

鲁能集团有限公司拟以
山东鲁能亘富开发有限公司股权
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 1079-03 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	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	12
三、 评估对象和评估范围	12
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章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

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

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

评估报告摘要

重要提示

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

北京中企华资产评估有限责任公司接受天津广宇发展股份有限公司（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，对山东鲁能亘富开发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山东鲁能亘富开发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，对山东鲁能亘富开发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1196-3号《鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发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1196-3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山东鲁能亘富开发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：山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：山东鲁能亘富开发有限公司涉及的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、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：

山东鲁能亘富开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 1,772,843.87 万元，评估值为 2,090,142.68 万元，评估增值 317,298.82 万元，增值率 17.90%。负债账面价值为 1,593,110.77 万元，评估值为 1,593,110.77 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 179,733.10 万元，评估值为 497,031.91 万元，评估增值 317,298.82 万元，增值率 176.54%。

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	1,207,848.20	1,484,409.64	276,561.44	22.90
二、非流动资产	2	564,995.67	605,733.05	40,737.38	7.21
其中：长期股权投资	3	160,000.00	188,912.45	28,912.45	18.07
投资性房地产	4	240,491.53	258,142.56	17,651.04	7.34
固定资产	5	115,455.10	97,091.83	-18,363.27	-15.91
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	10,819.99	23,357.15	12,537.16	115.87
其中：土地使用权	8	10,634.49	23,120.65	12,486.16	117.41
其他非流动资产	9	38,229.06	38,229.06	0.00	0.00
资产总计	10	1,772,843.87	2,090,142.68	317,298.82	17.90
三、流动负债	11	1,275,756.92	1,275,756.92	0.00	0.00
四、非流动负债	12	317,353.85	317,353.85	0.00	0.00
负债总计	13	1,593,110.77	1,593,110.77	0.00	0.00
净资产	14	179,733.10	497,031.91	317,298.82	176.54

经评估，山东鲁能亘富开发有限公司股东全部权益的评估值为 497,031.91 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
山东鲁能亘富开发有限公司股权
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山东鲁能亘富开发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山东鲁能亘富开发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，被评估单位为山东鲁能亘富开发有限公司，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

公司类型：股份有限公司（上市）

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

公司股权结构及变更情况:

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

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

截至评估基准日, 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 108,386 万元。同年,根据股东会决议,名称变更为“山东鲁能集团有限公司”。

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

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

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

(三) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称:山东鲁能亘富开发有限公司(以下简称:“山东亘富公司”)

住 所:济南市市中区鲁能领秀城 4 区售楼中心

法定代表人:曲勇

注册资金:壹拾伍亿伍仟万元

成立日期:2000 年 10 月 27 日

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围:房地产开发,物业管理,房屋及场地租赁;货物仓储(不含危险化学品)、装卸服务;机械、电子设备、钢材、木材、五金交电化工(不含危险化学品)、汽车(不含小轿车)及配件销售;装饰装修;商品信息咨询(不含中介服务);纺织、服装及日用品,文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品(不含文物),照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售;电器及日用品修理;首饰清洗;摄影扩印,票务代理,柜台及设施出租;会议会展服务;酒店管理,住宿、餐饮服务;洗衣保洁服务,游泳场服务,健身房服务,棋牌、桌球;美容、美发、桑拿;销售预包装食品;零

售烟卷；停车场服务；打字、复印；体育运动项目经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

2.历史沿革

2000 年 10 月，山东亘富公司设立，注册资金 10,000 万元，山东亘富公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能控股集团公司	2,000.00	20
深圳亘富投资有限公司	2,000.00	20
山东鲁能拓展置业有限公司	2,500.00	25
山东鲁能燃料集团有限公司	1,500.00	15
山东鲁能发展集团有限公司	1,500.00	15
山东鲁能物业公司	500.00	5
合计	10,000.00	100

经过历次股权变更及增资，截止评估基准日，山东亘富公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能集团有限公司	155,000.00	100.00
合计	155,000.00	100.00

3.公司产权和经营管理结构

截止评估基准日，山东亘富公司为鲁能集团有限公司的全资子公司，公司由总经理负责公司的日常经营。下设综合部、人力资源部、思想政治工作部、计划经营部、财务资产部、成本管理部、工程建设部、营销部、客户服务部等职能部门。

4. 公司项目概况

纳入评估范围的存货为房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目、唐冶项目(鲁能泰山7号)及张马项目。。

(1)鲁能领秀城项目共分 33 个地块进行建设，其中 A1、A2、A3、B、C1、C2、D、E1、E2、F、G1、G2、G3、H1、H2、J2、K2、L1、L2、L3、L4、M1、M2、N、P、Q 等 26 个地块为可经营用地，主要用于建设普通住宅、低密度住宅、商业等。其他地块为小区配套用地，其中：E3 地块为小学、初中用地；N1 部分为小学、初中用地；K1 为消防、

供热用地；K2 部分为小学用地；J3、J4 地块为高中用地。企业对于小学、初中、消防、供热项目所发生的土地费用、建设费用等均作为配套费用由可经营地块分摊。

开发产品包括：鲁能领秀城项目的 A1 地块、B 地块、C1 地块、D 地块、F 地块、J2 地块、K2 地块一期、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4 地块、M1 地块、M2 地块一期、C2 地块一期、A3 地块、G1 地块、M2 地块二期，共计 16 个项目，包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括：鲁能领秀城项目的 K2 地块二期、C2 地块二期、A2 地块、E2 地块、G2 地块、G3 地块(分一期、二期)、H2 地块、N1 地块、N2 地块、P 地块、Q1 地块、Q2Q3 地块、H1 地块、J1 地块、J3 地块、J4 地块、K2-5 地块、唐冶项目一期、唐冶项目二期、唐冶项目三期及张马项目，共计 21 个项目，上述地块均为尚未开发完成或尚未开始开发建设的地块。

