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

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

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

其中： r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

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

(3)非经营性资产、负债价值

评估基准日被评估单位非经营性资产和负债包括其他应收款、应收利息、未纳入收入预测的存货、长期应收款、投资性房地产、递延所得税资产,非经营负债包括非经营性往来款、应付利息等。

(4)长期股权投资价值

对被投资企业进行整体评估,其中具备收益法评估条件的,均采用资产基础法和收益法两种方法,经分析后以最终选用的评估方法得出的被投资企业股东全部权益价值乘以持股比例得出全资及控股长期股权投资的评估值。

2.付息债务价值

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

(二) 资产基础法

1. 流动资产

纳入评估范围的流动资产包括:货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

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

(2)各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款项计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算;账面上的“坏账准备”科目按零值计算,经核实,其他应收款项均为备用金、代垫款项和保证金,预期可以全额收回,因此按经核实的账面值确定评估值。

(3)存货—开发产品

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

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

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

(4)存货-开发成本

对于正在开发的房地产项目、有明确开发计划的房地产项目,考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标,周边原有开发项目较多,可比性较强,具备选用假设开发法的条件,本次采用动态假设开发法进行评估,评估方法具体介绍如下:

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

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

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

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

①预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划,按照项目进度现状,预计项目后续开发建设期。

②开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分,按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金

额。对于未预售部分,按开发完成后可售房屋的预计去化进度及销售价格确定。

③后续开发成本

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

④销售费用

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

⑤管理费用

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

⑥增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税(2016)36号文,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

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

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+11%)

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

注:房地产老项目定义:

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

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

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

⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税(营业税)×税金及附加率+应交营业税

注:应交营业税及相关附加是指基准日前应缴未缴税费

⑧土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税(2016)43 号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定,按房屋预售收入预征,待项目完成后,按照地块统一进行汇算清缴,多退少补。

其中:

A.转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

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

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估企业的加权平均资本成本考虑。

(5)其他流动资产

其他流动资产核算内容为预缴的税金及附加等,评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日预缴及应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

(6)应收利息

应收利息核算内容为被评估单位发放贷款给重庆鲁能英大置业有限公司应收取的利息。

评估人员核对了被评估单位委托贷款合同、利息支付的相关规定和被评估单位计提利息的记账凭证,了解了业务发生的时间、本金、利率和利息所属期间等。应收利息以审核无误后的账面价值作为评估值。

2. 长期股权投资

被评估单位长期股权投资单位为重庆鲁能英大置业有限公司和重庆鲁能开发集团有限公司,评估基准日对这两家单位均进行整体评估,得出被投资单位的股东全部权益价值,然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

3. 投资性房地产

评估对象为鲁能星城八街区幼儿园,评估基准日该幼儿园已出售给何艳,但购买方何艳不认可重庆鲁能公司与该幼儿园租赁方重庆市渝中区巴蜀幼儿园已签订的续租协议,遂申请仲裁。截至评估基准日尚无仲裁结果,本次评估以账面值列示。

4. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估,部分采用市场法评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

①重置全价的确定

纳入本次评估的其他设备均为小型设备,设备构成相对简单,不需要安装,且为同城购置,故其他设备不需计算安装调试费及运杂费。同时,根据“财税(2008)170号”、“财税(2016)36号”文件规定,对于符合增值税抵扣条件的,设备重置全价应该扣除相应的增值税。则其他设备重置全价=设备含税购置价-可抵扣的增值税

设备购置价主要是通过向生产厂家咨询或通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

对于车辆,按照评估基准日的不含税市场价格,加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。车辆重置全价计算公式如下:

$$\text{重置全价} = \text{购置价(不含税)} + \text{车辆购置税} + \text{牌照费}$$

②综合成新率的确定

A.对于车辆,主要依据国家颁布的车辆强制报废标准,分别测算出年限法成新率和里程法成新率,按照孰低原则确定理论成新率,并根据勘察结果加以调整。其中,对有强制报废年限的车辆,计算使用年限法成新率时可以采用尚可使用年限法,也可以采用平均年限法;对没有强制报废年限的车辆,采用尚可使用年限法,总使用年限一般按15年考虑,接近或超过15年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑。其计算公式如下:

$$\text{年限法成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

B.对于其他设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

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

③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2)市场法

对于部分电子设备、办公家具和废弃设备,按照评估基准日的二手市场价格或废品价格,采用市场法进行评估。

5. 递延所得税资产

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

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

6. 负债

纳入本次评估范围的负债包括流动负债和非流动负债,具体包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、长期借款。关于负债,根据企业提供的各项目明细表,核实了各项负债,按被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2017年3月6日至2017年5月8日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一)接受委托

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

(二)前期准备

1.拟定评估方案

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

2. 组建评估团队

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

3. 实施项目培训

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

(三) 资产核实及现场尽职调查

评估人员曾于2017年3月7日至3月31日,对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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

(3) 现场实地勘查

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

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

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

(5) 查验产权证明文件资料

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

2. 现场尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)房地产行业、当地房地产政策、市场销售信息等;

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

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

(五) 评定估算

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

(六) 内部审核

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

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

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

(二) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;

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

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

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

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

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

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

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

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

十、评估结论

(一)收益法评估结果

重庆鲁能开发(集团)有限公司评估基准日总资产账面价值为1,394,900.93万元,总负债账面价值为1,120,619.17万元,净资产账面价值为274,281.76万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为402,739.35万元,增值额为128,457.59万元,增值率为46.83%。

(二)资产基础法评估结果

重庆鲁能开发(集团)有限公司评估基准日总资产账面价值为1,394,900.93万元,评估价值为1,523,625.49万元,增值额为128,724.56万元,增值率为9.23%;总负债账面价值为1,120,619.17万元,评估价值为1,120,619.17万元,无增减值变化;净资产账面价值为274,281.76万元,净资产评估价值为403,006.32万元,增值额为128,724.56万元,增值率为46.93%。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日:2016年12月31日

金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	1,341,428.38	1,390,881.64	49,453.26	3.69
二、非流动资产	2	53,472.55	132,743.85	79,271.30	148.25
其中:长期股权投资	3	32,100.97	111,487.04	79,386.07	247.30
投资性房地产	4	682.40	682.40	0.00	0.00
固定资产	5	273.38	251.41	-21.97	-8.04
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
其中:土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	20,415.79	20,323.00	-92.79	-0.45
资产总计	10	1,394,900.93	1,523,625.49	128,724.56	9.23
三、流动负债	1	564,460.17	564,460.17	0.00	0.00

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
	1				
四、非流动负债	1	556,159.00	556,159.00	0.00	0.00
	2				
负债总计	1	1,120,619.1	1,120,619.1	0.00	0.00
	3	7	7		
净资产	1	274,281.76	403,006.32	128,724.56	46.93
	4				

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 402,739.35 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 403,006.32 万元，两种评估方法结果略有差异但差异不大。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为评估结论：

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

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

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

因此，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：重庆鲁能开发(集团)有限公司经评估后股东全部权益价值为 403,006.32 万元。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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

(一)本评估报告的资产类型与账面金额以瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)2017年4月26日出具的《重庆鲁能开发(集团)有限公司审计报告》(瑞华审字[2017]第01420142号)为依据,上述审计报告的意见:重庆鲁能开发(集团)有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了重庆鲁能开发(集团)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。

(二)评估基准日,被评估单位涉及的抵押事项如下:

抵押人	债务人	抵押权人	抵押物	借款金额 (万元)	抵押期限
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	中国农业银行重庆渝北人和支行	鲁能城中央公馆 S1 幢	40,000	2015.9.18-2018.9.6
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	中国农业银行重庆渝北支行	渝北区西路组团 F 标准分区 F53-1 号地块	20,000	2016.1.29-2019.1.29
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	中信银行重庆分行	鲁能西渝星城 062-7/02 地块、062-5/01 地块	42,000	2015.9.11-2018.9.10
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	中信银行重庆分行	渝北区仁桃街道两路组团 F-139-1、F-139-2	35,000	2016.1.29-2019.1.28
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	中国农业银行重庆渝北支行	渝北区双龙湖街道两路组团 F 标准分区 F50-1、F53-1、54-1、55-2、55-3 地块	78,000	2016.5.31-2019.5.30
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	中信重庆星城支行	13 街区 03-1213/1313/1413/1513 号房	30,000	2016.3.28-2019.3.28
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	招行重庆江北支行	渝北区仙桃街道两路组团 F 标准分区 F120-1、F121-1、F121-2、F118-2、F138-1、F138-2、F139-2、F119-4、F119-3、F122-1 地块	172,000	2016.9.23-2019.9.23
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	建设银行观音桥支行	九龙坡区大杨石组 Q 分区 QF3-6-4/04 号地块	22,000	2016.9.30-2019.9.29

本报告未考虑上述开发项目因抵押事项对评估值的影响。

(三)截止评估基准日,星城外滩项目土地仅缴纳部分土地出让金,尚未办理不动产权证;且该项目土地为企业于2016年10月25日取得,距评估基准日2016年12月31日较近,期间重庆市地价无明显变化,本次评估以账面值作为评估值。

(四)截止评估基准日,鲁能城二期项目、鲁能泰山7号(二-五期项目)已办理办理了不动产权证。截至评估基准日,上述两项目尚无明确的开发计划、无明确的项目定位;本次评估以土地资产采用市场法进行评估。

