

鲁能集团有限公司拟以
宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目
评估报告
中企华评报字(2017)第 1079-02 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年五月八日



目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	6
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	6
二、 评估目的	12
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	33
九、 评估假设	36
十、 评估结论	37
十一、 特别事项说明	39
十二、 评估报告使用限制说明	41
十三、 评估报告日	42
评估报告附件	43

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字确认；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（以下简称“广宇发展”）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，对宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，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，对宜宾鲁能开发（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1196-2号《鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》，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1196-2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宜宾鲁能开发（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：宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益。

评估范围：宜宾鲁能开发（集团）有限公司涉及的全部资产及负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、固定资产、无形资产、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2016年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。具体结论如下：

宜宾鲁能开发（集团）有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 409,710.51 万元，评估价值为 458,572.55 万元，增值额为 48,862.05 万元，增值率为 12.17%；总负债账面价值为 318,007.23 万元，评估价值为 318,007.23 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 91,703.27 万元，评估价值为 141,565.32 万元，增值额为 49,862.05 万元，增值率为 54.37%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 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	304,583.65	363,744.39	59,160.74	19.42
二、非流动资产	2	105,126.86	68,828.16	-36,298.69	-34.51
其中：长期股权投资	3	30,000.00	13,872.52	-16,127.48	-53.76
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	38,882.66	37,377.50	-1,505.16	-3.87
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	725.68	8,408.31	7,682.63	1,058.54
其中：土地使用权	8	186.36	7,862.43	7,676.07	4,120.03
其他非流动资产	9	35,069.64	48,269.83	13,200.19	37.65
资产总计	10	409,710.51	458,572.55	48,862.05	12.17
三、流动负债	11	304,529.45	304,529.45	0.00	0.00
四、非流动负债	12	13,077.78	13,077.78	0.00	0.00
负债总计	13	318,007.23	318,007.23	0.00	0.00
净资产	14	91,703.27	141,565.32	49,862.05	54.37

经评估，宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益的评估值为 141,565.32 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
宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目
评估报告正文**

天津广宇发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份事宜所涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益在2016年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，被评估单位为宜宾鲁能开发（集团）有限公司，无业务约定书约定的其他报告使用者。

（一）委托方简介

企业名称：天津广宇发展股份有限公司

住 所：天津开发区第三大街16号泰达中心

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

企业类型：股份有限公司（上市）

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

公司股权结构及变更情况:

天津广宇发展股份有限公司。公司前身天津立达(集团)公司国际商场,成立于1988年5月,1991年始进行股份制改造,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

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 108,300 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网公司，成为国家电网公司全资子公司。

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

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

（三）被评估单位简介

1. 公司概况

企业名称：宜寓鲁能开发（集团）有限公司（以下简称：“宜寓鲁能”）

住 所：宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城鑫杰座

经营场所：宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城营销中心

法定代表人：金涛

注册资本：贰亿元人民币

实收资本：贰亿元人民币

公司类型：有限责任公司

主要经营范围：市政工程，园林绿化景观设计施工；高新技术开发，房地产开发，信息通讯，广告，科研，教育培训；（以上仅限取得许可的分支机构经营）；会议会展服务，洗衣保洁服务，游泳池服务，提供健身房服务，棋牌、桌球；票务代理，打字复印，美容、美发、桑拿；住宿、餐饮服务；销售：卷烟、酒类、预包装食品，工艺品，百货服务，服装；提供停车场服务（以上经营范围必须符合国家法律允许的范围内进行）。

房产开发资质等级：壹级

2. 公司股权结构及变更情况

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

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

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

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

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

2012 年 7 月，山东鲁能集团有限公司更名为鲁能集团有限公司。

截至评估基准日，宜宾鲁能的股权结构为：

金额单位：人民币万元

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

3.公司产权和经营管理结构

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

4. 公司项目概况

(1)开发产品

主要是前期开发的鑫领寓、鑫菁英、鑫悦湾和鑫悦湾二期项目剩余未销售的住宅、商铺和车位，以及鲁能·山水原著（温香谷小区）一期一组团的住宅。

(2)开发成本

主要是正在开发的鲁能·山水原著项目，包括温香谷小区一期二组团和二期项目（B-05 和 B-15 地块）、提香湾小区（D-04 地块）、D-51 地块，以及其他后续开发地块的开发成本。

B-05 和 B-15 地块（含一、二期）规划用地面积 234,495.00 平方米，规划总建筑面积 635,719.00 平方米，其中地上建筑面积 509,751.00 平方米，地下建筑面积 125,968.00 平方米，建设内容主要为住宅。

D-04 地块规划用地面积 109,548.00 平方米，规划总建筑面积 306,159.00 平方米，其中地上建筑面积 306,159.00 平方米，地下建筑面积 141,190.00 平方米，建设内容主要为住宅。

D-51 地块规划用地面积 122,327.00 平方米，规划总建筑面积 475,528.00 平方米，其中地上建筑面积 342,630.00 平方米，地下建筑面积 132,898.00 平方米，建设内容主要为住宅。

其他待开发地块规划用地面积 123,113.00 平方米，规划建筑面积 466,634.20 平方米，其中地上面积 314,659.20 平方米。待开发地块的土地已全部取得国有土地使用证。

4.近三年资产、财务、经营状况

历史年度资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

资产	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	404,873.19	613,094.21	727,652.49
非流动资产	20,155.16	42,026.89	58,553.84
资产总计	425,028.35	655,121.10	786,206.33
流动负债	143,513.81	252,460.86	682,571.18
非流动负债	201,208.23	321,088.72	33,077.79
负债合计	344,722.05	573,549.57	715,648.97
所有者权益合计	80,315.51	81,566.12	71,717.86
其中：归属于母公司股东权益	80,315.51	81,566.12	71,717.86

历史年度利润表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2014年	2015年	2016年
一、营业收入	129,862.87	45,980.71	145,644.08
减：营业成本	81,179.52	24,602.03	111,228.41
营业税金及附加	12,138.28	6,448.12	8,778.23
销售费用	4,155.50	7,358.32	12,638.45
管理费用	2,733.32	4,972.90	6,802.74
财务费用	1,884.87	683.41	378.53
资产减值损失	329.36	-931.86	19,322.46
加：公允价值变动收益			
投资收益	65.89	182.83	108.93
二、营业利润	27,870.20	2,189.76	-12,662.71
加：营业外收入	32.84	59.59	325.53
减：营业外支出	140.45	40.84	17.07
三、利润总额	27,862.59	2,178.51	-12,646.25
减：所得税费用	6,407.90	827.69	-12,646.25
四、净利润	21,554.79	1,250.81	-2,500.79
其中：归属于母公司所有者的净利润	21,554.79	1,250.81	-2,500.79

历史年度资产负债表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	314,873.08	251,830.78	304,809.65
非流动资产	60,158.16	96,215.65	108,708.88
资产总计	425,031.24	347,846.42	403,718.51
流动负债	143,428.81	213,313.08	304,829.45
非流动负债	201,208.23	51,488.72	13,077.79
负债合计	344,736.85	264,801.79	318,007.23

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
所有者权益	80,329.39	82,044.87	91,703.27

历史年度利润表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入	129,852.87	43,738.82	144,029.88
减：营业成本	81,176.82	24,303.54	110,284.91
营业税金及附加	12,138.28	6,434.15	6,989.27
销售费用	4,155.50	6,957.48	6,872.92
管理费用	2,718.32	4,171.51	5,982.48
财务费用	1,858.79	864.23	385.73
资产减值损失	320.38	-831.00	-37.88
加：投资收益	88.69	1,884.28	1,311.83
二、营业利润	27,554.09	3,822.58	11,383.44
加：营业外收入	32.94	68.88	244.67
减：营业外支出	140.45	48.84	17.07
三、利润总额	27,476.57	3,841.73	11,611.04
减：所得税费用	6,437.50	928.48	2,952.74
四、净利润	21,039.07	2,715.27	8,658.31

被评估单位评估基准日（2016 年度）、2015 年度、2014 年度的财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

5.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位宜宾鲁能、委托方广宇发展，均为产权所有者鲁能集团的控股子公司。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

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

二、评估目的

鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，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，对宜宾鲁能开发（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1196-2号《鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发(集团)有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》，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1196-2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宜宾鲁能开发(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

根据本次评估目的，评估对象是宜宾鲁能开发(集团)有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是宜宾鲁能开发(集团)有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、可供出售金融资产、长期应收款、固定资产、无形资产及递延所得税资产等。总资产账面值为409,710.51万元；负债包括流动负债及非流动负债，总负债账面值为318,007.23万元；净资产91,703.27万元。

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

(三) 委托评估的资产权属状况

纳入评估范围的资产为存货开发产品和开发成本、固定资产。

开发产品与开发成本为住宅、商业等房地产开发项目，位于宜宾市南岸西区。

1. 开发产品

主要是鲁能·山水绿城项目和鲁能·山水绿城项目，鲁能·山水绿城项目包括鑫领寓、鑫菁英、鑫悦湾、鑫悦湾二期项目尚未结转的楼盘；鲁能·山水绿城项目只有溢香谷一期一组团项目尚未结转的楼盘。

2. 开发成本

主要是鲁能·山水原著项目（溢香谷小区，B-05 和 B-15 的一期二组团和二期），鲁能·山水原著（悦香湾小区，D-04 地块）、D-51 等地块，以及其他后续开发地块的开发成本。。

B-05 和 B-15 地块规划用地面积 234,495 平方米，规划总建筑面积 635,719.00 平方米，其中地上建筑面积 509,751.00 平方米，地下建筑面积 125,968.00 平方米，建设内容主要为住宅。

D-04 地块规划用地面积 109,548.00 平方米，规划总建筑面积平方米，其中地上建筑面积 306,159.00 平方米，地下建筑面积 141,190.00 平方米，建设内容主要为住宅。

D-51 地块规划用地面积 122,327.00 平方米，规划总建筑面积 475,528.00 平方米，其中地上建筑面积 342,630.00 平方米，地下建筑面积 132,898.00 平方米，建设内容主要为住宅。

其他待开发地块规划用地面积 123,113.00 平方米，规划建筑面积 468,634.20 平方米，其中地上面积 314,659.20 平方米。待开发地块的土地已全部取得国有土地使用证。

固定资产主要是宜宾鲁能皇冠假日酒店、酒店员工宿舍，另有酒店设备资产、车辆及电子设备。

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

经核实，宜宾鲁能公司不存在账面未记录的无形资产情况。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 中共国家电网公司党组会议纪要（【2016】21 号）；
2. 鲁能集团（都城伟业集团）公司总经理办公会会议纪要（【2016】14 号）；
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办法》（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》（财法〔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. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；
29. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；
30. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国土资源改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发〔1999〕433 号）；
31. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
32. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
33. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
34. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50099-2013）；
35. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）；
36. 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. 房屋所有权证；
7. 验资报告；
8. 机动车行驶证；
9. 设备购置发票；
10. 股权投资协议、有关股权转让文件、持股证明文件；
11. 有关产权转让合同；
12. 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. 四川省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；
11. 四川省现行的建设工程费用定额；
12. 《关于宜宾市南岸西区一期控制性详细规划（修编）等三项规划的批复》（宜宾市人民政府宜府函[2012]55号）；
13. 《四川省住房和城乡建设厅关于印发<建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法>的通知》（川建造价发[2016]349号）；
14. 被评估单位所在地有关政府部门收取的前期和其他费用标准；
15. 国家有关部门公布的建设前期和其他费用标准；
16. 被评估单位所在地2016年12月工程造价信息；
17. 《机电产品报价手册》（2017年）；
18. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料；
19. 被评估单位提供的相关工程预决算资料；
20. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同；
21. 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；
22. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；

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

(六) 其他参考依据

1. 宜宾鲁能开发（集团）有限公司提供的资产清单和评估申报表；
2. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《宜宾鲁能开发（集团）有限公司审计报告》（瑞华专审字[2017]第 01420144 号）；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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

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

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

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

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

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

选取收益法评估的理由：宜宾鲁能公司成立以来，在宜宾市南岸西区已开发多个房地产项目，涉及多个楼盘，树立了良好的市场形象，在售楼盘销售形势正常，经营较为稳定，且有较充分的储备土地，未来收益可以进行预测，并可以用货币衡量；获得未来预期收益所承担的风险可以进行预测，并可以用货币衡量；未来收益年限可以进行预测，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：宜宾鲁能公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（一）收益法

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

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

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

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

（1）经营性资产价值

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

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

r：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）；

m : 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, 上述公式中收入或成本按含税价计算。

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:

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

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;

α : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次评估采用成本法进行评估。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的, 评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括应收利息、长期应收款、递延所得税资产, 应

付利息、其他应付款中的综合征地费和土地出让金、递延所得税负债、宜宾鲁能皇冠假日酒店分公司资产等，本次评估主要采用成本法进行评估，具体评估方法详见资产基础法评估部分。

(4)可供出售金融资产价值

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

(5)长期股权投资价值

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

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，本次评估主要采用成本法进行评估。

(二) 资产基础法（成本法）

1.流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、预付账款、应收利息、其他应收款、存货、其他流动资产。

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

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，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；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3)应收利息

评估人员向被评估单位相关人员查阅了应收利息对应的委托贷款合同、贷款期限、贷款利率，调查了解了对方单位的资信情况等。

并复核了利息计算的准确性。对于应收利息,以核实后的账面价值作为评估值。

(4) 存货—开发产品

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

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

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

(5) 存货—开发成本

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

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

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

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

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

①预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划,按照项目进度现状,预计项目后

续开发建设期。

②开发完成后的房地产销售收入金额

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

③后续开发成本

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

④销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

⑤管理费用

管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

⑥增值税

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

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣

除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款) $\div$ (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) $\times$ 税金及附加率+应交营业税

备注:应交营业税及相关附加是截至基准日前应缴未缴税费

⑧土地增值税

根据《关于营改增后契稅房產稅土地增值稅個人所得稅計稅依據問題的通知》財稅〔2016〕43 号文、国家税务总局公告 2016 年第 70 号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。

④所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑤折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

(5)其他流动资产

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

2.可供出售金融资产

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

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

3.长期应收款

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

4.长期股权投资

长期股权投资是对子公司成都鲁能置业有限公司的投资，本次对被投资单位按企业价值评估方法进行整体评估，采用资产基础法和收益法两种评估方法，子公司选用不同评估方法结果作为最终评估结论的总体原则是：在分析考虑不同评估方法和结果的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，最终合理确定被投资单位的评估结果，得出被投资单位基准日的股权全部权益价值，然后乘以宜宾鲁能所持股权比例计算得出该长期股权投资价值。

5.房屋建筑物

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

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

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

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税

①建安综合造价

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

②前期及其他费用

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

③资金成本

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

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×资金成本率×合理建设工期/2

④可抵扣增值税进项税

根据“财税[2016]36号”和“川建造价发[2016]349号”文件，对于符合增值税抵扣条件的建筑工程，重置全价扣除相应的可抵扣增值税。

A.税前建安工程造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整

方案,计算税前建安工程造价包含的可抵扣增值税。

可抵扣增值税=(税前建安工程造价-进项税额)×增值税税率

B.前期费及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=含税建安工程造价×[勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+可行性研究报告费率+环境影响评价费率]/1.06×6%

(2)综合成新率的确定

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

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

6.机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估,部分采用市场法评估。

(1)重置全价的确定

①对于需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、安装调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等;

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税进项税

A.购置价

对于大型设备,主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价;对于小型设备主要是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。

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

根据卖方报价条件,若报价中含运杂费,则不再计取。对于卖方报价中不含运杂费的设备,运杂费具体计算公式为:

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

C.安装调试费

安装调试包括设备到达施工现场后,经过组合、定位、联接固定、检测试验、试运行等一系列作业,最后达到可使用状态所发生的全部费用,具体公式计算为:

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

安装调试费率主要依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的安装调试费参考费率,同时考虑设备的安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。若卖方报价中含安装调试费用,则不再计取。

D.前期及其他费用

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

E.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。

F.可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2016〕36号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定,对于符合增值税抵扣条件的,重置全价扣除相应的增值税。

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} 11.17 \times 17\% + \text{运杂费} 11.11 \times 11\% + \text{安装工程费} 11.11 \times 11\% + \text{前期及其他费用(不含建设单位管理费)} 11.06 \times 6\%$$

②对于车辆,按照评估基准日的市场价格,加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用再扣除可抵扣的增值税后确定其重置全价。

重置全价计算公式如下：

重置全价=含税购置价+车辆购置税+牌照及其他费用-可抵扣增值税

其中，对于车辆购置税附加税按照相关规定计算：根据财税[2015]104号文，自2015年10月1日起至2016年12月31日止，对购置1.6升及以下排量乘用车减按5%的税率征收车辆购置税，其他仍按10%征收。

③电子设备价值低、不需安装或安装简单，或由供货商负责，同时，根据“财税（2008）170号”及“财税[2016]36号”文件等规定，对符合增值税抵扣条件的设备，重置全价扣除相应的增值税。

重置全价=设备购置价-可抵扣增值税

(2) 综合成新率的确定

①对于专用设备和主要机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于电子设备、空调设备及其他小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率，同时还参考其工作环境、设备的运行状况等确定相应的调整系数，来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。其中，对有强制报废年限的车辆，计算使用年限法成新率时可以采用尚可使用年限法，也可以采用平均年限法；对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按15年考虑，接近或超过15年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑，其计算公式如下：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

7.土地使用权

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

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

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

其中：

V -估价宗地价格；

V_b -比较实例价格；

A -待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B -待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C -待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D -待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

K -开发程度因素修正。

8.递延所得税资产和递延所得税负债

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

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产或负债，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

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

9. 其他负债（除递延所得税负债）

本次评估范围内的负债，包括流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和长期负债（长期借款）等。关于负债，根据企业提供的各项明细账，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、评估程序实施过程和情况

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

评估人员于2017年3月6日至3月20日，对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 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、征求意见及出具报告

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

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

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

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；
4. 本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组；
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；

9. 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；

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

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

十、 评估结论

(一) 收益法评估结果

宜其鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为409,710.51万元，总负债账面价值为318,007.23万元，净资产账面价值为91,703.27万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为141,324.52万元，增值额为49,621.25万元，增值率为54.11%。

(二) 资产基础法（成本法）评估结果

宣其鲁能开发（集团）有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 409,710.51 万元，评估价值为 459,572.55 万元，增值额为 49,863.65 万元，增值率为 12.17%；总负债账面价值为 318,007.23 万元，评估价值为 318,007.23 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 91,703.27 万元，评估价值为 141,565.32 万元，增值额为 49,862.05 万元，增值率为 54.37%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增值值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	1	304,003.65	350,744.39	56,740.74	18.66
二、非流动资产	2	105,706.86	58,828.16	-46,878.69	-44.37
其中：长期股权投资	3	30,000.00	13,072.12	-16,927.88	-56.43
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	58,682.58	37,027.10	-21,655.48	-36.91
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	725.68	8,425.91	7,699.23	1,061.04
其中：土地使用权	8	190.36	7,683.43	7,493.07	3,936.03
其他非流动资产	9	36,000.04	43,205.03	7,205.00	19.99
资产总计	10	409,710.51	459,572.55	49,862.05	12.17
三、流动负债	11	304,929.45	304,929.45	0.00	0.00
四、非流动负债	12	13,077.79	13,077.79	0.00	0.00
负债总计	13	318,007.23	318,007.23	0.00	0.00
净资产	14	91,703.27	141,565.32	49,862.05	54.37

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 141,324.52 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 141,565.32 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，并未考虑企业未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

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

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

因此，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益价值评估结果为141,565.32万元。

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6日出具的瑞华审字[2017]第01420144号《宜宾鲁能开发（集团）有限公司审计报告》为依据，上述审计报告的意見：宜宾鲁能开发（集团）有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了2016年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）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。”

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

（四）关于综合征收费的缴纳

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

根据宜宾市人民政府《专题调研鲁能西区开发建设有关工作会议的纪要》（2013年1月26日）和宜宾鲁能与宜宾市国土资源局于2013年3月28日签订的《鲁能西区综合征地费预缴款协议书》，宜宾鲁能（待）开发土地中有1,867亩存在征地遗留问题。宜宾鲁能需就待开发土地，按35万元/亩的标准向宜宾市国土资源局预缴综合征地费，分期缴纳。综合征地费专款专用，以解决征地拆迁遗留问题。如遇征地拆迁补偿安置政策调整需要增加综合征地费时，由宜宾鲁能和宜宾市人民政府协商解决。

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

（五）关于《国有土地使用证》的更换

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

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

《补缴土地出让金补充协议》约定，根据宜宾市国土资源局控规调整及征地拆迁遗留问题解决情况，按照宜宾鲁能补缴土地出让金价款缴款进度办理国有土地使用证变更登记，并收回注销已颁发的国有土地使用证。其中：支付第一笔款后一个月内办理B05、D04、D51、等八个地块国有土地使用权变更登记；支付第一笔款后一个月内办理剩余地块国有土地使用权变更登记。截止目前，各地块国有土地使用证变更登记工作均已完成（B-05地块本次评估基准日后办理完毕）。

(六) 2012年4月，宜宾市人民政府下发《关于宜宾市南岸西区一期控制性详细规划（修编）等三项规划的批复》（宜府函[2012]55号），批准了《宜宾市南岸西区一期控制性详细规划（修编）》。宜宾普能待开发土地位于规划调整区域之内。

至本次评估基准日，宜宾普能有部分待开发地块（B-06、B-29、D-07、D-11、D-16等地块）尚无详细的规划设计方案，也没有办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等手续。本次评估对于待开发地块的相关建设指标是依据最新调整后的控制性详细规划指标和企业提供的开发规划中的有关建设指标确定的。

(七) 宜宾普能 A-17、A-25、B-12、B-03 和 B-30 五宗土地共计 206.01 亩，于 2004 年被宜宾市政府拍卖。根据双方 2000 年 12 月签署的合作合同书，经宜宾普能测算，该五宗土地宜宾市政府应退还土地成本共计 6,366.21 万元（包含征地费 1,681.81 万元，分摊的土地共同费用、资本化利息等 4,684.40 万元）。另外宜宾普能 2007 年以前还代垫外江路管网工程款 586.16 万元，两项合计 6,952.36 万元。因上述情况，宜宾普能应支付给政府的道路综合征地费 5,783.68 万元至今也没有支付，两者相抵后为宜宾普能应收款项净额 1,168.68 万元，在其他应收款中反映。根据会计政策已全额计提坏账准备。本次评估对上述款项按瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的金额确定。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- (四) 本评估报告经资产评估师签字、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本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

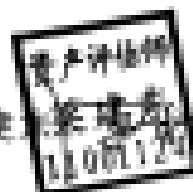
评估报告提出日期为 2017 年 5 月 8 日。

法定代表人授权人：黎东标

资产评估师：



资产评估师：梁建



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、签字注册评估师的承诺函；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

附件十二、资产评估业务约定书复印件。

内部事项

中共国家电网公司党组 会议纪要

(21)



办公厅

二〇一六年五月二十六日

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

一、会议听取并原则通过了监察局的工作汇报。

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

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

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，把握关键环节，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的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 项目的约束性报价有关情况的汇报。

主 持: 舒印彪

参 加: 陈月明、杨庆、袁军、李波革、潘晓军、
刘广迎

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

记 录: 何欣

分送: 领导班子成员, 有关助理、副总师, 总部有关
部门, 存档。

共印 10 份

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

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。

魏孝总会计师牵头，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、徐庆盛、尹衍利

梁中基、付明翔、魏 军、孙文禹

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

人事部：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：王晚凤

印发：公司领导，汇报部门、单位；存档。

共印：20份

宜宾普能开发（集团）有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01420144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	66



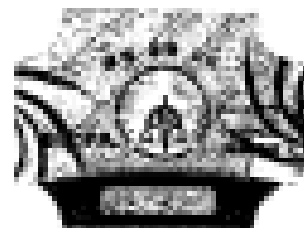
审计报告

宜昌鲁能开发(集团)有限公司,

一、管理層對財務報告的責任

二、注册会计师的责任

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

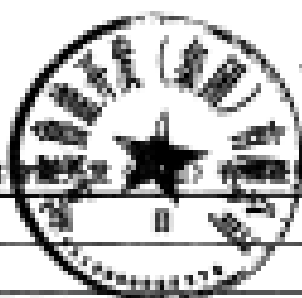
我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2016 年度合并及公司的经营成果和现金流量。



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

2018年12月31日

编制单位：北京

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	810,493,435.47	322,322,880.97
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	4,021,444.55	729,559.97
预付款项	六、3	6,559,933.25	1,319,958.95
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	58,804,542.61	37,904,992.27
存货	六、5	6,378,358,687.74	5,684,175,691.51
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	122,196,830.60	64,457,903.59
流动资产合计		7,278,524,854.35	6,130,542,087.25
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	17,297,480.00	17,297,480.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六、8	390,448,567.89	342,525,125.85
在建工程	六、9		7,318,211.21
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、10	7,256,564.12	3,703,115.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、11	180,134,775.41	49,382,923.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		568,135,390.52	420,208,654.86
资产总计		7,873,690,244.87	6,550,750,742.11

(续下页)

(续上页)

合并资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：巨潮资讯（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、12	1,952,000,000.00	402,800,000.00
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、13	1,004,240,000.00	454,230,307.00
预付款项	六、14	2,007,000,470.14	1,183,751,039.04
应收职工薪酬	六、15	1,181,270.20	800,940.00
应收股利	六、16	88,324,707.07	2,480,181.25
应收利息	六、17	28,100,070.00	12,588,300.00
应收股利			
其他应收款	六、18	108,080,000.00	407,000,200.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	六、19	600,000,000.00	
其他流动资产			
流动资产合计		6,820,711,817.40	2,824,800,567.00
非流动资产：			
长期借款	六、20	248,440,000.00	2,100,000,000.00
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	六、21	12,332,344.30	14,807,177.20
其他非流动负债			
非流动负债合计		260,772,344.30	2,214,807,177.20
负债合计		7,100,480,000.14	5,039,607,739.20
所有者权益：			
实收资本	六、22	200,000,000.00	200,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、23	243,000.00	243,000.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、24	90,107,043.04	82,020,000.70
一般风险准备			
未分配利润	六、25	420,770,010.00	532,000,100.00
归属于母公司所有者权益合计		712,170,054.76	815,061,204.38
少数股东权益			
所有者权益合计		712,170,054.76	815,061,204.38
负债和所有者权益总计		7,812,650,054.90	5,854,668,943.58

续于第15页至第17页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

巨潮资讯第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：

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



合并利润表

2018年度

编制单位：北京利通科技股份有限公司

金额单位：人民币元

	注释	本报告期	上年同期
一、营业总收入		1,450,448,587.46	458,801,141.68
其中：营业收入	六、25	1,450,448,587.46	458,801,141.68
二、营业总成本		1,581,007,034.51	438,037,888.48
其中：营业成本	六、26	1,112,854,129.18	248,003,323.68
税金及附加	六、26	87,783,283.18	64,481,259.08
销售费用	六、27	138,364,083.18	73,843,188.08
管理费用	六、28	88,027,425.83	48,738,992.77
财务费用	六、29	3,705,308.43	8,834,110.88
资产减值损失	六、30	182,223,985.82	-8,309,815.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、31	1,088,238.18	1,038,287.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-129,557,138.86	21,801,550.34
加：营业外收入	六、32	3,208,283.87	999,834.92
其中：非流动资产处置损益	六、32	649.87	712.60
减：营业外支出	六、33	178,675.84	408,424.42
其中：非流动资产处置损益	六、33	28,885.47	81,802.80
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-126,423,580.83	21,393,060.84
减：所得税费用	六、34	-28,001,811.43	8,278,808.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-98,421,769.40	13,114,252.44
归属于母公司股东的净利润		-98,421,769.40	13,114,252.44
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1.以后会计期间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.权益法下不能转损益的长期股权投资的其他综合收益			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
1.以后会计期间能重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的长期股权投资的其他综合收益			
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		-98,421,769.40	13,114,252.44
归属于母公司股东的综合收益总额		-98,421,769.40	13,114,252.44
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.49	-0.49
（二）稀释每股收益		-0.49	-0.49

北京利通科技股份有限公司的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：康清

主管会计工作负责人：刘芳

会计机构负责人：李芳



合并现金流量表

2016年度

编制单位：安徽江淮汽车（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

	注释	本期数	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		3,380,117,513.84	1,188,818,114.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、35	171,080,299.23	29,879,888.08
经营活动现金流入小计		3,471,117,813.07	1,188,288,780.67
购买商品、接受劳务支付的现金		1,482,485,292.83	1,709,714,982.27
支付给职工以及为职工支付的现金		84,336,132.28	59,991,780.07
支付的各项税费		144,183,200.88	233,079,534.28
支付其他与经营活动有关的现金	六、35	310,053,671.25	149,885,438.97
经营活动现金流出小计		2,021,058,296.94	2,152,471,573.57
经营活动产生的现金流量净额	六、35	1,450,049,516.13	-958,184,792.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
收到投资收益收到的现金		1,028,287.15	1,028,287.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		769.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,029,056.15	1,028,287.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,777,838.47	177,882,482.77
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			
投资活动现金流出小计		48,777,838.47	177,882,482.77
投资活动产生的现金流量净额		-48,707,838.28	-176,854,195.62
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,818,445,828.35	3,788,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,818,445,828.35	3,788,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,548,000,000.00	2,213,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		188,815,751.70	188,584,019.46
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		2,731,815,751.70	2,398,584,019.46
筹资活动产生的现金流量净额		-913,170,123.35	1,389,415,980.54
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			
加：期初现金及现金等价物余额	六、36	322,322,880.87	58,505,888.85
六、期末现金及现金等价物余额			
	六、36	810,493,438.47	322,322,880.87

位于第15页至第17页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1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（续）
2023年度

单位：人民币元

上海华信											
上海华信金融控股股份有限公司 2023 年度财务报表附注											
项目	资产负债表			利润表			现金流量表			所有者权益变动表	
	资产	负债	所有者权益	营业收入	营业利润	净利润	经营活动	投资活动	筹资活动		
一、上年年末余额	100,000,000.00			100,000,000.00			100,000,000.00			100,000,000.00	
二、本年年初余额	100,000,000.00			100,000,000.00			100,000,000.00			100,000,000.00	
三、本年年末余额	100,000,000.00			100,000,000.00			100,000,000.00			100,000,000.00	

合并所有者权益变动表

（续）

编制人：王明

日期：2024.03.31

编制人：王明

日期：2024.03.31



资产负债表

2016年12月31日

编制单位：北京首都机场建设股份有限公司

金额单位：人民币元

	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		537,124,084.00	284,036,870.00
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			
应收账款			
预收账款	十二、1	1,240,373.88	728,689.87
应付账款		1,240,295.03	1,072,885.63
应付利息		308,188.85	14,814,526.34
应付股利			
其他应收款	十二、2	98,348,287.40	37,823,375.86
存货		2,328,184,881.70	2,067,333,338.86
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		74,555,544.10	70,487,803.59
流动资产合计		3,048,836,814.48	2,916,357,760.03
非流动资产：			
可供出售金融资产		17,287,480.00	17,287,480.00
持有至到期投资			
长期应收款		243,528,480.40	243,528,480.40
长期股权投资	十二、3	300,000,000.00	300,000,000.00
投资性房地产			
固定资产		348,825,574.28	340,948,284.28
在建工程			7,218,211.21
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		7,268,564.12	3,708,118.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		100,182,474.41	48,357,523.82
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,057,088,553.13	682,156,476.19
资产总计		4,095,925,367.62	3,478,454,236.22



资产负债表 (续)