领秀城项目所占土地中，约 282.01 亩，主要是为 H 地块(H1、H2 地块)用地，已签订土地出让合同并全额缴纳土地出让金，但尚未办理土地使用权证；其余项目均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。

(2)唐冶项目位于济南市历城区唐冶新区，又称鲁能泰山 7 号项目，位于横四路与唐冶中路交汇处西北，项目规划总占地 2000 亩，其中 800 亩为文化运动公园，规划承载 10 万户业主，规划总建筑面积约 300 万平方米。一期位于项目的西南侧，占地 9.14 万平方米，容积率 2.4，规划总建筑面积约 28.3 万平方米，南至建成社区唐城小区，北临统征储备用地，东临 30 亩代建公园绿地，西至机汤路。截止评估基准日，唐冶项目已取得土地合计 329,873.60 平方米，其中：项目一期用地共 91,355.00 平方米，项目二期用地共 130,667.30 平方米、三期用地共 107,851.30 平方米。截止评估基准日，山东亘富公司已全额缴纳上述土地的出让金并已办理不动产权证。唐冶项目一期及二期已开工建设，三期尚未开工。

张马项目

山东亘富公司(丙方)与济南市历城区人民政府(甲方)及济南轨道交通集团资源开发有限公司(乙方)签订了《张马片区三四期项目土地熟化和开发框架协议》。根据上述协议,丙方提供 18.36 亿元的土地熟化资金,其他熟化资金由甲乙双方共同筹措,三方合作实施该项目的征地、拆迁、安置、补偿、市政基础配套设施建设、规划范围内道路路网优化建设等熟化工作。截止评估基准日,山东亘富公司已按协议约定支付 336,000,000.00 元。

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	404,879.19	613,094.21	727,852.49
非流动资产	20,155.16	42,020.69	59,513.54
资产总计	425,034.35	655,114.89	787,366.02
流动负债	143,513.61	252,460.06	682,571.18
非流动负债	201,205.23	321,088.72	33,077.79
负债合计	344,718.85	573,548.77	715,648.97
所有者权益合计	80,315.51	81,566.12	71,717.06
其中:归属于母公司股东权益	80,315.51	81,566.12	71,717.06

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	129,892.67	45,660.11	145,044.06
减:营业成本	81,179.62	24,902.03	111,295.41
税金及附加	12,135.28	6,448.12	8,776.22
销售费用	4,155.50	7,358.32	12,636.40
管理费用	2,733.32	4,972.90	6,802.74
财务费用	1,884.07	853.41	370.53
资产减值损失	320.36	-931.00	18,222.40
加:公允价值变动收益			
投资收益	85.69	102.83	106.93
二、营业利润	27,570.20	2,159.16	-12,952.71
加:营业外收入	32.94	59.99	320.53
减:营业外支出	140.45	40.84	17.07
三、利润总额	27,462.69	2,178.31	-12,649.26

项 目	2014 年	2015 年	2016 年
减：所得税费用	6,407.90	927.69	-12,649.26
四、净利润	21,054.79	1,250.61	-2,800.19
其中：归属于母公司所有者的净利润	21,054.79	1,250.61	-9,849.06

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	374,875.08	251,630.78	304,003.65
非流动资产	50,155.16	96,215.65	105,706.86
资产总计	425,030.24	347,846.42	409,710.51
流动负债	143,495.61	213,313.04	304,929.45
非流动负债	201,205.23	51,488.72	13,077.79
负债合计	344,700.85	264,801.76	318,007.23
所有者权益	80,329.39	83,044.67	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	129,892.67	43,738.62	144,029.59
减：营业成本	81,179.62	24,303.54	110,294.91
税金及附加	12,135.28	6,434.15	8,669.27
销售费用	4,155.50	6,857.48	8,672.92
管理费用	2,718.32	4,171.91	5,962.46
财务费用	1,885.19	864.23	395.73
资产减值损失	320.36	-931.00	-37.60
加：投资收益	85.69	1,584.28	1,311.53
二、营业利润	27,584.09	3,622.58	11,383.44
加：营业外收入	32.94	59.99	244.97
减：营业外支出	140.45	40.84	17.07
三、利润总额	27,476.57	3,641.73	11,611.34
减：所得税费用	6,407.90	926.46	2,952.74
四、净利润	21,068.67	2,715.27	8,658.61

被评估单位评估基准日、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

被评估单位山东亘富公司、委托方广宇发展，均为产权持有单位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、产权持有者、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山东鲁能亘富开发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，对山东鲁能亘富开发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1196-3号《鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发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1196-3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山东鲁能亘富开发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，评估对象是山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是山东鲁能亘富开发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、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，总资产账面价值为1,772,843.87万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为1,593,110.77万元；净资产账面价值179,733.10万元。

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、土地使用权。

1. 存货(开发产品、开发成本)

纳入评估范围的存货为房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目、唐冶项目(鲁能泰山7号项目)及张马项目。