(五)纳入评估范围的投资性房地产为鲁能星城八街区幼儿园,该幼儿园于2016年3月9日转让给何艳,转让金额为1,053.10万元。评估基准日,该幼儿园租赁给重庆市渝中区巴蜀幼儿园。协议约定租赁期限为2008年9月1日至2018年8月31日,租赁期满,重庆市渝中区巴蜀幼儿园有优先续约权。2015年9月25日,重庆鲁能公司与重庆市渝中区巴蜀幼儿园签订续租协议,将租赁期限延长为2018年9月1日至2035年8月31日。购买方何艳不认可上述续签的租赁协议,已向重庆仲裁委员会申请仲裁,截至评估基准日,该案件尚未宣判。对于投资性房地产,本次评估以账面值列示。

(六)根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)的规定,本次评估对于固定资产及存货开发项目的评估,已考虑营改增政策实施对估值的影响,评估值均为不含税价格。

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

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三)本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

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

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 5 月 8 日。

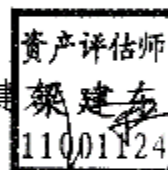
法定代表人授权人:黎东标



资产评估师:张福全



资产评估师:梁建东



北京中企华资产评估有限责任公司



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方、产权持有单位和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位房地产开发资质复印件；

附件五、被评估单位权属证明资料；

附件六、委托方和相关当事方的承诺函；

附件七、签字资产评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十二、资产评估业务约定书。

内部事项

鲁能集团（都城伟业集团）公司总经理办公会

会议纪要



[2016] 14 号

鲁能集团（都城伟业集团）公司办公室

2016 年 4 月 12 日

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

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

魏蓉总会计师牵头，财务部、广宇发展公司负责，各相关部门积极配合。

参加会议人员：

公司领导：刘 宇、孙 瑜、刘 军、徐庆奎、尹衍利

梁中基、付明翔、魏 蓉、孙文燕

总经理助理：刘明星、钟安刚

副总师：李景海

办公室：李 斌

发展部：李景海

财务部：周悦刚

人资部：赵传东

成本部：赵科东

工程部：王 科

营销部：杨 斌

广宇发展公司：王晓成

印发：公司领导，汇报部门、单位；存档。

共印：20 份

内部事项

中共国家电网公司党组 会议纪要

(21)



二〇一六年五月二十六日

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

一、会议听取并原则通过了监察局的工作汇报。

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

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

身健体”、提质增效。

二、会议听取并通过了产业部关于节能公司新设国泰绿能有限公司的汇报。

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

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

三、会议听取并通过了产业部关于鲁能集团所属上市公司资产重组的汇报。

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

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

四、会议听取并通过了国际部关于比利时伊安蒂斯项目约束性报价有关情况的汇报。

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

主 持：舒印彪

参 加：陈月明、杨庆、栾军、李汝革、潘晓军、
刘广迎

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

记 录：何欣

分送：领导班子成员，有关助理、副总师，总部有关
部门，存档。

共印 30 份

重庆鲁能开发（集团）有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01420142 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	9
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 股东权益变动表	13
9、 财务报表附注	15
10、 财务报表附注补充资料	60

审计报告

瑞华审字【2017】01420142号

重庆鲁能开发（集团）有限公司：

我们审计了后附的重庆鲁能开发（集团）有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表，2016 年度的合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

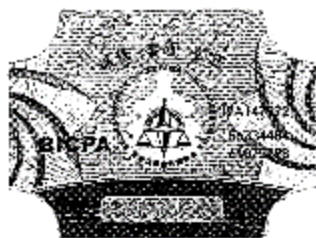
一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否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，公允反映了贵公司 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）



中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一七年四月二十六日



合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：重庆申能开发（集团）有限公司

金额单位：人民币元

	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	854,321,987.59	841,133,455.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2		1,429.80
预付款项	六、3	1,599,565.73	
应收利息	六、4		
应收股利			
其他应收款	六、4	755,180,767.78	39,902,155.08
存货	六、5	14,066,159,697.60	6,572,646,417.29
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	六、6	240,699,424.72	
流动资产合计		15,917,961,443.42	7,453,683,457.65
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	六、7	251,009,694.17	285,481,421.53
投资性房地产	六、8	6,824,035.46	20,082,962.54
固定资产	六、9	2,867,179.01	2,316,377.41
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、10	243,411,733.86	175,419,357.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		504,112,642.50	483,300,119.21
资产总计		16,422,074,085.92	7,936,983,576.86

(承上页)

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位:重庆鲁能开发(集团)有限公司

金额单位:人民币元

项	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	六、11	2,035,000,000.00	1,090,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、12		72,260,761.68
应付账款	六、13	774,188,934.22	411,291,268.84
预收款项	六、14	4,158,871,460.00	2,017,684,122.00
应付职工薪酬	六、15	2,203,858.38	4,817,459.41
应交税费	六、16	455,083,668.41	339,268,514.01
应付利息	六、17	18,271,325.14	3,071,388.89
应付股利			
其他应付款	六、18	320,874,614.86	186,705,379.36
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、19		500,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,764,493,861.01	4,625,098,894.19
非流动负债:			
长期借款	六、20	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			
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		13,686,083,861.01	5,733,098,894.19
股东权益:			
实收资本	六、21	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积			
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、22	100,000,000.00	100,000,000.00
一般风险准备			
未分配利润	六、23	2,378,679,624.90	1,859,599,681.79
归属于母公司股东权益合计		2,678,679,624.90	2,159,599,681.79
少数股东权益		57,310,600.01	44,295,000.88
股东权益合计		2,735,990,224.91	2,203,884,682.67
负债和股东权益总计		16,422,074,085.92	7,936,983,576.86

载于第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2016年度

编制单位：重庆鲁能地产(集团)有限公司

金额单位：人民币元

	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		3,927,048,694.31	1,443,640,138.87
其中：营业收入	六、24	3,927,048,694.31	1,443,640,138.87
二、营业总成本		3,318,037,272.59	1,105,495,401.86
其中：营业成本	六、24	2,637,685,612.05	692,805,527.91
税金及附加	六、25	388,899,144.69	266,224,380.43
销售费用	六、26	251,874,174.90	126,195,462.70
管理费用	六、27	47,758,462.76	47,425,491.98
财务费用	六、28	-6,691,481.18	-2,886,000.00
资产减值损失	六、29	-1,488,840.63	-24,470,461.16
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、30	-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	六、30	-34,471,727.36	4,377,145.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		574,539,694.36	352,798,618.76
加：营业外收入	六、31	938,581.98	594,513.25
其中：非流动资产处置利得	六、31		87,333.85
减：营业外支出	六、32	302,657.10	58,043.93
其中：非流动资产处置损失	六、32	4,801.50	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		575,175,619.24	353,335,088.08
减：所得税费用	六、33	43,070,077.00	70,373,895.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		532,105,542.24	282,961,192.36
归属于母公司股东的净利润		519,079,943.11	278,348,862.31
少数股东损益		13,025,599.13	4,612,330.05
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		532,105,542.24	282,961,192.36
归属于母公司股东的综合收益总额		519,079,943.11	278,348,862.31
归属于少数股东的综合收益总额		13,025,599.13	4,612,330.05
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2016年度

编制单位：重庆鲁能开发（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
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		6,126,753,729.00	1,948,218,048.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,975,759,860.63	213,060,801.16
经营活动现金流入小计		9,102,513,589.63	2,161,278,849.16
购买商品、接受劳务支付的现金		9,237,208,551.70	4,180,424,208.80
支付给职工以及为职工支付的现金		70,078,487.16	57,574,340.44
支付的各项税费		912,643,338.98	394,259,066.99
支付其他与经营活动有关的现金	六、34	3,848,571,126.45	126,023,705.24
经营活动现金流出小计		14,068,501,504.29	4,758,281,321.47
经营活动产生的现金流量净额	六、35	-4,965,987,914.66	-2,597,002,472.31
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		18,355,723.29	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	六、34		723,130,125.00
投资活动现金流入小计		18,355,723.29	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		1,056,169.92	1,582,746.21
投资支付的现金			
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	六、34		532,000.00
投资活动现金流出小计		1,056,169.92	2,114,746.21
投资活动产生的现金流量净额		17,299,553.37	721,191,178.79
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		9,969,400,000.00	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	六、34	3,483,723.80	32,410.34
筹资活动现金流入小计		9,972,883,723.80	2,590,032,410.34
偿还债务支付的现金		4,971,410,000.00	392,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		296,323,106.60	76,558,819.49
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	六、34	390,000.00	
筹资活动现金流出小计		5,268,123,106.60	468,558,819.49
筹资活动产生的现金流量净额		4,704,760,617.20	2,121,473,590.85
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	六、35	-243,927,744.09	245,662,297.33
加：期初现金及现金等价物余额	六、35	832,768,901.46	587,106,604.13
六、期末现金及现金等价物余额	六、35	588,841,157.37	832,768,901.46

载于第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

归属于母公司股东的权益															少数股东权益		股东权益合计
	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														
2023年12月31日	203,000,000.00							100,000,000.00		1,859,599,891.79			44,285,000.88	2,203,804,682.67			
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
同一控制下企业合并																	
其他																	
三、本年年初余额	203,000,000.00							100,000,000.00		1,859,599,891.79			44,285,000.88	2,203,804,682.67			
三、本年年末余额（减少以“-”号填列）										519,079,943.11			13,025,589.13	532,105,542.24			
（一）综合收益总额										519,079,943.11			13,025,589.13	532,105,542.24			
（二）股东投入和减少资本																	
1、股东投入的普通股																	
2、其他权益工具持有者投入资本																	
3、股份支付计入股东权益的金额																	
4、其他																	
（三）利润分配																	
1、提取盈余公积																	
2、提取一般风险准备																	
3、对股东的分配																	
4、其他																	
（四）股东权益内部结转																	
1、资本公积转增资本（或股本）																	
2、盈余公积转增资本（或股本）																	
3、盈余公积弥补亏损																	
4、其他																	
（五）专项储备																	
1、本期提取																	
2、本期使用																	
（六）其他																	
四、本年年末余额	203,000,000.00							100,000,000.00		2,376,679,834.90			57,316,800.01	2,735,690,224.91			