2009-10-27 21:51

www.elsevier.com/locate/jmb

1000 1000

	科目	年初数	年末数
流动资产：			
货币资金			10,000,000.00
应收账款			
预付款项			
其他应收款			
存货			
流动资产合计			
非流动资产：			
长期股权投资			
固定资产			
无形资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计			
流动负债：			
短期借款			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
其他应付款			
流动负债合计			
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			
所有者权益：			
实收资本			
资本公积			
盈余公积			
未分配利润			
所有者权益合计			
负债和所有者权益总计			



利润表 2016年度

编制单位：浙江东方开发股份有限公司

金额单位：人民币元

	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十三、4	1,440,365,669.36	437,386,160.66
减：营业成本	十三、4	1,102,649,071.45	343,635,418.62
税金及附加		66,602,663.25	64,341,536.32
销售费用		66,726,159.44	66,574,516.14
管理费用		56,624,361.25	41,719,066.43
财务费用		1,857,301.35	6,642,266.87
资产减值损失		-376,643.66	-6,309,976.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	13,115,274.15	16,642,613.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		113,834,360.75	36,225,765.26
加：营业外收入		2,448,749.83	699,624.90
其中：非流动资产处置利得		649.57	772.90
减：营业外支出		176,575.84	408,424.42
其中：非流动资产处置损失		26,605.42	61,662.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		115,111,433.54	36,417,265.77
减：所得税费用		29,627,352.16	9,264,579.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		85,484,081.44	27,152,786.12
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以后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		85,484,081.44	27,152,786.12

截至第24页至第47页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第2页至第24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：北京值得买科技股份有限公司

金额单位：人民币元

	币种	本年度	上年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,177,472,660.45	1,136,754,905.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,934,012.10	1,604,533,538.36
经营活动现金流入小计		3,181,406,672.55	2,741,288,444.03
购买商品、接受劳务支付的现金		1,153,636,667.36	1,176,613,534.46
支付给职工以及为职工支付的现金		58,954,082.44	48,137,007.10
支付的各项税费		106,867,379.32	138,438,728.89
支付其他与经营活动有关的现金		171,396,974.39	128,126,803.83
经营活动现金流出小计		1,490,855,103.51	1,493,316,074.28
经营活动产生的现金流量净额		732,551,569.04	1,247,972,369.75
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		28,816,721.06	1,026,287.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		780.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		28,817,501.06	1,027,574.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		49,330,376.47	176,647,422.71
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		49,330,376.47	176,647,422.71
投资活动产生的现金流量净额		-20,512,875.41	-175,619,848.41
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
发行债券收到的现金		118,445,028.35	1,350,000,000.00
发行股票收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		118,445,028.35	1,350,000,000.00
偿还债务支付的现金		553,060,000.00	2,213,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,007,666.12	43,682,381.12
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		580,067,666.12	2,256,682,381.12
筹资活动产生的现金流量净额		-461,622,637.77	-906,682,381.12
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			
加：期初现金及现金等价物余额		264,938,870.00	50,144,823.26
六、期末现金及现金等价物余额		537,124,894.03	284,926,870.00

截至第15页至第24页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

第25页至第34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

2019年度

金额单位：人民币元

项目	直接计入所有者权益的工具		资本公积	其他综合收益	其他权益变动	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	200,000,000.00						82,828,833.75		841,000,000.00	1,023,828,833.75
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年末余额	200,000,000.00						82,828,833.75		841,000,000.00	1,023,828,833.75
三、本年期初余额（减少以“-”号填列）							8,888,888.18		77,827,873.32	86,716,761.50
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 权益法下确认的长期股权投资损益										
3. 处置子公司产生的投资收益										
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. 提取专项储备										
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	200,000,000.00						81,187,843.84		823,828,833.75	1,023,828,833.75

截至2019年12月31日止，本公司所有者权益总额为1,023,828,833.75元。

董事长：王卫

财务总监：王卫

会计负责人：王卫

审计机构负责人：王卫

王卫



股东权益变动表（续）

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	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	所有者权益合计
	优先股	永续债								
一、上年年末余额			242,000.00				79,813,193.12		503,331,179.82	803,790,844.84
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额			242,000.00				79,813,193.12		503,331,179.82	803,790,844.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							2,718,279.58		24,431,438.24	27,149,708.82
（一）综合收益总额									27,149,708.82	27,149,708.82
（二）所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他										
（三）利润分配										
1、提取盈余公积							2,718,279.58		-2,718,279.58	
2、提取一般风险准备							2,718,279.58		-2,718,279.58	
3、对股东的分配										
4、其他										
（四）所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
3、其他										
四、本年年末余额			242,000.00				82,531,472.70		547,874,818.07	830,448,380.77

上海浦东发展银行股份有限公司 2018 年度财务报表附注

法定代表人：董 明

主管会计工作负责人：王 健

会计机构负责人：王 健

会计师事务所：立信会计师事务所

宜宾鲁能开发(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

宜宾鲁能开发(集团)有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2000年12月13日,最初由重庆鲁能开发(集团)有限公司、山东鲁能新能源置业有限公司、鲁能英大集团有限公司、山东电力核电建设集团公司共同投资设立,经过历次股权调整,于2009年9月变更为山东鲁能集团有限公司(现为鲁能集团有限公司)的控股子公司。本公司注册地址在四川省宜宾市南岸西区金沙江大道山水新城鑫杰座。法定代表人金涛。截至2016年12月31日,注册资本为26,000.00万元,法人股东鲁能集团有限公司和重庆鲁能开发(集团)有限公司分别出资13,000.00万元和7,000.00万元,双方出资比例分别为65.00%和35.00%。本公司统一社会信用代码注册号为91511500720889012X。

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

本公司所属合并范围内子公司主要经营房地产开发业务。

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

本公司的母公司为鲁能集团有限公司,最终控制方为国家电网公司。

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。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

7、金融工具

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

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

(3) 金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌

时,表明该可供出售权益工具投资发生减值,其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%。“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

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

在确认减值损失后,期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益,可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在

紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同。单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

（9）权益工具

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

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

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

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

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
普通往来款	一般往来款项
特殊往来款	内部及关联方等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定方法

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

b. 组合中, 采用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
关联方往来	0.00	0.00

④ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事

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

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

9、存货

（1）存货的分类

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

（2）存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

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

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

本部分所述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成为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

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

11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资

性房地产按成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、14“长期资产减值”。

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

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-30	5.00	3.17-19.00
运输工具	6	5.00	15.83
电子设备	5-6	5.00	11.66-19.00
办公设备	7	5.00	13.57
酒店家具	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、16“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产

一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

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

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

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

13、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“长期资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化。购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额，资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

15、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、第“长期资产减值”。

16、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对于子公司、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

公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、维修基金核算方法

本公司自售商品房时，按照房屋所在地房屋本体维修基金管理规定向购房者收取房屋本体维修基金。公司将收取的维修基金作为代收代垫款项管理。本公司向房地产行政主管部门移交维修基金时，相应冲销代收代垫款项。

18、质量保证金核算方法

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

19、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公

可在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

20、预计负债

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

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

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

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

21、收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够确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确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。

22、政府补助

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

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

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

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

23、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

24、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

25、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28日）等文件规定，本公司自财会[2016]22号发布之日起，按要求对增值税有关业务进行会计核算。对于2016年5月1日至财会[2016]22号施行日之间发生的交易由于该规定而影响资产、负债和损益等财务报表列报项目金额的，予以据实调整。对于2016年1月1日至4月30日期间发生的交易，不予追溯调整；对于2016年财务报表中可比期间（2015年度）的财务报表也不予追溯调整。

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
将原“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目，变更后的科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。	2016 年度	
	税金及附加项目	3,871,561.21
	管理费用项目	-3,871,561.21

（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% 计算营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
土地增值税	房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率计缴。

2. 税收优惠及批文

无。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）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	87,826.17	182,964.57
银行存款	810,403,635.30	322,720,315.40
其他货币资金		
合 计	810,493,461.47	322,903,280.97
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	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账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,021,444.68	100.00			4,021,444.68
账龄分析法					
个别认定法	4,021,444.68	100.00			4,021,444.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	4,021,444.68	100.00			4,021,444.68

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

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

无。

③组合中，采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
应收关联方款项	2,277,871.00			关联方往来款，预计可收回
其他预计坏账风险较低的应收款	1,743,573.68			预计可收回
合 计	4,021,444.68			

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(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 4,021,444.68 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 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	6,568,933.26	100.00	1,311,568.55	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	6,568,933.26	100.00	1,311,568.55	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 5,013,437.80 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 76.03%。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

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	71,362,089.44	100.00	14,497,548.63	20.32	56,864,540.81
账龄分析法	27,253,594.50	38.16	14,497,548.63	53.23	12,756,045.87
个别认定法	44,108,494.94	61.84			44,108,494.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	71,362,089.44	100.00	14,497,548.63	20.32	56,864,540.81

(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	52,776,983.08	100.00	14,873,590.81	28.18	37,904,392.27
账龄分析法	21,275,888.20	40.32	14,873,590.81	69.90	6,402,297.39
个别认定法	31,498,713.88	59.68			31,498,713.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	52,776,983.08	100.00	14,873,590.81	28.18	37,904,392.27

①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	11,008,394.39	550,402.72	5.00
1 至 2 年	66,080.00	6,608.00	10.00
2 至 3 年	4,491,302.00	2,205,651.00	50.00
3 至 4 年	90,000.00	45,000.00	50.00
4 至 5 年			90.00
5 年以上	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00
合 计	27,233,594.50	14,497,548.83	53.23

②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
宜宾市住房公积金管理中心	40,800,150.00		不计提	预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,489,500.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回
国网四川省电力公司成都供电公司	902,278.28		不计提	预计可收回
备用金及保证金等	443,968.99		不计提	预计可收回
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	300,000.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	300,000.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回
海南亿隆城建设投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	300,000.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回
宜宾市城市管理综合执法局	25,000.00		不计提	预计可收回
合 计	44,128,494.94			

(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 378,943.58 元（应收款项收回）。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金		12,000.00
保证金及押金	310,808.00	
往来款	65,812,877.38	45,143,624.27
垫付款	5,135,833.78	3,941,810.07
临时接电费	902,278.28	581,078.04
合 计	71,362,008.44	52,778,583.08

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
宜宾市住房公积金管理中心	贷款押金	41,868,150.00	15 年以上	58.68	
宜宾市人民政府	管网建设费	11,588,818.11	1 年以内、5 年以上	16.38	11,588,818.11
宜宾市住房和城乡建设局	增减基金	11,487,147.00	1 年以内、1-2 年、3-3 年、4-5 年	16.10	2,582,747.25
国网四川省电力公司宜宾供电公司	电费押金	1,489,500.00	1 年以内及 2-3 年	2.09	
国网四川省电力公司成都供电公司	临时接电费	902,278.28	1 年以内	1.28	
合 计		66,233,885.39		92.53	14,248,585.36

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	6,303,723,408.08	372,182,855.23	182,800,000.00	6,131,129,408.08
开发产品	157,005,432.56			157,005,432.56
库存商品	223,828.10			223,828.10
合 计	6,460,958,667.74	372,182,855.23	182,800,000.00	6,278,958,667.74

(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	5,449,096,107.58	283,384,911.12		5,449,096,107.58
开发产品	234,833,852.40			234,833,852.40
库存商品	276,891.55			276,891.55
合 计	5,684,175,851.51	283,384,911.12		5,684,175,851.51

(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
B05、B15 地块	2014 年 8 月	2017 年 11 月	2,865,192,700.00	798,294,139.75	548,713,996.82
B0 区剩余地块			4,079,491,200.00	1,066,403,156.21	1,153,091,505.96
B06 地块	2017 年 8 月	2019 年 4 月	312,877,900.00	4,573,940.23	4,633,238.23
D04 地块	2016 年 8 月	2018 年 9 月	1,875,183,800.00	2,252,516.46	468,087,176.84
D61 地块	2016 年 10 月	2019 年 1 月	2,163,260,900.00		15,381,573.77
E09 地块	2017 年 8 月	2019 年 8 月			770,403.36
D06	2016 年 8 月	2018 年 2 月	37,646,400.00		99,503.36
成都成华区 26 号地、47 亩地	2016 年 9 月	2018 年 12 月	6,370,956,000.00	2,586,842,352.36	4,132,774,095.84
合计			17,683,159,700.00	5,449,096,107.56	6,303,729,489.86

(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
鑫悦湾	2013 年 8 月	3,181,772.38		61,069.69	3,120,702.69
鑫悦湾一期	2013 年 12 月	36,248,391.34		17,649,179.75	18,597,211.59
鑫悦湾	2014 年 5 月	66,958,298.68		49,066,587.84	17,891,710.84
鑫悦湾二期	2015 年 5 月	128,455,429.96		71,755,965.18	56,699,464.78
银杏谷	2016 年 11 月		1,057,483,264.35	966,789,361.58	90,693,902.81
合计		234,833,852.40	1,057,483,264.35	1,138,311,724.23	157,005,432.58

(4) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			转回数	转销数	
开发成本		182,600,000.00			182,600,000.00
开发产品					
周转房					
周转材料					

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			转回数	转值数	
合计		182,800,000.00			182,800,000.00

注：本公司及所属子公司对纳入存货管理的房地产开发项目，按成本与可变现净值孰低原则确定其在资产负债表日的账面价值。经测算，所属子公司成都普能置业有限公司开发建设的部分房地产项目，账面成本存在高于其预计可变现净值的现象，该公司据此按二者的差额计提存货跌价准备 182,800,000.00 元。

(5) 存货跌价准备计提或转回的原因

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

注：所有权或使用权受限制的存货详见本附注六、37、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	60,171,287.51	
营业税	32,344,589.78	48,490,538.28
企业所得税		18,938,384.75
城市维护建设税	3,832,587.34	3,114,831.68
房产税		10,880.00
土地增值税	24,850,787.74	51,018,281.26
教育费附加	1,295,380.91	1,334,904.23
地方教育费附加	683,807.82	638,163.36
合计	122,196,830.60	84,497,808.89

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具						
可供出售权益工具						
其中：按公允价值计量的						

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
按成本计量的						
其他	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00
合 计	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00	44,205,800.00	26,908,320.00	17,297,480.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
德海证券股份有限公司	44,205,800.00			44,205,800.00
合 计	44,205,800.00			44,205,800.00

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
德海证券股份有限公司	26,908,320.00			26,908,320.00	0.22	1,069,308.19
合 计	26,908,320.00			26,908,320.00		1,069,308.19

8、固定资产

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	办公家具	合计
一、账面原值							
1. 年初余额	221,357,263.63	18,764,893.30	1,791,554.18	108,294,326.28	4,021,879.88	1,002,134.18	345,228,151.36
2. 本年增加金额	75,640,752.27	1,805,985.71	333,798.68	4,307,255.37	401,745.17	3,500.23	82,485,241.43
(1) 购置	24,258,664.17	2,805,985.71	333,798.68	4,307,255.37	401,745.17	3,500.23	27,409,426.59
(2) 在建工程转入	47,386,088.10						47,386,088.10
(3) 企业合并增加							
3. 本年减少金额			21,285.00	126,503.00	126,711.00		254,500.00
(1) 处置或报废			21,285.00	126,503.00	126,711.00		254,500.00
4. 年末余额	296,998,015.90	19,570,879.01	1,809,269.18	112,597,528.65	4,399,874.05	1,005,634.41	422,381,136.20
二、累计折旧							
1. 年初余额	1,453,775.50	43,864.47	908,864.50	1,070,713.08	355,582.02		3,832,800.07
2. 本年增加金额	5,353,531.68	534,467.35	277,325.77	13,626,161.63	799,326.19	282,764.94	21,544,276.96
(1) 计提	4,263,531.68	534,467.35	277,325.77	13,626,161.63	799,326.19	282,764.94	21,544,276.96

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备	酒店家具	合计
3. 本年减少金额			16,776.03	129,175.00	119,900.45		265,845.58
(1) 处置或报废			16,776.03	129,175.00	119,900.45		265,845.58
4. 年末余额	7,807,302.58	576,851.52	367,437.29	15,196,896.72	1,043,328.67	282,794.24	25,202,210.96
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) 处置或报废							
4. 年末余额							
四、账面价值							
1. 年末余额	285,763,838.32	12,382,354.19	1,037,387.56	85,545,336.19	3,254,330.25	1,802,618.39	390,448,967.89
2. 年初余额	225,473,612.30	18,193,945.53	1,054,362.51	104,575,518.19	3,037,307.83	2,082,121.10	342,528,125.66

9、在建工程

(1) 在建工程情况

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
皇冠假日酒店				7,318,211.21		7,318,211.21
合计				7,318,211.21		7,318,211.21

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
皇冠假日酒店	361,513,038.90	7,318,211.21	40,068,681.89	47,385,083.13		
合计	361,513,038.90	7,318,211.21	40,068,681.89	47,385,083.13		

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
皇冠假日酒店	98.68	已完工	1,246,906.24			自筹和贷款
合计			1,246,906.24			

10、无形资产

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
一、账面原值					
1. 年初余额	1,801,180.00			2,055,004.34	3,856,184.34
2. 本年增加金额	4,014,078.26			28,914.53	4,043,092.79
(1) 购置	4,014,078.26			28,914.53	4,043,092.79
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本年减少金额					
(1) 处置					
4. 年末余额	5,815,258.26			2,084,918.87	7,900,147.12
二、累计摊销					
1. 年初余额	118,787.89			34,250.08	153,037.97
2. 本年增加金额	77,081.17			413,493.66	490,545.93
(1) 计提	77,081.17			413,493.66	490,545.93
3. 本年减少金额					
(1) 处置					
4. 年末余额	195,869.06			447,743.74	643,612.80
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					
4. 年末余额					
四、账面价值					
1. 年末账面价值	5,619,389.19			1,637,174.83	7,256,564.12
2. 年初账面价值	1,682,392.11			2,020,754.26	3,703,146.37

11、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项 目	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
应收账款坏账准备				

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
其他应收款坏账准备	14,437,546.03	3,609,386.70	14,573,580.81	3,718,395.70
存货跌价准备	152,600,000.00	45,520,000.00		
可供出售金融资产减值准备	26,908,320.00	6,727,080.00	26,908,320.00	6,727,080.00
可抵扣亏损			53,226,818.52	13,307,404.63
预收账款预计毛利	466,533,246.00	124,133,311.71	162,446,162.34	28,810,040.59
合 计	720,538,113.03	189,134,778.41	197,451,581.67	48,362,922.92

(2) 递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预交税费	49,338,977.56	12,332,244.39	59,548,708.80	14,887,177.26
合 计	49,338,977.56	12,332,244.39	59,548,708.80	14,887,177.26

12、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		50,000,000.00
保证借款		
信用借款	1,952,000,000.00	352,000,000.00
合 计	1,952,000,000.00	402,000,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别及金额，参见“六、37 附注所有权或使用权受限制的资产”。

13、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付土地款	376,369,500.00	
应付工程款	632,323,927.08	426,712,724.0
应付物资款	3,348,246.11	8,745,306.13
应付劳务款	6,680,004.00	5,322,280.76
应付商品款	3,604,373.79	4,530,484.55
其他	10,000.00	6,855,531.66
合 计	1,028,346,853.98	464,229,307.53

(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
宜宾市国土资源局	378,389,500.00	暂时未结算
中国五冶集团有限公司	13,810,087.16	暂时未结算
山东电力建设第一工程公司	7,185,947.28	暂时未结算
苏州金螳螂园林绿化景观有限公司	6,720,510.00	暂时未结算
成都广绿景观建设有限公司	3,864,281.40	暂时未结算
合计	409,969,325.82	

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	3,014,767,568.00	1,173,088,900.00
预收营销费用	1,906,038.91	1,705,305.36
预收租金收入	973,472.43	8,656,254.98
合计	3,017,650,479.34	1,183,450,460.34

(2) 预收售房款明细

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
鑫智苑	3,248,889.00	791,808.00	2014 年 3 月	93.10
鑫悦湾一期	834,575.00	1,510,484.00	2013 年 12 月	93.86
鑫悦湾二期	6,274,180.00	52,918,833.00	2015 年 12 月	76.25
益香谷一期	45,171,157.00	838,834,891.00	2016 年 12 月	79.99
益香谷二期	1,411,281,288.00	289,828,302.00	2017 年 10 月	89.53
益香湾	425,486,835.00		2018 年 9 月	52.68
香悦城一期	902,925,379.00		2017 年 10 月	85.40
香悦城二期	217,785,864.00		2018 年 1 月	31.38
合计	3,014,767,568.00	1,173,088,900.00		

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	688,156.26	88,896,080.12	89,367,925.34	1,406,310.04
二、离职后福利-设定提存计划	1,752.83	7,650,731.58	7,675,588.25	-215,074.84
三、辞退福利		10,245.00	10,245.00	
四、一年内到期的其他福利				

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	883,948.09	88,555,068.70	88,253,729.58	1,151,275.20

(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		64,491,143.28	64,491,143.28	
2、职工福利费		4,411,642.22	4,411,642.22	
3、社会保险费	-2,214.54	3,458,304.88	3,463,785.32	-7,795.46
其中：医疗保险费	902.76	2,952,587.67	2,959,335.06	-5,754.63
工伤保险费	-3,096.82	325,683.13	324,297.83	-1,714.52
生育保险费	-207.58	180,034.08	180,152.43	-326.21
4、住房公积金	-1,867.20	3,225,776.77	3,222,439.37	2,250.28
5、工会经费和职工教育经费	691,597.40	2,902,030.15	2,381,732.26	1,411,895.30
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		2,395,982.91	2,395,982.91	
合 计	888,955.26	88,896,888.12	88,367,925.34	1,406,350.04

(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	-1,575.29	7,067,680.45	7,218,906.28	-152,825.01
2、失业保险费	319.33	343,615.25	343,948.99	64.59
3、企业年金缴费	3,008.73	247,485.88	312,809.00	-62,334.42
合 计	1,752.83	7,658,781.58	7,875,664.27	-215,074.84

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
增值税	7,962,163.23	1,011,437.01
营业税		206,384.06
企业所得税	76,217,681.03	12,369.45
个人所得税	1,362,304.26	1,583,158.52
城市维护建设税	7,633.90	85,247.45
房产税		

项 目	年末余额	年初余额
印花税	844,719.93	485,775.09
土地增值税	3,271.67	
教育费附加	2,181.11	36,534.63
地方教育费附加	11,334,700.00	24,358.44
价格调节基金		23,847.55
合 计	56,324,752.07	3,480,101.23

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	1,375,090.79	12,828,736.14
短期借款应付利息	24,734,588.90	660,602.78
合 计	26,129,679.69	12,889,338.92

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
应付土地款		278,568,500.00
售房代收税费	34,036,049.23	23,518,480.77
保证金	23,530,150.88	17,726,478.79
诚意金	10,513,000.00	19,040,000.00
售房定金	5,308,000.00	1,640,000.00
往来款	31,864,424.38	24,982,483.75
其他	925,061.86	2,300,266.18
合 计	108,068,586.35	467,580,228.35

(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
四川纳建建设工程有限公司	7,068,151.67	暂时未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	4,889,406.00	暂时未结算
宜宾口腔医院	2,500,000.00	暂时未结算
苏州金螳螂园林绿化景观有限公司	1,589,528.00	暂时未结算
北京承达创建筑装饰工程有限公司	1,363,440.79	暂时未结算
合 计	17,369,561.37	

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）	600,000,000.00	
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合 计	600,000,000.00	

20、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	316,443,628.35	2,100,000,000.00
保证借款		
信用借款	600,000,000.00	1,000,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、19）	600,000,000.00	
合 计	316,443,628.35	2,100,000,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额参见附注“六、32 所有权或使用权受限制的资产”。

21、实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	持股比例%
鲁能集团有限公司	130,000,000.00			130,000,000.00	65.00
重庆鲁能开发（集团）有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	35.00
合 计	200,000,000.00			200,000,000.00	100.00

22、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价				
其他资本公积	243,000.00			243,000.00
合 计	243,000.00			243,000.00

23、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	82,529,035.79	8,058,608.14		90,587,643.94
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	82,529,035.79	8,058,608.14		90,587,643.94

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

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金，经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

24、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	532,889,168.88	523,898,308.80
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	532,889,168.88	523,898,308.80
加：本年归属于母公司股东的净利润	-98,438,549.80	12,386,138.44
减：提取法定盈余公积	8,688,888.14	2,715,279.58
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	425,761,740.94	533,569,168.66

25、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	1,439,789,330.15	1,102,843,071.45	437,213,254.84	243,855,418.82
其他业务	10,651,227.31	10,805,048.73	19,287,885.84	5,264,205.85
合 计	1,450,440,557.46	1,113,648,120.18	456,501,141.68	249,119,624.67

26、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	58,419,888.47	22,947,147.48
城市维护建设税	5,032,891.84	1,844,154.17
教育费附加	2,156,203.85	764,641.79
地方教育附加	1,437,289.12	489,751.20
土地增值税	18,388,479.54	38,887,419.57
价格调节基金	4,158.83	28,085.84
其他税费	4,324,844.61	
合 计	89,762,202.16	64,941,228.05

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“五、税项”。

27、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	25,955,577.25	1,529,306.01
手续费	525,027.30	531,067.50
佣金	17,147,155.60	1,381,354.54
媒体广告费	17,335,434.85	1,573,218.99
市场推广活动费	21,525,705.81	1,455,553.39
销售物料制作印刷费	7,525,553.05	637,594.50
咨询顾问费	2,155,015.21	1,520,000.00
物业管理费	3,553,443.25	4,449,957.58
销售服务费	4,957,435.90	3,821,742.37
修理费	333,324.16	295,191.82
酒店专项费用	4,775,564.02	12,552,215.88
信息咨询费用	73,584.21	1,510,500.00
酒店租赁费		3,085,899.99
模型设计制作费	1,003,555.19	479,433.00
其他	15,595,115.55	9,141,155.39
合 计	125,354,002.19	73,583,189.05

28、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	23,153,905.89	32,080,045.53
税费	2,551,797.51	2,053,115.55
租赁费	2,575,999.73	1,715,015.25
折旧费	1,543,727.24	1,700,251.25
中介费	2,752,451.04	2,554,472.00
办公费	1,345,455.52	1,272,205.37
低值易耗品摊销	176,547.54	271,305.75
广告宣传费	35,355.74	331,105.00
物业管理费	1,515,727.57	1,622,357.58
折旧费	21,755,543.55	87,595.55
其他	4,057,155.55	5,555,411.37
合 计	65,027,425.53	49,735,592.77

29、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	211,830,417.57	29,293,263.93
减：利息收入	4,806,112.66	2,359,645.71
减：利息资本化金额	205,801,042.59	19,237,500.01
银行手续费	1,879,719.84	827,382.74
汇兑损益	1,346.17	
合 计	3,795,288.43	8,534,101.35

30、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-376,543.96	-9,389,876.03
存货跌价损失	182,600,808.00	
合 计	182,224,264.04	-9,389,876.03

31、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,028,388.19	1,028,267.15
合 计	1,028,388.19	1,028,267.15

32、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	648.57	772.50	648.57
其中：固定资产处置利得	648.57	772.50	648.57
无形资产处置利得			
政府补助	274,538.59		274,538.59
违约金收入	2,892,188.57	224,892.25	2,892,188.57
其他	237,556.94	324,480.17	237,556.94
合 计	3,205,253.87	599,924.92	3,205,253.87

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
威海商务局重大项目建设补贴款	100,808.00		与收益相关
投建补贴	174,538.59		与收益相关
合 计	274,538.59		

33、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	26,885.42	81,862.80	26,885.42
其中：固定资产处置损失	26,885.42	81,862.80	26,885.42
无形资产处置损失			
对外捐赠支出		62,800.00	
赔偿金、违约金及罚款支出	143,816.42	278,581.82	143,816.42
合 计	170,875.84	408,424.62	170,875.84

34、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	106,324,876.87	3,123,894.62
递延所得税费用	-133,328,788.38	6,182,944.58
合 计	-28,001,911.43	9,276,839.40

(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	-126,492,561.03
按法定/适用税率计算的所得税费用	-31,623,140.26
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	68,318.72
非应税收入的影响	-367,394.66
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	821,352.66
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	3,071,484.80
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	-28,001,911.43

35、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
存款利息收入	4,008,112.56	2,375,571.64
代收款项等	168,587,551.60	20,812,962.58
保证金		6,308,628.10
代办费、租金等	387,626.67	372,906.71

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	171,000,299.23	28,571,666.00

(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
代收款项等	167,464,181.96	83,779,704.66
支付的租金费用、管理费用等	158,303,369.45	68,403,903.67
赔偿金		226,561.62
保证金	2,346,480.80	5,366,708.00
银行手续费	1,879,716.94	116,804.73
合 计	310,053,671.25	149,868,686.97

36、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	-88,400,649.60	12,538,130.44
加：资产减值准备	182,223,996.02	-6,388,976.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	21,737,223.48	3,048,034.15
无形资产摊销	436,545.03	50,842.11
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	26,215.85	81,660.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,829,374.90	10,865,763.92
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,080,338.19	-1,828,287.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-130,771,856.49	3,716,892.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,884,832.81	2,834,851.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	-637,885,032.12	-1,303,088,434.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	12,856,475.60	-2,345,284,980.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,087,817,833.46	2,876,576,839.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,400,648,516.13	-866,184,792.60
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本金额	上年金额
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	810,493,435.47	322,322,880.97
减: 现金的期初余额	322,322,880.97	58,325,888.25
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	488,170,554.50	263,996,992.02

(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	810,493,435.47	322,322,880.97
其中: 库存现金	87,826.17	102,584.57
可随时用于支付的银行存款	810,405,609.30	322,220,316.40
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆出同业款项		
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	810,493,435.47	322,322,880.97
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。

37、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		
存货	3,877,720,903.00	长期借款抵押土地使用权
合 计	3,877,720,903.00	

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

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	
成都路桥置业有限公司	成都市	成都市	房地产开发；房地产经纪；市政公用工程设计、施工；物业管理	100.00		投资设立

2、在合营企业或联营企业中的权益

无。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
鲁能集团有限公司	济南市	投资于房地产业、酒店经营、住宿和餐饮业、旅游景区管理业；酒店管理；物业管理等	2,000,000.00	65.00	100.00

注：本公司的最终控制方为国家电网公司。

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、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
鲁能置业集团有限公司	同受最终控制方控制
四川鲁能置业资产管理有限公司	同受最终控制方控制
北京国电通网络技术有限公司	同受最终控制方控制
国网四川省电力公司成都供电公司	同受最终控制方控制
国网四川省电力公司宜宾供电公司	同受最终控制方控制
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	同受鲁能集团控制
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	同受鲁能集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
重庆鲁能物业服务有限责任公司成都分公司	同受鲁能集团控制
北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	同受鲁能集团控制

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京国电通网络技术有限公司	接受劳务	4,320,773.61	5,894,505.60
重庆鲁能物业服务有限责任公司成都分公司	接受劳务	5,682,882.34	
北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	接受劳务	10,273,835.18	
海南三亚湾新城开发有限公司 三亚山海天万豪酒店	接受劳务	1,575,575.40	
海南英大房地产开发有限公司 海口鲁能希尔顿酒店	接受劳务	531,207.56	
海南亿隆城建投资有限公司文昌 鲁能希尔顿酒店	接受劳务	985,481.13	

② 出售商品提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
绿城作业集团有限公司	提供劳务	15,131,793.99	15,214,581.13