鲁能领秀城项目共分33个地块进行建设，其中A1、A2、A3、B、C1、C2、D、E1、E2、F、G1、G2、G3、H1、H2、J2、K2、L1、L2、L3、L4、M1、M2、N、P、Q等26个地块为可经营用地，主要用于建设普通住宅、低密度住宅、商业等。其他地块为小区配套用地，其中：E3地块为小学、初中用地；N1部分为小学、初中用地；K1为消防、供热用地；K2部分为小学用地；J3、J4地块为高中用地。企业对于小学、初中、消防、供热项目所发生的土地费用、建设费用等均作为配套费用由可经营地块分摊。

开发产品包括：鲁能领秀城项目的A1地块、B地块、C1地块、D地块、F地块、J2地块、K2地块一期、L2L3地块北侧、L2L3地块南侧、L4地块、M1地块、M2地块一期、C2地块一期、A3地块、G1地块、M2地块二期，共计16个项目，包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括鲁能领秀城项目的K2地块二期、C2地块二期、A2地块、E2地块、G2地块、G3地块(分一期、二期)、H2地块、N1地块、N2地块、P地块、Q1地块、Q2Q3地块、H1地块、J1地块、J3地块、J4地块、K2-5地块、唐冶项目一期、唐冶项目二期、唐冶项目三期及张马项目，共计21个项目，上述地块均为尚未开发完成或尚未开始开发建设的地块。

领秀城项目所占土地中，约282.01亩，主要是为H地块(H1、H2地块)用地，已签订土地出让合同并全额缴纳土地出让金，但尚未办

理土地使用权证；其余项目均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。

唐冶项目位于济南市历城区唐冶新区，又称鲁能泰山7号项目，位于横四路与唐冶中路交汇处西北，项目规划总占地2000亩，其中800亩为文化运动公园，规划承载10万户业主，规划总建筑面积约300万平方米。一期位于项目的西南侧，占地9.14万平方米，容积率2.4，规划总建筑面积约28.3万平方米，南至建成社区唐城小区，北临统征储备用地，东临30亩代建公园绿地，西至机场路。截止评估基准日，唐冶项目已取得土地合计329,873.60平方米，其中：项目一期用地共91,355.00平方米，项目二期用地共130,667.30平方米、三期用地共107,851.30平方米。截止评估基准日，山东亘富公司已全额缴纳上述土地的出让金并已办理不动产权证。唐冶项目一期及二期已开工建设，三期尚未开工。

2. 投资性房地产办证情况

纳入本次评估范围的投资性房地产共计4项，为位于领秀城项目的C2超市、C2健身西侧商铺、A3综合体商场、鲁能国际中心写字楼（对外出租部分）。上述投资性房地产中，C2超市已办理济房权证中字第215484号房屋所有权证；其余3项均尚未办理房屋所有权证，被评估单位承诺上述3项房地产归被评估单位所有，不存在产权纠纷。具体明细详见下表：

序号	房产证编号	记载房屋使用者	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(M2)
1	无	无	C2健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	989.37
2	无	无	A3综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	240,098.96
3	无	无	鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	51,834.60
合计							292,922.93

3. 房屋建筑物办证情况

纳入本次评估范围的房屋建筑物共计2项，为位于济南市市中区的鲁能国际中心写字楼7-9层（自用部分）和济南鲁能希尔顿酒店。截至评估基准日，上述2项房屋建筑物均尚未办理房屋所有权证，被

评估单位承诺其归被评估单位所有，不存在产权纠纷。具体明细详见下表：

序号	房产证编号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑结构	建筑面积(M ²)
1	无	鲁能国际中心 7-9 层	写字楼	济南市市中区鲁能领秀城鲁能国际中心	框剪	5,130.69
2	无	济南鲁能希尔顿酒店	酒店	中国山东济南二环南路 2888 号 济南鲁能希尔顿酒店及公寓	框剪	96,747.00
合计						101,877.69

4.车辆权属情况

纳入本次评估范围的车辆中，车牌号为鲁 O18065、鲁 O03817 的奥迪轿车，车辆行驶证证载所有人为国网山东省电力公司，上述两辆车辆实际所有人为山东鲁能亘富开发有限公司。为此，被评估单位出具了相关产权证明，承诺上述车辆的实际产权人为山东鲁能亘富开发有限公司，不存在产权争议。

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条例》(国务院令 第378号);
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第3号);
12. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令 第32号);
14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号);

15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
16. 《国有股东转让所持上市公司股份管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第19号);
17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);
20. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号);
21. 《关于营业税改征增值税部分试点纳税人增值税纳税申报有关事项调整的公告》(国家税务总局公告2016年第30号);
22. 《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号);
23. 《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告2016年第70号);
24. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第138号);
25. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部(1995)6号);
26. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);
27. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
28. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2013〕20号);
29. 《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号);
30. 《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号);
31. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企

业改革和发展的若干意见》的通知》(国土资发[1999]433号);

32. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
33. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014);
34. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
35. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
36. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
37. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
14. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
15. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协(2012)244号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证和土地使用权出让合同;
2. 各房地产开发项目建设用地规划许可证;
3. 各房地产开发项目建设工程规划许可证;
4. 各房地产开发项目建筑工程施工许可证;
5. 各房地产开发项目商品房预售许可证;

6. 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. 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. 《济南市人民政府关于调整城区及市区部分建制镇(街道)驻地国有土地基准地价的通知》(济政发〔2014〕17号);
11. 《机电产品报价手册》(2017年);
12. 山东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;
13. 山东省现行的建设工程费用定额;
14. 济南市2016年12月的工程造价信息;