截至第15页末余额的财务报表附注及本财务报表的组成部分

法定代表人：孙永刚

主管会计工作负责人：孙永刚

会计机构负责人：孙永刚

孙永刚

合并股东权益变动表 (续)

2016年度

金额单位: 人民币元

归属于母公司股东的股东权益												
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	
		优先股	永续债									其他
一、上年年末余额	200,000,000.00							100,000,000.00		1,581,250,819.48	39,672,870.03	1,920,923,490.31
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、本年年初余额	200,000,000.00							100,000,000.00		1,581,250,819.48	39,672,870.03	1,920,923,490.31
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										278,348,862.31	4,612,330.05	282,961,192.36
（一）综合收益总额										278,348,862.31	4,612,330.05	282,961,192.36
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	200,000,000.00							100,000,000.00		1,859,599,681.79	44,285,100.08	2,203,884,882.67

他下第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

财务总监:

会计机构负责人:

8

资产负债表

2016年12月31日

编制单位：重庆鲁能开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		505,719,961.49	412,912,210.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1		1,429.80
预付款项		1,568,603.73	
应收利息		25,942,275.21	43,728,664.11
应收股利			
其他应收款	十三、2	728,034,249.51	15,824,111.84
存货		11,975,470,251.28	4,956,232,879.80
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			100,000,000.00
其他流动资产		177,548,447.60	
流动资产合计		13,414,283,788.82	5,528,699,295.68
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			520,000,000.00
长期股权投资	十三、3	321,009,694.17	355,481,421.53
投资性房地产		6,824,035.46	20,082,962.54
固定资产		2,733,843.41	2,137,565.20
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		204,157,910.31	166,531,992.95
其他非流动资产			
非流动资产合计		534,725,483.35	1,064,233,942.22
资产总计		13,949,009,272.17	6,592,933,237.90

(承上页)

资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位: 重庆鲁能开发(集团)有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	年 末 数	年 初 数
流动负债:			
短期借款		1,950,000,000.00	1,090,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			72,260,761.68
应付账款		359,634,671.98	266,289,783.29
预收款项		2,674,114,558.00	1,796,742,581.00
应付职工薪酬		1,538,165.73	3,937,396.83
应交税费		443,370,499.04	345,729,004.39
应付利息		15,253,591.81	2,553,888.89
应付股利			
其他应付款		200,690,224.47	98,698,197.45
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		5,644,601,711.03	3,876,191,613.53
非流动负债:			
长期借款		5,561,590,000.00	658,000,000.00
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		5,561,590,000.00	658,000,000.00
负债合计		11,206,191,711.03	4,534,191,613.53
股东权益:			
实收资本		200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		100,000,000.00	100,000,000.00
一般风险准备			
未分配利润		2,442,817,561.14	1,958,741,624.37
股东权益合计		2,742,817,561.14	2,258,741,624.37
负债和股东权益总计		13,949,009,272.17	6,792,933,237.90

截至第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2016年度

编制单位：重庆鲁能开发（集团）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	本年数	上年数
一、营业收入	十一、4	2,900,625,536.50	1,032,285,846.87
减：营业成本	十二、4	1,796,458,843.51	380,752,480.02
税金及附加		340,187,337.11	236,800,929.14
销售费用		208,658,338.70	90,060,373.45
管理费用		36,289,638.67	38,976,874.45
财务费用		-5,637,746.42	-2,660,700.03
资产减值损失		-4,299,227.88	-26,970,778.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	-15,041,708.77	57,040,575.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、5	-34,471,727.36	4,377,145.65
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		513,926,644.04	372,367,243.76
加：营业外收入		501,798.83	380,656.01
其中：非流动资产处置利得			87,333.85
减：营业外支出		25,782.85	40,450.87
其中：非流动资产处置损失		4,801.50	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		514,402,660.02	372,707,448.90
减：所得税费用		30,326,723.25	67,368,918.65
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		484,075,936.77	305,338,530.25
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		484,075,936.77	305,338,530.25

载于第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2016年度

编制单位：重庆鲁能开发(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
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		3,813,227,812.00	1,341,095,112.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,918,174,391.63	131,969,541.52
经营活动现金流入小计		6,731,402,203.63	1,473,064,653.52
购买商品、接受劳务支付的现金		8,276,997,307.18	3,549,677,774.96
支付给职工以及为职工支付的现金		50,671,180.13	46,510,244.49
支付的各项税费		742,899,658.79	348,973,087.69
支付其他与经营活动有关的现金		3,764,013,436.97	71,681,732.14
经营活动现金流出小计		12,834,581,583.07	4,016,842,839.28
经营活动产生的现金流量净额		-6,103,179,379.44	-2,543,778,185.76
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		18,355,723.29	175,800.00
收到其他与投资活动有关的现金		657,703,361.11	964,239,583.34
投资活动现金流入小计		676,059,084.40	964,415,383.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,056,169.92	1,498,546.21
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			230,532,000.00
投资活动现金流出小计		1,056,169.92	232,030,546.21
投资活动产生的现金流量净额		675,002,914.48	732,384,837.13
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		9,339,400,000.00	2,140,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		3,483,723.80	32,410.34
筹资活动现金流入小计		9,342,883,723.80	2,140,032,410.34
偿还债务支付的现金		3,836,410,000.00	392,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		242,595,783.68	26,128,819.49
支付其他与筹资活动有关的现金		10,000.00	
筹资活动现金流出小计		4,079,015,783.68	418,128,819.49
筹资活动产生的现金流量净额		5,263,867,940.12	1,721,903,590.85
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		-164,308,524.84	-89,489,757.78
加：期初现金及现金等价物余额		404,547,656.11	494,037,413.89
六、期末现金及现金等价物余额		240,239,131.27	404,547,656.11

载于第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2016年度

金额单位：人民币元

项目	本年数				专项准备	盈余公积	其他综合收益	库存股	资本公积	未分配利润	股东权益合计
	实收资本	其他权益工具	其他	其他							
一、上年年末余额	200,000,000.00					100,000,000.00				1,958,741,624.37	2,258,741,624.37
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	200,000,000.00					100,000,000.00				1,958,741,624.37	2,258,741,624.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										484,075,936.77	484,075,936.77
（一）综合收益总额										484,075,936.77	484,075,936.77
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
（五）专项准备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	200,000,000.00					100,000,000.00				2,442,817,561.14	2,742,817,561.14

公司于第15页至第61页附财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

第3页至第14页附财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

赵伟新

主管会计工作负责人：

王明

会计机构负责人：

王明

股东权益变动表 (续)

2016年度

金额单位: 人民币元

	上年数			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	股东权益合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额			200,000,000.00					100,000,000.00		1,653,403,094.12	1,953,403,094.12
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额			200,000,000.00					100,000,000.00		1,653,403,094.12	1,953,403,094.12
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、提取一般风险准备											
3、对股东的分配											
4、其他											
(四) 股东权益内部结转											
1、资本公积转增资本 (或股本)											
2、盈余公积转增资本 (或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额			200,000,000.00					100,000,000.00		1,958,741,624.37	2,258,741,624.37

公司于第15页至第61页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人员签署:

法定代表人: 魏国新

主管会计工作负责人: 王中明

会计机构负责人: 王中明

重庆鲁能开发(集团)有限公司
2016 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

重庆鲁能开发(集团)有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 1999 年 1 月 26 日, 经过股权调整变更为天津广宇发展股份有限公司的控股子公司(鲁能集团有限公司的三级子公司)。本公司注册地址在重庆市渝北区渝鲁大道 777 号; 法定代表人魏海群。截至 2016 年 12 月 31 日, 注册资本为 20,000.00 万元, 法人股东天津广宇发展股份有限公司和鲁能集团有限公司分别出资 13,100.00 万元和 6,900.00 万元, 各方出资比例分别为 65.50% 和 34.50%。本公司统一社会信用代码注册号 91500000202806301C。

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

本公司所属合并范围内子公司主要经营业务为房地产开发、销售等。

纳入本公司合并财务报表编制范围的子公司户数为 1 家, 即重庆鲁能英大置业有限公司(控股子公司), 有关子公司情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。在 2016 年度内, 有关合并范围变动情况详见本附注“七、合并范围的变更”。

本公司的母公司为天津广宇发展股份有限公司, 最终控制方为国家电网公司。

本财务报表已于 2017 年 4 月 26 日经公司管理层批准。

二、财务报表的编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2016

年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。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下

企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务折算

(1) 外币交易的折算方法

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

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为年末余额 10%以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
普通往来款	一般往来款项
特殊往来款	内部及关联方等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定法

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

b. 组合中, 采用个别认定法计提坏账准备的计提方法

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
备用金等	0.00	0.00

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

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 坏账准备的转回

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

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

8、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法:

本公司开发用土地计入"开发成本"科目核算。

公共配套设施费用的核算方法:

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

9、长期股权投资

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

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

(1) 投资成本的确定

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

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”