(2) 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	114,000,000.00	2015 年 6 月 3 日	2017 年 6 月 3 日	短期借款
鲁能集团有限公司	118,000,000.00	2015 年 6 月 28 日	2017 年 6 月 28 日	短期借款
鲁能集团有限公司	90,000,000.00	2015 年 7 月 31 日	2017 年 7 月 31 日	短期借款
鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2015 年 6 月 3 日	2017 年 6 月 3 日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,500,000,000.00	2015 年 9 月 9 日	2017 年 9 月 9 日	短期借款
鲁能集团有限公司	600,000,000.00	2015 年 3 月 27 日	2017 年 3 月 27 日	一年内到期的非流动负债
四川蜀盛源资产管理有限公司	100,000,000.00	2015 年 1 月 21 日	2016 年 11 月 15 日	长期借款
鲁能集团有限公司	70,000,000.00	2015 年 5 月 5 日	2016 年 12 月 28 日	长期借款
鲁能集团有限公司	116,000,000.00	2015 年 4 月 8 日	2016 年 12 月 9 日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2015 年 2 月 13 日	2016 年 9 月 21 日	长期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2015 年 2 月 6 日	2016 年 9 月 21 日	长期借款

关联方	初始金额	起始日	到期日	说 明
合 计	3,048,000.00			
拆出:				
合 计				

5. 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
应收账款:				
郡城伟业集团有限公司	2,277,871.00			
合 计	2,277,871.00			
预付账款				
北京国电通网络技术有限公司	2,348,898.15			
国网四川省电力公司宜宾供电公司	700,000.00		700,000.00	
合 计	3,048,898.15		700,000.00	
其他应收款				
国网四川省电力公司成都供电公司	902,276.28		581,078.04	
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,489,500.00		1,231,800.00	
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	200,000.00			
海南三亚湾新城开发有限公司三亚鲁能天万豪酒店	200,000.00			
海南亿隆城建设开发有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	200,000.00			
合 计	2,991,776.28		1,812,878.04	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款		
北京国电通网络技术有限公司		6,676,471.66
合 计		6,676,471.66
预收账款		
郡城伟业集团有限公司	973,472.43	8,966,294.58
合 计	973,472.43	8,966,294.58
应付利息:		
鲁能集团有限公司	25,625,722.20	2,485,727.78

项目名称	年末余额	年初余额
四川蜀盛源资产管理有限责任公司		5,750,000.02
合 计	25,625,732.25	8,125,737.80
其他应付款		
四川蜀盛源资产管理有限责任公司		10,000,000.00
顺城伟业集团有限公司		79,581.40
合 计		10,079,581.40

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) 2016 年 3 月 17 日，自然人卢毅、邱成英（原告）就商品房买卖合同事宜向宜宾市翠屏区人民法院提起诉讼（被告为宜宾鲁能开发（集团）有限公司）。主要诉讼请求为：原告拟购买被告开发的“山水原著”溢香谷 14 号楼的 B1 户型商品房，于 2016 年 1 月 3 日与被告签署了认购书并预交定金 2 万元。在双方签订购房合同前，原告得知，由于增加消防设施（将入户花园改为消防通道）等需要，拟购买的以上商品房与被告之前提供的户型效果图发生了较大改变（包括原效果图中的入户花园已不复存在及增加消防门影响业主出入等）。基于以上事实，双方就原告提出的变更一套带入户花园户型的商品房或退还定金 2 万元的要求进行了协商，但最终未达成一致意见。据此，原告以被告违约在先并给原告造成损失为由向人民法院提起诉讼。原告主要诉讼请求内容为：请求人民法院依法判令被告双倍退还原告定金（共 4 万元），判令被告承担该案的诉讼费用。

截至 2016 年 12 月 31 日，以上诉讼案件尚未结案。

(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替其回购还贷处理。

十一、资产负债表日后事项

本公司本年度为资产负债表日后事项。

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)。该税收政策变更事项将对本公司应承担的流转税纳税义务产生一定影响。

十三、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账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,743,573.68	100.00			1,743,573.68
账龄分析法					
个别认定法	1,743,573.68	100.00			1,743,573.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,743,573.68	100.00			1,743,573.68

(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账款					

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（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	729,859.97	100.00			729,859.97
账龄分析法					
个别认定法	729,859.97	100.00			729,859.97
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	729,859.97	100.00			729,859.97

①期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

无。

③组合中，采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	计提比例（%）	坏账准备	计提理由
其他预计坏账风险极低的应收款	1,743,573.68			预计能收回
合计	1,743,573.68			

(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 0.00 元。

(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 1,743,573.68 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 100.00%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 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	110,848,894.29	100.00	14,497,546.63	13.06	96,349,267.40
账龄分析法	27,233,584.50	24.57	14,497,546.63	53.23	12,736,047.67
个别认定法	83,615,299.79	75.43			83,615,299.79
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					

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（%）	
合计	110,848,814.23	100.00	14,487,546.83	13.06	96,361,267.40

(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	52,796,966.79	100.00	14,873,590.81	28.17	37,923,375.98
账龄分析法	21,379,889.20	40.38	14,873,590.81	69.60	6,506,298.39
个别认定法	31,417,077.59	59.62			31,417,077.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	52,796,966.79	100.00	14,873,590.81	28.17	37,923,375.98

①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	11,089,394.39	580,488.72	5.00
1 至 2 年	66,000.00	6,600.00	10.00
2 至 3 年	4,411,302.00	2,205,651.00	50.00
3 至 4 年	60,000.00	48,000.00	80.00
4 至 5 年			90.00
5 年以上	11,686,818.11	11,686,818.11	100.00
合计	27,233,504.50	14,487,546.83	53.23

②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
成都普康置业有限公司	40,703,637.73		不计提	应收关联方款项，预计可收回
宜宾市住房公积金管理中心	40,688,158.00		不计提	预计可收回
国网四川省电力公司宜宾供电公司	1,486,508.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回
备用金及保证金等	426,300.00		不计提	预计可收回
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	130,000.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
海南三亚南新城开发有限公司三亚海天万豪酒店	100,000.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回
海南亿隆城置投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	100,000.00		不计提	应收关联方款项，预计可收回
宜宾市城市管理综合执法局	25,000.00		不计提	预计可收回
合计	60,613,219.73			

(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 376,043.98 元（应收款项收回）。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
备用金		12,000.00
往来款	105,716,615.11	46,947,302.70
垫付款	5,730,100.12	2,937,634.09
合计	110,846,814.23	62,785,936.79

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
成都普能置业有限公司	借贷及代垫款	46,700,637.73	1 年以内 3-3 年	38.72	
宜宾市住房公积金管理中心	贷款押金	40,936,150.00	1-5 年以上	36.88	
宜宾市住房和城乡建设局	缴收基金	11,437,147.00	1 年以内, 1-2 年, 3-3 年, 4-5 年	10.36	2,502,747.25
宜宾市人民政府	管网建设费	11,686,818.11	1 年以内, 5 年以上	10.54	11,686,818.11
国网四川省电力公司宜宾供电公司	电费押金	1,489,500.00	1 年以内 3-3 年	1.34	
合计		109,005,252.84		98.86	14,249,565.36

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
一、对子公司投资	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00
二、对联营、合营企业投资						
合计	300,000,000.00		300,000,000.00	300,000,000.00		300,000,000.00

(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
成都路桥置业有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
合计	300,000,000.00			300,000,000.00		

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	1,438,768,330.15	1,102,949,071.45	437,813,254.84	293,035,418.02
其他业务	506,529.21		372,305.71	
合计	1,440,205,589.26	1,102,949,071.45	437,386,160.55	293,035,418.02

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,669,306.19	1,628,287.15
委托贷款投资收益	12,545,935.96	14,814,526.34
合计	13,115,234.15	15,842,813.49

十四、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	类型
非流动性资产处置损益	-26,215.85	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	274,300.59	
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	2,385,888.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	3,034,577.80	
所得税影响额	758,644.46	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	2,275,933.34	

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	-12.85		
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-13.15		



注册号: 02480877

营业执照

信用代码 911101085094992300



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

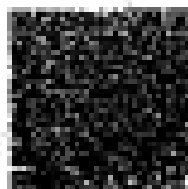
主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

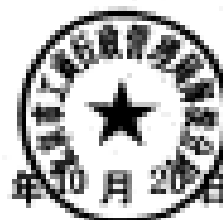
合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

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, 出具相关报告, 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、法规规定的其它业务。(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。)



扫描二维码查看详情

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。

证书序号: NO. 019808

说明

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



中华人民共和国财政部制

会计师事务所



名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 顾仁俊

办公场所: 北京市海淀区西四环中路10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): 10000万元

批准设立文号: 京财企并司[2011]0022号

批准设立日期: 2011-02-14

证书序号: 000453

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
执行证券、期货相关业务。



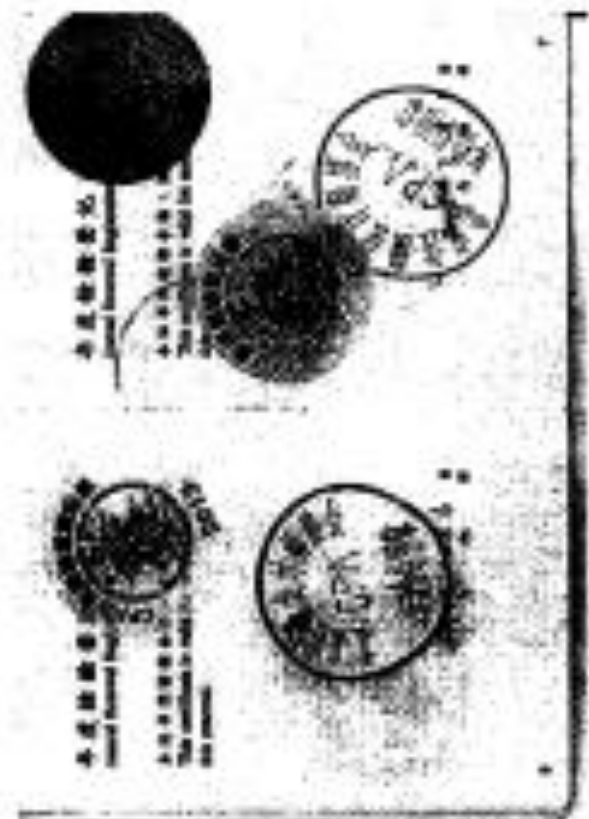
瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

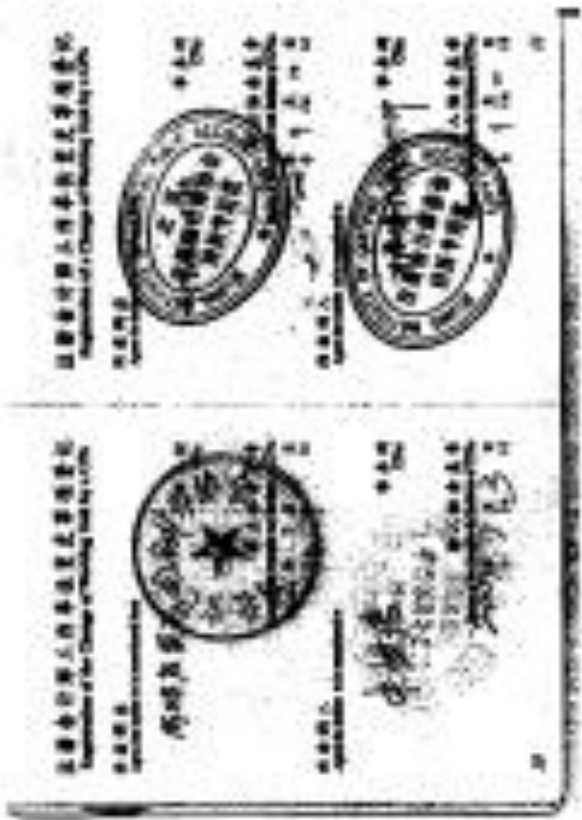
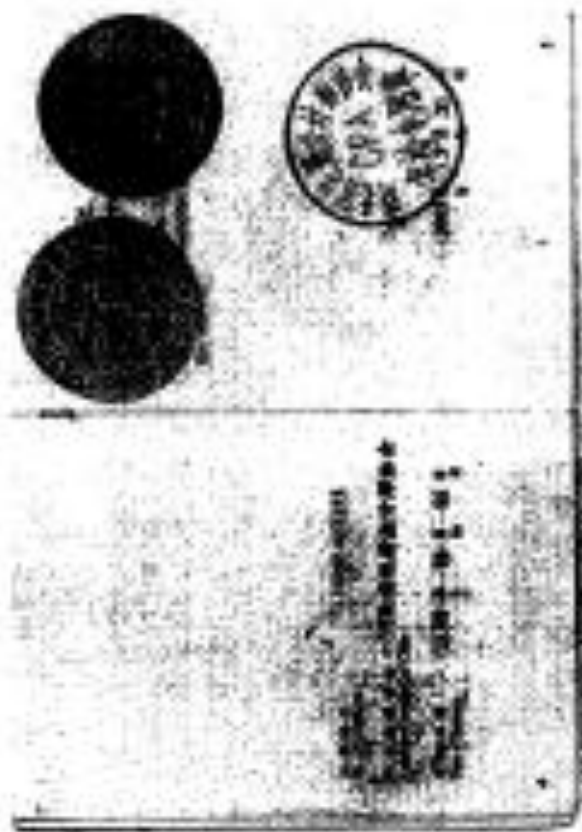
首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17 发证时间: 二〇一七年七月一日

证书有效期至: 二〇一八年七月一日

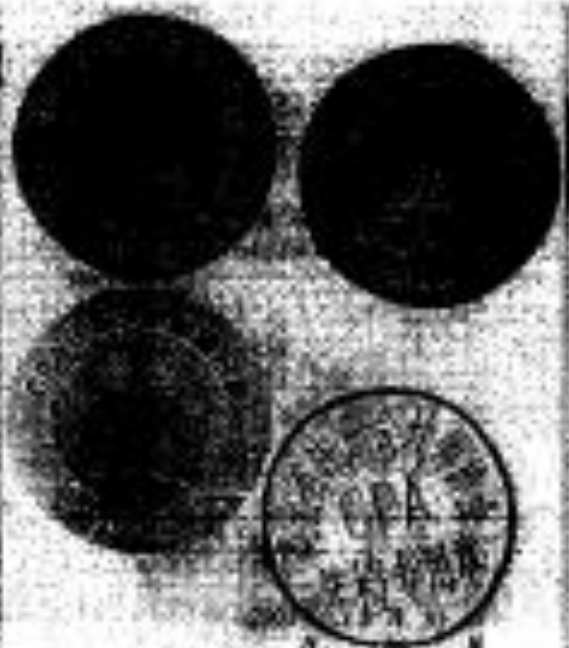




13088642333

湖北省法学会竹园分会

2000-05-06



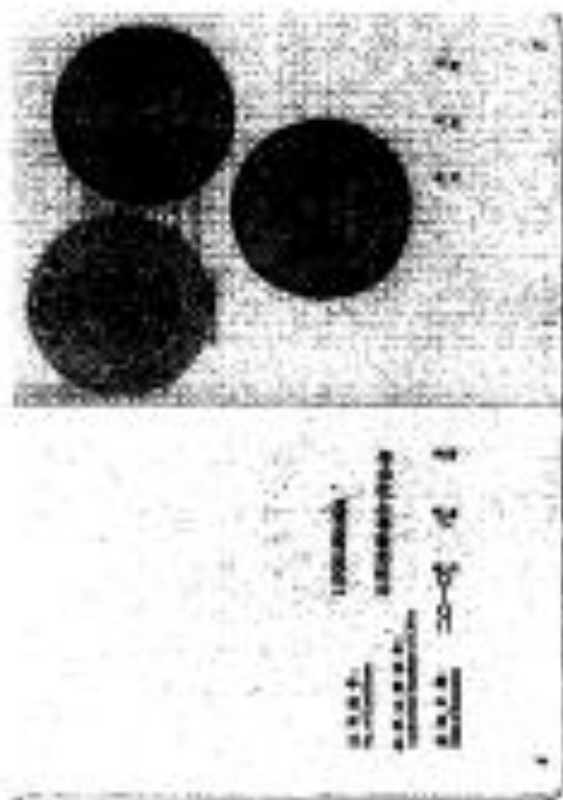
[illegible][illegible]

**本出版物受香港
版權條例保護**

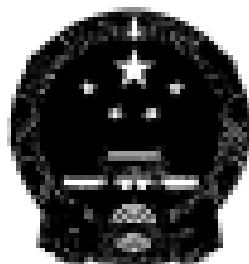


或與之同時，九時半起至九時半止，在





BH 1674411



营业执照

(副本)

統一社會信用代碼 9113000001001000730

名称 天津广宇发展股份有限公司

● 上海外灘 100 號

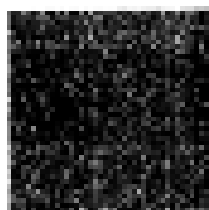
天津开发区第三大街10号里达中心

法定代表人 周世輝

總 冊 資 本 伍億壹仟貳佰柒拾壹萬柒仟伍佰捌拾壹元人民幣

成 立 日 期 一九八六年三月五日

營業期限 1986年03月06日至長期

[illegible]

張 國 興 美



2017 年 02 月 20 日

編年1月1日即1月30日。商業學系系務會議決定報告，並列入校董會報告及

本書經華夏書局出版，www.t-schenli.com.cn

中華人民共和國國家工商行政管理總局監製



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913700007492835835 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

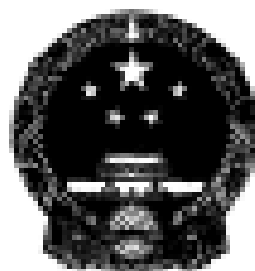
营业期限 2002年12月12日至 年 月 日

经营范围 投资于房地产业、能源资源、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、批发和零售业(不含法律法规限制的项目)、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



国家工商行政管理总局公告(第15号)自2015年10月1日起,在全国范围内实施企业信用信息公示系统上线运行,一律使用统一社会信用代码,不再使用原组织机构代码。国家工商行政管理总局公告(第15号)自2015年10月1日起,在全国范围内实施企业信用信息公示系统上线运行,一律使用原组织机构代码,不再使用统一社会信用代码。



营业执照



统一社会信用代码 91511500020489012X

名称 宜宾市南溪区金沙江大道山水绿城鑫杰座
 类型 其他有限责任公司
 住所 宜宾市南岸西区金沙江大道山水绿城鑫杰座
 法定代表人 金涛
 注册资本 贰亿元整
 成立日期 2000年12月13日
 营业期限 2000年12月13日 至 长期
 经营范围 市政工程、园林绿化景观设计施工、高新技术开发、房地产开发、信息通讯、广告、科研、教育培训。(以下仅限取得许可的分支机构经营): 会议会展服务、洗衣保洁服务、游泳池服务、提供健身房服务、棋牌、桌球、票务代理、打字复印、美容、美发、桑拿、住宿、餐饮服务、销售、卷烟、酒类、预包装食品、工艺品、日用百货、服装;提供停车场服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



请于每年1月1日起申报纳税。
 公司盖章、原样变更,企业行商可。
 企业行商变更需经产生部
 网商30个工作日内公示。

登记机关



2017 年 月 日



营业执照

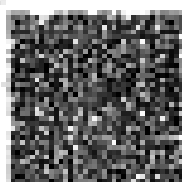
统一社会信用代码: 91330000MA283R101A
名称: 浙江恒信小额贷款股份有限公司
住所: 浙江省杭州市西湖区文三路101号
经营范围: 小额贷款、典当、融资租赁、商业保理、股权投资、资产管理、担保、咨询、代理、其他金融业务。
法定代表人: 王卫
注册资本: 100000000.00
成立日期: 2015年08月26日
营业期限: 2015-08-26 至 2035-08-25
登记机关: 浙江省市场监督管理局



营业执照

统一社会信用代码 91510108395912636T

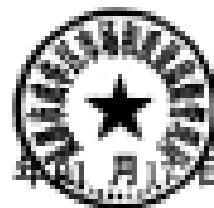
名称	成都鲁能置业有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所	成都市成华区建材路39号2幢6层619号
法定代表人	徐同德
注册资本	（人民币）叁亿元
成立日期	2014年9月19日
营业期限	2014年9月19日至永久
经营范围	房地产开发；房地产经纪；市政公用工程设计、施工；物业管理；科技技术推广服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

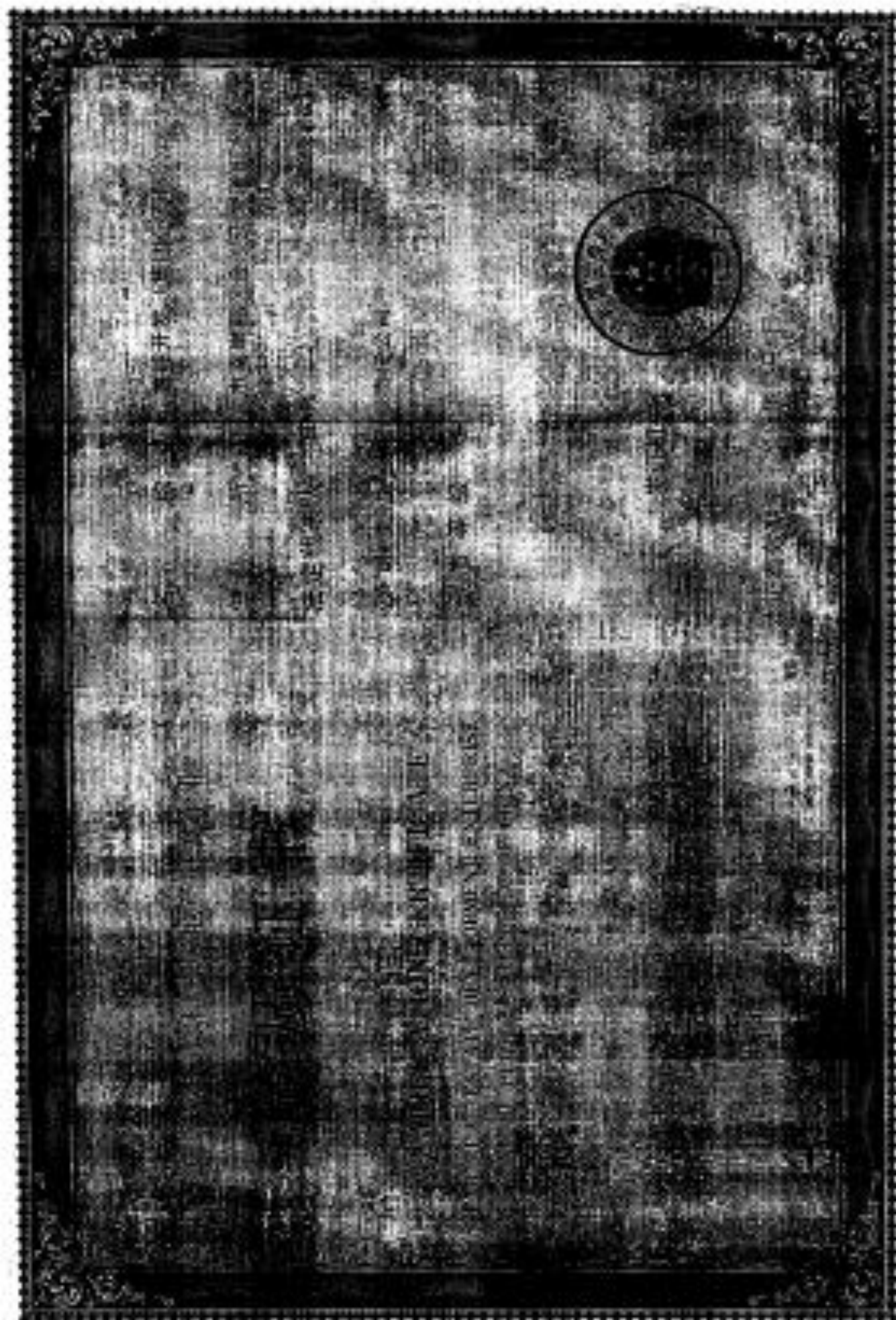


提示：请于每年1月1日至6月30日申报。
营业执照遗失、损毁或变更时，应申请补领或变更，并公告作废。营业执照
及公章遗失时，应在申报补领的同时登报声明作废旧章，自公告之日起无效。

登记机关

2017 年 01 月 17 日





No. 101872

特定资质证书

名称 中国对外经济贸易信托有限公司

地址 北京市西城区德胜门内大街619号

法定代表人 王

INTERNATIONAL TRADING CORPORATION

FOR THE PURPOSE OF DEVELOPING BUSINESS

IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

公司 经 国务院批准，由中国人均发展信托公司

批准，并经国务院批准，由中国人均发展信托公司

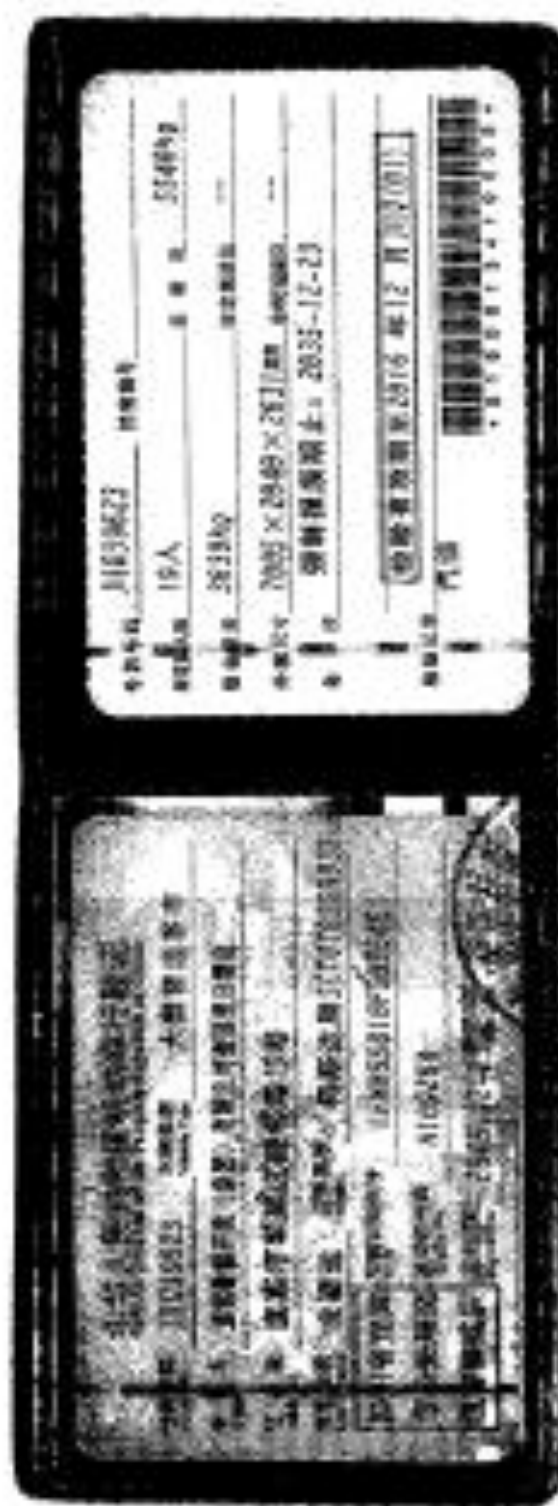


批准机关

批准日期

批准文号 1017017171





中国护照 11031023 姓名 王 强 性别 男 出生日期 1972-12-23 国籍 中国 民族 汉族 身高 175cm 体重 70kg 血型 O 职业 自由职业 工作单位 无 联系地址 北京市朝阳区 联系电话 13910231023 电子邮箱 wangqiang1972@163.com 备注 无

北京大使馆 2005年12月23日 签证 11031023 姓名 王 强 性别 男 出生日期 1972-12-23 国籍 中国 民族 汉族 身高 175cm 体重 70kg 血型 O 职业 自由职业 工作单位 无 联系地址 北京市朝阳区 联系电话 13910231023 电子邮箱 wangqiang1972@163.com 备注 无



B-23. 0-01
(23)

宜市单 国用 (2009) 第 02934 号

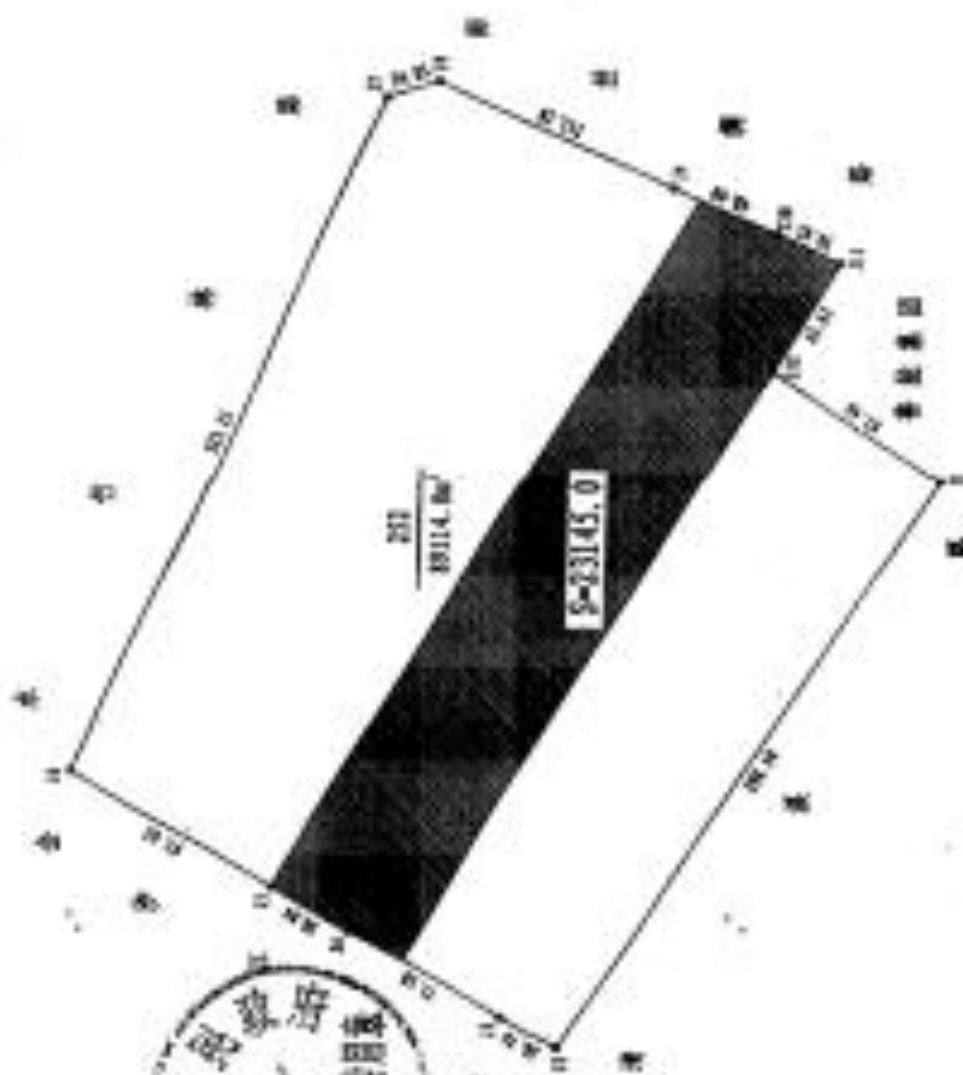
土地使用权人	宜宾鲁能开发(集团)有限公司		
座落	屏屏区南岸西区组团B-23、D-01地块		
地号	CP17-24-065	图号	*****
地类(用途)	商业、住宅	取得价格	*****
使用权类型	出让	终止日期	商业2042年9月29日 住宅2072年9月29日
使用权面积	89114.00 M ²	其中	建设用地面积 89114.00 M ²
			分摊面积 0.00 M ²

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



记 事

宜实鲁能开发(集团)有限公司(南岸西区组团B-23、D-01地块)



記 事

登 記 機 关

证书监制机关



2006 年 10 月 10 日



No. 009451461

中华人民共和国

建设用地图划许可证

编号: (2022) 29 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八规定, 经审查, 本用地项目符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关
日期: 2022年10月12日