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

(六) 其他参考依据

1. 山东鲁能亘富开发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《山东鲁能亘富开发有限公司审计报告》（瑞华审字[2017]第 01420145 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：山东亘富公司主要从事房地产开发，开发区域只涉及济南及南京两地，业务类型单一，开发区域较少，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：山东亘富公司成立以来，所开发的领秀城项目已建成多个地块，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：山东亘富公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（一）收益法

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

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

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

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

（1）经营性资产价值

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

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

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

F_i ：评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

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

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

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

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

其中： K_e ：权益资本成本；

K_d ：付息债务资本成本；

E ：权益的市场价值；

D ：付息债务的市场价值；

t ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

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

其中： r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

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

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债，本次评估主要采用成本法进行评估。

(4) 长期股权投资价值

纳入本次评估范围的长期股权投资，均为全资或控股的长期股权，对于全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

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。

(3) 存货-库存商品

被评估单位的库存商品取得和发出时均采用实际成本进行核算。对库存商品根据清查核实后的商品数量乘以购置价得出各项资产的评估值。库存商品评估计算公式如下：

库存商品评估值=库存商品数量×库存商品不含税进价

(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-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

值的计算,房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目,适用一般计税方法计税,按照取得的全部价款和价外费用,扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+11%)

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

注:房地产老项目定义:

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

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

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

⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税(营业税)×税金及附加率+应交营业税

备注:应交营业税及相关附加是指基准日前应缴未缴税费

⑧土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税(2016)43 号文、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。

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

(5)其他流动资产

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

2.长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资，均为全资或控股的长期股权，对于全资及控股长期股权投资进行整体评估，首先评估获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

各被投资单位是否进行整体评估、采用的评估方法、最终结论选取的评估方法的情况汇总如下：

序号	被投资单位名称	是否整体评估	采用的评估方法	最终结论选取的评估方法	是否单独出具评估说明
1	山东省能万创置业有限公司	是	成本法 收益法	成本法	是
2	南京鲁能广宇置地有限公司	是	成本法	成本法	是

3.投资性房地产

(1)对于目前出租，拟进行销售的投资性房地产，本次评估采用存货-开发产品的评估方法(即市价扣除法)进行评估，具体评估方法及计算过程参见存货-开发产品。

(2)对于拟继续持有并出租的投资性房地产，本次评估选择收益法进行评估。

收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a —第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r —房地产还原利率；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期。

4.房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物中，对于位于鲁能国际中心的房屋建筑物，由于该类房屋建筑物所处区域买卖交易较少，租赁交易比较活跃，因此我们采用收益法对委估房屋建筑物进行评估；对于济南鲁能希尔顿酒店，采用成本法评估。

(1)收益法

收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

a —第 t 年以后无变化的房地产年净收益；

r —房地产还原利率；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期。

(2)成本法

房屋建筑物评估值计算公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

1)重置全价的确定:

房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安工程造价(含税)+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

①建安工程造价(含税)

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用预决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础,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,按照有关取费文件,计算土建工程费用和安装工程费用等,并分别计算得出建安工程税前造价及建安工程造价(含税)。

②工程建设其他费用的确定

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

根据“财税[2016]36号”文件,对于符合增值税抵扣条件的,重置全价扣除相应的增值税。

建安综合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,以工程造价计算表中销项税额作为可抵扣增值税。

前期及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程含税造价 $\times$ (勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06 $\times$ 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) $\times$ 100%

3)评估值的确定

评估价值=重置全价 $\times$ 综合成新率

5.机器设备

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

成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

(1)重置全价的确定

①其他设备

纳入本次评估的其他设备均为小型设备,设备构成相对简单,安装调试费及运杂费一般包含在设备价款中,故根据当地市场信息、《2017年机电产品报价手册》及《中关村在线》等确定市场购置价在扣除可抵扣增值税后作为重置全价。

重置全价=设备购置价-可抵扣增值税

②车辆

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

车辆重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(2)综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备,主要依据其经济寿命

年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等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 $\times 100\%$

综合成新率 $=$ 年限法成新率 $\times$ 调整系数

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率 $=$ (经济使用年限 $-$ 已使用年限) $/$ 规定使用年限 $\times 100\%$

其次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率 $=$ MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率) $\times 50\% +$ 观察法成新率 $\times 50\%$

对于轿车和小型客车，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，没有设定规定使用年限，故本次评估对于该类型车辆采用行驶里程法成新率与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率 $=$ 行驶里程法成新率 $\times 50\% +$ 观察法成新率 $\times 50\%$

(3)评估值的确定

评估值 $=$ 重置全价 $\times$ 综合成新率

市场法

对于部分购置较早的电子设备和车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

6.土地使用权

评估范围内的土地使用权实际用途为商服用地，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方

法。评估人员通过综合分析，确定采用基准地价系数修正法和市场比较法。

(1) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

(2) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

7. 其他无形资产

评估人员通过查阅相关购置凭证、合同，在核实业务内容、原始发生额、摊销期限和摊销金额等项目无误的基础上，以尚存的资产或拥有的权利确定评估值；

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；

对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；

对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

8. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产或负债、以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目，