的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益

的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。

10、投资性房地产

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“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。

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

(5) 其他说明

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

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

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

12、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

13、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。

14、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、15“长期资产减值”。

15、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。

16、维修基金核算方法

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

17、质量保证金核算方法

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

18、职工薪酬

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

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

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞

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

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

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

19、收入

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

①开发产品

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

②分期收款销售

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

③出售自用房屋

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

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期(有免租期的考虑免租期)与租金额,在相关租

金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥其他业务收入确认方法

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

20、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。

21、租赁

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

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

22、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 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,按要求对增值税相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	9,405,322.84
	管理费用项目	-9,405,322.84

(2) 会计估计变更

本公司无会计估计变更事项。

五、税项

1、主要税种及税率

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

2、税收优惠及批文

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

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

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

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出,年初指2016年1月1日,年末指2016年12月31日。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金		29,646.63
银行存款	849,441,157.37	832,739,254.83
其他货币资金	4,880,830.22	8,364,554.02
合 计	854,321,987.59	841,133,455.48
其中:存放在境外的款项总额		

注:于2016年12月31日,本公司所有权受到限制的货币资金为人民币265,480,830.22元,其中4,880,830.22元系被冻结的银行按揭贷款保证金,260,600,000.00元为贷款冻结资金。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	259,890.00	100.00	259,890.00	100.00	
账龄分析法	259,890.00	100.00	259,890.00	100.00	
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	259,890.00	100.00	259,890.00	100.00	

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	510,890.00	100.00	509,460.20	99.72	1,429.80
账龄分析法	510,890.00	100.00	509,460.20	99.72	1,429.80
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	510,890.00	100.00	509,460.20	99.72	1,429.80

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

无。

② 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	259,890.00	259,890.00	100.00
合 计	259,890.00	259,890.00	100.00

③组合中,按个别认定法计提坏账准备的应收账款

无。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,429.80 元, 转回坏账准备金额 251,000.00 元(应收款项收回)。

(4) 按欠款方归集的年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为 180,880.00 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 69.60%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 180,880.00 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,599,565.73	100.00		
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	1,599,565.73	100.00		

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 1,599,565.73 元, 占预付账款年末余额合计数的比例为 100.00%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	766,946,494.95	100.00	11,765,727.17	1.53	755,180,767.78
账龄分析法	69,676,494.95	9.08	11,765,727.17	16.89	57,910,767.78

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别认定法	697,270,000.00	90.92			697,270,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	766,946,494.95	100.00	11,765,727.17	1.53	755,180,767.78

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	52,906,952.68	100.00	13,004,797.60	24.58	39,902,155.08
账龄分析法	52,906,952.68	100.00	13,004,797.60	24.58	39,902,155.08
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	52,906,952.68	100.00	13,004,797.60	24.58	39,902,155.08

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	36,428,929.83	1,821,446.49	5.00
1至2年	20,526,030.41	2,052,603.04	10.00
2至3年	9,424,929.74	4,712,464.87	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	2,576,575.23	2,576,575.23	100.00
合 计	69,676,494.95	11,765,727.17	16.89

③组合中，按个别认定法计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	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
合 计	697,270,000.00			

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,810,587.25 元; 本年转回坏账准备金额 4,049,657.68 元 (应收款项收回)。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	759,587,452.57	42,129,802.26
代垫款项	96,886.00	642,226.38
往来款	5,738,156.38	4,446,924.04
征地款		5,000,000.00
预存电费	1,524,000.00	688,000.00
合 计	766,946,494.95	52,906,952.68

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
重庆联合产权交易所 集团股份有限公司	竞拍保证金	697,270,000.00	1 年以内	90.92	
重庆市南岸区建设工程 施工安全监督站	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	4.28	7,637,015.00
重庆市劳动保障监察 总队民工工资保障金	农民工工资保证金	12,311,168.16	1 年以内 & 1-2 年	1.61	886,788.41
臻爱逸家众创空间 (深圳) 投资管理有限 公司	往来款	5,120,000.00	1 年以内	0.67	256,000.00
重庆市北碚区新城建 设有限责任公司	保证金	5,000,000.00	1 年以内	0.65	250,000.00
合 计		752,559,388.16		98.12	9,029,803.41

5、存货

(1) 存货明细情况

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	12,860,553,920.17	334,243,141.29		12,860,553,920.17
开发产品	1,205,605,777.43			1,205,605,777.43
合 计	14,066,159,697.60	334,243,141.29		14,066,159,697.60

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	5,172,358,356.18	75,683,194.44		5,172,358,356.18
开发产品	1,400,288,061.11			1,400,288,061.11
合 计	6,572,646,417.29	75,683,194.44		6,572,646,417.29

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
重庆领秀城	2014 年 8 月	2019 年 3 月	6,846,196,088.50	1,073,843,230.78	1,269,338,762.94
中央公馆	2015 年 8 月	2017 年 6 月	1,801,934,607.86	746,826,782.16	281,645,363.27
鲁能星城十三街区	2015 年 3 月	2017 年 9 月	1,663,267,300.00	279,627,927.28	244,662,489.57
鲁能城	2016 年 3 月	2020 年 6 月	4,814,807,253.92	822,418,710.00	1,969,744,917.79
九龙花园	2015 年 11 月	2017 年 10 月	2,039,385,466.63	703,802,647.80	994,505,172.87
九龙东郡一街区	2016 年 7 月	2018 年 5 月	1,221,723,964.09		559,484,949.24
南渝星城	2015 年 7 月	2019 年 4 月	2,787,311,052.01	878,365,724.83	1,285,381,726.15
泰山 7 号	2016 年 6 月	2022 年 12 月	11,095,610,900.00	667,473,333.33	3,745,869,226.71
星城外滩	2016 年 12 月	2020 年 1 月			1,807,145,205.97
北碚(北渝星城)	2016 年 12 月	2019 年 4 月	2,378,983,800.00		702,776,105.66
合 计			34,649,220,433.01	5,172,358,356.18	12,860,553,920.17

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
领秀城 3#展示区住宅	2011 年 12 月	2,068,055.58			2,068,055.58
3#AB 区住宅	2012 年 6 月	8,893,937.05	1,650,929.16		10,544,866.21
3#AB 区车位	2012 年 6 月	11,691,582.93		134,386.00	11,557,196.93
3#展示区商业	2011 年 12 月	55,653,370.04			55,653,370.04
C 区住宅	2012 年 12 月	9,237,547.69		1,070.15	9,236,477.54
C 区车位	2012 年 12 月	11,334,670.30			11,334,670.30
EF 区住宅	2012 年 12 月	94,005,802.88		50,040,321.30	43,965,481.58
EF 区车位	2012 年 12 月	17,095,555.65		5,494,999.95	11,600,555.70
2#高层	2014 年 12 月	55,599,304.94		47,247,814.77	8,351,490.17
2#洋楼	2014 年 12 月	25,777,200.61		22,826,218.83	2,950,981.78
2#商业	2014 年 12 月	34,047,009.80		473,551.29	33,573,458.51
2#车位	2014 年 12 月	30,783,572.80		3,660,042.40	27,123,530.40

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
3#H1 区别墅	2015 年 12 月	164,776,696.44		47,414,527.13	117,362,169.31
3#H1 区车位	2015 年 12 月	21,606,000.00			21,606,000.00
3#H2 区	2016 年 11 月		265,732,456.04		265,732,456.04
3#D 区住宅	2016 年 9 月		159,366,600.00	73,701,142.02	85,665,457.98
3#D 区车位	2016 年 9 月		18,549,800.00		18,549,800.00
5#区住宅	2016 年 11 月		616,803,230.39	604,685,884.08	12,117,346.31
5#区车位	2016 年 11 月		83,596,019.08	11,238,700.08	72,357,319.00
鲁能星城一街区	2004 年 12 月	23,096,630.06			23,096,630.06
鲁能星城十一街区	2008 年 12 月	1,408,135.40			1,408,135.40
鲁能星城五街区	2011 年 12 月	2,524,899.53		1,208,491.12	1,316,408.41
鲁能星城七街区	2007 年 11 月	5,216,813.32		3,629,088.00	1,587,725.32
鲁能星城十二街区	2013 年 5 月	14,098,567.29		5,392,680.94	8,705,886.35
鲁能星城十街区	2009 年 12 月	206,285.80			206,285.80
鲁能星城九街区	2010 年 3 月	19,151,236.54		4,397,908.16	14,753,328.38
鲁能星城六街区	2013 年 9 月	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		429,816,297.94	199,777,440.04	230,038,857.90
鲁能星城中央公馆	2016 年 12 月		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

注：所有权或使用权受限制的资产见附注“六、36 所有权或使用权受限制的资产”。

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税	107,300,896.81	
营业税	32,608,099.41	
企业所得税	72,846,566.20	
土地增值税	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	240,699,424.72	

7、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业:						
二、联营企业:						
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	285,481,421.53			-34,471,727.36		
合 计	285,481,421.53			-34,471,727.36		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	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:					
宜宾鲁能开发(集团)有限公司				251,009,694.17	
合 计				251,009,694.17	

8、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	27,577,226.47			27,577,226.47
2、本年增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额	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、年末余额	10,069,500.00			10,069,500.00
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	7,494,263.93			7,494,263.93
2、本年增加金额	510,000.73			510,000.73
(1) 计提或摊销	510,000.73			510,000.73
3、本年减少金额	4,758,800.12			4,758,800.12
(1) 处置	4,758,800.12			4,758,800.12