Nº 0003872

用地名称	宁夏平罗县工业园区
用地项目名称	宁夏平罗县工业园区二期工程
用地位置	宁夏平罗县工业园区二期工程
用地范围	宁夏平罗县工业园区
用地面积	建设用地图划, 2022年12月
建设规模	第一期建设面积, 建设用地图划, 2022年12月
建设内容	(建设用地图划)

遵守事项

- 一、本项目建设应符合国家法律法规, 建设单位应遵守国家法律法规, 不得擅自改变用地性质。
- 二、本项目建设应符合国家法律法规, 建设单位应遵守国家法律法规, 不得擅自改变用地性质。
- 三、本项目建设应符合国家法律法规, 建设单位应遵守国家法律法规, 不得擅自改变用地性质。
- 四、本项目建设应符合国家法律法规, 建设单位应遵守国家法律法规, 不得擅自改变用地性质。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

（编号：[]）

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

特发此证



发证机关

日期

工程名称	某某市某某路某某工程
建设单位	某某市某某局
监理单位	某某市某某监理公司
设计单位	某某市某某设计院
施工单位	某某市某某建筑公司
工程地址	某某市某某路某某号
工程规模	总建筑面积某某平方米
工程结构	某某结构
工程开工日期	某某年某某月某某日
工程竣工日期	某某年某某月某某日
工程负责人	某某
监理单位负责人	某某
设计单位负责人	某某
施工单位负责人	某某

发证日期

1. 本证有效期为一年，自发证之日起计算。
2. 本证在有效期内，建设单位应按规定办理延期手续。

3. 本证在有效期内，施工单位应按规定办理延期手续。

4. 本证在有效期内，监理单位应按规定办理延期手续。

5. 本证在有效期内，设计单位应按规定办理延期手续。

6. 本证在有效期内，建设单位应按规定办理延期手续。

7. 本证在有效期内，施工单位应按规定办理延期手续。

8. 本证在有效期内，监理单位应按规定办理延期手续。

9. 本证在有效期内，设计单位应按规定办理延期手续。

10. 本证在有效期内，建设单位应按规定办理延期手续。

11. 本证在有效期内，施工单位应按规定办理延期手续。

12. 本证在有效期内，监理单位应按规定办理延期手续。

13. 本证在有效期内，设计单位应按规定办理延期手续。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 2024-00000000000000000000

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

特此证明

发证机关

日期: 2024年11月20日

发证机关: 住房和城乡建设局

建设单位	北京中建工程咨询有限公司
工程名称	北京中建工程咨询有限公司
建设地址	北京市昌平区回龙观街道
建设规模	面积: 10000m ² ; 高度: 100m
合同价款	10000万元
监理单位	北京中建工程咨询有限公司
设计单位	北京中建工程咨询有限公司
勘察单位	北京中建工程咨询有限公司
施工总承包单位	北京中建工程咨询有限公司
专业分包单位	北京中建工程咨询有限公司
劳务分包单位	北京中建工程咨询有限公司
项目负责人	张金贵
项目技术负责人	张金贵
合同开工日期	合同开工日期

注意事项:

- 一、本建筑工程施工许可证, 作为准予施工的依据。
- 二、未取得该证前, 不得擅自开工, 否则将依法予以处罚。
- 三、建设单位应当在开工前, 将本证进行备案。
- 四、本证自核发之日起三个月内有效, 逾期自动失效。
- 五、凡违反本证规定施工的, 将依法予以处罚。

2 5 页 午

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2018 年预售证第 0001 号)
NO. FYSDZD
() 预售证字第 0001 号
NO. YWXXZD

预售单位: 宜州市房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称:

PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 宜州市城南区南一路 3-01 地块

LOCATION:

用途:

房屋用途性质:

USAGE:

预售对象:

BUYER:

预售总建筑面积: 5000.41 平方米, 共 50 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 5000.41 SQUARE METERS, SETS
其中外销建成面积: 0 平方米, 共 0 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: 0 SQUARE METERS, SETS

购房人须将购房款存入监管账户: 宜州市住房和城乡建设局监管账户 监管账号: 48418704000000000000

单位: 个人 (12 幢 10 幢 11 幢 12 幢 13 幢 14 幢 15 幢 16 幢 17 幢 18 幢 19 幢 20 幢 21 幢 22 幢 23 幢 24 幢 25 幢 26 幢 27 幢 28 幢 29 幢 30 幢 31 幢 32 幢 33 幢 34 幢 35 幢 36 幢 37 幢 38 幢 39 幢 40 幢 41 幢 42 幢 43 幢 44 幢 45 幢 46 幢 47 幢 48 幢 49 幢 50 幢)

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ARE FOR FORWARD SELL

宜州市房地产管理局印制



商品房预售许可证
FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

() 1018 西曆西曆
 NO. 1018
 () 西曆西曆
 NO. 1018

南京自來水廠 (南京) 南京供水局

1135
1136

三、

項目名稱: 中國文化遺產

◎ 關於「實地」：實地考察與實地教學。實地考察與實地教學是社會工作教育中不可或缺的一環。在社會工作教育中，實地考察與實地教學是社會工作教育中不可或缺的一環。在社會工作教育中，實地考察與實地教學是社會工作教育中不可或缺的一環。

LOCATION:

3

[illegible]

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

證券人張清和與亞人投資聯合：投資銀行：中國農業銀行國際金融部 電話：4341011 4343037 4341011

售價: 45元

经审查,批准以上所列
AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED



宣寧市房地產管理局印製

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2014 年) 商品房预售证第 049
NO. FTSZD
() 预售证字第 号
NO. YWZD:

预售单位: (盖章) 有限公司

SELLER:

售楼部

项目名称:
PROJECT NAME:

售楼部地址: 深圳市南山区前海路 100 号 10 楼 1001 室

LOCATION:

用途

预售用途:
USAGE:

购房人须向预售人签署购房合同, 并缴纳首期购房款, 预售编号: 4403040001201

购房者:
BUYER:

地址: 今人 (2014 年) 1001 号, 1001 室 1001 室

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房预售许可

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWARD SELL

宣城市房产管理局印制

二〇一四



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

() 商品房预售证 NO.FYSDZ
() 预售许可证 NO.YWXXZD

预售单位: () 预售证号: ()

SELLER:

项目名称:

PROJECT NAME:

项目坐落地址: () 预售证号: ()

LOCATION:

房屋用途性质:

USAGE:

预售对象: BUYER:

单套、个人 () 预售证号: ()

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES IS ALLOWED FOR FORWARD SELL

宣城市房地产管理局印制

发证机关: ()
二〇一〇年一月一日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2018 年度预售证第 349 号)
NO.FY52D
() 预售证第 号
NO.YW9XZD

预售单位: (盖章) 有限公司

SELLER:

项目名称:

PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 深圳市福田区福田街道 22 号 2-04 单元

LOCATION:

用途: 商业

房屋用途:

USAGE:

房屋数量:

BUYER:

预售总建筑面积: 42360.21 平方米, 共 322 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人须将购房款存入预售帐户: 建设银行, 中国北京深圳发展银行有限公司 预售帐户: 43450104000011261

备注: 个人 (2 层) 住宅 1000.01 ㎡、4 层 (3 层) 住宅 1000.01 ㎡、4 层 (2 层) 住宅 1000.01 ㎡、21 层 (2 层) 住宅 1000.01 ㎡

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房预售

COMMODITY HOUSES (FORWARD SELL)

宜宾市房地产管理局印制

二〇一八年十月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2008) 房预售证第 26 号
NO.FTSDZ:
() 预售合同证第 号
NO.YWZZD:

预售单位: (盖章) 有限公司

SELLER:

项目名称:

PROJECT NAME:

预售项目地址: 浦东新区川沙新镇川沙路 22、24、26 号

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅、商业

USAGE:

预售总建筑面积: 20000.00 平方米, 共 200 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA:
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL:
SQUARE METERS, SETS

购房人须按照《上海市商品房预售管理办法》的规定, 向中国建设银行上海分行 预售部, 4843 2621 5007081

预售对象: 不限、个人、外国驻华使馆、领馆、14 周岁以下(含 14 周岁)、14 周岁以下(含 14 周岁)

BUYER:

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房预售公开预售

COMMODITY HOUSES ARE FORWORLD SELL.

宣其市房产管理局印制

二〇〇八年十一月一日



宣字第... 国用(2009)第06487号

土地使用权人	宣实鲁能开发(集团)有限公司		
座落	厚山区南片西区组团C-03-01地块		
地号	CP17-29-006	图号	***
地类(用途)	71 城镇住宅用地	取得价格	***
使用权类型	出让	终止日期	2034年03月31日
使用权面积	56055.90 m ²	其中	
		独用面积	56055.90 m ²
		分摊面积	0.00 m ²

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

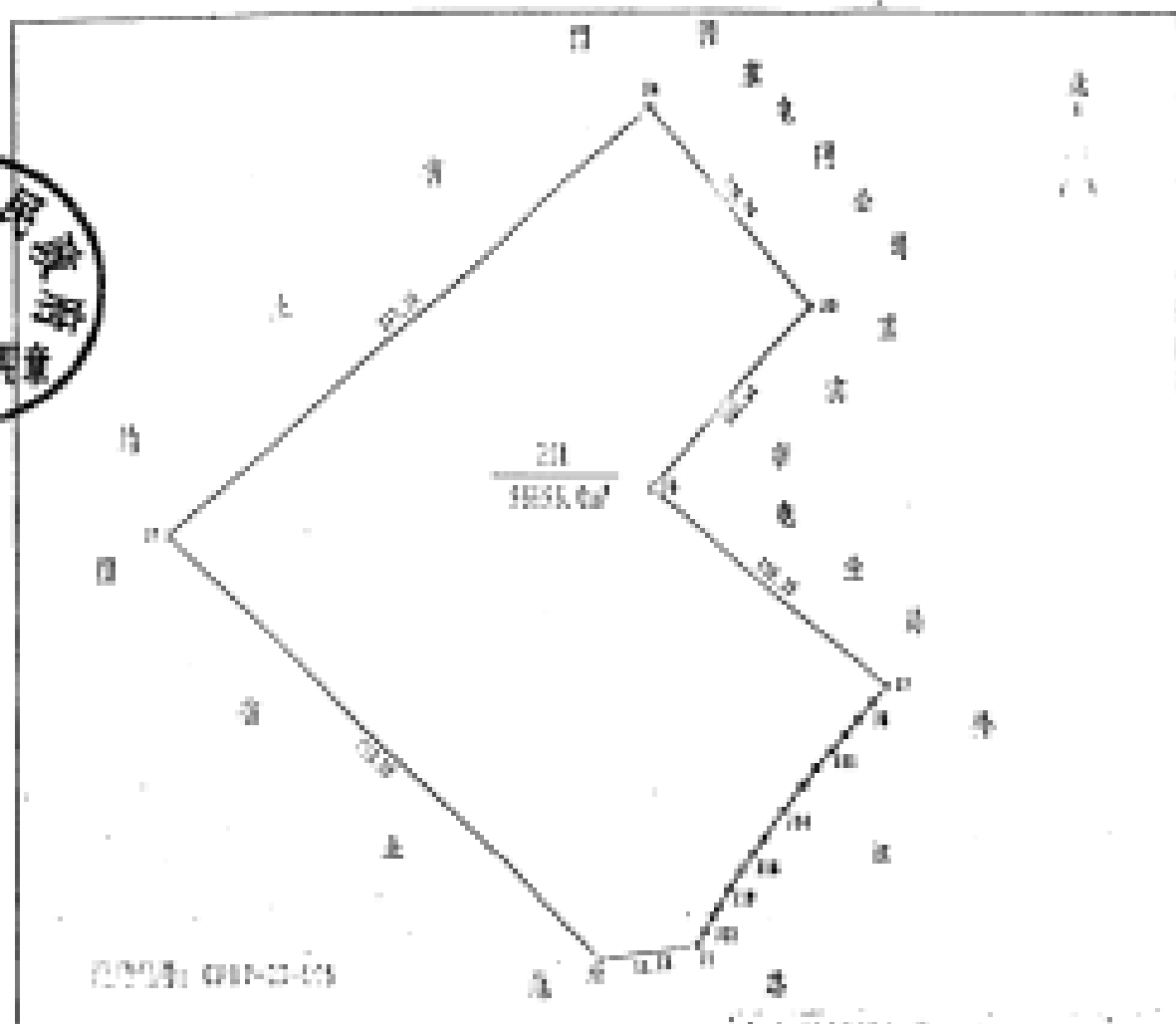
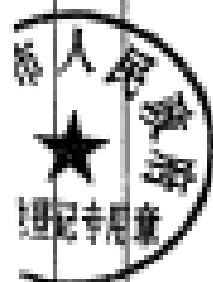


土地

宣实鲁能开发(集团)有限公司

记 事

宜宾鲁能开发(集团)有限公司(南岸西区组团C-03 01地块)宗地图



宗地编号: 02010-03-013

1: 3000

宗地编号: 02010-03-013
宗地面积: 3855.00m²
宗地用途: 商业用地
宗地容积率: 1.5
宗地建筑密度: 30%
宗地绿地率: 30%
宗地建筑高度: 24m
宗地建筑层数: 10层
宗地建筑名称: 商业用房
宗地建筑用途: 商业零售
宗地建筑用途: 商业办公
宗地建筑用途: 商业餐饮
宗地建筑用途: 商业娱乐
宗地建筑用途: 商业服务
宗地建筑用途: 商业其他

記事

证书印制机关



No

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地址：(3311) 丰林路 号

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

对匡机美



用地单位	宜宾兴泰源食品集团有限公司
用地项目名称	中国酒史馆一期(1#展馆及配套项目)
用地位置	宜宾市翠屏区铁厂沟
用地性质	居住用地(不含商业居住用地)
用地面积	按照建设用地规划图, 约6000平方米
建设规模	12000平方米以下
附属及附件名称	
1、宗地平面图(400m×200m)图号: 400m×200m图号; 2、宗地地形图(400m×200m)图号: 400m×200m图号;	

西華大學

- 於無條件宣佈投降。對德意政府則以取得軍事上之保證為條件。
 兩國雖無正式盟約，但關係甚為密切，戰後關係亦甚密切。
 此兩國雖訂有互助同盟，止以英法有能破壞其關係。故其使兩國
 新關係與英法同盟並無關係，故其與英法兩國關係亦無關係。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: B31000001112030131

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审核,本
项工程符合法定条件,准予施工。

核准日期

发证机关



日

期

建设单位	上海浦东发展银行(集团)有限公司
工程名称	上海浦东发展银行B-03-1楼综合改造项目
建设地址	上海市浦东新区世纪大道1000号
建设规模	约10000平方米(高层)
合同总价	1500.00万元
勘察单位	上海市政工程设计研究总院
设计单位	上海市政工程设计研究总院
监理单位	上海市政工程设计研究总院
施工单位	上海市政工程设计研究总院
专业分包单位	上海市政工程设计研究总院
劳务分包单位	上海市政工程设计研究总院
项目负责人	张某某
项目负责人	张某某
合同开工日期	2013-04-01

注意事项:

- 一、本证为建筑工程施工许可证,作为准予施工的依据。
- 二、本证发证机关为上海市住房和城乡建设管理委员会。
- 三、建设单位应当按照本证规定的时间进行施工。
- 四、本证自颁发之日起三个月内有效,逾期自动失效。
- 五、本证在有效期内,如遇特殊情况,可向发证机关申请延期。

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2023) 商品房预售证第 08 号
NO.FY52D:
() 预售证第 号
NO.YWXXZD:

销售单位: 深圳前海开发(集团)有限公司
SELLER:



项目名称: 前海国际
PROJECT NAME:
项目坐落地点: 前海国际项目B区B3-03-01地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

购房人须按照所签入网备案单: 购房须知, 中国工商银行深圳分行 房屋编号: 4241616-4000070401

预售对象: 自然人(限购一套)1、2套
BUYER:

预售总建筑面积: 28128.34 平方米, 共 212 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

经审查, 批准以上所列

商品房预售公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL



宜宾市房地产管理局印制

发证机关
二〇一二年八月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2013)房预售证第 13 号
NO.FT5ZD
() 预售证第 号
NO.YWXXZD

预售单位: 宜宾市房地产开发(集团)有限公司

SEILER:

项目名称: 宜宾市

PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 宜宾市翠屏区翠屏山-22-01地块

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

预售对象:

BUYER:

预售总建筑面积: 34716.38

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SALE:

平方米, 共 347 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

购房人须将购房款交入监管帐户: 监管银行: 中国工商银行股份有限公司宜宾市分行 监管账号: 4641013403007001

面积: 个人 (建筑面积54.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米, 40.45平方米)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

发证机关

二〇一三年八月十四日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2018)房预售证第 号
NO.FTSD:
()预售证号
NO.YWXXD:

单位: 宣城市房产局 (盖章) 宣城市房产局
PROJECT NAME:
宣城市房产局: 宣城市房产局
LOCATION:
宣城市房产局: 宣城市房产局
USAGE:
宣城市房产局: 宣城市房产局
BUYER:

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

购房人须将购房款交入监管账户: 监管银行: 中国建设银行股份有限公司宣城市支行 监管账号: 4041010400007580

单套、个人 (含青房) (建筑面积1000.00㎡, 预售面积1000.00㎡, 预售面积1000.00㎡) 2

经审查, 批准以上所列

商品房公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL



宣城市房产管理局印制

宣城市房产管理局
二〇一八年十一月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(第) 商品房预售证第 号
NO. FYSZD:
() 预售许可证第 号
NO. YFYZD:

建设单位: 湖南恒泰房地产开发有限公司
SELLER:

项目名称: 湖南恒泰
PROJECT NAME:

房屋坐落: 湖南恒泰房地产开发有限公司
LOCATION:

房屋用途: 住宅
USAGE:

房屋对象: 个人、法人
BUYER:

预售总建筑面积: 20123.28 平方米, 共 20123.28 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEASSELL: SQUARE METERS, SETS

预售银行: 中国工商银行股份有限公司长沙分行 预售证号: 404181842003261

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宣城市房地产管理局印制

宣城市房地产管理局
二〇一五年八月

宣市商 国用 2005 1 第 2818 号

土地使用权人	宜昌普能开发(集团)有限公司		
座 落	南岸西区南湖路(D-08号地块)		
地 号	2/15/43	图 号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2074 年 8 月 29 日
使用面积	61682.00 M ²	建筑面积	61682.00 M ²
使用面积	0.00 M ²	建筑面积	0.00 M ²

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



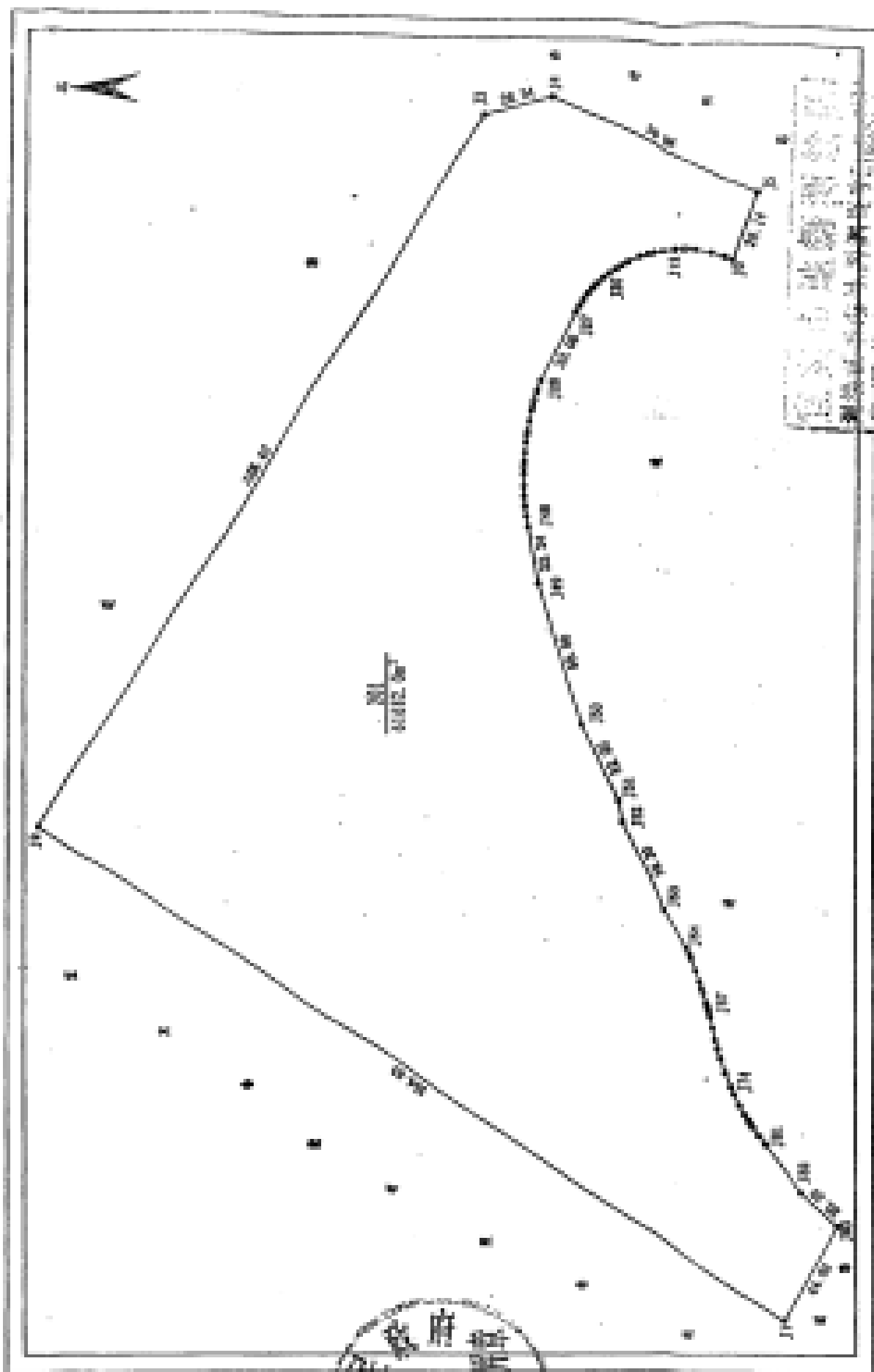
登记机关



证书印制机关



宣武泰能开发(集团)有限公司D-03宗地图



宣武泰能开发(集团)有限公司
D-03宗地图

宣武泰能开发(集团)有限公司
D-03宗地图

1:2000

宣武泰能开发(集团)有限公司



宣武泰能开发(集团)有限公司

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地址：[请填写详细地址]

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



发证机关

日

用地单位	深圳市南山区(集团) 南山集团
用地项目名称	南山集团D-08地块商住小区
用地位置	南山集团D-08地块
用地性质	居住用地 (不含商业及其他用途)
用地面积	建设用地面积: 111111.11㎡
建设规模	122222.22㎡ (不含地下车库、不计容)
用地及附件名称	1. 2007年南山集团D-08地块土地出让合同书; 2. 2007年南山集团D-08地块土地出让合同书附件(包括) 南山集团D-08地块土地出让合同书附件(包括) 南山集团D-08地块土地出让合同书附件; 3. 2007年南山集团D-08地块土地出让合同书附件(包括) 南山集团D-08地块土地出让合同书附件;

遵守事项

- 一、本证是依据《城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、本证是依据《城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求的法律凭证。
- 三、本证是依据《城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求的法律凭证。
- 四、本证是依据《城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求的法律凭证。

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015) 房预售证第 04 号
NO. FTSZD:
() 房外销证第 号
NO. YFSZD:

销售单位: 宜安房地产开发有限公司
SELLER:

项目名称: 金悦湾
PROJECT NAME:
房屋坐落地址: 南海西樵镇金悦湾小区内
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE: 购房人须将购房款交入监管账户: 监管银行: 中国工商银行股份有限公司南海支行 监管账号: 4011014500017900
销售对象: 自住、办公、商业、工业、仓储、物流、其他(请注明):
BUYER:

预售总建筑面积: 24520.00 平方米, 共 245 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜安市房地产管理局印制

发证机关: 宜安
二〇一五年四月十日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2012) 商品房预售证第 号
NO.FYXZD-
() 预售证第 号
NO.YWXZD-

预售单位：宜昌市房地产管理局
SELLER:

项目名称：宜昌市
PROJECT NAME:

预售地址：宜昌市
LOCATION:

预售用途性质：住宅
USAGE:

预售对象：
BUYER:

购房人须将购房款交入监管帐户：

单位、个人（含银行按揭）100% 100% 100% 100% 100%

监管银行：中国工商银行股份有限公司宜昌分行 监管账号：4041018400007281

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

经审查，批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房预售许可

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWARD SELL

宜昌市房地产管理局印制



二〇一二年五月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENC3 FOR COMMODIFY HOUSE

中國圖書公司(北京)

NO TYSID

中國書本圖(一)

NO. YPTXZD-

圖書類別： 文學藝術評述（藝術） 舞蹈分類

SEI/135

日期: 2014年11月11日

PROJECT NAME:

地址：深圳市福田区福强路（近皇岗派出所）

DECLARATION:

早稲田大学

圖書出版集團有限公司

THE CONSTITUTION

新加坡坡底

平方英尺 1.10139 米²

5014 DE METTER CTS

五、六、七

张

包頭

USACB

請向人壽保險房產及人壽管理處：香港銀行，中國金銀市場香港聯合交易所大樓五樓 匯豐銀行，4411111 84000024 查詢

總計：4人。【高橋正太郎、田中幸雄、田中幸一、田中幸二】

謝安

BEALIN

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMUNITY HOUSES LISTED FOR RENT



福江局 電話 九一五五 傳真 九一五五

验证机关

2013年3月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2014 年度预售证第 20 号
NO.FYSSD:
() 预售证号
NO.YWXXD:

开发单位: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司

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

开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司

开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司
开发项目: 宜昌市房地产(集团)有限公司

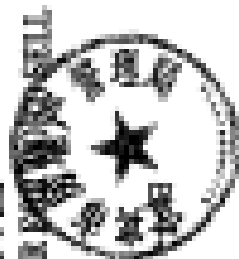
经审查, 批准以上所列

商品房房屋公开预售

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

宜昌市房地产管理局印制

发证机关: 宜昌市房地产管理局
二〇一五年一月七日



宣字第 四四 (2012) 第 073831 号

土地权利人	宣城市开发 (集团) 有限公司				
座 落	翠屏区南屏镇D-39号地块				
地 号	B130212020000000000	图 号	——		
地类 (用途)	商业、住宅	取得价格	60000		
使用权类型	出让	终止日期	2062年12月31日		
使用权面积	10000.00 m ²	其中	国有面积	10000.00 m ²	
		分摊面积		0.00 m ²	

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

记 事

登记机关

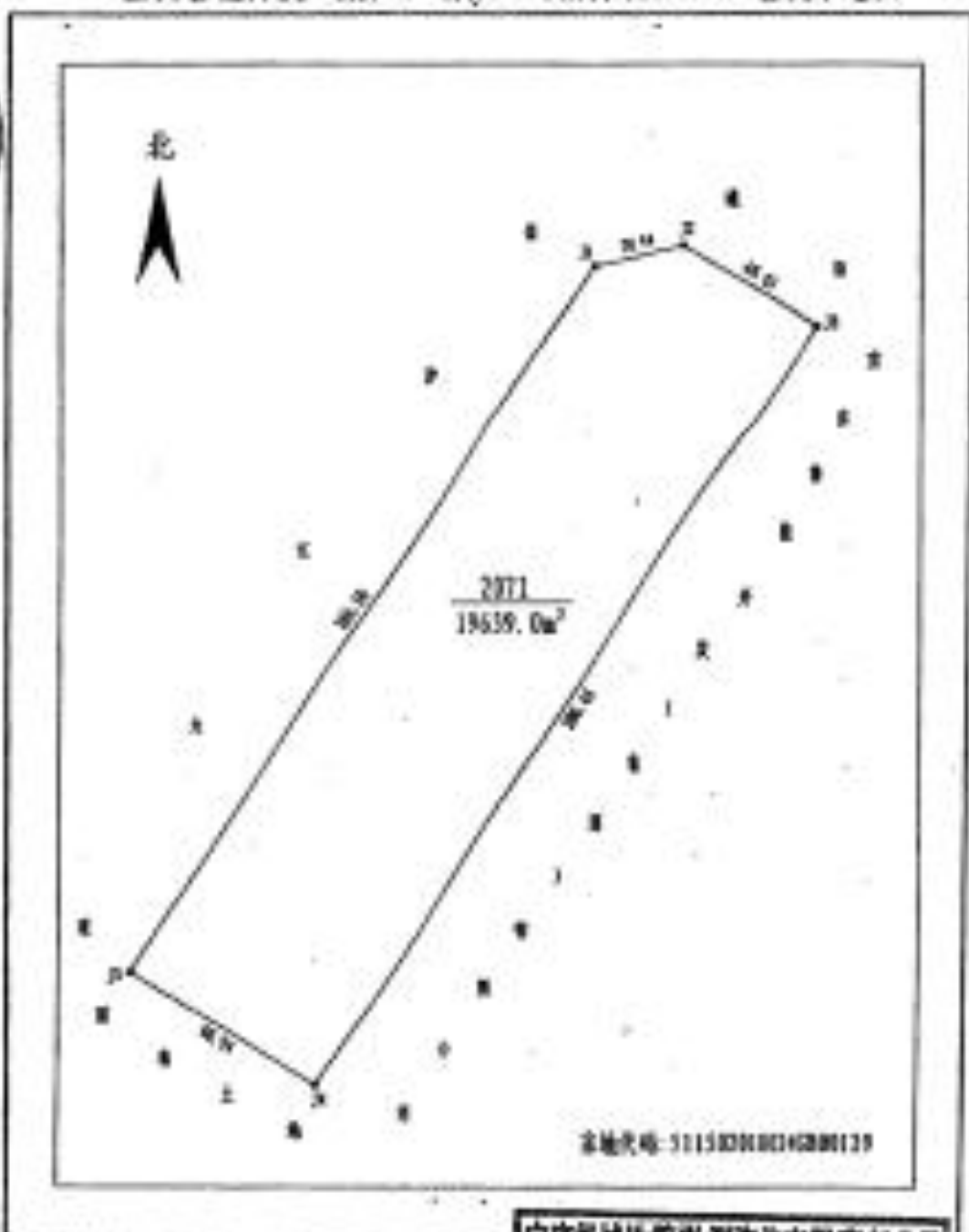
证书编号机关



宜宾鲁能开发(集团)有限公司南岸西区D-09地块宗地图

宗地编号

宜宾市国土资源局



宗地编号
D-09

1:1000

宜宾市国土资源局
宗地编号: D-09
宗地面积: 19639.0m²
宗地用途: 商业用地
宗地权利人: 宜宾鲁能开发(集团)有限公司
测绘成果资料专用章
有效期至2014年8月 四川省测绘局监制

河 南 華 亞	鄭州華亞開發（美國）有限公司
河 南 日 北 華	河南省鄭州日北華開發公司（鄭州日北華開發公司）
河 南 公 益	河南省鄭州公益開發公司（鄭州公益開發公司）
河 南 廣 源	河南省鄭州廣源開發公司（鄭州廣源開發公司）
河 南 廣 源	河南省鄭州廣源開發公司（鄭州廣源開發公司）
廣 源 廣 源	河南省鄭州廣源開發公司（鄭州廣源開發公司）

遵守事項

- [illegible]

中华人民共和国

建设用地规划许可证

中国地质大学(北京) 图书馆

根據《中華人民共和國國境線劃分條例》規定，陸地國境線由國務院劃定，海陸國境線由國務院和外交部共同劃定。

证明即矣

四四四

— 1 —



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 3115000371395000101

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

特发此证

发证机关



日期 2013-12-14

建设单位	富国鑫源开发（集团）有限公司		
工程名称	富国鑫源西区E-03地块居住小区（11、13号楼）		
建设地址	富国鑫源西区E-03地块		
建设规模	约13500.00 (m ²)	跨度（高度）	(m)
合同价格	11701.32	万元	
监理单位	四川省富国鑫源工程咨询有限公司		
设计单位	四川省勘察设计研究院有限公司		
监理单位	四川省富国鑫源工程咨询有限公司		
施工单位	中国建设第八工程有限公司		
专业分包单位			
劳务分包单位	富国鑫源西区E-03地块居住小区富国鑫源工程咨询有限公司		
项目负责人	曹平	专业监理工程师	曹平 注册证号
项目负责人	赵亚军	安全员	持131073004154
项目技术负责人	何守强	安全负责人	曹亚军
合同开工日期	2013-02-18	合同竣工日期	2014-12-28

注意事项：

- 一、本证按置施工期限，作为准予施工的证据。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设单位主管部门对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或逾期施工，时间超过法定期限的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的有关规定予以处罚。



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2004) 房屋预售证 第 04 号
NO. JYTSZD:
() 预售证字第 号
NO. YWXXZD:

项目名称: 宜其市第二册分区十三号
PROJECT NAME:

项目地址: 南浦路20-10号地皮地段二册分区
LOCATION:

项目性质: 住宅
USE:

项目用途: 住宅、办公、商业、工业、农业、林业、牧业、渔业、旅游业、娱乐业、教育业、医疗业、其他业
BUYER:

预售总建筑面积: 4000.00 平方米, 共 40 套
TOTAL COMMODITY AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

预售人: 宜其市第二册分区十三号地皮地段二册分区
预售编号: 04001000000000000000

经审查! 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL



宜其市房地产管理局印制

宜其市第二册分区十三号地皮地段二册分区

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2013)房预售证第 28 号
NO.FY5ZD:
() 预售证第 号
NO.YWXXZD:



预售人: 宜宾市房地产管理局

项目名称: 宜宾市二环路十二号

PROJECT NAME:

预售房屋地址: 宜宾市二环路十二号
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅、商业

USAGE:

购房人: 宜宾市二环路十二号

预售对象: 个人
BUYER:

预售总建筑面积: 4000.00 平方米, 共 40 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 4000.00 SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SALE: SQUARE METERS, SETS

预售银行: 中国工商银行股份有限公司宜宾分行 预售编号: 444001840001901

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL



宜宾市房地产管理局印制

发证机关: 二〇一三年十一月

京字第 国用(2016)第 00131 号

土地权利人	北京鲁能开发(集团)有限公司			
座落	朝阳区南湖西里一期B-15号地块			
土地证号	京(2009)出招挂000006	图号	京(2009)出招挂000006	
地类(用途)	特色餐饮市场	取得价格	3000元/平方米	
使用期限	自2009年10月1日起至2039年9月1日止	终止日期	2039年9月1日	
土地使用证	国有土地	使用面积	5114.00 M ²	宗地面积
国有土地价值评估	5114.00 M ²	土地用途	商业用地	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华

人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地

和国城市房地产管理法》等法律法规，为

保护土地使用权人的合法权益，对土地使

用权人申请登记的本证所列土地权利，经

审查核实，准予登记，颁发此证。



2016

年01月26日

京字第 国用(2016)第 00131 号

京字第 国用(2016)第 00131 号



No.