在后续计量过程中因企业会计准则规定，产生的账面价值与其计税基础的可抵扣暂时性差异，对企业未来所得税造成的影响。

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

9.其他负债（除递延所得税负债）

本次评估范围内的负债，包括流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和长期负债（长期借款）等。关于负债，根据企业提供的各项目明细表，核实了各项负债，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29日，对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

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

(3) 现场实地勘查

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

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分

沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

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

2. 现场尽职调查

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

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 房地产行业、当地房地产政策、市场销售信息等；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

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

(五) 评定估算

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

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终

审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。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，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

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

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

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

山东鲁能亘富开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为

1,772,843.87 万元，总负债账面价值为 1,593,110.77 万元，净资产账面价值为 179,733.10 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 496,318.32 万元，增值额为 316,585.22 万元，增值率为 176.14 %。

(二) 资产基础法（成本法）评估结果

山东鲁能亘富开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 1,772,843.87 万元，评估值为 2,090,142.68 万元，评估增值 317,298.82 万元，增值率 17.90%。负债账面价值为 1,593,110.77 万元，评估值为 1,593,110.77 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 179,733.10 万元，评估值为 497,031.91 万元，评估增值 317,298.82 万元，增值率 176.54%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	1,207,848.20	1,484,409.64	276,561.44	22.90
二、非流动资产	2	564,995.67	605,733.05	40,737.38	7.21
其中：长期股权投资	3	160,000.00	188,912.45	28,912.45	18.07
投资性房地产	4	240,491.53	258,142.56	17,651.04	7.34
固定资产	5	115,455.10	97,091.83	-18,363.27	-15.91
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	10,819.99	23,357.15	12,537.16	115.87
其中：土地使用权	8	10,634.49	23,120.65	12,486.16	117.41
其他非流动资产	9	38,229.06	38,229.06	0.00	0.00
资产总计	10	1,772,843.87	2,090,142.68	317,298.82	17.90
三、流动负债	11	1,275,756.92	1,275,756.92	0.00	0.00
四、非流动负债	12	317,353.85	317,353.85	0.00	0.00
负债总计	13	1,593,110.77	1,593,110.77	0.00	0.00
净资产	14	179,733.10	497,031.91	317,298.82	176.54

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 496,318.32 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 497,031.91 万元，两种评估方法结果略有差异但差异不大。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为评估结论：

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

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

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

因此，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 497,031.91 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3月出具的瑞华审字[2017]第01420145号《山东鲁能亘富开发有限公司审计报告》为依据，上述审计报告的意见：山东鲁能亘富开发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)根据山东亘富公司与济南市国土资源局签订的《国有土地使用权出让合同》，鲁能领秀城项目出让土地总计 3,265,021.87 平方米(约 4,897.51 亩)，山东亘富公司已全额缴纳土地出让金。截止评估基准日，鲁能领秀城项目已有 3,077,015.50 平方米(约 4,615.50 亩)已办理国有土地使用权证，其中 93,696.00 平方米(约 140.54 亩)已移交当地政府)，剩余 188,006.37 平方米(约 282.01 亩)，主要是为 H 地块(H1、H2 地块)用地，尚未办理国有土地使用权证。本次评估根据《关于市中区鲁能领秀城项目规划容积率调整的函》(济规管函[2014]106 号)文件规定的该部分土地的规划指标，对该部分土地使用权进行评估测算。

(五)根据山东亘富公司于 2012 年与济南市国土资源局及济南市市中区人民政府签订《“鲁能领秀城”项目用地补充协议》，因位于领秀城项目东侧的村民安置房建设用地占用领秀城项目建设用地约 142 亩(山东亘富公司已足额缴纳上述占用土地的土地出让金并办理其国有土地使用权证)，按照“占一补一”的原则，当地政府同意以领秀城项目南侧土地(即 K2-5 地块)补偿给山东亘富公司，所占用土地由济南市国土资源局收回并按照现行补偿标准进行补偿，所补偿土地(即 K2-5 地块)则由山东亘富公司通过招拍挂形式按照市场价格取得。截止评估基准日，上述行为尚未实施，但济南市规划局已将该宗土地纳入领秀城规划范围内，并分配有规划指标。

由于 K2-5 地块的“占一补一”行为尚未实际实施，未来存在较大的不确定性，因此本次评估以审计后账面价值确定其评估值。

(六)山东亘富公司(丙方)与济南市历城区人民政府(甲方)及济南轨道交通集团资源开发有限公司(乙方)签订了《张马片区三四期项目土地熟化和开发框架协议》。根据上述协议，丙方提供 18.36 亿元的土地熟化资金，其他熟化资金由甲乙双方共同筹措，三方合作实施该项目的征地、拆迁、安置、补偿、市政基础配套设施建设、规划范围内道路路网优化建设等熟化工作。截止评估基准日，山东亘富公司已按协议约定支付 336,000,000.00 元，考虑到张马项目未来取得收益的形式及时间尚存在较大的不确定性，因此本次评估以审计后账面价值确定其评估值。

(七)纳入本次评估范围的投资性房地产共计4项,为位于领秀城项目的C2超市、C2健身西侧商铺、A3综合体商场、鲁能国际中心写字楼(对外出租部分)。上述投资性房地产中,C2超市已办理济房权证中字第215484号房屋所有权证;其余3项均尚未办理房屋所有权证,被评估单位承诺上述3项房地产归被评估单位所有,不存在产权纠纷。具体明细详见下表:

序号	房产证编号	证载房屋使用者	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(M2)
1	无	无	C2健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	989.37
2	无	无	A3综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	240,098.96
3	无	无	鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	51,834.60
合计							292,922.93