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
(2) 其他转出				
4、年末余额	3,245,464.54			3,245,464.54
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	6,824,035.46			6,824,035.46
2、年初账面价值	20,082,962.54			20,082,962.54

9、固定资产

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额		1,827,088.51	512,324.12	4,616,832.68	6,956,245.31
2、本年增加金额		66,990.29		989,179.63	1,056,169.92
(1) 购置		66,990.29		989,179.63	1,056,169.92
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额				96,030.00	96,030.00
(1) 处置或报废				96,030.00	96,030.00
4、年末余额		1,894,078.80	512,324.12	5,509,982.31	7,916,385.23
二、累计折旧					
1、年初余额		1,121,688.28	395,774.47	3,122,405.15	4,639,867.90
2、本年增加金额		102,340.96	22,967.16	375,258.70	500,566.82
(1) 计提		102,340.96	22,967.16	375,258.70	500,566.82
3、本年减少金额				91,228.50	91,228.50
(1) 处置或报废				91,228.50	91,228.50
4、年末余额		1,224,029.24	418,741.63	3,406,435.35	5,049,206.22
三、减值准备					
1、年初余额					

项 目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合 计
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值		670,049.56	93,582.49	2,103,546.96	2,867,179.01
2、年初账面价值		705,400.23	116,549.65	1,494,427.53	2,316,377.41

10、递延所得税资产/递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	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
预收售房款预计毛利	520,903,738.19	130,225,934.55	288,777,058.90	72,194,264.73
预收售房款预计毛利 (预提税费)	440,717,580.04	110,179,395.01	399,386,114.15	99,846,528.54
合 计	973,646,935.40	243,411,733.86	701,677,430.85	175,419,357.73

11、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	2,035,000,000.00	1,090,000,000.00
合 计	2,035,000,000.00	1,090,000,000.00

注：期末余额中，关联方提供的短期借款为 2,035,000,000.00 元。

12、应付票据

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

13、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款	322,366,232.78	318,141,014.35

项 目	年末余额	年初余额
应付质保金	5,385,818.46	5,856,023.02
应付土地款	18,401,063.18	23,567,925.18
预提建安工程费	428,035,819.80	63,726,306.29
合 计	774,188,934.22	411,291,268.84

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	暂时未结算
重庆市国土局	4,203,127.30	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	25,981,536.24	

14、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收售房款	4,158,871,460.00	2,017,684,122.00
合 计	4,158,871,460.00	2,017,684,122.00

(2) 预收房款

项目名称	年末数	年初数	备注
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	

15、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,806,076.99	66,268,641.81	66,902,852.82	2,171,865.98

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、离职后福利-设定提存计划	2,011,382.42	3,100,029.38	5,079,419.40	31,992.40
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合 计	4,817,459.41	69,368,671.19	71,982,272.22	2,203,858.38

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		54,134,178.10	54,134,178.10	
2、职工福利费		3,781,441.73	3,781,441.73	
3、社会保险费	1,249,305.16	1,648,692.57	2,897,422.27	575.46
其中：医疗保险费	1,116,628.41	1,502,179.84	2,624,073.61	-5,265.36
工伤保险费	47,869.78	92,281.56	141,015.47	-864.13
生育保险费	84,806.97	54,231.17	132,333.19	6,704.95
4、住房公积金	56,292.57	2,364,506.34	2,456,162.90	-35,363.99
5、工会经费和职工教育经费	1,500,479.26	2,436,038.01	1,729,862.76	2,206,654.51
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		1,903,785.06	1,903,785.06	
合 计	2,806,076.99	66,268,641.81	66,902,852.82	2,171,865.98

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	1,788,499.58	2,570,140.78	4,392,790.91	-34,150.55
2、失业保险费	191,676.95	95,650.51	219,282.71	68,044.75
3、企业年金缴费	31,205.89	434,238.09	467,345.78	-1,901.80
合 计	2,011,382.42	3,100,029.38	5,079,419.40	31,992.40

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 20%、2% 每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

16、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
营业税		-95,409,579.86
企业所得税	11,010,369.16	45,111,920.58
土地增值税	440,717,580.04	397,616,659.49

项 目	年末余额	年初余额
城市维护建设税		-6,678,880.67
个人所得税	3,355,719.21	3,844,994.02
教育费附加		-2,862,272.47
地方教育费附加		-2,354,327.08
合 计	455,083,668.41	339,268,514.01

17、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	13,127,908.48	1,484,722.23
短期借款应付利息	5,143,416.66	1,586,668.66
合 计	18,271,325.14	3,071,388.89

18、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款	30,241,057.94	6,921,192.36
售房定金	10,345,000.00	53,659,250.39
代收税费	148,723,992.16	51,021,201.74
保证金	28,077,087.76	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
合 计	320,874,614.86	186,705,379.36

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
押金	10,531,000.00	暂时未结算
合 计	10,531,000.00	

19、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款 (附注六、20)		500,000,000.00
合 计		500,000,000.00

20、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	3,131,590,000.00	1,108,000,000.00

项 目	年末余额	年初余额
保证借款	2,790,000,000.00	
信用借款		500,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、19）		500,000,000.00
合 计	5,921,590,000.00	1,108,000,000.00

注：抵押借款的资产类别以及金额参见附注“六、36 所有权或使用权受限制的资产”。

21、实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合 计	200,000,000.00	100.00			200,000,000.00	100.00
天津广宇发展股份有限公司	131,000,000.00	65.50			131,000,000.00	65.50
鲁能集团有限公司	69,000,000.00	34.50			69,000,000.00	34.50

22、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	100,000,000.00			100,000,000.00
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	100,000,000.00			100,000,000.00

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

23、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	1,859,599,681.79	1,581,250,819.48
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,859,599,681.79	1,581,250,819.48
加：本年归属于母公司股东的净利润	519,079,943.11	278,348,862.31
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

项 目	本 年	上 年
年末未分配利润	2,378,679,624.90	1,859,599,681.79

24、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,907,399,145.22	2,624,132,543.97	1,442,322,612.00	692,001,153.68
其他业务	19,649,549.09	13,553,068.08	1,317,526.87	805,374.23
合 计	3,927,048,694.31	2,637,685,612.05	1,443,640,138.87	692,806,527.91

25、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	137,046,139.78	74,811,738.80
城市维护建设税	13,783,671.98	5,236,821.70
教育费附加	5,907,288.00	2,244,352.15
地方教育费附加	3,938,192.00	1,495,733.34
土地增值税	218,818,530.09	182,435,734.44
其他税费	9,405,322.84	
合 计	388,899,144.69	266,224,380.43

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“五、税项”。

26、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
营销推广费	61,002,645.13	39,137,610.06
媒体广告费	57,714,089.95	21,558,581.56
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	31,078,982.82	3,330,787.35
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

项 目	本年发生额	上年发生额
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	251,874,174.90	126,195,462.70

27、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资	27,071,216.39	27,151,283.72
外部劳务费	1,903,785.06	1,298,268.93
基本养老保险费	1,314,634.21	2,572,977.94
办公费	754,753.55	840,770.60
差旅费	1,497,261.47	1,208,576.99
住房公积金	1,115,653.22	751,361.72
职工福利费	3,781,191.73	2,839,026.56
基本医疗保险费	444,099.11	1,025,342.62
印花税	2,618,684.30	2,290,397.40
折旧费	411,269.28	205,187.70
中介费	4,724,472.67	1,328,600.00
其他	5,024,534.99	5,913,697.80
合 计	47,758,462.76	47,425,491.98

28、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	311,523,042.85	102,507,735.12
减：利息收入	8,690,501.81	5,377,009.36
减：利息资本化金额	311,523,042.85	102,013,193.40
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
银行手续费	1,999,020.63	2,196,467.64
合 计	-6,691,481.18	-2,686,000.00

29、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-1,488,640.63	-24,470,461.16
合 计	-1,488,640.63	-24,470,461.16

30、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-34,471,727.36	4,377,145.65
委托贷款投资收益		10,276,736.10
合 计	-34,471,727.36	14,653,881.75

31、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		87,333.85	
其中：固定资产处置利得		87,333.85	
无形资产处置利得			
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	134,944.00		134,944.00
违约金、罚金收入	763,637.47	429,441.00	763,637.47
其他	40,000.51	77,738.40	40,000.51
合 计	938,581.98	594,513.25	938,581.98

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
房产配套商业招商建设扶持金	50,000.00		与收益相关
稳岗补贴	84,944.00		与收益相关
合 计	134,944.00		

32、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	4,801.50		4,801.50
其中：固定资产处置损失	4,801.50		4,801.50
无形资产处置损失			
赔偿金及滞纳金支出	297,855.60	58,043.93	297,855.60
其他			
合 计	302,657.10	58,043.93	302,657.10

33、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	111,062,453.13	80,096,800.74
递延所得税费用	-67,992,376.13	-9,722,905.02
合 计	43,070,077.00	70,373,895.72

注：本公司享受企业所得税优惠政策情况详见本附注“五、税项”。

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	575,175,619.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	143,793,904.81
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-108,757,103.61
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	568,079.38
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-1,152,735.42
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	43,070,077.00

34、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
存款利息收入	8,690,501.81	5,377,009.36
购房认购金、押金	66,571,977.00	119,633,057.00
赔偿金、租金等	2,232,407.78	1,912,040.12
收回往来款	251,000.00	50,390,553.84
代扣代缴税费	98,013,974.04	35,748,140.84
竞拍保证金	1,400,000,000.00	
鲁能集团往来款	1,400,000,000.00	
合 计	2,975,759,860.63	213,060,801.16