2016

2016

年01月26日

中华人民共和国

建设用地规划许可证

证字第 [2014] 11706 号

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

发证机关

日 期 二 〇 一 四 年 十 月 二 十 日



用地单位	宣城市房地产开发(集团)有限公司
用地项目名称	居住
用地位置	南屏河以北、宣平路以东地块
用地性质	居住用地(不含其他用途性质)
用地面积	总用地面积: 10000.00平方米 其中: 住宅用地: 10000.00平方米
建设规模	504038平方米以下
用地规划条件	1. 用地性质: [H1000-01/001] 0001号《土地出让合同》及《土地出让公告》。 2. 容积率: 不大于1.0。 3. 建筑密度: 不大于30%。 4. 绿地率: 不小于30%。 5. 建筑高度: 不大于24米。

遵守事项

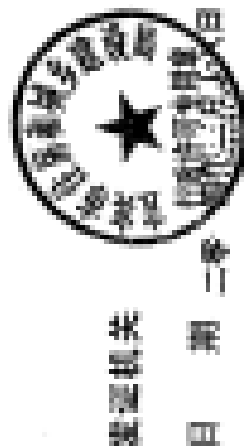
- 一、本证是城乡规划主管部门核发的，建设单位应当按照本证确定的用地性质、用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行建设，不得擅自改变。
- 二、本证是建设单位办理建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证等手续的必备文件，建设单位应当按照本证确定的用地性质、用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行建设，不得擅自改变。
- 三、本证是建设单位办理建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证等手续的必备文件，建设单位应当按照本证确定的用地性质、用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行建设，不得擅自改变。
- 四、本证是建设单位办理建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证等手续的必备文件，建设单位应当按照本证确定的用地性质、用途、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标进行建设，不得擅自改变。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号: (2014) 0108 号

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



发证机关

日期 二零一四年一月八日

建设单位	江苏伟德开发(集团)有限公司	
用地项目名称	餐饮	
用地位置	南岸社区一期B-13地块	
用地面积	约2.0亩(折合约13333.33平方米, 不含道路及绿化面积)	
用地面积	拟建设用地面积约5115平方米	
建设规模	5115平方米以下	
规划及附件名称	1、用地符合《GB50137-2012》GB50137《城市用地分类与规划建设用地标准》; 2、符合《城市用地分类与规划建设用地标准》。	

遵守事项

- 1、本证是依据城乡规划主管部门依法审批, 建设规划符合城乡规划要求, 依法核发。
- 2、本证持有者, 不得擅自改变土地用途、容积率、建筑密度等规划条件。
- 3、本证持有者, 不得擅自改变土地用途、容积率、建筑密度等规划条件。
- 4、本证持有者, 不得擅自改变土地用途、容积率、建筑密度等规划条件。

NY 006327

中华人民共和国 建设工程规划许可证

编号: 20240104 号

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

发证机关

图 附二



建设单位(个人)	立高鲁能开发(集团)有限公司
项目名称	城市新区一期B-05地块二期(1-4、11-13、14号楼、附属用房)
建设位置	城市新区一期B-05地块
建设规模	地上总建筑面积125000平方米, 其中商业建筑面积50000平方米, 住宅建筑面积75000平方米, 附属用房建筑面积10000平方米。地下总建筑面积100000平方米, 其中地下停车位1000个。

规划依据和条件:

1. 城市总规(2012) 001号《城市总体规划》;
2. 土地利用规划(2012) 002号《土地利用总体规划(2012-2020)》;
3. 城市新区一期B-05地块二期(1-4、11-13、14号楼、附属用房)项目规划设计方案审批意见;
4. 发改投资(2024) 001号《投资项目备案通知书》;
5. 项目用地红线。

建设单位应严格按照规划条件进行建设, 不得擅自变更规划条件。如需变更, 须经原审批机关同意。

- 一、建设单位应严格按照规划条件进行建设, 不得擅自变更规划条件。
- 二、建设单位应严格按照规划条件进行建设, 不得擅自变更规划条件。
- 三、建设单位应严格按照规划条件进行建设, 不得擅自变更规划条件。
- 四、建设单位应严格按照规划条件进行建设, 不得擅自变更规划条件。
- 五、建设单位应严格按照规划条件进行建设, 不得擅自变更规划条件。

姓名	性别	出生年月	身份证号
张某某	男	1980.01.01	110101198001010001
联系电话	电子邮箱	联系地址	联系地址
13901012345	zhangm@163.com	北京市朝阳区	北京市朝阳区

本人声明：本人自愿参加本次培训，并承诺在培训期间遵守各项规章制度，不得无故缺席。如有违反，自愿承担相应后果。

培训人：张某某

培训日期：2023年10月10日

本人声明：本人自愿参加本次培训，并承诺在培训期间遵守各项规章制度，不得无故缺席。如有违反，自愿承担相应后果。

培训人：张某某

培训日期：2023年10月10日

培训地点：北京市朝阳区

培训时间：2023年10月10日

培训人：张某某

培训日期：2023年10月10日

培训地点：北京市朝阳区

培训时间：2023年10月10日

姓名: 王小明		性别: 男		出生日期: 1980-01-01	
身份证号: 110101198001010001		联系电话: 13800138000		电子邮箱: 111@163.com	
学历: 本科		专业: 土木工程		毕业院校: 清华大学	
工作单位: 北京某某工程咨询有限公司		职位: 项目经理		入职时间: 2010-03-01	
本人声明: 以上信息真实有效, 如有虚假, 本人愿承担一切法律责任。 本人承诺: 在任职期间, 严格遵守国家法律法规及公司规章制度, 保守公司商业秘密, 不得泄露任何敏感信息。 本人授权: 本人授权贵单位对上述信息进行核实, 并有权在必要时向相关部门提供必要证明。 本人签署: 王小明 签署日期: 2010年3月1日					

中华人民共和国住房和城乡建设部

住房和城乡建设部公告

住房和城乡建设部公告第1000号

住房和城乡建设部公告第1000号



住房和城乡建设部

住房和城乡建设部公告第1000号

住房和城乡建设部公告第1000号

住房和城乡建设部公告第1000号

住房和城乡建设部公告第1000号

住房和城乡建设部公告第1000号

中华人民共和国

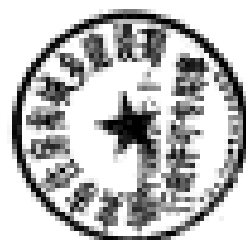
建设工程规划许可证

编号: 020102014 号

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

发证机关

日期



建设单位(个人)	江南伟业(集团)有限公司
建设单位名称	餐饮
建设位置	南岸西区一期B-15地块
建设面积	1. 用地编号: 020102014 2. 用地编号: 020102014 3. 用地编号: 020102014 4. 用地编号: 020102014 5. 用地编号: 020102014 6. 用地编号: 020102014
建设项目名称	1. 用地编号: 020102014 2. 用地编号: 020102014 3. 用地编号: 020102014 4. 用地编号: 020102014 5. 用地编号: 020102014 6. 用地编号: 020102014

遵守事项

1. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设, 不得擅自改变规划许可内容。
2. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设, 不得擅自改变规划许可内容。
3. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设, 不得擅自改变规划许可内容。
4. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设, 不得擅自改变规划许可内容。
5. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设, 不得擅自改变规划许可内容。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 01000000000000000000

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

特发此证

发证机关

发证日期



建设单位	某某房地产开发有限公司		
工程名称	某某小区二期工程		
建设地点	某某市某某区某某路		
建设单位	某某房地产开发有限公司		
监理单位	某某工程监理有限公司		
设计单位	某某建筑设计院		
勘察单位	某某勘察设计院		
施工单位	某某建筑工程有限公司		
专业分包单位	某某专业分包有限公司		
劳务分包单位	某某劳务分包有限公司		
项目负责人	某某	专业监理工程师	某某
项目技术负责人	某某	安全员	某某
项目经理	某某	安全员	某某
开工日期	2024-01-01	计划竣工日期	2024-12-31



一、本证有效期限自发证之日起至工程竣工之日止。逾期不办延期或延期无效者, 视为该工程停工。停工期间, 本证自行废止。

二、凡未取得本证擅自施工的, 属违法施工, 按照《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国

工程施工许可证

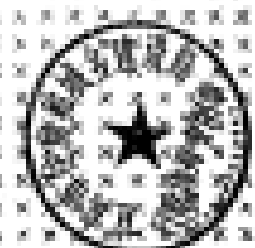
根据《中华人民共和国建筑法》及《建筑工程施工许可管理办法》的规定，经审查合格，予以颁发工程施工许可证。

建设单位：[模糊] 施工单位：[模糊]

特予发证。

发证日期：[模糊]

发证机关：[模糊]



建设单位	[模糊]有限公司		
工程名称	[模糊]		
建设地点	[模糊]		
建设规模	[模糊] (m)		
合同价款	[模糊] 万元		
监理单位	[模糊]		
设计单位	[模糊]		
施工单位	[模糊]		
专业分包单位	[模糊]		
劳务分包单位	[模糊]		
项目负责人	[模糊]		
项目技术负责人	[模糊]		
合同开工日期	[模糊]		

注意事项：

- 一、本工程施工许可证，在有效期内有效。
- 二、本工程施工许可证，在有效期内有效。
- 三、本工程施工许可证，在有效期内有效。
- 四、本工程施工许可证，在有效期内有效。
- 五、本工程施工许可证，在有效期内有效。

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 房预售证第 01 号

NO. FTSZD:

() 预售证第 号

NO. YWZXD:

售楼单位: 宜宾市房地产(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 翠屏山

PROJECT NAME:

售楼地址: 翠屏山

LOCATION:

房屋用途: 住宅

USAGE:

购房者:

BUYER:

预售总建筑面积:

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

购房者须持购房款存入预售专户

购房者: 个人 () 房屋用途: 住宅

购房者: 个人 () 房屋用途: 住宅

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO PUBLICLY SELL

宜宾市房地产管理局印制

二〇一六年

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

(2005) 房预售证第 05 号
NO.FY5ZD
() 预售证第 号
NO.FWXXZD

售楼单位: 宝兴房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称: 宝兴房地产开发有限公司

PROJECT NAME:

售楼地址: 宝兴房地产开发有限公司

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

售楼对象: 个人

BUYER:

预售总建筑面积: 22200.14 平方米, 共批准 100 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 22200.14 SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

宝兴房地产开发有限公司 宝兴房地产开发有限公司 宝兴房地产开发有限公司

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宝兴市房地产管理局印制

二〇〇五年一月一日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2014) 房预售证第 00 号
NO.FYXZD:
() 预售证第 号
NO.YWXXZD:



销售单位: 宜阳房地产开发有限公司
SELLER:

项目名称: 宜阳
PROJECT NAME:

售楼部地址: 宜阳
LOCATION:

房屋用途: 住宅
USAGE:

房屋面积:
BUYER:

预售总建筑面积: 24271.43 平方米, 共 182 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

预售人: 宜阳房地产开发有限公司 预售证号: 454101540002043

售楼部: 宜阳 (预售证编号: 454101540002043)

经审查, 批准以上所列

商品房预售许可证

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ARE ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜阳市房地产管理局印制



页 十

正 () 房 证 第 号

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016)房预售证第 04 号
NO.FTSZD:
()预售证编号
NO.YWXXZD:

卖方单位: 宝利来房地产开发有限公司
SELLER:



项目名称: 宝利来
PROJECT NAME:

房屋坐落地址: 宝利来
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象: 单位、个人
BUYER:

预售总建筑面积: 1000.00 平方米, 共 10 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 1000.00 SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

购房人须持购房款交入监管帐户: 宝利来, 中国工商银行烟台分行 监管帐号: 40431200007161

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL



宝利来房地产开发有限公司

二〇一六年



宝利来房地产开发有限公司

商品房预售许可证

FORWARD-SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015) 预售证第 06 号
NO. FTSZD:
() 预售证第 号
NO. YWXZD:

售楼单位: 宜昌市房地产 (集团) 有限公司
SELLER:

项目名称: 宜昌市
PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 宜昌市
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积: 28216.07 平方米, 共 282 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

预售对象: 中国各城市的房地产开发公司 (含港澳台) 预售对象: 48400104-0007061

单位: 个人 (含港澳台) (2015) 06 号 (预售证第 06 号)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR WORD SELL

宜昌市房地产管理局印制



2015 年 月 日



宜昌市

宜昌市

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

（发证）房屋预售证第 04 号
NO. F0002D
（发证）房屋预售证第 04 号
NO. F0002D

销售地址：
SELLER

项目名称：
PROJECT NAME

房屋坐落：
LOCATION

房屋用途：
USE

房屋层数：
FLOOR



房屋总建筑面积：
TOTAL CONSTRUCTION AREA
平方米，共 套
SQUARE METERS, SETS
房屋预售面积：
SALES AREA
平方米，共 套
SQUARE METERS, SETS

经审查，批准以上所列

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR WORLD SELL



上海市房地产权产证印制

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016)房预售证第 03 号

NO.FYXZD

() 预售证第 号

NO.YWXXZD

售楼单位: 宜宾市房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称: 宜宾市房地产开发有限公司

PROJECT NAME:

售楼地址: 宜宾市南溪区

LOCATION:

售楼性质: 住宅

USAGE:

售楼数量: 1

BUYER:

预售总建筑面积: 4173.41 平方米, 共 41 套

TOTAL CONSTRUCTION AREA: 4173.41 SQUARE METERS, SETS

其中外销建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL: 0 SQUARE METERS, SETS

购房人须持购房款存入预售账户: 建设银行, 中国工商银行股份有限公司宜宾分行, 预售账号: 454310400007761

单位, 个人 (以下简称“购房人”) 须持此证方可办理预售手续。

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODIFY HOUSES ALLOWED TO BE PUBLICLY SOLD

宜宾市房地产管理局印制

二〇一六



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016)商预证第 11 号

NO.FYSZD:

() 预售证第 号

NO.YWXZD:

销售单位: 宜宾市兴开(集团)有限公司

SELLER:

项目名称:

PROJECT NAME:

房屋座落地址:

LOCATION:

房屋用途性质:

USAGE:

购房对象:

BUYER:



一、预售总建筑面积:

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL:

Sales 18

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

购房人须持购房定金入票入账:

单位, 个人 (附身份证复印件)

银行, 个人 (附身份证复印件)

银行, 个人 (附身份证复印件)

预售许可证号: 201601043001761

该证由宜宾市兴开(集团)有限公司负责管理, 购房者须持该证办理相关手续。

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL



宜宾市房地产管理局印



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015) 房预售证第 12 号
NO.FYXZD-
() 预售证第 号
NO.YWXZD-

售楼单位: 宜安房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称: 宜安

PROJECT NAME:

售楼地址: 宜安房地产开发有限公司

LOCATION:

房屋用途: 住宅

USAGE:

买受人:

BUYER:

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

购房人须将购房款交入监管账户: 监管银行: 中国工商银行股份有限公司宜安支行 监管账号: 4940018400007645
单位: 个人: (购房款须3日内交齐5000 6000)

经审查批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜安市房地产管理局印制



2015



页 午

以 () 印 号



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

页 十

(2006) 房预售证第 28 号
NO.FYSZD
() 房外销证第 号
NO.YWXZD



售楼单位: 宜州市房地产开发 (集团) 有限公司
SELLER:

项目名称: 宜州新城
PROJECT NAME:

售楼地址: 宜州市城南五里路
LOCATION:

房屋用途性质: 商业
USAGE:

预售对象: 个人
BUYER:

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

1611.00 平方米, 共 1 套
SQUARE METERS, SETS
平方米, 共 1 套
SQUARE METERS, SETS

购房人须将购房款交入监管账户 监管银行: 中国工商银行股份有限公司宜州支行 监管账号: 4411040007001

备注: 个人 (购房者) 须将购房款交入监管账户, 购房人可自行交付。

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED



商品房预售许可证
COMMODITY HOUSES FOR FORWARD SELL

宜州市房地产管理局印制

二〇一六年十一月三日

正 () 第 一 号



FORWARD: SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

[illegible]

10

[illegible]

NO. 1210

2000年12月29日

10

[illegible]

PROJECT NAME:

1. **Introduction**
 2. **Methodology**
 3. **Results**
 4. **Discussion**
 5. **Conclusion**

LOCATION

100

100

1. 廣東省社會科學院

档案编号: 中国大学图书馆书刊分类号: 中国档案分类号: 档案编号: 中国大学图书馆书刊分类号: 中国档案分类号:

[illegible][illegible]

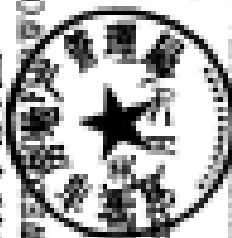
经审查,批准以上所列

商品房屋公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

THE 2002-2003 BUDGET

2000年12月25日





商品房预售许可证

FORWARD-SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2014)商预售证第 20 号
NO.FYSZD:
() 涉外证第 号
NO.YWZD:



售楼单位: 深圳市万科(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 万科城市花园
PROJECT NAME:

房屋坐落地址: 深圳市福田区梅林街道
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售数量: 100套
BUYER:

预售总建筑面积: 37388.46 平方米, 共 1238 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: 37388.46 SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

监管银行: 中国工商银行股份有限公司深圳分行 监管账号: 4443164300075447
单位: 十人(深圳万科(集团)有限公司) 监管账号: 11443.7847, 监管账号: 14443.7847

经审查, 批准以上所列

商品房公开预售

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR PUBLIC SELL.



宝安县房地产管理局印制

二〇一四年一月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

(2014) 房屋预售证第 000 号

NO.FTSD

() 预售证第 号

NO.YWXXZD

售楼单位: 中国信达地产股份有限公司

SELLER:

项目名称: 国际社区

PROJECT NAME:

房屋坐落: 中国信达地产股份有限公司

LOCATION:

房屋用途: 住宅

USAGE:

预售对象:

BUYER:

购房人须符合准入条件

售楼对象: 中国信达地产股份有限公司

经审查, 批准列

AFTER EXAMINATION, THE MENTIONED

商品房公平预售

COMMODITY HOUSES ALL

宜昌市房地产管理局印制

二〇一四年一月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(3015) 房预售证第 04 号

NO.FTSZD:

() 预售证第 号

NO.YWXXZD:

销售单位:
SELLER:

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋坐落地址:
LOCATION:

房屋用途性质:
USAGE:

预售对象:
BUYER:

预售总建筑面积:
TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL:

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

购房人须将购房款交入监管账户:

建设银行, 中国工商银行股份有限公司上海浦东支行 总行账号: 4801010400027001

地址: 十人 (上海浦东新区川沙路1111号11幢1101室, 邮编: 201201)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宝庆市房地产管理局印制

二〇一五年





商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENSE FOR COMMODIFY HOUSE

第 千 页

售房单位:
SELLER:

项目名称:
PROJECT NAME:

房屋坐落地点:
LOCATION:

房屋用途性质:
USAGE:

预售对象:
BUYER:

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

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

(2014) 房预售证第 00 号
NO.FYSZD:
() 预售证第 号
NO.YWXZD:



房屋用途性质: 住宅

预售对象: 自然人

预售总建筑面积: 1000.00 平方米

其中外销建筑面积: 0.00 平方米

房屋坐落地点: 宜宾市翠屏区翠屏山片区

项目名称: 翠屏山片区

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO PUBLIC SELL



宜宾市房地产管理局印制

二〇一五年

三月

日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 商品房预售证第 18 号
NO.FYSZD:
() 预售证第 号
NO.YWXXZD:

售房单位: 宜宾市翠屏区 (集团) 有限公司

SELLER:

项目名称: 翠屏区小區

PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 翠屏区小區西區一號

LOCATION:

预售总建筑面积:

TOTAL CONSTRUCTION AREA

其中外销建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL:

74000

平方米, 共 200 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

购房人须持购房款交入监管账户:

建设银行, 中国工商银行股份有限公司宜宾市分行 监管账号: 4541010400037561

售楼对象:

BUYER:

首次, 个人 (翠屏区小區 1200 套, 第 200 幢任房 4000 套)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWARD SELL

宜宾市房屋管理局印制

二〇一五



页 二

正 (公 司) 房 地 产

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

「2015」中国零售业正面临「寒冬」

NO. FY57D-

（一）理外領出票

NO. YWYX2D:

書庫單位：
SFL 508:

國家發展委員會 (集訓) 本國史料 卷二

8031745

姓名: _____
 学号: _____
 班级: _____
 日期: _____

PROJECT NAME:

LOCATION:

出版印刷厂：中国出版集团

LOCATION:

地址：
 邮编：
 电话：
 传真：
 邮编：

USA/CB

請輸入標準圖書號或加入圖書帳戶：

代理銀行：中國交通銀行國泰商業銀行 營業部 監督部 48411043007251

丽鲁球墨:

BUYER:

Table A.1. Parameters of the model. *Source:* Author's calculations.

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY TRADERS ASSOCIATION FOR FORWARD SELL

新印局理管地房地城



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

(2015) 房预售证第 14 号
NO.FYSZD
() 预售证第 号
NO.YWXXZD



售楼单位: 宜宾市翠屏区 (集团) 有限公司

SELLER:

项目名称: 翠屏湖小区

PROJECT NAME:

预售位置: 翠屏湖小区一期

LOCATION:

预售总建筑面积:

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中: 预售建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL:

22785.34

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

房屋用途: 住宅

USAGE:

购房人须将购房款收入监管账户:

监管银行: 中国工商银行股份有限公司宜宾分行 监管账号: 4941010400007261

买受人:

BUYER:

姓名、个人 (翠屏湖小区 (集团) 有限公司)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制



—〇—

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

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

卖方: 宜邦房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称: 宜邦·御都小区

PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 宜邦·御都小区一期

LOCATION:

预售总建筑面积:

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL:

14399.34

平方米, 共 住 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

购房人须将购房款交入监管账户

单位, 个人 (银行转账) 14399.34m²

预售对象:

BUYER:

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房预售许可

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

宜宾市房地产管理局印制

二〇一五年八月十五日

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015) 房预售证第 21 号
NO.FYSSZD
() 预售证第 号
NO.YWXXZD

售楼单位: 宜宾南溪开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 南溪新城
PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 南溪区南溪西区一期0-22地块
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

预售对象:
BUYER:



经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO PUBLICLY SELL



宜宾市房地产管理局印制

-0-



页 午

正(副)本

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2005) 房预售证第 24 号
NO. FTSZD:
() 预售证第
NO. YWXXZD:

售楼部: 宜昌市夷陵区 (电话: 4000000000)

SELLER:

项目名称: 宜昌市夷陵区

PROJECT NAME:

房屋坐落地点: 宜昌市夷陵区

LOCATION:

房屋用途: 住宅

USAGE:

购房者:

BUYER:

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL.



购房者: 宜昌市夷陵区 (电话: 4000000000) 购房者: 宜昌市夷陵区 (电话: 4000000000)

宜昌市房地产管理局印制

二〇〇





商品房预售许可证

FORWARD AND SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

页 下

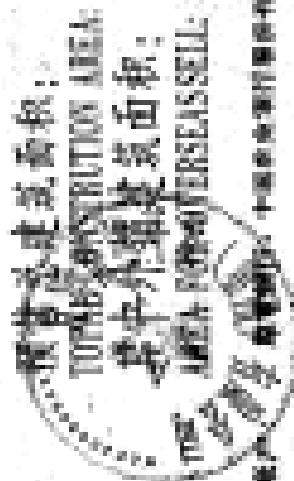
销售单位: 宜宾市房地产开发(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 南岸新区
PROJECT NAME:

房屋座落地点: 南岸区南岸新区一期一标段
LOCATION:

房屋用途性质: 住宅
USAGE:

销售对象: 自然人【南岸新区(南岸新区一期一标段)】
BUYER:



预售总建筑面积: 10000.00 平方米, 共 100 套
TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS, SETS
其中外销建筑面积: 平方米, 共 套
AREA FOR OVERSEAS SELL: SQUARE METERS, SETS

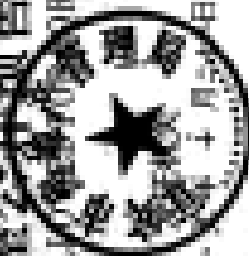
中国商品房预售许可证核发机关: 宜宾市住房和城乡建设局

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALL FOR PUBLIC WORD SELL



宜宾市房地产管理局印制

二〇一〇年 月 日

商品房预售许可证

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2015)内房售证第 26 号
NO.FTSEZD:
() 附件编号
NO.YWZXD:

预售单位: 宜州房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称: 碧桂园小区

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 碧桂园小区一期一号楼

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

预售对象: 自然人

BUYER:

预售总建筑面积:

PRE-SALE TOTAL AREA:

其中预售建筑面积:

WHEREIN PRE-SALE AREA:

14000.00

平方米, 共 14000.00

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 14000.00

SQUARE METERS, SETS

预售人: 宜州房地产开发有限公司 预售证号: 20150000000000000000

地址: 自然人 (碧桂园小区一期一号楼 14000.00)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR PUBLIC SALE

宜宾市房地产管理局印制

-0-

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查属实,准予登记,颁发此证。



2017年 2月 13日

中华人民共和国国土资源部监制

编号N0 D 51000757476

川 (2017) 宣武登 不动产证第 0001167 号

权利人	宣武鲁能开发(集团)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	宣武市鲁开区南岸西区一期B-04地块
不动产单元号	011042 0100205 02000115 W000000004
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业用地, 商务金融用地
面积	16185m ²
使用期限	自2012年03月22日起至2052年03月21日止
权利其他状况	土地使用者名称: 16185.00m ² ; 土地取得面积: 16185.00m ² ; 土地分摊面积: 8.00m ²



附 记





附图页

宜昌普康开发(集团)有限公司(B-06地块)宗地图

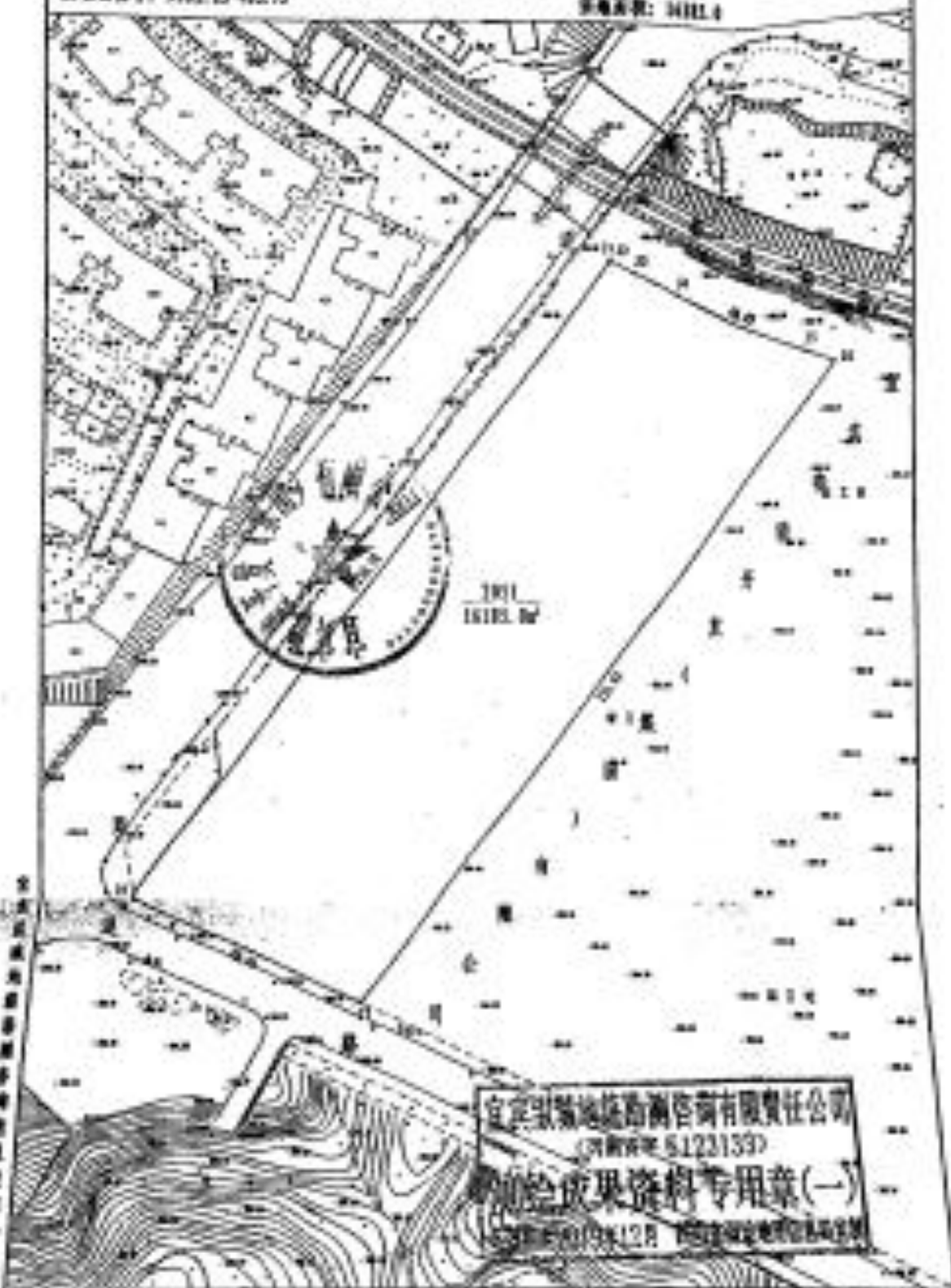
比例尺: 1:1500

宗地编号: 511302004265800016

土地权利人: 宜昌普康开发(集团)有限公司

宗地面积: 3181.25-443.75

宗地用途: 工业用地



宜昌普康开发(集团)有限公司

(宗地编号: 511302004265800016)