(七)纳入本次评估范围的房屋建筑物共计2项,为位于济南市市中区的鲁能国际中心写字楼7-9层(自用部分)和济南鲁能希尔顿酒店。截至评估基准日,上述2项房屋建筑物均尚未办理房屋所有权证,被评估单位承诺其归被评估单位所有,不存在产权纠纷。具体明细详见下表:

序号	房产证编号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑结构	建筑面积(M2)
1	无	鲁能国际中心7-9层	写字楼	济南市市中区鲁能领秀城鲁能国际中心	框剪	5,130.69
2	无	济南鲁能希尔顿酒店	酒店	中国山东济南二环南路2888号济南鲁能希尔顿酒店及公寓	框剪	96,747.00
合计						101,877.69

(八)纳入本次评估范围的车辆中,车牌号为鲁O18065、鲁O03817的奥迪轿车,车辆行驶证证载所有人为国网山东省电力公司,上述两辆车辆实际所有人为山东鲁能亘富开发有限公司。为此,被评估单位出具了相关产权证明,承诺上述车辆的实际产权人为山东鲁能亘富开发有限公司,不存在产权争议。

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；

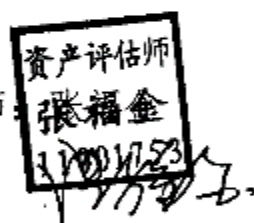
(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 5 月 8 日。

法定代表授权人：黎东标

资产评估师：



资产评估师：梁建东



北京中企华资产评估有限责任公司



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方、产权持有者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)



国家电网公司办公厅

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，把住关键环节，依法合规操作，实现国有资产保值增值。

四、会议听取并通过了国际部关于比利时伊安蒂斯项目约束性报价有关情况的汇报。

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

主 持: 舒印彪

参 加: 陈月明、杨庆、栾军、李汝革、潘晓军、
刘广迎

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

记 录: 何欣

分送: 领导班子成员, 有关助理、副总师, 总部有关
部门, 存档。

共印 30 份

内部事项

鲁能集团（都城伟业集团）公司总经理办公会

会议纪要



[2016] 14号

鲁能集团（都城伟业集团）公司办公室

2016年4月12日

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

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

魏蓉总会计师牵头，财务部、广宇发展公司负责，各相关部门积极配合。

参加会议人员：

公司领导：刘 宇、孙 瑜、刘 军、徐庆奎、尹衍利

梁中基、付明翔、魏 蓉、孙文燕

总经理助理：刘明星、钟安刚

副总师：李景海

办公室：李 斌

发展部：李景海

财务部：周悦刚

人资部：赵传东

成本部：赵科东

工程部：王 科

营销部：杨 斌

广宇发展公司：王晓成

印发：公司领导，汇报部门、单位；存档。

共印：20 份

山东鲁能亘富开发有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01420145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	64

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01420145 号

山东鲁能亘富开发有限公司：

我们审计了后附的山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称“贵公司”）的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2016 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。



我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

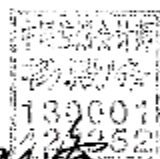
三、审计意见

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



中国注册会计师：

杨敬峰



中国注册会计师：

张庆瑞



二〇一七年四月二十六日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：山东鲁能巨野发电有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	4,475,108,029.70	988,154,008.67
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	1,127,639.40	
预付款项	六、3	258,933,118.94	246,074,989.32
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	238,775,741.71	981,843,744.42
存货	六、5	11,985,841,985.13	7,346,927,104.06
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	728,194,972.32	297,010,666.12
流动资产合计		17,687,981,487.20	9,860,010,512.59
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	六、7	2,404,915,252.79	1,784,210,509.11
固定资产	六、8	1,155,033,705.17	141,363,689.43
在建工程	六、9		439,428,052.54
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	108,199,868.27	176,786,471.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、11	417,053,050.84	208,389,766.83
其他非流动资产	六、12	57,207,084.32	
非流动资产合计		4,142,408,961.39	2,750,178,489.62
资产总计		21,830,390,448.59	12,610,189,002.21

(转下页)

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位: 山东鲁能新能源开发有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	六、13		1,900,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	六、14	1,979,937,914.91	786,924,916.83
预收款项	六、15	12,554,551,686.18	4,818,347,742.00
应付职工薪酬	六、16	3,260,890.16	3,021,102.70
应交税费	六、17	245,821,891.34	74,510,789.43
应付利息	六、18	14,757,803.04	9,026,932.25
应付股利			
其他应付款	六、19	536,568,507.19	352,440,967.41
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	六、20	15,334,898,692.82	7,944,272,450.62
非流动负债:	六、20	—	—
长期借款		4,731,000,000.00	3,085,000,000.00
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	六、21	2,538,500.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,733,538,500.00	3,085,000,000.00
负债合计		20,068,437,192.82	11,029,272,450.62
股东权益:			
股本	六、22	1,550,000,000.00	1,550,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、23	-10,000,000.00	-10,000,000.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、24	205,348,642.51	5,775,812.59
一般风险准备			
未分配利润	六、25	16,604,613.26	35,140,739.00
归属于母公司股东权益合计		1,761,953,255.77	1,580,916,551.59
少数股东权益			
股东权益合计		1,761,953,255.77	1,580,916,551.59
负债和股东权益总计		21,830,390,448.59	12,610,189,002.21