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
代收款项	22,454,050.58	16,993,961.08

项 目	本年发生额	上年发生额
银行手续费	1,999,020.63	2,196,467.64
支付的营业费用、管理费用等	272,158,363.48	106,775,232.59
赔偿金等	302,657.1	58,043.93
押金	54,387,034.66	
前期土地竞拍保证金	2,097,270,000.00	
鲁能集团往来款	1,400,000,000.00	
合 计	3,848,571,126.45	126,023,705.24

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到宜宾鲁能公司还款本金		700,000,000.00
收到英大及宜宾鲁能公司利息		23,130,125.00
合 计		723,130,125.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付委贷本金		
支付手续费		532,000.00
合 计		532,000.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
按揭贷款保证金解冻	3,483,723.80	32,410.34
合 计	3,483,723.80	32,410.34

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
委托贷款手续费	390,000.00	
合 计	390,000.00	

35、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	532,105,542.24	282,961,192.36
加：资产减值准备	-1,488,640.63	-24,470,461.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,010,567.55	1,145,979.95

补充资料	本年金额	上年金额
无形资产摊销		1,879.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-4,487,438.06	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-4,801.50	-87,333.85
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
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)	-67,992,376.13	-9,722,905.02
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-7,274,389,568.70	-3,623,394,691.20
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-715,388,108.00	38,760,784.78
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,529,785,181.21	751,430,422.86
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-4,965,987,914.66	-2,597,002,472.31
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	588,841,157.37	832,768,901.46
减: 现金的期初余额	832,768,901.46	587,106,604.13
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-243,927,744.09	245,662,297.33

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	588,841,157.37	832,768,901.46
其中: 库存现金		29,646.63
可随时用于支付的银行存款	588,841,157.37	832,739,254.83
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		

项 目	年末余额	年初余额
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	588,841,157.37	832,768,901.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：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。

36、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	265,480,830.22	按揭贷款保证金
存货（土地使用权）	2,753,190,303.00	土地使用权借款抵押
合 计	3,018,671,133.22	

七、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、其他原因的合并范围变动

无。

八、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

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
重庆鲁能英大置业有限公司	30.00	13,025,599.13		57,310,600.01

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
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

(续一)

子公司名称	年初余额					
	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
重庆鲁能英大置业有限公司	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

(续二)

子公司名称	本年发生额			
	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

(续三)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆鲁能英大置业有限公司	411,354,292.00	15,374,433.49	15,374,433.49	-53,224,286.55

2、在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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) 重要联营企业的主要财务信息

重要联营企业数量为 1 家, 即宜宾鲁能开发(集团)有限公司, 主要财务信息如下:

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
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
少数股东权益		

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
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
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账 面价值	251,009,694.17	285,481,421.53
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值		
营业收入	1,450,440,557.46	456,601,141.68
净利润	-98,490,649.60	12,506,130.44
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-98,490,649.60	12,506,130.44
本年度收到的来自联营企 业的股利		

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公 司的持股比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比 例(%)
天津广宇发展股 份有限公司	天津技术经济开发区 泰达中心(第三大街 16号)	房地产开发、销 售等	51,271.76	65.50	65.50

2、本公司的子公司情况

详见附注“八、1、在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注“八、2、在合营企业或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
鲁能集团有限公司	本公司为其三级子公司
重庆鲁能物业有限公司	受同广宇发展控制
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	同受鲁能集团控制
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	同受鲁能集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	同受鲁能集团控制
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	同受鲁能集团控制

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
重庆鲁能物业有限公司	接受劳务	24,716,128.02	3,470,554.83
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
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希尔顿酒店	营销推广	152,735.85	
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	

(2) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

无。

② 本公司作为被担保方

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
天津广宇发展股份有限公司	168,066,450.00	2018年9月29日	2020年9月28日	否
天津广宇发展股份有限公司	193,225,000.00	2019年4月8日	2021年4月7日	否
天津广宇发展股份有限公司	324,225,000.00	2019年5月31日	2021年5月30日	否
天津广宇发展股份有限公司	144,100,000.00	2016年9月21日	2021年9月29日	否
天津广宇发展股份有限公司	753,250,000.00	2016年9月21日	2021年9月29日	否
鲁能集团有限公司	88,523,550.00	2018年9月29日	2020年9月28日	否
鲁能集团有限公司	101,775,000.00	2019年4月8日	2021年4月7日	否
鲁能集团有限公司	170,775,000.00	2019年5月31日	2021年5月30日	否
鲁能集团有限公司	780,000,000.00	2019年5月30日	2021年5月29日	否
鲁能集团有限公司	75,900,000.00	2016年9月21日	2021年9月29日	否
鲁能集团有限公司	396,750,000.00	2016年9月21日	2021年9月29日	否
鲁能集团有限公司	2,000,000,000.00	2016年11月2日	2020年11月1日	否
合 计	5,196,590,000.00			

(3) 关联方资金拆借

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 8 月 28 日	2016 年 6 月 5 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 9 月 30 日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2016 年 1 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 8 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 8 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 1 月 13 日	2016 年 5 月 26 日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2016 年 11 月 7 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 7 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 7 日	2017 年 11 月 7 日	短期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2016 年 8 月 26 日	2017 年 8 月 25 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 18 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 27 日	短期借款
合 计	5,890,000,000.00			
拆出:				
合 计				

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	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			
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	100,000.00			
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	100,000.00			
合 计	300,000.00			

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
重庆鲁能物业服务服务有限公司	1,324,947.51	
合 计	1,324,947.51	

项目名称	年末余额	年初余额
应付利息:		
鲁能集团有限公司	5,143,416.66	1,586,666.66
天津广宇发展股份有限公司		256,250.00
合 计	5,143,416.66	1,842,916.66

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

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) 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》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内, 当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时, 本公司无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

十一、资产负债表日后事项

无。

十二、其他重要事项

1、前期差错更正

无。

2、资产置换

无。

3、其他事项

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

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	259,890.00	100.00	259,890.00	100.00	
账龄分析法	259,890.00	100.00	259,890.00	100.00	
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	259,890.00	100.00	259,890.00	100.00	

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	510,890.00	100.00	509,460.20	99.72	1,429.80
账龄分析法	510,890.00	100.00	509,460.20	99.72	1,429.80
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	510,890.00	100.00	509,460.20	99.72	1,429.80

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	259,890.00	259,890.00	100.00
合 计	259,890.00	259,890.00	100.00

③组合中，按个别认定法计提坏账准备的应收账款

无。

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,429.80 元，转回坏账准备金额 251,000.00 元（应收账款收回）。

(3) 按欠款方归集的年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为 180,880.00 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 69.60%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 180,880.00 元。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	731,486,057.57	100.00	3,451,808.06	0.47	728,034,249.51
账龄分析法	34,216,057.57	4.68	3,451,808.06	10.09	30,764,249.51
个别认定法	697,270,000.00	95.32			697,270,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	731,486,057.57	100.00	3,451,808.06	0.47	728,034,249.51

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,325,577.58	100.00	7,501,465.74	32.16	15,824,111.84
账龄分析法	23,325,577.58	100.00	7,501,465.74	32.16	15,824,111.84
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	23,325,577.58	100.00	7,501,465.74	32.16	15,824,111.84

① 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

无。

②组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	25,319,901.40	1,265,995.07	5.00
1 至 2 年	7,260,463.51	726,046.35	10.00
2 至 3 年	162,335.64	81,167.82	50.00
3 至 4 年	453,892.28	363,113.82	80.00
4 至 5 年	39,797.46	35,817.72	90.00
5 年以上	979,667.28	979,667.28	100.00
合 计	34,216,057.57	3,451,808.06	10.09

③组合中,按个别认定法计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	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
合 计	697,270,000.00			

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 4,049,657.68 元 (应收款项收回)。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	726,366,057.57	14,521,703.16
往来款	5,120,000.00	3,803,874.42
征地款		5,000,000.00
合 计	731,486,057.57	23,325,577.58

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
重庆联合产权交易所集团股份有限公司	竞拍保证金	697,270,000.00	1 年以内	95.32	
重庆市劳动保障监察总队民工工资保证金	农民工工资保证金	12,311,168.16	1 年以内&1-2 年	1.68	886,788.41
臻爱逸家众创空间(深圳)投资管理有限公司	往来款	5,120,000.00	1 年以内	0.70	256,000.00
重庆市北碚区新城建设有限责任公司	保证金	5,000,000.00	1 年以内	0.68	250,000.00
重庆江津区滨江新城开发建设有限公司	保证金	5,000,000.00	1 年以内	0.68	250,000.00
合 计		724,701,168.16		99.06	1,642,788.41

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00		70,000,000.00
对联营、合营企业投资	251,009,694.17		251,009,694.17	285,481,421.53		285,481,421.53
合 计	321,009,694.17		321,009,694.17	355,481,421.53		355,481,421.53

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
-------	------	------	------	------	----------	----------

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
重庆鲁能英大置业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00		
合 计	70,000,000.00			70,000,000.00		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业:						
二、联营企业:						
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	285,481,421.53			-34,471,727.36		
合 计	285,481,421.53			-34,471,727.36		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末 余额
	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:					
宜宾鲁能开发(集团)有限公司				251,009,694.17	
合 计				251,009,694.17	

4、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,881,089,340.02	1,782,905,775.43	1,031,047,200.00	379,947,105.79
其他业务	19,536,196.48	13,553,068.08	1,238,646.87	805,374.23
合 计	2,900,625,536.50	1,796,458,843.51	1,032,285,846.87	380,752,480.02