宗地成果资料专用章(一)

2019年12月 宜昌市自然资源和规划局

2019年12月
制图日期: 2019年12月10日
审核日期: 2019年12月10日

1:1500

制图: 张 伟
审核: 张 伟

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号: 0201411707 号

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

发证机关

日期



用地单位	江苏舜地开发(集团)有限公司
用地项目名称	商业
用地位置	南屏西区一期B-03地块
用地性质	商业用地(不可兼容其他用地性质)
用地面积	规划用地面积16300平方米, 代建公共配套设施3303平方米
建设规模	46515平方米以下
规划及附件名称	1. 用地条件【SU-2008-140-0002】000A号《企业投资项目备案通知书》; 2. 项目用地申请表(附规划条件)。

遵守事项

- 一、本项目建成规划主管部门核准事项，建设用地符合城乡规划要求，依法建设。
- 二、未取得本证，不得擅自建设规划附件、占用土地、附属设施等。
- 三、未经发证机关审批同意，本证的各事项不得擅自变更，否则，本证即失效。附件与附件台发生技术变更时，与本证属同等法律效力。



长江三角洲地区（上海）地理示意图（比例尺：1:100,000）



姓名	性别	年龄	民族	籍贯	学历	专业	职称	备注
张三	男	35	汉族	江苏苏州	本科	工商管理	中级经济师	
李四	女	28	汉族	浙江杭州	本科	会计学	助理会计师	
王五	男	42	汉族	上海浦东	硕士	金融学	高级经济师	
赵六	男	30	汉族	安徽合肥	本科	计算机科学与技术	程序员	
孙七	女	25	汉族	广东广州	本科	市场营销	销售代表	
周八	男	38	汉族	山东青岛	本科	物流管理	物流专员	
吴九	女	22	汉族	四川成都	本科	人力资源管理	人事专员	
郑十	男	33	汉族	湖北武汉	本科	财务管理	财务助理	
冯十一	女	27	汉族	湖南长沙	本科	电子商务	网店运营	

根据《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的有关规定，经公司股东大会审议通过，现聘任张三为公司经理，李四为公司副经理，王五为公司财务总监，赵六为公司技术总监，孙七为公司市场总监，周八为公司物流总监，吴九为公司人力资源总监，郑十为公司财务总监，冯十一为公司电子商务总监。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

注册号 020001111

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

发证机关

日期



建设单位	宜昌德能新能源有限公司
建设项目名称	宜昌市南岸路B-04地块住宅项目
建设位置	宜昌市南岸路B-04地块
建设性质	新建住宅
建设规模	10531平方米
建设期限	30000平方米以下

遵守事项

- 一、建设单位须按照主管部门批准的建设用地规划许可证进行建设。
- 二、建设单位须按照批准的规划条件进行建设，不得擅自改变规划条件。
- 三、建设单位须按照批准的规划条件进行建设，不得擅自改变规划条件。
- 四、建设单位须按照批准的规划条件进行建设，不得擅自改变规划条件。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

0173

根據《中華人民共和國城鄉規劃法》第四十條規定，經審核，本建設工程符合城鄉規劃要求，頒發此證。

美证机美

11

[illegible]

江蘇省

- [illegible]

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE



预售单位: 宜昌市房地产(集团)有限公司
SELLER:

项目名称: 宜昌国际城
PROJECT NAME:

预售楼盘地址: 宜昌市伍家岗区
LOCATION:

预售房屋用途: 住宅、商业
USAGE:

预售对象: 不限
BUYER:

预售总建筑面积:

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:

AREA FOR EXPORT SELL:



预售总建筑面积:

TOTAL CONSTRUCTION AREA:

其中外销建筑面积:

AREA FOR EXPORT SELL:

宜昌市预售证第 20 号
NO. FYSD:
宜昌市预售证第 20 号
NO. YWYXSD:

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR PUBLIC SELL.



宜昌市房地产管理局印制

发证机关
二〇一六年八月

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2008) 预售证第 21 号
NO. JY522D
() 预售证第 号
NO. JY522D



售楼单位: 宜昌市房地产开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 宜昌市房地产开发(集团)有限公司

PROJECT NAME:

房屋座落地点: 宜昌市夷陵区小溪塔街道办“宜昌市”

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅、商业

USAGE:

售楼对象:

BUYER:

购房人须持购房款交入监管账户: 监管银行: 中国工商银行宜昌分行 监管账号: 23-404181840002081

地址: 市人(建委)房管局(宜昌市)房管处, 电话: 123456789

售楼单位须于预售资金监管专户, 购房人可持此证。

14754.00 平方米, 共 14754.00 套
SQUARE METERS, SETS
14754.00 平方米, 共 14754.00 套
SQUARE METERS, SETS

其中外销建筑面积:
AREA FOR OVERSEAS SELL:

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALLOWED TO FORWARD SELL



宜昌市房地产管理局印制

—〇—



宜昌市房地产管理局

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 宜房预证第24 号

NO.FY52D-

(1 楼外销证第 号

NO.YW3ZD-

预售单位: 宜兴市房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称: 建发·观海

PROJECT NAME:

预售地点: 宜兴市观海路2-04地块

LOCATION:

预售建筑面积: 6000.00 平方米

SAGE:

预售日期:

BUYER:



预售总建筑面积:

TOTAL BUILDING AREA:

其中: 预售建筑面积:

AREA FOR OVERSEAS SELL:

约114.29 平方米, 共 1 套

SQUARE METERS, SETS

平方米, 共 套

SQUARE METERS, SETS

购房人须将购房款交入预售账户: 江苏银行, 中国工商银行股份有限公司宜兴支行 预售账号: 20-69401840001001

备注: 十人 (或十人以上) 共同购房, 须向本局备案, 并提供购房人身份证、户口本、结婚证、离婚证、购房合同、购房发票、购房款收据、购房人银行账户信息等。

2017.10.10, 预售1207.40m², 第22幢楼第4018.40m², 第24幢楼第4018.40m², 第24幢楼第4018.40m²。

2018.10.10, 预售1207.40m², 第22幢楼第4018.40m², 第24幢楼第4018.40m²。

经审查, 批准以上所列

商品房预售许可

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

COMMODITY HOUSES ARE ALLOWED FOR FORWARD SELL.

宜兴市房地产管理局印制



二〇一

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016) 盧國權証書 30 封

DESIGN

中國圖書分類法

STATION

本公司地址： 北京德胜门内大街（德胜）科技园

• **REVIEW**

1000

PROJECT NAME:

中國商業貿易。 中國商業貿易中心地。

LOCATION:

國家建設委員會

USACE

納身人請將納身號記入履歷牌內：

1997年

BUYER:

参註：中人。【國語彙編】(國語連身語彙編)】

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房屋公开预售

COMMUNITY HOUSES ALLOW YOU TO OWN SELL.



宣城市房地产管理局印制

9



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2008) 预售证第 21 号

NO. FYSZD:

() 预售证第 号

NO. YWZD:

建设单位: 无锡市房地产开发(集团)有限公司

SELLER:

项目名称: 无锡湾

PROJECT NAME:

房屋预售地点: 锡山区张泾街道B-04地块

LOCATION:

房屋用途性质: 住宅

USAGE:

买受人: 个人

BUYER:

买受人(或代理人)姓名(或名称): 个人(或单位)(或名称)(或名称)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房预售许可

COMMODITY HOUSES FOR FORWARD SELL

无锡市房地产管理局印制



二〇〇八年十一月十八日



商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

2008年12月10日

NO. 57530

編者 謝國興

NO. Y2792D-

鄭國華 攝

— 111 —

日期 姓名 性别 年龄 职业 住址 电话

PRODUCT NAME:

的H₂O-CH₂Cl₂溶液层中。

06CATTING

金華市金華區金華路111號

VALUING

11

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商標房產公司預售

COMMODITY HOUSES ALLOWING FORTNIGHTLY SELL.



宣城市房地产管理局印制

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2016)房预售证第 34 号
NO.FYXZD-
() 预售证证号
NO.YWXZD-

售楼单位: 芜湖市开泰 (集团) 有限公司
SELLER:

项目名称: 麒麟湾
PROJECT NAME:

坐落地址: 芜湖市鸠江区三山街
LOCATION:

房屋用途: 住宅、商业
USAGE:

预售面积:
AREA:

经审查,批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED



10000.00 平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS
平方米, 共 套
SQUARE METERS, SETS

预售人: 芜湖市开泰 (集团) 有限公司 预售证号: 2016-FYXZD-34

备注: 1. 预售人: 芜湖市开泰 (集团) 有限公司 预售证号: 2016-FYXZD-34
2. 预售人: 芜湖市开泰 (集团) 有限公司 预售证号: 2016-FYXZD-34

商品房公开预售

COMMODITY HOUSES ALREADY FOR WORD SELL



宣城市房地产管理局印制

—〇—

商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODIFY HOUSE

(2018) 房预售证第 37 号

NO.FYSDZ

() 预售证第 号

NO.YWXXZD

售房单位: 宜兴市房地产开发有限公司

SELLER:

项目名称: 御景湾

PROJECT NAME:

房屋坐落地址: 宜兴市御景湾2-44幢

LOCATION:

房屋用途: 住宅、商业

USAGE:

购房人须将购房款存入预售账户

预售面积:

SALE AREA:

共 10 人 (其中: 预售面积 1222.36m², 其中: 住宅 1000.76m², 商业 221.60m²)

经审查, 批准以上所列

AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售

COMMODITY HOUSES ARE OPEN FOR FORWARD SELL

宜兴市房地产管理局印制



2018年12月15日

京字第 国用(2016)第 020285 号

土地使用权人	北京普佳开发(集团)有限公司			
座落	朝阳区南岸西区一期D-51号地块			
地号	01100200800000000000000000000000	图号	000000	
地类(用途)	居住用地	取得价格	000000	
使用权类型	出让	终止日期	2033年8月1日	
使用权面积	122027.00 M ²	其中	国有面积	122027.00 M ²
			分摊面积	0.00 M ²

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

宣城市人民政府
2016

登记机关



2016

证书印制机关



N0010181975

记事

2016.11.30

2016



山 打根全副王 加糖和糖



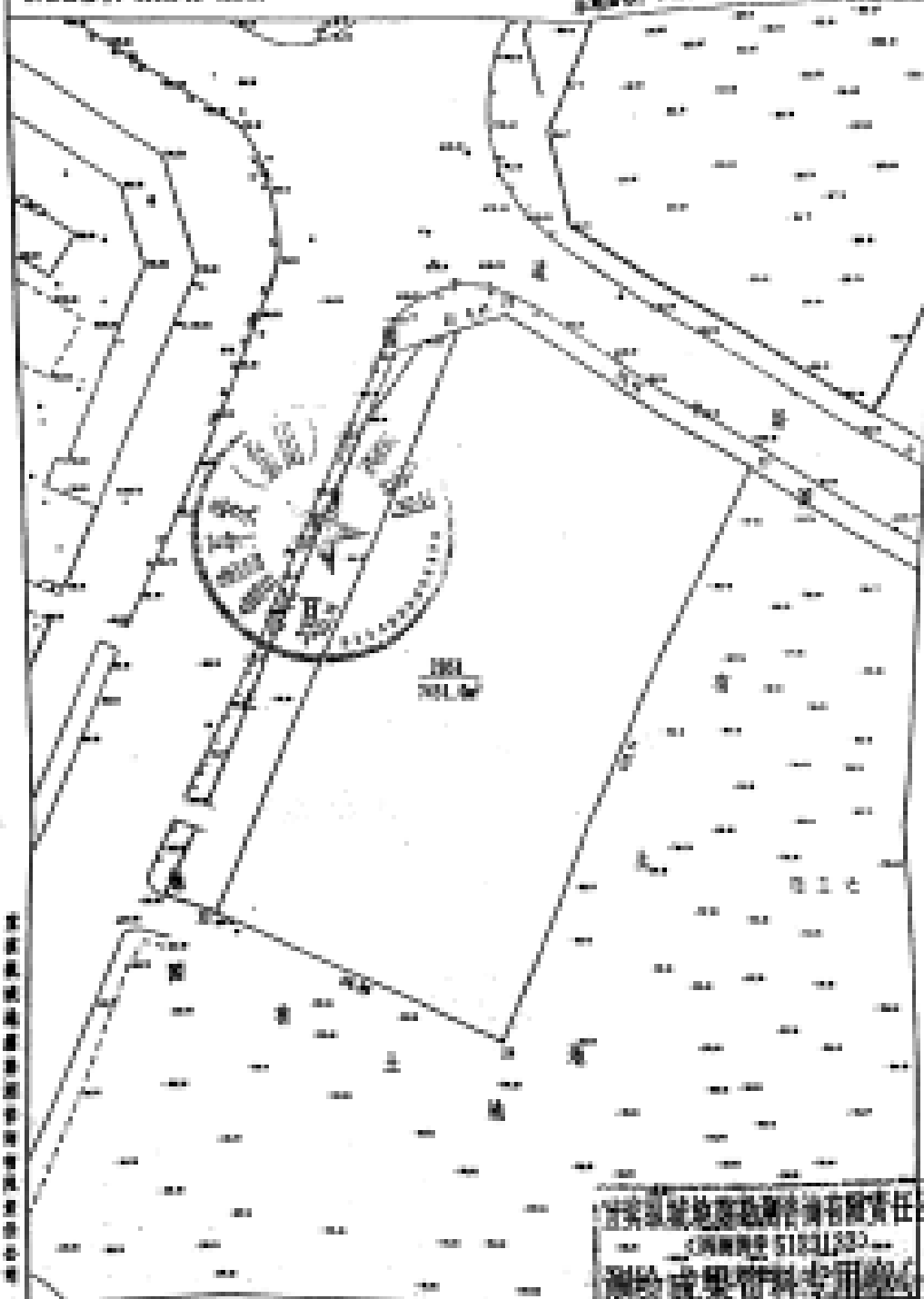
宜昌普康开发(集团)有限公司(0-12地块)宗地图

電話: 5192-1126 (020)

土庫代理人：軍有書院牙買加（國際）有限公司

圖書編號: 3152.49-441.30

2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2041 2042 2043 2044 2045 2046 2047 2048 2049 2050 2051 2052 2053 2054 2055 2056 2057 2058 2059 2060 2061 2062 2063 2064 2065 2066 2067 2068 2069 2070 2071 2072 2073 2074 2075 2076 2077 2078 2079 2080 2081 2082 2083 2084 2085 2086 2087 2088 2089 2090 2091 2092 2093 2094 2095 2096 2097 2098 2099 2100 2101 2102 2103 2104 2105 2106 2107 2108 2109 2110 2111 2112 2113 2114 2115 2116 2117 2118 2119 2120 2121 2122 2123 2124 2125 2126 2127 2128 2129 2130 2131 2132 2133 2134 2135 2136 2137 2138 2139 2140 2141 2142 2143 2144 2145 2146 2147 2148 2149 2150 2151 2152 2153 2154 2155 2156 2157 2158 2159 2160 2161 2162 2163 2164 2165 2166 2167 2168 2169 2170 2171 2172 2173 2174 2175 2176 2177 2178 2179 2180 2181 2182 2183 2184 2185 2186 2187 2188 2189 2190 2191 2192 2193 2194 2195 2196 2197 2198 2199 2200 2201 2202 2203 2204 2205 2206 2207 2208 2209 2210 2211 2212 2213 2214 2215 2216 2217 2218 2219 2220 2221 2222 2223 2224 2225 2226 2227 2228 2229 2230 2231 2232 2233 2234 2235 2236 2237 2238 2239 2240 2241 2242 2243 2244 2245 2246 2247 2248 2249 2250 2251 2252 2253 2254 2255 2256 2257 2258 2259 2260 2261 2262 2263 2264 2265 2266 2267 2268 2269 2270 2271 2272 2273 2274 2275 2276 2277 2278 2279 2280 2281 2282 2283 2284 2285 2286 2287 2288 2289 2290 2291 2292 2293 2294 2295 2296 2297 2298 2299 2300 2301 2302 2303 2304 2305 2306 2307 2308 2309 2310 2311 2312 2313 2314 2315 2316 2317 2318 2319 2320 2321 2322 2323 2324 2325 2326 2327 2328 2329 2330 2331 2332 2333 2334 2335 2336 2337 2338 2339 2340 2341 2342 2343 2344 2345 2346 2347 2348 2349 2350 2351 2352 2353 2354 2355 2356 2357 2358 2359 2360 2361 2362 2363 2364 2365 2366 2367 2368 2369 2370 2371 2372 2373 2374 2375 2376 2377 2378 2379 2380 2381 2382 2383 2384 2385 2386 2387 2388 2389 2390 2391 2392 2393 2394 2395 2396 2397 2398 2399 2400 2401 2402 2403 2404 2405 2406 2407 2408 2409 2410 2411 2412 2413 2414 2415 2416 2417 2418 2419 2420 2421 2422 2423 2424 2425 2426 2427 2428 2429 2430 2431 2432 2433 2434 2435 2436 2437 2438 2439 2440 2441 2442 2443 2444 2445 2446 2447 2448 2449 2450 2451 2452 2453 2454 2455 2456 2457 2458 2459 2460 2461 2462 2463 2464 2465 2466 2467 2468 2469 2470 2471 2472 2473 2474 2475 2476 2477 2478 2479 2480 2481 2482 2483 2484 2485 2486 2487 2488 2489 2490 2491 2492 2493 2494 2495 2496 2497 2498 2499 2500 2501 2502 2503 2504 2505 2506 2507 2508 2509 2510 2511 2512 2513 2514 2515 2516 2517 2518 2519 2520 2521 2522 2523 2524 2525 2526 2527 2528 2529 2530 2531 2532 2533 2534 2535 2536 2537 2538 2539 2540 2541 2542 2543 2544 2545 2546 2547 2548 2549 2550 2551 2552 2553 2554 2555 2556 2557 2558 2559 2560 2561 2562 2563 2564 2565 2566 2567 2568 2569 2570 2571 2572 2573 2574 2575 2576 2577 2578 2579 2580 2581 2582 2583 2584 2585 2586 2587 2588 2589 2590 2591 2592 2593 2594 2595 2596 2597 2598 2599 2600 2601 2602 2603 2604 2605 2606 2607 2608 2609 2610 2611 2612 2613 2614 2615 2616 2617 2618 2619 2620 2621 2622 2623 2624 2625 2626 2627 2628 2629 2630 2631 2632 2633 2634 2635 2636 2637 2638 2639 2640 2641 2642 2643 2644 2645 2646 2647 2648 2649 2650 2651 2652 2653 2654 2655 2656 2657 2658 2659 2660 2661 2662 2663 2664 2665 2666 2667 2668 2669 2670 2671 2672 2673 2674 2675 2676 2677 2678 2679 2680 2681 2682 2683 2684 2685 2686 2687 2688 2689 2690 2691 2692 2693 2694 2695 2696 2697 2698 2699 2700 2701 2702 2703 2704 2705 2706 2707 2708 2709 2710 2711 2712 2713 2714 2715 2716 2717 2718 2719 2720 2721 2722 2723 2724 2725 2726 2727 2728 2729 2730 2731 2732 2733 2734 2735 2736 2737 2738 2739 2740 2741 2742 2743 2744 2745 2746 2747 2748 2749 2750 2751 2752 2753 2754 2755 2756 2757 2758 2759 2760 2761 2762 2763 2764 2765 2766 2767 2768 2769 2770 2771 2772 2773 2774 2775 2776 2777 2778 2779 2780 2781 2782 2783 2784 2785 2786 2787 2788 2789 2790 2791 2792 2793 2794 2795 2796 2797 2798 2799 2800 2801 2802 2803 2804 2805 2806 2807 2808 2809 2810 2811 2812 2813 2814 2815 2816 2817 2818



2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	2101	2102	2103	2104	2105	2106	2107	2108	2109	2110	2111	2112	2113	2114	2115	2116	2117	2118	2119	2120	2121	2122	2123	2124	2125	2126	2127	2128	2129	2130	2131	2132	2133	2134	2135	2136	2137	2138	2139	2140	2141	2142	2143	2144	2145	2146	2147	2148	2149	2150	2151	2152	2153	2154	2155	2156	2157	2158	2159	2160	2161	2162	2163	2164	2165	2166	2167	2168	2169	2170	2171	2172	2173	2174	2175	2176	2177	2178	2179	2180	2181	2182	2183	2184	2185	2186	2187	2188	2189	2190	2191	2192	2193	2194	2195	2196	2197	2198	2199	2200	2201	2202	2203	2204	2205	2206	2207	2208	2209	2210	2211	2212	2213	2214	2215	2216	2217	2218	2219	2220	2221	2222	2223	2224	2225	2226	2227	2228	2229	2230	2231	2232	2233	2234	2235	2236	2237	2238	2239	2240	2241	2242	2243	2244	2245	2246	2247	2248	2249	2250	2251	2252	2253	2254	2255	2256	2257	2258	2259	2260	2261	2262	2263	2264	2265	2266	2267	2268	2269	2270	2271	2272	2273	2274	2275	2276	2277	2278	2279	2280	2281	2282	2283	2284	2285	2286	2287	2288	2289	2290	2291	2292	2293	2294	2295	2296	2297	2298	2299	2300	2301	2302	2303	2304	2305	2306	2307	2308	2309	2310	2311	2312	2313	2314	2315	2316	2317	2318	2319	2320	2321	2322	2323	2324	2325	2326	2327	2328	2329	2330	2331	2332	2333	2334	2335	2336	2337	2338	2339	2340	2341	2342	2343	2344	2345	2346	2347	2348	2349	2350	2351	2352	2353	2354	2355	2356	2357	2358	2359	2360	2361	2362	2363	2364	2365	2366	2367	2368	2369	2370	2371	2372	2373	2374	2375	2376	2377	2378	2379	2380	2381	2382	2383	2384	2385	2386	2387	2388	2389	2390	2391	2392	2393	2394	2395	2396	2397	2398	2399	2400	2401	2402	2403	2404	2405	2406	2407	2408</
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	--------

1:100

本公司特此公告

08961

副给成里管料专用章(一)

THESE RESULTS ARE IN ACCORD WITH THE FINDINGS OF OTHER STUDIES.



由 扫描全能王 扫描创建

chinfa
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号: (2016)行7 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八之规定, 经审核, 本用地项目符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	宜昌鑫隆开发(集团)有限公司
用地项目名称	宜昌市南岸西区D-22、D-51地块商业和住宅项目
用地位置	宜昌市南岸西区D-22、D-51地块
用地性质	商业、居住用地
用地面积	D-22地块: 7451m ² ; D-51地块: 122366m ² 。
建设规模	D-22地块: 住宅建筑面积149932m ² 以下, D-51地块: 住宅建筑面积345830m ² 以下。
附图及附件名称	1、宜昌市南岸区土地房屋征收安置补偿安置方案; 2、宜昌鑫隆开发(集团)有限公司与南岸区一街道办事处签订的房屋征收补偿安置协议; 3、《建设工程规划许可证》附件图件; 4、《建设工程规划许可证》附件图件; 5、《建设工程规划许可证》附件图件; 6、《建设工程规划许可证》附件图件; 7、《建设工程规划许可证》附件图件; 8、《建设工程规划许可证》附件图件; 9、《建设工程规划许可证》附件图件; 10、《建设工程规划许可证》附件图件; 11、《建设工程规划许可证》附件图件; 12、《建设工程规划许可证》附件图件; 13、《建设工程规划许可证》附件图件; 14、《建设工程规划许可证》附件图件; 15、《建设工程规划许可证》附件图件; 16、《建设工程规划许可证》附件图件; 17、《建设工程规划许可证》附件图件; 18、《建设工程规划许可证》附件图件; 19、《建设工程规划许可证》附件图件; 20、《建设工程规划许可证》附件图件; 21、《建设工程规划许可证》附件图件; 22、《建设工程规划许可证》附件图件; 23、《建设工程规划许可证》附件图件; 24、《建设工程规划许可证》附件图件; 25、《建设工程规划许可证》附件图件; 26、《建设工程规划许可证》附件图件; 27、《建设工程规划许可证》附件图件; 28、《建设工程规划许可证》附件图件; 29、《建设工程规划许可证》附件图件; 30、《建设工程规划许可证》附件图件; 31、《建设工程规划许可证》附件图件; 32、《建设工程规划许可证》附件图件; 33、《建设工程规划许可证》附件图件; 34、《建设工程规划许可证》附件图件; 35、《建设工程规划许可证》附件图件; 36、《建设工程规划许可证》附件图件; 37、《建设工程规划许可证》附件图件; 38、《建设工程规划许可证》附件图件; 39、《建设工程规划许可证》附件图件; 40、《建设工程规划许可证》附件图件; 41、《建设工程规划许可证》附件图件; 42、《建设工程规划许可证》附件图件; 43、《建设工程规划许可证》附件图件; 44、《建设工程规划许可证》附件图件; 45、《建设工程规划许可证》附件图件; 46、《建设工程规划许可证》附件图件; 47、《建设工程规划许可证》附件图件; 48、《建设工程规划许可证》附件图件; 49、《建设工程规划许可证》附件图件; 50、《建设工程规划许可证》附件图件; 51、《建设工程规划许可证》附件图件; 52、《建设工程规划许可证》附件图件; 53、《建设工程规划许可证》附件图件; 54、《建设工程规划许可证》附件图件; 55、《建设工程规划许可证》附件图件; 56、《建设工程规划许可证》附件图件; 57、《建设工程规划许可证》附件图件; 58、《建设工程规划许可证》附件图件; 59、《建设工程规划许可证》附件图件; 60、《建设工程规划许可证》附件图件; 61、《建设工程规划许可证》附件图件; 62、《建设工程规划许可证》附件图件; 63、《建设工程规划许可证》附件图件; 64、《建设工程规划许可证》附件图件; 65、《建设工程规划许可证》附件图件; 66、《建设工程规划许可证》附件图件; 67、《建设工程规划许可证》附件图件; 68、《建设工程规划许可证》附件图件; 69、《建设工程规划许可证》附件图件; 70、《建设工程规划许可证》附件图件; 71、《建设工程规划许可证》附件图件; 72、《建设工程规划许可证》附件图件; 73、《建设工程规划许可证》附件图件; 74、《建设工程规划许可证》附件图件; 75、《建设工程规划许可证》附件图件; 76、《建设工程规划许可证》附件图件; 77、《建设工程规划许可证》附件图件; 78、《建设工程规划许可证》附件图件; 79、《建设工程规划许可证》附件图件; 80、《建设工程规划许可证》附件图件; 81、《建设工程规划许可证》附件图件; 82、《建设工程规划许可证》附件图件; 83、《建设工程规划许可证》附件图件; 84、《建设工程规划许可证》附件图件; 85、《建设工程规划许可证》附件图件; 86、《建设工程规划许可证》附件图件; 87、《建设工程规划许可证》附件图件; 88、《建设工程规划许可证》附件图件; 89、《建设工程规划许可证》附件图件; 90、《建设工程规划许可证》附件图件; 91、《建设工程规划许可证》附件图件; 92、《建设工程规划许可证》附件图件; 93、《建设工程规划许可证》附件图件; 94、《建设工程规划许可证》附件图件; 95、《建设工程规划许可证》附件图件; 96、《建设工程规划许可证》附件图件; 97、《建设工程规划许可证》附件图件; 98、《建设工程规划许可证》附件图件; 99、《建设工程规划许可证》附件图件; 100、《建设工程规划许可证》附件图件;

遵守事项

- 一、本证是依据城乡规划主管部门核发的, 建设单位应当按照要求, 严格按照本证进行建设。
- 二、本证是本证, 建设单位应当按照本证文件, 占用土地的, 均须遵照执行。
- 三、本证是依据城乡规划主管部门核发的, 建设单位不得擅自变更。
- 四、本证是依据城乡规划主管部门核发的, 建设单位不得擅自变更。

中华人民共和国 建设工程规划许可证

发证机关 日期

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

发证机关

日期



编号: 0001029

建设单位(个人)	项目立项批复(立项)书编号
建设单位名称	建设单位名称(全称)及地址
建设地点	建设地点(全称)及地址
建设规模	建设规模(总建筑面积、占地面积、容积率等)

遵守事项

- 一、本证是城乡规划主管部门核发，建设单位必须按照规划许可内容进行建设。
- 二、建设单位不得擅自改变规划许可内容，不得擅自改变规划许可范围。
- 三、建设单位不得擅自改变规划许可内容，不得擅自改变规划许可范围。
- 四、建设单位不得擅自改变规划许可内容，不得擅自改变规划许可范围。
- 五、建设单位不得擅自改变规划许可内容，不得擅自改变规划许可范围。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

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



中华人民共和国

建筑工程

施工许可证

(正本)

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号: 511500009510810140

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

特发此证

发证机关



建设单位	宜宾世雄开发(集团)有限公司		
工程名称	南岸西区D-B1地块住宅项目(一标段)		
建设地址	宜宾市南岸西区D-B1地块		
建设规模	面积27409.95㎡, 层数(高度) (m)		
合同价款	23002.853570 万元		
施工单位	四川蜀康地信勘察工程有限公司		
设计单位	四川省建筑设计研究院		
监理单位	四川蜀兴工程监理咨询有限公司		
施工分包单位	中德(成都)集团有限公司		
专业分包单位			
劳务分包单位			
项目负责人	刘成	专业监理工程师	姜友
项目技术负责人	王强	执业资格	3121515060184
项目技术负责人	周金福	安全负责人	李康
合同开工日期	2024.01.20	合同竣工日期	2024.06.22

注意事项

- 一、本证书由建设单位填写,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证书的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证书自颁发之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,逾期不办理延期手续,逾期时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、凡未取得本证书擅自施工的,属违法建设,将按《中华人民共和国城乡规划法》第六十五条规定予以处罚。

中华人民共和国

建筑工程

竣工许可证

(正本)

上海市住房和城乡建设管理委员会

中华人民共和国

建筑工程施工许可证



编号 511500201610310001

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,本

建设工程符合施工条件,准予施工。

特此证明

发证机关



建设单位	北京青悦开发(集团)有限公司
工程名称	雁序西路0-61地块住宅项目(二标段)
建设地址	北京市昌平区回龙观镇210101
建设规模	面积: 11111.11m ² 高度: 10m
合同价款	31111.11元
勘察单位	北京地质工程勘察院
设计单位	北京建筑设计研究院
监理单位	北京工程监理咨询有限公司
施工单位	北京建筑工程有限公司
专业分包单位	
劳务分包单位	
项目负责人	张某某
执业资格	一级建造师
身份证号	11010519810101001
安全负责人	李某某
安全证书	1118-00-00000
合同竣工日期	2018-08-29