载于第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2016年度

编制单位：山东鲁能亘富开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		2,214,085,511.63	1,277,999,041.54
其中：营业收入	六、26	2,214,085,511.63	1,277,999,041.54
二、营业总成本		1,978,624,595.32	1,198,521,038.07
其中：营业成本	六、26	1,353,188,807.99	808,726,476.69
税金及附加	六、27	245,734,969.05	127,655,331.37
销售费用	六、28	256,565,820.05	145,643,205.51
管理费用	六、29	138,157,200.24	104,048,952.29
财务费用	六、30	-16,009,774.11	12,600,703.72
资产减值损失	六、31	987,572.10	-153,631.51
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、32	55,010.38	
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）		235,515,926.69	79,478,003.47
加：营业外收入	六、33	7,040,484.75	1,217,274.53
其中：非流动资产处置利得	六、33	653,019.52	
减：营业外支出	六、34	402,644.68	422,267.62
其中：非流动资产处置损失	六、34		29,058.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		242,153,766.76	80,272,990.38
减：所得税费用	六、35	61,117,062.58	21,300,670.61
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		181,036,704.18	58,972,319.77
归属于母公司股东的净利润		181,036,704.18	58,972,319.77
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		181,036,704.18	58,972,319.77
归属于母公司股东的综合收益总额		181,036,704.18	58,972,319.77
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

合并现金流量表

2016年度

编制单位：山东鲁能巨野开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,911,143,343.82	3,838,385,624.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,149,525,427.88	3,784,759,986.28
经营活动现金流入小计		19,060,668,771.70	7,623,145,610.91
购买商品、接受劳务支付的现金		4,617,890,832.62	2,962,146,683.69
支付给职工以及为职工支付的现金		101,304,761.46	87,368,137.58
支付的各项税费		845,595,237.52	402,188,908.71
支付其他与经营活动有关的现金		10,035,447,838.32	4,697,221,035.79
经营活动现金流出小计		15,600,238,669.92	8,148,924,765.77
经营活动产生的现金流量净额	六、36	3,460,430,101.78	-525,779,154.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		3,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		56,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,840,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		6,896,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		449,566,046.26	546,378,587.43
投资支付的现金		3,000,000.00	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		452,566,046.26	556,378,587.43
投资活动产生的现金流量净额		-445,670,046.26	-556,378,587.43
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		4,376,000,000.00	3,690,000,000.00
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		4,376,000,000.00	3,690,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,630,000,000.00	1,645,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		241,583,109.34	262,116,285.77
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		4,871,583,109.34	1,907,116,285.77
筹资活动产生的现金流量净额		-495,583,109.34	1,782,883,714.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	六、36	2,519,176,946.18	700,725,971.94
加：期初现金及现金等价物余额	六、36	773,002,390.90	72,276,418.96
六、期末现金及现金等价物余额	六、36	3,292,179,337.08	773,002,390.90

载于第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2015年度

金额单位：人民币元

归属于母公司股东的权益											本年数	
	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,550,000,000.00			-10,000,000.00				5,775,812.59		35,140,739.00		1,580,816,551.59
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年年末余额	1,550,000,000.00			-10,000,000.00				5,775,812.59		35,140,739.00		1,580,816,551.59
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								199,572,829.92		-18,536,125.74		181,036,704.18
（一）综合收益总额										181,036,704.18		181,036,704.18
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配								199,572,829.92		-199,572,829.92		
1、提取盈余公积								199,572,829.92		-199,572,829.92		
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,550,000,000.00			-10,000,000.00				206,348,642.51		16,604,613.26		1,761,953,255.77

公司于第15页至第65页附财务数据附注基本财务报表变动组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表 (续)

2016年度

金额单位: 人民币元

	上年数									
	归属于母公司股东的权益									
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益
一、上年年末余额	1,550,000,000.00								-18,055,768.18	
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,550,000,000.00								-18,055,768.18	1,531,944,231.82
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(二) 股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本 (或股本)										
2、盈余公积转增资本 (或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,550,000,000.00								35,140,739.00	1,586,016,551.59

第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

2016年12月31日

编制单位：山东鲁能巨野开发有限公司

金额单位：人民币元

	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		3,768,174,132.98	675,664,571.04
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	1,127,639.40	
预付款项		225,770,519.43	201,758,861.90
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、2	206,303,741.71	768,448,581.42
存货		7,347,279,561.42	5,201,585,381.72
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		529,826,380.63	266,400,843.72
流动资产合计		12,078,481,975.57	7,113,858,239.80
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	1,600,000,000.00	1,000,000,000.00
投资性房地产		2,404,915,252.79	1,784,210,509.11
固定资产		1,154,550,963.27	140,780,305.67
在建工程			439,428,052.54
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		108,199,868.27	176,786,471.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		325,083,539.69	197,815,073.75
其他非流动资产		57,207,084.32	
非流动资产合计		5,649,956,708.34	3,739,020,412.78
资产总计		17,728,438,683.91	10,852,878,652.58

(承上页)