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-34,471,727.36	4,377,145.65
委托贷款投资收益	19,430,018.59	52,663,429.51
合 计	-15,041,708.77	57,040,575.16

十四、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	4,492,239.56	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发的税收返还、减免	108,757,103.61	
计入当期损益的政府补助, 但与企业正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定, 按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	134,944.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	505,782.38	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	113,890,069.55	
所得税影响额	6,140,746.13	
少数股东权益影响额(税后)	466,227.36	
合 计	107,283,096.06	

注: 非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入,“-”表示损失或支出。

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	21.54	5.32	5.32
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	17.20	4.25	4.25

编号:0 02460677

营业执照

信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

2016 年 10 月 20 日

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

证书序号: NO. 019808

说明

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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁荣

办公场所: 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010130

注册资本(出资额): 10980万元

批准设立文号: 京财许可[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14

证书序号: 000453

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：杨剑涛



证书号：17

发证时间：二〇一七年七月

证书有效期至：二〇一七年七月

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 杨殿峰

性别: 男

出生日期: 1968年10月31日

工作单位: 天津海信会计师事务所

执业证书编号: 1324361768210719031

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名: 杨殿峰

性别: 男

出生日期: 1968年10月31日

工作单位: 天津海信会计师事务所

执业证书编号: 1324361768210719031

年度检验登记
Annual Renewal Registration

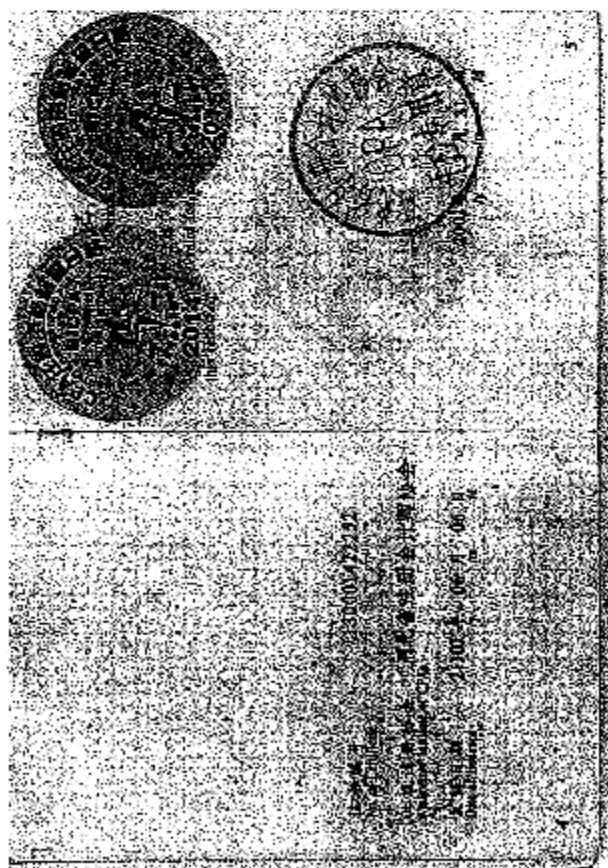
本证书有效期为一年。如未在规定时间内办理续登，证书失效。此证失效后，持证人不得再以注册会计师名义执行业务。如有违反，将依法严肃处理。

有效期: 2007年10月31日至2008年10月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书有效期为一年。如未在规定时间内办理续登，证书失效。此证失效后，持证人不得再以注册会计师名义执行业务。如有违反，将依法严肃处理。

有效期: 2007年10月31日至2008年10月31日



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

同意调出
Agent to leave is to be transferred from

同意调入
Agent to enter is to be transferred to

事务所
CPA

2007年10月10日

2007年10月10日

10

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

同意调出
Agent to leave is to be transferred from

同意调入
Agent to enter is to be transferred to

事务所
CPA

2007年10月10日

2007年10月10日

11

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

同意调出
Agent to leave is to be transferred from

同意调入
Agent to enter is to be transferred to

事务所
CPA

2007年10月10日

2007年10月10日

12

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

同意调出
Agent to leave is to be transferred from

同意调入
Agent to enter is to be transferred to

事务所
CPA

2007年10月10日

2007年10月10日

13

证书编号: 130001421152

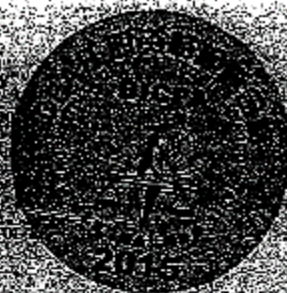
Issued to:

河北省注册会计师协会

Association of CPAs of Hebei

发证日期: 2010年06月06日

Date of issuance:



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

110001590428

注册编号: 110001590428
执业机构: 江苏注册会计师协会
发证日期: 2004-04-21
发证地点: 北京

姓名: 张强
性别: 男
出生日期: 1983-04-21
工作单位: 中瑞信会计师事务所有限公司
身份证号码: 360201198204211023

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

110001590428

注册编号: 110001590428
执业机构: 江苏注册会计师协会
发证日期: 2004-04-21
发证地点: 北京

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自注册之日起有效, 如遗失, 恕不补发。
This certificate is valid for one year after this renewal.

110001590428

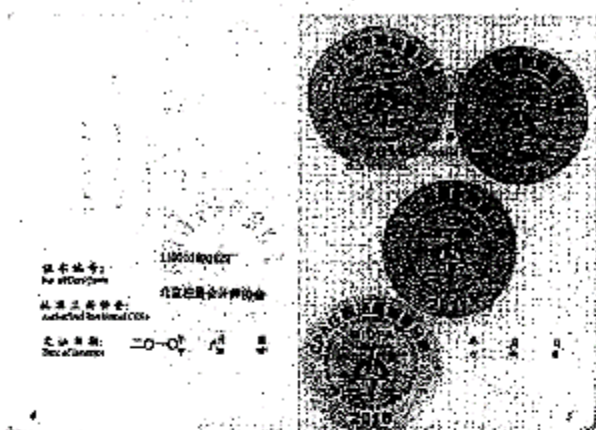
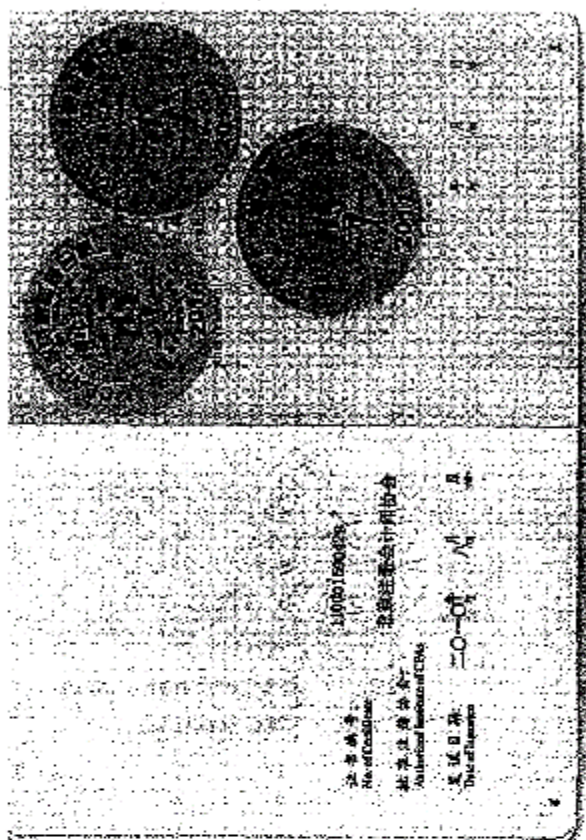
注册编号: 110001590428
执业机构: 江苏注册会计师协会
发证日期: 2004-04-21
发证地点: 北京

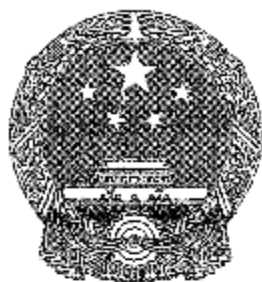
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书自注册之日起有效, 如遗失, 恕不补发。
This certificate is valid for one year after this renewal.