注: 1. 本证有效期为一年。

2. 本证在有效期内, 建设单位应定期对本证进行监督检查。

3. 本证在有效期内, 建设单位应定期对本证进行监督检查。

4. 本证在有效期内, 建设单位应定期对本证进行监督检查。

5. 本证在有效期内, 建设单位应定期对本证进行监督检查。

6. 本证在有效期内, 建设单位应定期对本证进行监督检查。

7. 本证在有效期内, 建设单位应定期对本证进行监督检查。

8. 本证在有效期内, 建设单位应定期对本证进行监督检查。

中华人民共和国

建筑工程 施工许可证

(正本)

中华人民共和国住房和城乡建设部

中华人民共和国

建筑工程施工许可证



编号: 511500302603105011

特准位置

发证机关

日 期



建设单位	北京鲁能开发(集团)有限公司		
工程名称	南屏西路D-51地块住宅项目(三标段)		
供货对象	昆明南屏路国际中心地块		
建设规模	建筑面积约8万平方米,分两期(高度)		
合同总价	¥671,541,881		万元
监理单位	四川锦城城市建设工程有限公司		
设计单位	四川省建筑设计研究院		
勘察单位	山东众成地质工程设计咨询有限公司		
施工总包	天元建设集团有限公司		
专业分包单位			
劳务分包单位			
项目经理	戚付彪	总工程师	王少华
项目负责人	崔建坤	质量安全负责人	李海明
技术负责人	王保杰	安全负责人	王新
合同签订日期	2016-11-30	合同履行日期	2016-06-30

1544-45

● 李强致歉陈永贵：作为准于谦的见证

此证须经发证机关许可, 本证的各项内容不得变更。

三、建设行政主管部门可以对未注进行查处

● 本通知自发布之日起三个月内因未依法申报而受到处罚的, 将依法予以从重处罚。

AC 不办手续即能取回欠款, 所以取得清欠款项的数额是 100 元。

五、月关取排水区擅自施工的整治与建设(由杭州中水人民设计院)

* 可應需求而調整生產量

宣美普能开发（集团）有限公司（西区一期B-29地块）宗地图

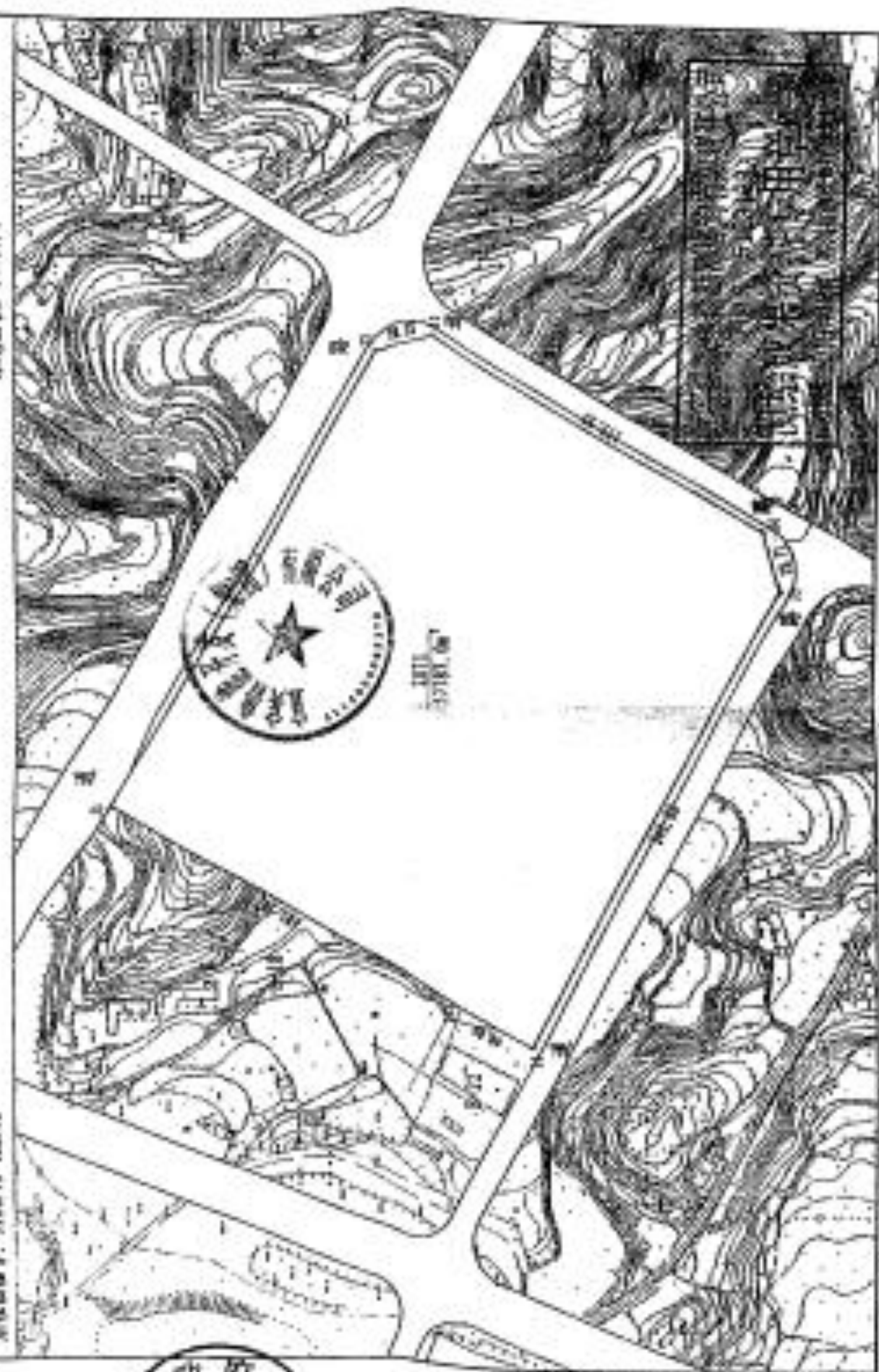
单位：米

土地权利人：宣美普能开发（集团）有限公司

宗地面积：57787.0

宗地编号：51150200106280013

宗地座落：310A.15-463.15



宣美普能开发（集团）有限公司（西区一期B-29地块）宗地图

1:2510
宣美普能开发（集团）有限公司
宗地编号：51150200106280013
宗地座落：310A.15-463.15

1:2510

宗地编号：51150200106280013
宗地座落：310A.15-463.15

由 扫描全能王 扫描创建



根据《中华人民共和国物权法》等法律 法规，为保护不动产权利人合法权益，对 不动产权利人申请登记的不动产进行权属 权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。		中华人民共和国国土资源部监制 编号：WQD 51000753424
--	--	--



440223 20090612
94513 20090612

DOI: 10.1002/anie.200700000

[illegible]

www.elsevier.com/locate/jmb

由 巴黎金銀王 付國心啟





第四页

宜实鲁能开度(集团)有限公司(D-11地块)宗地图

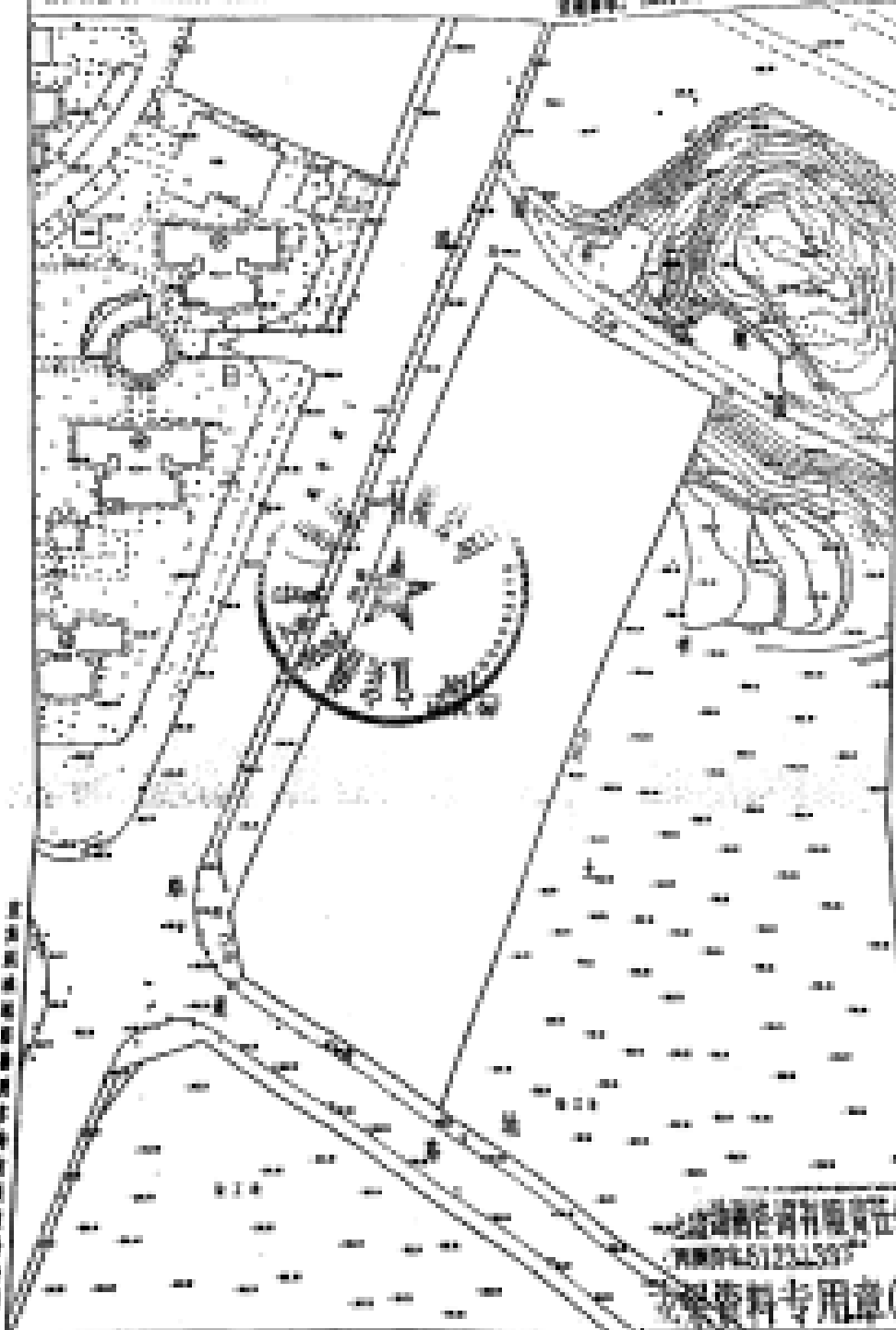
400.00m²

宗地代码: 510601-001032-60-0000

土地权利人: 宜实鲁能开度(集团)有限公司

宗地座落: 3301.00-001.00

宗地面积: 16194.8



宜实鲁能开度(集团)有限公司
内部资料 51221597

内部资料专用章(一)

宗地权利人: 宜实鲁能开度(集团)有限公司
宗地面积: 16194.80m²
宗地用途: 工业用地

1:1500

比例尺: 1:1500



由 扫描全能王 扫描创建

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的不动产所有权
权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



20

中华人民共和国国土资源部监制

编号 M10 51000756673



不动产权证书

2014.12.10

2014.12.10







山 保持土壤王 持续创造

[illegible]

doi:10.1017/S0007122614000066

A. 000000

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 395–402

1000

1000

100

100

100

1

© 2000 Blackwell Science Ltd *Journal of Internal Medicine* 247: 111–116

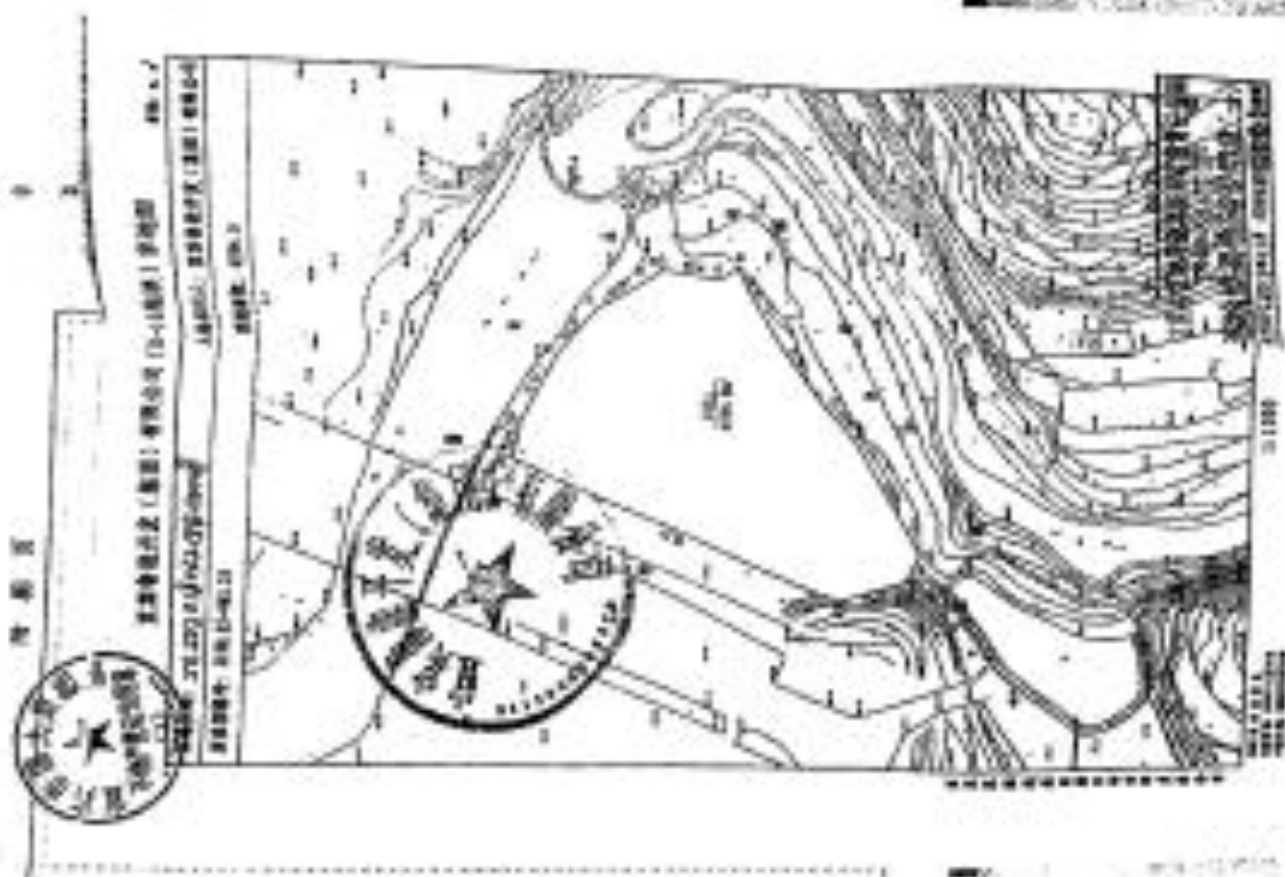
2000

4

● 2010 年 10 月 1 日起

[illegible]

主 办 单位 王 国 强 建



由 扫描全能王 扫描创建

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 511500001303200000

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

建设单位

发证机关

发证日期



工程名称	成都天府新区(简阳)简阳新城
建设单位	成都天府新区(简阳)简阳新城建设指挥部
监理单位	成都天府新区(简阳)简阳新城建设指挥部
设计单位	成都天府新区(简阳)简阳新城建设指挥部
施工单位	成都天府新区(简阳)简阳新城建设指挥部
工程地址	成都天府新区(简阳)简阳新城
工程规模	总建筑面积约100000平方米
工程投资	约100000万元
工程开工日期	2015年10月1日
工程竣工日期	2016年10月1日
项目负责人	张某某
项目负责人电话	13800000000
项目负责人身份证号	510100198001010000
项目负责人住址	成都市简阳市简城街道
项目负责人工作单位	成都天府新区(简阳)简阳新城建设指挥部
项目负责人职称	高级工程师
项目负责人学历	大学本科
项目负责人专业	土木工程
项目负责人工作年限	10年
项目负责人执业证书编号	0000000000000000
项目负责人签字	张某某
项目负责人盖章	成都天府新区(简阳)简阳新城建设指挥部
项目负责人签字日期	2015年10月1日
项目负责人盖章日期	2015年10月1日

注意事项:

- 一、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 二、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 三、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 四、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 五、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 六、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 七、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 八、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 九、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。
- 十、本工程施工许可证,为工程开工前,建设单位必须取得。

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的事项附列不动产
权利。经审查属实，准予登记，颁发此证。



2016 年 12 月 21 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号: D 51001247454



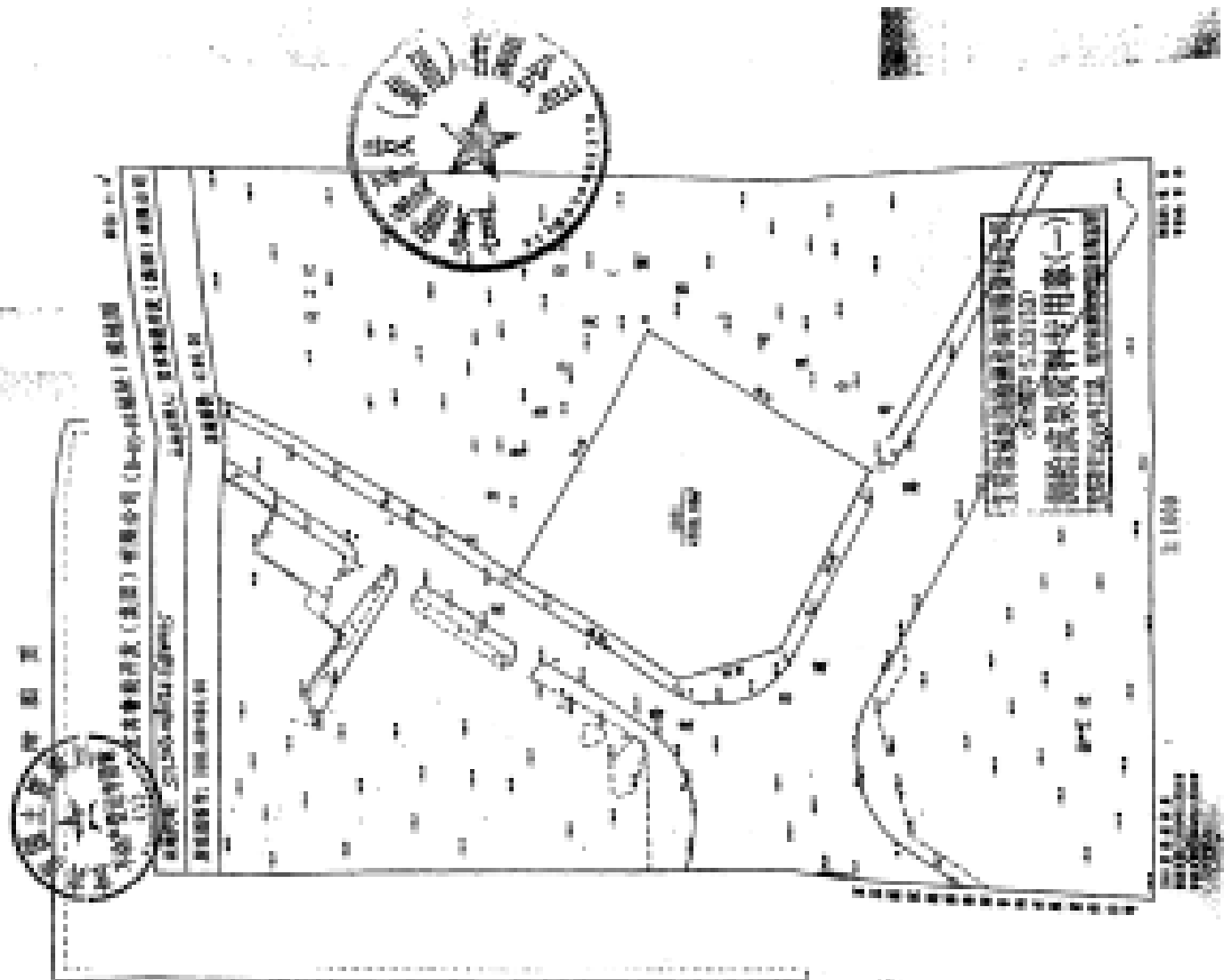
不动产登记簿





姓名: 王卫 身份证号: 31010519681223001X 联系电话: 021-60820000 电子邮箱: wangwei@csrc.gov.cn 联系地址: 上海市浦东新区陆家嘴环路1333号 邮编: 200120	
工作单位: 中国证券监督管理委员会 职务: 主任	
电子邮箱: wangwei@csrc.gov.cn 联系电话: 021-60820000 联系地址: 上海市浦东新区陆家嘴环路1333号 邮编: 200120	

中国证券监督管理委员会 中国证监会



由 扫描全能王 扫描创建

中华人民共和国

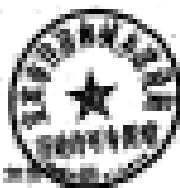
建筑工程施工许可证

编号: 011000001000000000

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

特此证明

发证机关



日期

建设单位	北京首都国际机场三期扩建工程指挥部		
工程名称	首都机场三期扩建工程航站楼工程		
建设单位	北京首都国际机场三期扩建工程指挥部		
建设地点	北京市顺义区天竺镇		
合同金额	100000	万元	
监理单位	北京中航材建设发展有限公司		
设计单位	中国民航机场规划设计所		
勘察单位	中国民航机场规划设计所		
施工单位	北京中航材建设发展有限公司		
分包单位			
分包单位			
项目负责人	姓名	专业监理工程师	姓名
项目负责人	姓名	姓名	姓名
项目负责人	姓名	姓名	姓名
合同开工日期	2010年10月1日		

注意事项:

- 一、本证为建筑工程施工许可证,作为准予施工的依据。
- 二、本证为建筑工程施工许可证,本证的各项内容不得变更。
- 三、本证为建筑工程施工许可证,本证的各项内容不得变更。
- 四、本证自签发之日起三个月内有效,逾期应办理延期手续。
- 五、凡未取得本证擅自施工的,将依法予以处罚。

鲁能集团有限公司拟以
宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目
之长投单位-成都鲁能置业有限公司附件
中企华评报字(2017)第 1079-02 号
(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年五月八日



地 图 号 2015, 第 120 号

土地权利人	成都普能置业有限公司			
座 落	成都市锦江区锦江区锦江区(锦江区)			
地 号	CD01-01-010	图 号	/	
地类(用途)	城镇商业用地	取得日期	/	
使用期限	自 止	终止日期	2015年12月31日	
使用面积	48261.41 M ²	其 中	使用面积	48261.41 M ²
			分摊面积	0 M ²

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



成 都 市 土 地 局
2015 年 12 月 31 日

记 事



成都普能置业有限公司，成都市锦江区锦江区(锦江区)

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010

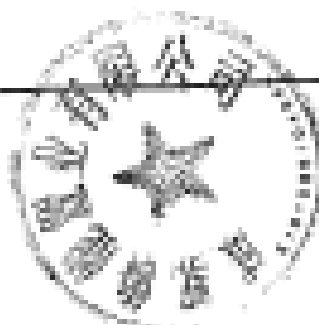
土地证号：CD01-01-010

土地证号：CD01-01-010



成都普能置业有限公司

1-800-368-5868



5



成都市第一中学校



2

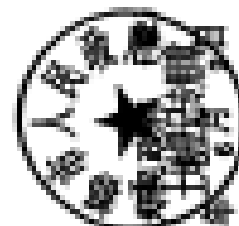




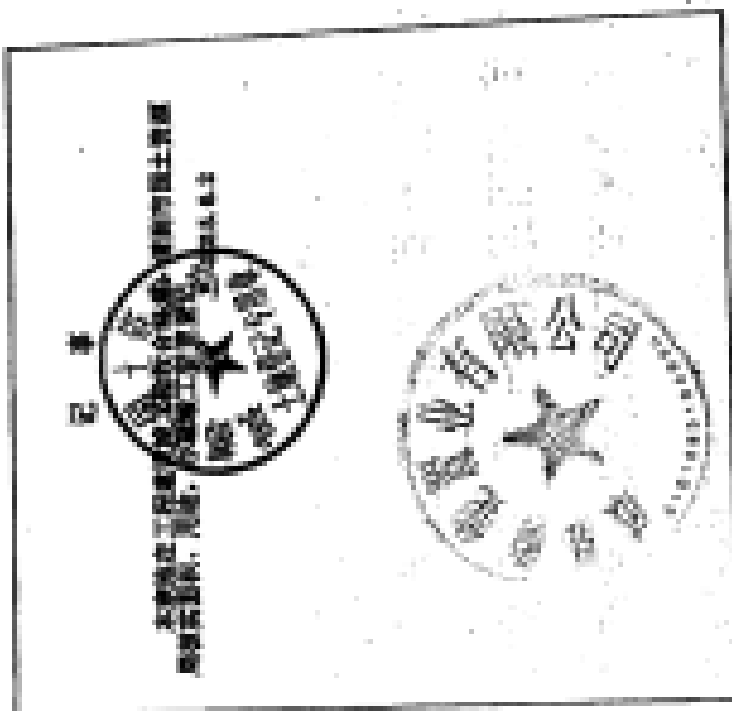
成 国 地 第 120 号

土地权利人	成都普康置业有限公司			
座 落	成华区锦屏街120号(东30米)			
地 号	CD00-1-120	图 号	/	
地类(用途)	商业用地	取得条件	/	
使用期限	出让	终止日期	2044年4月20日	
使用总面积	888.00 m ²	其 中	使用面积	888.00 m ²
			分摊面积	0 m ²

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

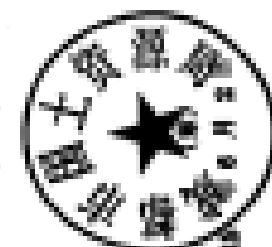


成都市 2018 年 6 月 20 日



登记机关

证书编号



120 00000120

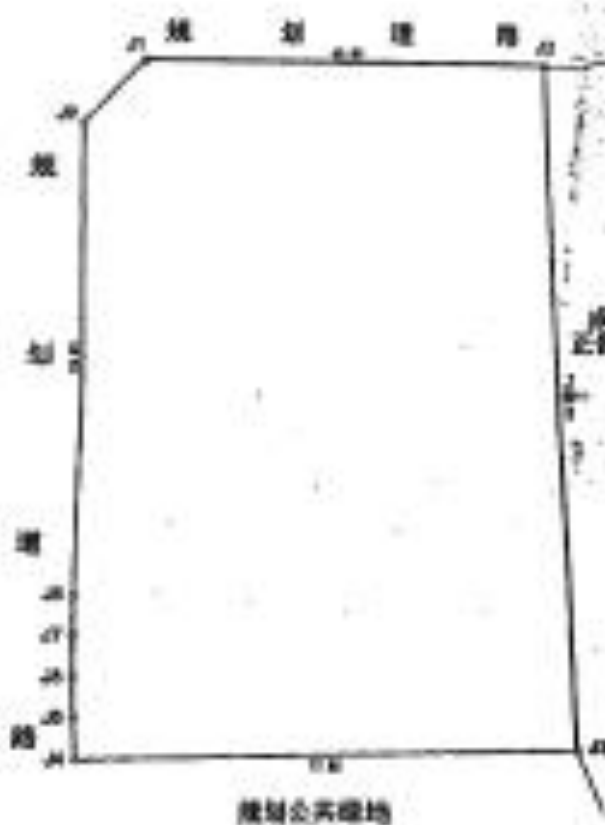


宗地图

成都鲁能置业有限公司

宗地总面积: $\approx 8292.02m^2$

宗地用途



成都鲁能置业有限公司
宗地调查, 2014-0819



制图 强永超 审核 李星 1:1000

成都市国土资源局规划信息中心

2014.11



由 扫描全能王 扫描创建

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 510108201420101 号

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

发证机关

日期



成都市规划局

二〇一四年十一月七日

用地单位	成都鲁能置业有限公司
用地项目名称	住宅、商业及国家档案馆、大型商场、文化休闲中心、社区用房、社区服务中心、医院附属楼、环卫车总站、公厕、居民健康服务中心、居委会
用地位置	成华区跳蹬河槐树店路20号
用地性质	二类住宅用地、服务设施用地
用地面积	玖万叁仟捌佰伍拾叁点陆平方米
建设规模	
附图及附件名称 用地红线图(1:1000) 根据《成都市城乡规划条例》第三十条规定,建设单位或者个人在依法办理国有土地使用权登记或者变更登记手续时,应当提交该证。	

遵守事项

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

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第

号

510108201-420145

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

发证机关

日期



二〇一四年二月二日



用地单位	成都鲁能置业有限公司
用地项目名称	小学及配套设施
用地位置	成华区槐树店槐树店路26号
用地性质	中小学用地
用地面积	壹万陆仟叁佰伍拾叁点零贰平方米
建设规模	
附图及附件名称 用地红线图 根据《成都市城乡规划条例》第三十条规定，建设单位或者个人在依法办理国有土地使用权登记或者变更登记手续时，应当提交该证，根据第三十三条规定，从颁发之日起2年内未取得《建设工程规划许可证》的，该证及其附图附件等附回，附件自行失效，逾期期限届满未申请的，应当立即限期10日补领该证。	

遵守事项

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

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 510106201420148

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

发证机关

日期



管理局

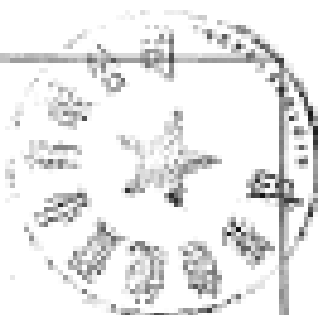
二月二日

用地单位	成都鲁能置业有限公司
用地项目名称	幼儿园及配套设施
用地位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
用地性质	服务设施用地
用地面积	肆仟陆佰玖拾捌点零壹平方米
建设规模	
附图及附件名称 用地红线图 根据《成都市城乡规划条例》第三十条规定，建设单位或者个人应当按照办理国有土地使用权登记或者变更登记手续时，应当提交该证。根据第三十二条规定，从核发之日起5年内未取得《建设工程规划许可证》的，该证及其规划条件等附图、附件自行失效。逾期未取得规划条件核实的，应当在期限届满30日前提出申请。	

遵守事项

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

中华人民共和国



建设工程规划许可证

建字第 510108201530066

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

发证机关

日期



管理局

二〇一五年七月二十七日



建设单位（个人）	成都鲁能置业有限公司
建设项目名称	锦东·锦东国际新城、锦东国际、锦东国际中心、锦东国际中心、锦东国际中心、锦东国际中心、锦东国际中心（一期）
建设位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
建设规模	贰拾贰万零捌佰叁拾壹点陆平方米
附图及附件名称	与建设工程规划许可证相符的建设工程设计方案总平面图
备注：	1、根据成都市规划管理技术规定（2002年版）规定，综合办公、商业、住宅、幼儿园用地应设置绿地，不少于10%。2、地下建筑面积为：地下车库和住宅地下建筑面积20000.10平方米。3、新建房屋建筑面积200.00平方米。4、根据《成都市城市总体规划》第三十五条规定，从2002年起，全市范围内新建住宅应设置绿地，不少于10%。5、根据《成都市城市总体规划》第三十五条规定，从2002年起，全市范围内新建住宅应设置绿地，不少于10%。6、根据《成都市城市总体规划》第三十五条规定，从2002年起，全市范围内新建住宅应设置绿地，不少于10%。

遵守事項

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

中华人民共和国

建设工程规划许可证

证书编号 5101052021000546

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



发证机关

日期

成都市城市规划管理局

2021年11月26日

发证日期

建设单位（个人）	成都鲁凯置业有限公司（代建）
建设项目名称	幼儿园及配套设施
建设位置	成华区锦江区槐树湾街333号
建设规模	附件载明建设占地面积平方米
附图及附件名称 与建设工程规划许可证相符的建设工程设计方案总平面图。	
备注 1、地下空间规划应符合地下空间开发利用规划。2、遵循《成都市城乡规划条例》第三十条规定，从源头上保障建设工程符合规划、建设及用地、附件载明内容，遵循《行政许可法》第五十条规定，建设单位应当遵守规定，不得擅自改变规划许可内容。3、建设单位应当遵守规定。	

遵守事项

- 一、建设单位应当遵守主管部门依法审批，建设工程符合规划许可的法律事实。
- 二、建设单位不得擅自改变建设工程规划许可内容，不得擅自建设。
- 三、未经发证机关许可，建设单位不得擅自改变许可内容。
- 四、建设单位应当遵守主管部门依法审批许可内容，建设单位（个人）不得擅自改变。
- 五、建设单位应当遵守主管部门依法审批许可内容，建设单位（个人）不得擅自改变。

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号

20110120110001000100

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

特此发证

发证机关

日期

2011年01月18日

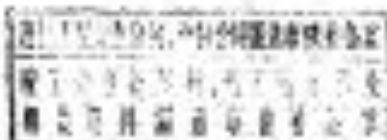




建设单位	成都能源投资集团有限公司		
工程名称	成都市锦江区锦江区2015年保障性安居工程，锦江区锦江区保障性安居工程二期一标段		
建设单位	成都市锦江区保障性安居工程局		
工程造价	5.21元（含税）	合同总价	2221.5220 万元
设计单位	中国建筑西南设计研究院有限公司		
施工单位	四川永城建设工程有限公司		
监理单位	四川锦江区永城建设工程有限公司		
合同开工日期	2015年06月14日	合同竣工日期	2015年06月30日

备注

工程名称：住宅、商业及配套设施、公共用房、文化娱乐中心、社区服务中心、社区服务中心、商业用房、环卫用房、商业用房（一期、二期）（成都市锦江区锦江区2015年保障性安居工程二期一标段）（成都市锦江区锦江区2015年保障性安居工程二期一标段）



注意事项：

- 一、本区为建筑工地，作为建筑工地凭证。
- 二、本区为建筑工地，作为建筑工地凭证。
- 三、本区为建筑工地，作为建筑工地凭证。
- 四、本区为建筑工地，作为建筑工地凭证。
- 五、凡在本区建筑工地施工，必须遵守《中华人民共和国建筑法》的有关规定。

建筑工程施工许可证

[illegible]

2018年12月04日

建筑工程施工许可证

011 365 11 87 97 4
61010199151524020

重慶市工程建設局



2019年12月04日

建设单位	成都泰和置业有限公司			合同编号	SC-2008-01-01
工程名称	成都泰和置业有限公司开发项目			合同日期	2008年01月01日
工程地址	成都市金牛区金牛大道中段			合同竣工日期	2008年01月15日
建设单位	2008.01.01	合同编号	合同编号	合同编号	合同编号
设计单位	成都泰和置业有限公司设计部			合同编号	合同编号
施工单位	成都泰和置业有限公司			合同编号	合同编号
监理单位	成都泰和置业有限公司			合同编号	合同编号
合同开工日期	2008年01月01日			合同竣工日期	2008年01月15日

THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS

江蘇省江都縣人。清康熙二十九年(1692)生。字子厚，號松崖。少時家貧，力學自給。雍正元年(1723)中舉。五年(1728)成進士。授江寧府知府。十年(1733)擢太僕寺卿。十二年(1735)遷兵部尚書。乾隆元年(1736)卒。諡文忠。

五、富貴榮華

根據調查，我國人口增長迅速，但糧食供應不足，糧食問題已成為我國農業生產中一個嚴重的問題。為了解決糧食問題，政府決定採取一系列措施，包括增加糧食生產、改善糧食分配、加強糧食儲藏等。這些措施旨在確保糧食供應，保障人民的基本生活需求。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号：3101013811370088

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

特发此证



2015年11月30日

建设单位	上海申能置业有限公司
工程名称	申能城一期（1-10幢），347535.55平方米地下室
工程地址	浦东新区川沙新镇川沙路300号
建设单位	上海申能置业有限公司
设计单位	上海申能置业有限公司
监理单位	上海申能置业有限公司
合同开工日期	2015年11月30日
合同竣工日期	2015年11月30日

上海申能置业有限公司
法定代表人：王明

本证为建设单位在工程开工前，向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请，经审查合格，准予开工的凭证。建设单位在工程开工前，应当向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请，经审查合格，准予开工的凭证。建设单位在工程开工前，应当向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请，经审查合格，准予开工的凭证。

成都市城乡房产管理局商品房预售许可决定书

成房预售 中心城区 字第 11504 号

申请人：成都鲁能置业有限公司

住所：成都市成华区建材路30号2幢6层619号

法定代表人：金涛

申请人于 2016 年 09 月 06 日 向我局申请
成华区槐树店一路300号1号楼

商品房预售许可。经审核，申请人提出的申请符合建设部《城市商品房
预售管理办法》规定的条件。根据《中华人民共和国行政许可法》
第三十八条第一款、《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四
条和《城市商品房预售管理办法》第八条的规定，现决定准予许可。



成都市城乡房产管理局商品房预售许可决定书

成房预售 中心城区 字第 11397 号

申请人：成都鲁能置业有限公司

住所：成都市成华区建材路39号2幢6层619号

法定代表人：金涛



申请人于 2016 年 06 月 21 日 向我局申请
成华区槐树店一路300号4号楼

商品房预售许可。经审核，申请人提出的申请符合建设部《城市商品房
预售管理办法》规定的条件，根据《中华人民共和国行政许可法》
第三十八条第一款、《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四
条和《城市商品房预售管理办法》第八条的规定，现决定准予许可。



2016 年 06 月 21 日

成都市城乡房产管理局商品房预售许可决定书

成房预售 中心城区 字第 11455 号

申请人：成都鲁能置业有限公司

住所：成都市成华区建材路39号2幢6层619号

法定代表人：金坤



申请人于 2016 年 08 月 10 日 向我局申请
成华区槐树店一路300号3、5号楼

商品房预售许可。经审核，申请人提出的申请符合建设部《城市商品房
预售管理办法》规定的条件，根据《中华人民共和国行政许可法》
第三十八条第一款、《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四
条和《城市商品房预售管理办法》第八条的规定，现决定准予许可。



2016 年 08 月 12 日

商品房预售许可证

№ 0012261

成都预售 中心城区 字第 12002 号

开发建设单位：成都鲁能置业有限公司

项目名称：鲁能城

项目坐落：成华区槐树店一路300号

预售范围：2、5、7号楼

预售面积：50354.00平方米

房屋用途：住宅、公寓、商业

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。



发证机关



2016

日

96 0013021

商品房预售许可证

成都预售中心城区字第 11504 号

开发建设单位：成都鲁能置业有限公司

项目名称：鲁能城

项目坐落：成华区槐树店一路300号

预售范围：1号楼

预售面积：3046.33平方米

房屋用途：住宅、公寓、商业

经审查，批准以上所列商品房预售。



发证机关

2016

年 月 日



第 0012504

商品房预售许可证

成都预售中心 字第 11367 号

开发建设单位：成都鲁能置业有限公司

项目名称：鲁能城

项目坐落：成华区槐树店一路300号

预售范围：4号楼

预售面积：13884.32平方米

房屋用途：住宅、公寓

经审查，批准以上所列商品房预售。

发证机关

2018

年 月 日





商品房预售许可证

№: 0012727

咸阳市中心城区 字第 11455 号

开发建设单位: 咸阳市世纪置业有限公司

项目名称: 世纪城

项目坐落: 咸阳市世纪城一期300号

预售范围: 3、5号楼

预售面积: 33810.77平方米

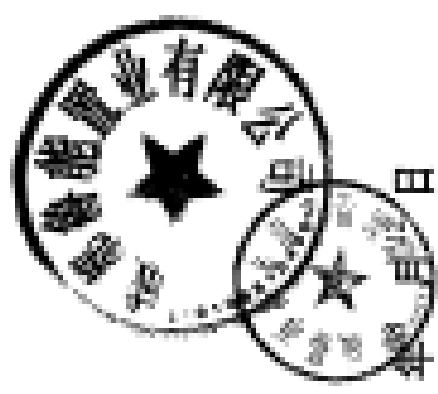
房屋用途: 住宅、公寓、商业

经审查, 批准以上所列商品房公开预售。

发证机关

2005

年 月 日



成 都 国 有 (2015) 第 130 号

成都普康置业有限公司			
土地权利人	成都普康置业有限公司		
座 落	成都市武侯区武侯祠街道22号《武侯祠》		
地 号	CEB-0-031	图 号	/
地类 (用途)	城镇商住用地	总图名称	/
使用权限类型	出让	终止日期	2033.12.31
使用面积	2023.17 ㎡	其中	2023.17 ㎡
		分摊面积	0 ㎡

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



土地登记公告

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《土地登记办法》等法律法规，为保护土地权利人的合法权益，特公告如下：

一、土地权利人：成都普康置业有限公司

二、土地坐落：成都武侯区武侯祠街道22号《武侯祠》

三、土地用途：城镇商住用地

四、土地面积：2023.17平方米

五、土地权利类型：出让

六、土地终止日期：2033.12.31

七、土地登记日期：2015.12.31

八、土地登记公告日期：2015.12.31

登记机关

证书编号



9511441000



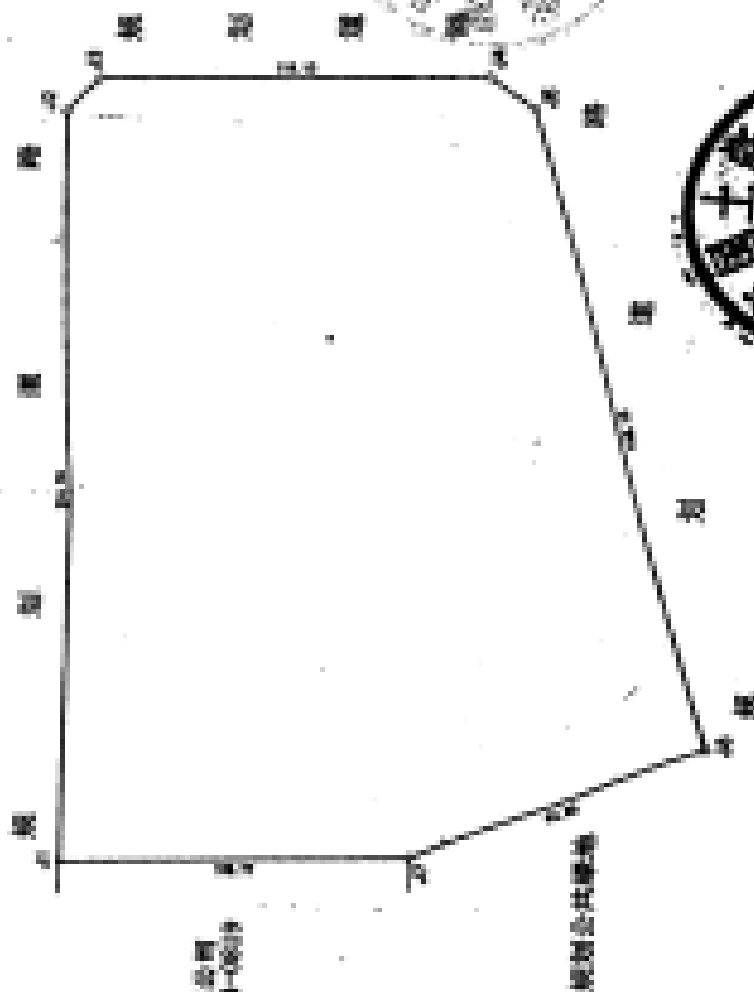
宗地 图

成都鲁能置业有限公司

宗地总面积: 26316.13m²

1:100

北
A



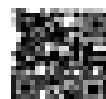
成都鲁能置业有限公司
正地地籍调查 2014-06-18



制图 张永超 审核 李果 比例 1:2000

成都市国土资源局

2014.11



中华人民共和国



建设工程规划许可证

证字第 510108201530089

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

发证机关



日期

二〇一五年十二月二十七号

建设单位（个人）	成都鲁能置业有限公司
建设项目名称	住宅、商业及配套设施（二期）
建设位置	成华区跳蹬河槐树店路26号
建设规模	壹拾陆万贰仟伍佰柒拾贰点贰贰平方米
附图及附件名称 与建设工程规划许可证相符的建设工程设计方案总平面图 备注： 1、地下建筑面积分别为：地下车库和设备用房建筑面积41371.35平方米，地下室管理用房建筑面积242.32平方米。2、根据《成都市城乡规划条例》第二十四条规定，从核发之日起1年内未取得施工许可证的，该证及其附图、附件自行失效，根据《行政许可法》第五十条规定，该空期限届满需要延期的，应当在该期限届满30日前提出申请。	

遵守事项

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

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号：A11301351902300201

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

特准此证



发证机关
湖北省住房和城乡建设厅

有效期至2025年12月31日

建设单位	湖北恒信置业有限公司		
工程名称	武汉恒信置业有限公司二期工程（住宅及商业用房）		
建设单位	湖北恒信置业有限公司		
监理单位	湖北恒信置业有限公司	合同价格	3000.00万元
设计单位	湖北恒信置业有限公司		
施工单位	湖北恒信置业有限公司		
监理单位	湖北恒信置业有限公司		
合同开工日期	2025年12月31日	合同竣工日期	2025年12月31日

备注



湖北省住房和城乡建设厅
工程建设项目审批系统
湖北省住房和城乡建设厅

本证为建设单位在工程开工前，向工程所在地县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门申请，经审查合格，准予施工。建设单位应当严格按照本证规定的工程名称、建设单位、监理单位、施工单位、合同价格、合同开工日期、合同竣工日期等信息进行施工。建设单位不得擅自变更工程名称、建设单位、监理单位、施工单位、合同价格、合同开工日期、合同竣工日期等信息。如有变更，应当重新申请。本证有效期为一年，自合同开工日期起算。有效期满后，建设单位应当重新申请。本证一式两份，一份由建设单位持有，一份由工程所在地县级以上地方人民政府住房和城乡建设主管部门存档。

中华人民共和国 建筑工程施工许可证

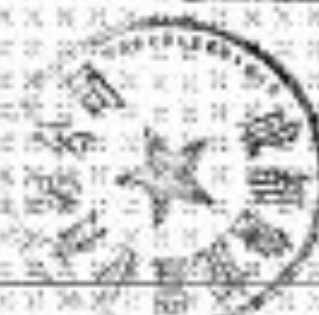
编号: 530101201604280039

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



发证机关
日期

建设单位	成都泰康置业有限公司
工程名称	昆明市呈贡区呈康城(二期)《普通商品住宅及配套设施工程(二期)》
建设地点	昆明市呈贡区呈康城(二期)《普通商品住宅及配套设施工程(二期)》
建筑面积	30.74万平方米
设计单位	昆明滇池设计工程有限公司
施工单位	昆明滇池设计工程有限公司
监理单位	昆明滇池设计工程有限公司
合同开工日期	2016年4月11日
合同竣工日期	2016年8月31日



昆明市呈贡区呈康城(二期)《普通商品住宅及配套设施工程(二期)》
建设单位:成都泰康置业有限公司
监理单位:昆明滇池设计工程有限公司

本证为建设单位在工程开工前,向工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门申请,经审查合格,取得本证后方可开工。本证有效期为一年,自颁发之日起计算。建设单位应当在工程开工前,将本证报送工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门备案。建设单位应当在工程开工前,将本证报送工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门备案。建设单位应当在工程开工前,将本证报送工程所在地县级以上人民政府建设行政主管部门备案。

商 品 房 預 售 許 可 證

100

200

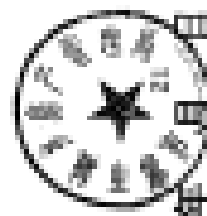
— 1 —

2000

2007/07/16

● 蝦旺旺旺旺

● 華康宋體圓體黑體等字體，均備有



我
等
人
等

商品房预售许可证

NO. 0012734

成房预售中心辖区字第 11491 号

开发建设单位：成都普瑞置业有限公司

项目名称：普悦里

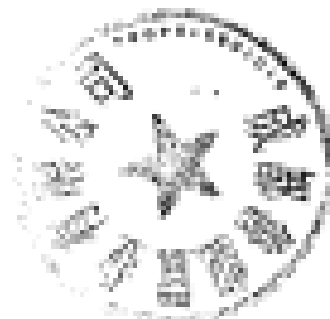
项目坐落：成华区槐树湾一路300号

预售范围：二期3、4号楼

预售面积：25032.7平方米

房屋用途：住宅、公寓、商业

经审查，批准以上所列商品房屋公开预售。



发证机关

2016

年 月 日

商品房预售许可证

NO: 0613022

商品房预售 11503 号

成都鲁能置业有限公司

开发建设单位: _____

项目名称: _____

项目坐落: _____

预售范围: _____

预售面积: _____

房屋用途: _____



经审查, 批准以上所列商品房预售。



发证机关

2016

日

成 图用 (2016) 第 333 号

土地权利人	成都康康置业有限公司			
座 落	成华区槐树店路20号			
地 号	010100013003020	图 号	/	
地类 (用途)	城镇综合住宅用地、商服用地	取得价格	/	
使用期限	法定	终止日期	/	
使用权面积	30731.03 m ²	其中	独用面积	3173.83 m ²
			分摊面积	0.00 m ²

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



成都红——
2016 年 02 月 02 日

记 事

本项土地工程竣工验收合格，由成都康康置业有限公司开发，办证土地面积：31731.03平方米，土地用途：城镇综合住宅用地、商服用地。土地证号：010100013003020。土地证号：010100013003020。土地证号：010100013003020。

成都康康置业有限公司开发，办证土地面积：31731.03平方米，土地用途：城镇综合住宅用地、商服用地。土地证号：010100013003020。土地证号：010100013003020。土地证号：010100013003020。



登记机关

证书编号



N: 003441453

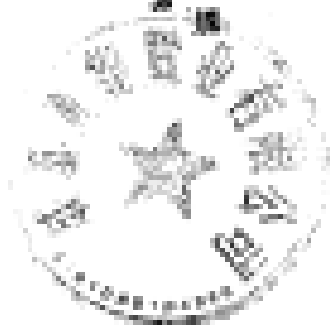
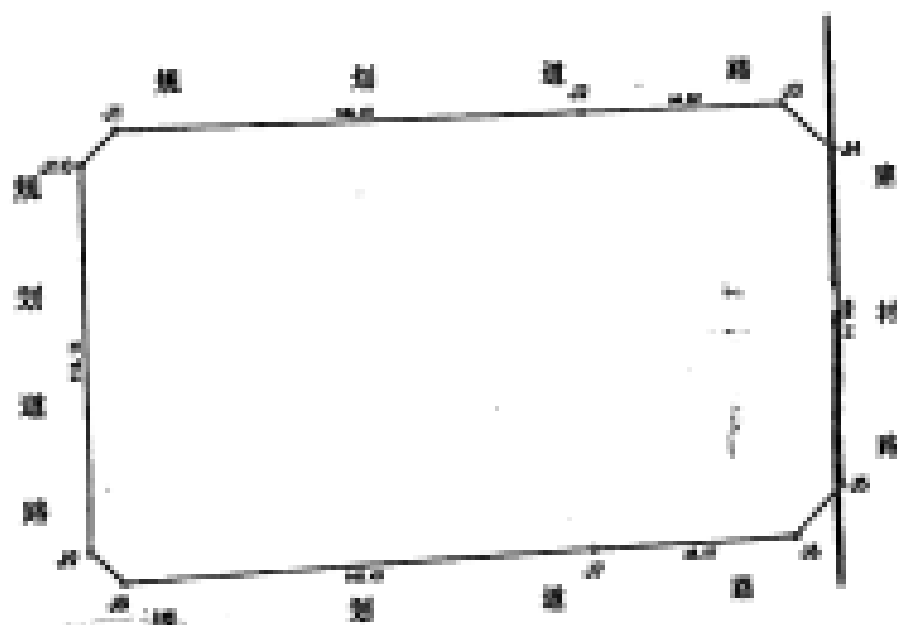
成都鲁能置业有限公司

宗地图

成都鲁能置业有限公司

宗地总面积: $31731.92m^2$

2015.7



制图 谭志峰 审核 任波青 1:2000 成都市国土规划地籍事务中心 2015.7



由 扫描全能王 扫描创建

cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 01210020102000003

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

发证机关

日期



用地单位	湖州泰昌置业有限公司
用地项目名称	住宅、商业、公共配套设施、公园
用地位置	长兴县雉城街道20号
用地性质	二类居住用地、商业服务设施用地
用地面积	约10000平方米（折合15亩）
附图说明	

附图说明

附图说明

附图说明：本用地项目位于长兴县雉城街道20号，用地性质为二类居住用地、商业服务设施用地。附图说明：本用地项目位于长兴县雉城街道20号，用地性质为二类居住用地、商业服务设施用地。附图说明：本用地项目位于长兴县雉城街道20号，用地性质为二类居住用地、商业服务设施用地。

遵守事项

- 一、本证是城乡规划主管部门依法审批，建设项目符合城乡规划要求，准予建设的凭证。
- 二、本证核发后，建设单位应当按照规划条件、用地性质、用途等进行建设。
- 三、本证有效期为五年，自核发之日起计算。有效期满后，建设单位应当依法办理续期手续。
- 四、本证核发后，建设单位应当依法办理其他相关手续，不得擅自改变规划条件。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 310105020401170101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本

建筑工程施工条件, 准予施工。

特发此证



发证机关

日

2010年12月10日

3-2010

建设单位	成都泰和置业有限公司		
工程名称	成都泰和置业有限公司10号标准厂房项目, 标准厂房, 办公工程及附属设施		
建设地址	成都市成华区西华大道10号		
建设规模	占地面积: 601.50平方米	合同价款	54000.00 万元
设计单位	成都泰和建筑设计院有限公司		
施工单位	成都泰和建筑工程有限公司		
监理单位	成都泰和建筑工程有限公司		
合同开工日期	2010年12月10日	合同竣工日期	2011年12月10日

备注



成都泰和置业有限公司, 作为本工程施工的保证。
一、本工程施工期间, 必须遵守有关法律、法规和标准。
二、本工程施工期间, 必须遵守有关法律、法规和标准。
三、本工程施工期间, 必须遵守有关法律、法规和标准。
四、本工程施工期间, 必须遵守有关法律、法规和标准。
五、本工程施工期间, 必须遵守有关法律、法规和标准。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号: 00108201611170284

根据《中华人民共和国建筑法》第八十四条, 经审查, 本

建筑工程符合施工条件, 准予施工。

特发此证



发证机关

日期

三期

建设单位	远通泰和置业有限公司		
工程名称	远通泰和置业有限公司开发, 远通泰和, 远通泰和置业有限公司开发		
建设地址	远通泰和置业有限公司开发, 远通泰和, 远通泰和置业有限公司开发		
建设规模	总建筑面积	合同金额	万元
设计单位	远通泰和置业有限公司		
施工单位	远通泰和置业有限公司		
监理单位	远通泰和置业有限公司		
合同开工日期	2016年11月17日	合同竣工日期	2016年11月17日

备注



远通泰和置业有限公司开发, 远通泰和, 远通泰和置业有限公司开发

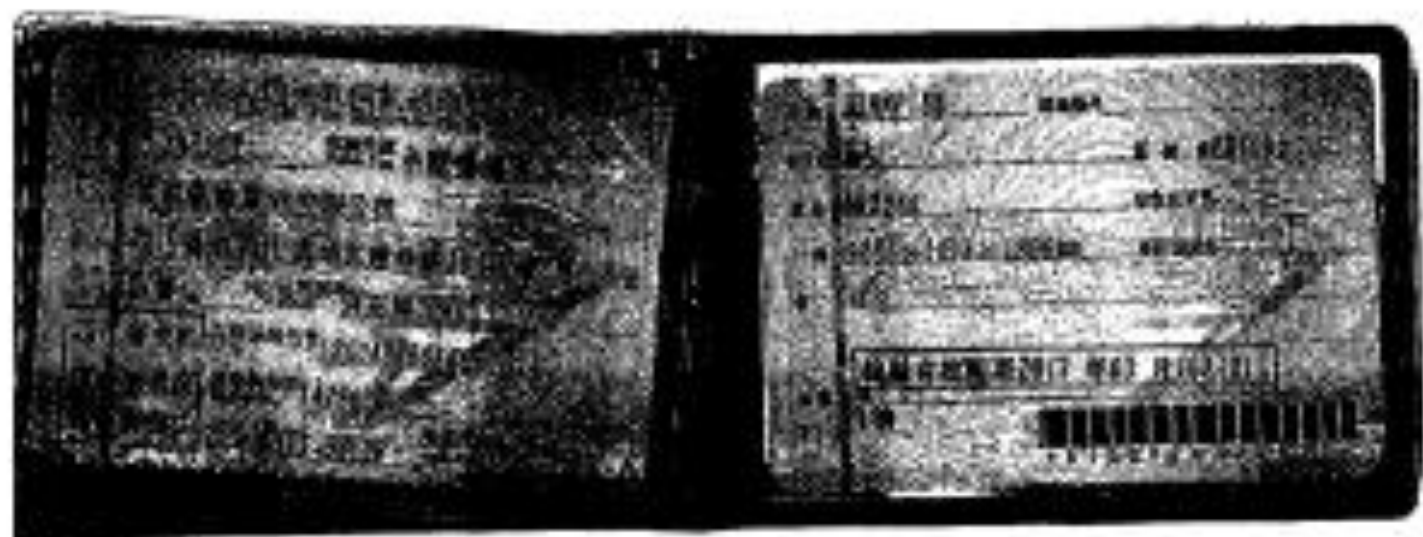
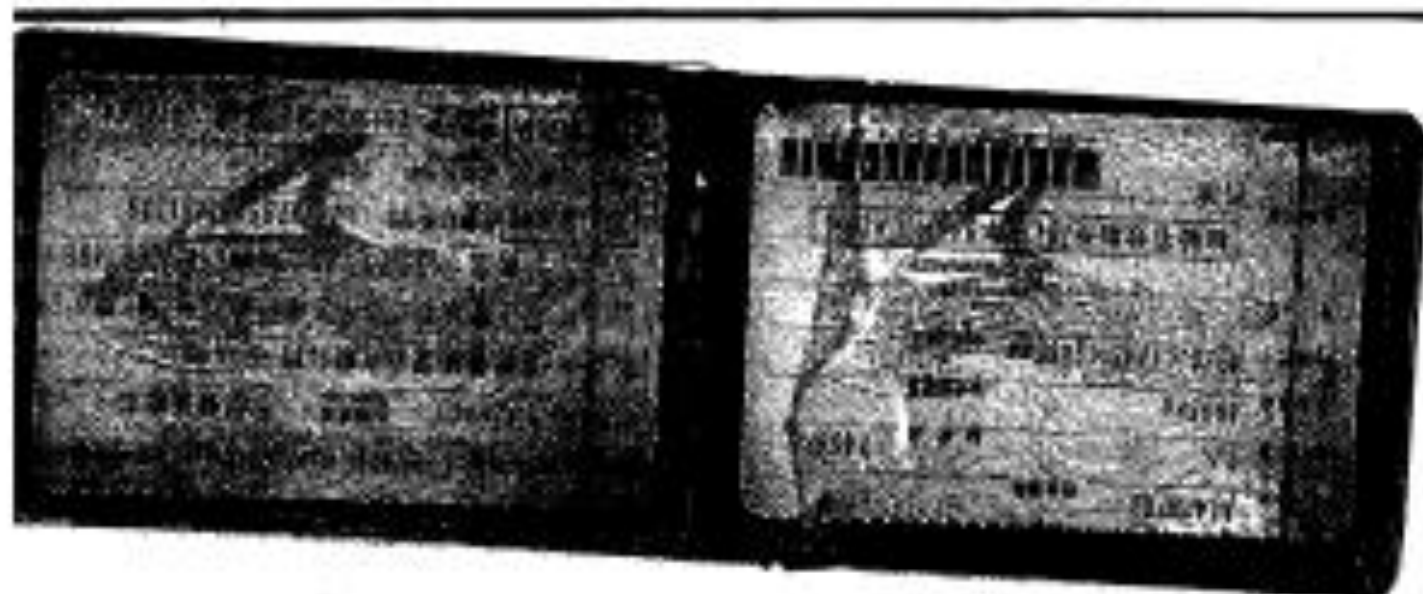
一、本证为建筑工程施工许可证, 作为准予施工的依据。

二、本证为建筑工程施工许可证, 作为准予施工的依据。

三、本证为建筑工程施工许可证, 作为准予施工的依据。

四、本证为建筑工程施工许可证, 作为准予施工的依据。

五、本证为建筑工程施工许可证, 作为准予施工的依据。



委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，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1196-2号《鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》。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，需对宜宾鲁能开发（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.不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 4.接受评估行政主管部门的监督检查。

天津广宇发展股份有



法定代表人(签字):

周伟

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宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，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1196-2号《鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》，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，需对宜宾鲁能开发（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。

宜宾鲁能开发（集团）有限公司（公章）

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宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份。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1196-2号《鲁能集团有限公司拟以宜宾鲁能开发（集团）有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估报告》。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，需对宜宾鲁能开发（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。

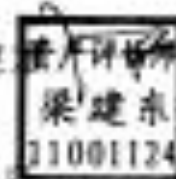
为此，受贵方的委托，我们对宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股本全部权益价值在2016年12月31日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 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：梁建东



2017年5月8日



资产评估 资格证书 (副本)

京财企【2004】2553号

批准文号：
批准机关：
证书编号：
发证时间：



证书号：00010610

中华人民共和国财政部

北京中企华资产评估

估有限责任公司

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

赵思光

资产评估范围：

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

证券期货相关业务评估资格证书

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

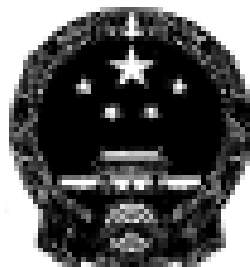
批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

www.000026

发证时间：二〇〇八年二月



编号:103051715

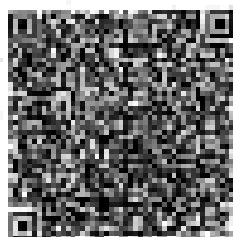


营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101630784620X

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、咨询服务;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。)



扫描二维码获取详细数据

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。

2017-03-31

企业信用信息公示系统网址: qyxy.beic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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蒙东标，在董事长权忠先出国期间，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24日至2017年5月20日。

法定代表



北京中企华资产评估有限责任公司

2017年4月24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://www.cninfo.com.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: F1001124

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://ca.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

五

1997

1

10

借，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、甲方应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，甲方应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,则乙方应退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):  发展股份有限公司

甲方代表(签字): 韩卫

乙方(盖章):  企华资产评估有限责任公司

乙方代表(签字): 刘明

甲方信息:

地址:天津滨海新区开发区第三大街16号
电话:810-83121718
邮编:300038
传真:810-83121718

乙方信息:

地址:北京市西城区工体南路14号中惠大厦3层
邮编:100020
电话:810-8384303
传真:810-8384301
公司名称: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:835501812110001081839

2017年3月6日