110001590428

注册编号: 110001590428
执业机构: 江苏注册会计师协会
发证日期: 2004-04-21
发证地点: 北京





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9112000010310067X6

名称 天津广宇发展股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 天津开发区第三大街16号泰达中心

法定代表人 周悦刚

注册资本 伍亿壹仟贰佰柒拾壹万柒仟伍佰捌拾壹元人民币

成立日期 一九八六年三月五日

营业期限 1986年03月05日至长期

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



登记机关



2017 年 02 月 20 日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913700007458935935 1-1

名称 鲁能集团有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所 济南市市中区经三路14号

法定代表人 刘宇

注册资本 贰佰亿元整

成立日期 2002年12月12日

营业期限 2002年12月12日至 年 月 日

经营范围 投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业、批发和零售贸易(不含法律法规限制的范围); 企业管理服务; 酒店管理; 工程管理服务; 新能源技术开发; 物业管理; 企业管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告2016通知: 08 01

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91500000202805301C

名称	重庆鲁能开发(集团)有限公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝北区渝鲁大道777号
法定代表人	魏海群
注册资本	贰亿元整
成立日期	1999年01月26日
营业期限	1999年01月26日至2019年12月31日
经营范围	房地产开发(壹级), 物业管理(以上经营范围按资质证书核定项目承接业务), 国内贸易(不含国家专项管理规定的商品), 旅游信息咨询服务(国家法律法规规定须前置许可或审批的项目除外), 科技开发、研究, 销售房屋、建筑材料和装饰材料(不含危险化学品)。



登记机关



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

副本号: 1-1

持证说明

- 1、此证与正本作为企业从事房地产开发经营业务的凭证，具有同等效力。
- 2、企业发生分立、合并的，应当在向工商行政管理部门办理变更手续后的30日内，到原资质审批部门申请办理资质证书注销手续，并重新申请资质等级。
- 3、企业变更名称、法定代表人和主要管理、技术人员，变更公司类型、主管部门、注册资本、办公地点等，应当及时向原资质审批部门办理变更手续。
- 4、企业破产、歇业或者因其他原因终止业务时，应当在向工商行政管理部门办理注销营业执照后的15日内，到原资质审批部门注销资质证书。
- 5、此证只限本企业使用，不得涂改、出租、出借、转让、出卖。如有遗失，必须在新闻媒体上声明作废后，方可补领。

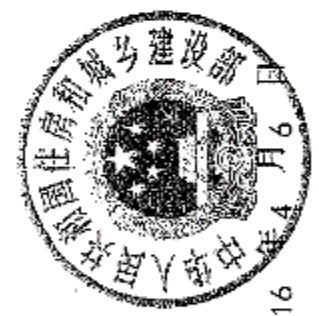
中华人民共和国房地产开发企业

资质证书



中华人民共和国住房和城乡建设部制



名称	重庆誉能开发(集团)有限公司		
住所	重庆市渝北区渝鲁大道777号		
法定代表人	魏海群	公司类型	有限责任公司
注册资本	人民币 20000万元	实收资本	人民币 20000万元
企业法人营业执照注册号	50000000000006218		
批准从事房地产开发经营业务时间	1999年3月24日		
资质等级	壹级		
证书编号	建开企[2007]681号		
发证机关： 2016 年 4 月 6 日 本证有效期至 2018年10月24日			

备注:

委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份。北京中企华资产评估有限责任公司于2016年7月15日出具了评估基准日为2016年4月30日的中企华评报字[2016]第1196-1号《鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》。本重组事项尚需获得中国证监会的核准，由于评估报告有效期已到，需对重庆鲁能开发(集团)有限公司进行再次评估，作为本次重组申报材料的补充事项，提交中国证监会审查。

为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估工作，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

委托方：天津广宇发展股份有限公司(盖章)



法定代表人(签字): 周晓刚

年 月 日

被评估单位承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份。北京中企华资产评估有限责任公司于2016年7月15日出具了评估基准日为2016年4月30日的中企华评报字[2016]第1196-1号《鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》。本重组事项尚需获得中国证监会的核准，由于评估报告有效期已到，需对重庆鲁能开发(集团)有限公司进行再次评估，作为本次重组申报材料的补充事项，提交中国证监会审查。

为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估工作，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

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

重庆鲁能开发(集团)有限公司(盖章):

法定代表人(签字):



年 月 日

资产评估师承诺函

天津广宇发展股份有限公司：

鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份。北京中企华资产评估有限责任公司于2016年7月15日出具了评估基准日为2016年4月30日的中企华评报字[2016]第1196-1号《鲁能集团有限公司拟以重庆鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》。本重组事项尚需获得中国证监会的核准,由于评估报告有效期已到,需对重庆鲁能开发(集团)有限公司进行再次评估,作为本次重组申报材料的补充事项,提交中国证监会审查。

为此,受贵方的委托,我们对重庆鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益在2016年12月31日的市场价值进行了评估,形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下,我们承诺如下:

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

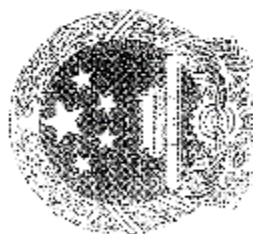
资产评估师: 张福金

资产评估师
张福金
11001758

资产评估师: 梁建东

资产评估师
梁建东
11001124

2017 年 5 月 8 日



资产评估报告

(副本)

[illegible]

号
文
准
批

批准机关:

正
第
編
号

发
证
时
间



机构名称	北京恒泰益通投资管理有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	王强

资产评估范围：
 北京恒泰益通投资管理有限公司
 企业价值评估，其包括资产评估、财务咨
 询的咨询服务。

81501030 5655

中华人民共和国财政部印

证券期货相关业务评估资格证书

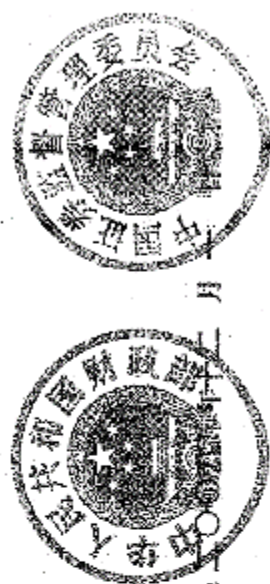
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

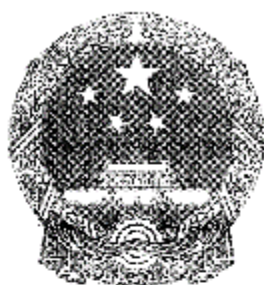
批准文号：财企[2008]360号

证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月

14010600026





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

名称 北京中企华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市东城区青龙胡同35号
法定代表人 权忠光
注册资本 1000万元
成立日期 1996年12月16日
营业期限 1996年12月16日至2046年12月15日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;探矿权和采矿权评估;经济信息咨询;财务咨询;劳务服务;从事产权经纪业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年03月31日

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

北京中企华资产评估有限责任公司

法人授权书

兹授权公司高级副总裁黎东标，在董事长权忠光出国期间，负责签署项目评估报告书的确认签字及盖章。

授权期限：2017年4月21日至2017年5月20日。

法定代表人（签字）



北京中企华资产评估有限责任公司

2017年4月20日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 张福金

性别: 男

登记编号: 11001753



单位名称: 北京中企华资产评估有
限责任公司



初次登记时间: 1999-12-31

年检信息: 通过

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



打印时间: 2016年12月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 梁建东

性别: 男

登记编号: 11001124



单位名称: 北京中企华资产评估有
限责任公司



初次登记时间: 1998-12-31

年检信息: 通过

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



打印时间: 2016年12月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>

业务约定书

委托方（甲方）：天津广宇发展股份有限公司

受托方（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：北 京

签订时间：2017年3月6日

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

一、评估目的：

鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司等四家股权认购天津广宇发展股份有限公司发行的股份，以及乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，北京中企华资产评估有限责任公司出具了评估基准日为2016年4月30日的上述五家公司的评估报告。

因上述重组事项尚需获得中国证监会的核准，鉴于评估报告有效期即将到期，因此天津广宇发展股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对上述五家公司股东全部权益价值再次进行评估，作为本次重组申报材料的补充事项，提交中国证监会审查。

二、委托评估对象和评估范围：

评估对象：山东鲁能亘富开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司五家公司的股东全部权益价值。

评估范围：山东鲁能亘富开发有限公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司、重庆鲁能开发（集团）有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司五家公司的全部资产及负

债，包括流动资产、固定资产和流动负债。

三、评估基准日：2016年12月31日。

四、评估报告使用者：

评估报告使用者包括甲方；

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

五、评估报告提交期限和方式：

自甲方或者被评估单位完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于30日内完成。

提交方式：

受托方提交的评估报告为签字盖章后的正式评估报告。

六、评估收费：

1、甲方须向乙方支付评估业务费，计人民币贰佰叁拾伍万元整（小写235万元）；

2、在乙方提交正式评估报告后10日内，甲方向乙方一次性支付全部评估业务费，计人民币贰佰叁拾伍万元整（小写：¥235万元）；

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

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

七、双方的责任和义务：

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

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

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

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

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

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

甲方为本次发行所聘请的其他中介机构（包括但不限于律师事务所）基于本次发行目的需出具并按要求披露相关文件时，该等文件中涉及到的对评估报告内容的引用及披露并不违反本条之约定。

双方如不履行上述责任，视为违约。

八、双方违约责任:

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

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

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

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

5、若由于乙方的故意或重大过失导致评估结果出现重大错误,严重影响甲方本次重组工作进度的,则乙方应返还全部已收取的评估费并赔偿甲方的实际损失。

九、其它:

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除;

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

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

4、因本约定书产生的争议由双方协商解决,协商不成时,应向各自所在地人民法院起诉;

5、本约定书经双方签字,并加盖单位公章或约定书专用章后,即发生法律效力;

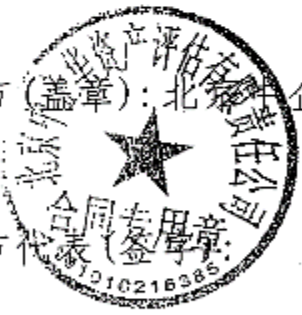
6、本约定书正本一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力;

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

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

甲方(盖章):  天津发展股份有限公司

甲方代表(签字): 韩卫

乙方(盖章):  北京中企华资产评估有限责任公司

乙方代表(签字): 刘静

甲方信息:

地址:天津经济技术开发区第三大街16号
电话:010-85727720
邮编:100020
传真:010-85727714

乙方信息:

地址:北京市朝阳区工体东路18号中复大厦3层
邮编:100020
电话:010-65881818
传真:010-65882651
公司全称:北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行:中国民生银行北京工体支行
账号:87207022210201081839

2017年3月6日