资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位: 山东鲁能亘富开发有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款		640,000,000.00	1,900,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,817,091,166.87	772,372,083.73
预收款项		9,164,881,755.18	4,243,954,241.00
应付职工薪酬		3,104,909.59	2,946,067.23
应交税费		168,019,092.29	67,017,915.85
应付利息		5,732,591.92	6,022,557.25
应付股利			
其他应付款		958,739,712.29	747,807,681.67
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		12,757,569,228.14	7,740,120,526.73
非流动负债:			
长期借款		3,171,000,000.00	1,515,000,000.00
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		2,538,500.00	
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,173,538,500.00	1,515,000,000.00
负债合计		15,931,107,728.14	9,255,120,526.73
股东权益:			
股本		1,550,000,000.00	1,550,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		-10,000,000.00	-10,000,000.00
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		205,348,642.51	5,775,812.59
一般风险准备			
未分配利润		51,982,313.26	51,982,313.26
股东权益合计		1,797,330,955.77	1,597,758,125.85
负债和股东权益总计		17,728,438,683.91	10,852,878,652.58

续于第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

cninf

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

利润表

2016年度

编制单位：山东鲁能巨野发电有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、4	2,214,083,365.51	1,277,999,041.54
减：营业成本	十五、4	1,353,186,807.99	808,726,476.69
税金及附加		240,751,602.73	127,655,331.37
销售费用		234,043,922.69	134,434,234.88
管理费用		136,600,492.52	97,948,503.94
财务费用		-12,308,950.06	12,815,134.89
资产减值损失		987,572.10	-153,631.51
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）			
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）		260,821,917.54	96,572,991.28
加：营业外收入		6,407,816.04	1,165,274.39
其中：非流动资产处置利得		653,019.52	
减：营业外支出		402,644.68	422,287.62
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		266,827,088.90	97,315,978.05
减：所得税费用		67,254,258.98	25,552,084.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		199,572,829.92	71,763,894.03
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		199,572,829.92	71,763,894.03

载于第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2016年度

编制单位：山东鲁能亘富开发有限公司

金额单位：人民币元

	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,094,937,293.97	3,262,928,561.98
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,518,294,919.42	5,058,915,917.96
经营活动现金流入小计		17,613,232,213.39	8,321,844,479.94
购买商品、接受劳务支付的现金		2,433,013,975.19	2,729,371,662.89
支付给职工以及为职工支付的现金		99,545,706.63	85,941,539.54
支付的各项税费		614,496,004.86	365,741,415.13
支付其他与经营活动有关的现金		10,741,419,191.91	5,335,960,463.59
经营活动现金流出小计		13,888,474,878.59	8,517,015,081.15
经营活动产生的现金流量净额		3,724,757,334.80	-195,170,601.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,840,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,840,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		449,566,046.26	545,789,612.63
投资支付的现金		600,000,000.00	960,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,049,566,046.26	1,505,789,612.63
投资活动产生的现金流量净额		-1,045,726,046.26	-1,505,789,612.63
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,426,000,000.00	3,015,000,000.00
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		3,426,000,000.00	3,015,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,430,000,000.00	740,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		195,492,142.67	172,408,619.09
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,625,492,142.67	912,408,619.09
筹资活动产生的现金流量净额		-199,492,142.67	2,102,591,380.91
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		2,479,539,145.87	401,631,167.07
加：期初现金及现金等价物余额		472,733,753.27	71,102,586.20
六、期末现金及现金等价物余额		2,952,272,899.14	472,733,753.27

载于第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2016年度

金额单位：人民币元

编制单位：山东德巨普开股份有限公司	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,550,000,000.00				-10,000,000.00				5,775,812.59		51,882,313.26	1,597,758,125.85
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,550,000,000.00				-10,000,000.00				5,775,812.59		51,882,313.26	1,597,758,125.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									199,572,829.92		0.00	199,572,829.92
（一）综合收益总额											199,572,829.92	199,572,829.92
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									199,572,829.92		-199,572,829.92	
1、提取盈余公积									199,572,829.92		-199,572,829.92	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,550,000,000.00				-10,000,000.00				205,348,642.51		51,882,313.26	1,797,330,955.77

截至第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

2018年度

金额单位: 人民币元

	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,550,000,000.00										-14,005,788.18	1,535,994,231.82
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,550,000,000.00										-14,005,788.18	1,535,994,231.82
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					-10,000,000.00				5,775,812.59		85,988,081.44	61,763,894.03
(一) 综合收益总额											71,763,894.03	71,763,894.03
(二) 股东投入和减少资本					-10,000,000.00							-10,000,000.00
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他					-10,000,000.00				5,775,812.59		-5,775,812.59	-10,000,000.00
(三) 利润分配									5,775,812.59		-5,775,812.59	
1、提取盈余公积									5,775,812.59			
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本 (或股本)												
2、盈余公积转增资本 (或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,550,000,000.00				-10,000,000.00				6,775,812.59		51,982,313.26	1,597,758,125.85

载于第15页至第65页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

山东鲁能亘富开发有限公司

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

山东鲁能亘富开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2000年10月27日,为鲁能集团有限公司的全资子公司。本公司注册地址在山东省济南市市中区鲁能领秀城4区售楼中心;法定代表人曲勇。截至2016年12月31日,注册资本为人民币155,000.00万元,鲁能集团有限公司对本公司持股比例为100.00%。本公司企业法人统一社会信用代码注册号为9137000072541186XX。

本公司注册登记的经营经营范围包括房地产开发,物业管理,房屋及场地租赁;货物仓储(不含危险化学品)、装卸服务;机械、电子设备、钢材、木材、五金交电化工(不含危险化学品)、汽车(不含小轿车)及配件销售;装饰装修;商品信息咨询(不含中介服务);纺织、服装及日用品,文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品(不含文物),照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售;电器及日用品修理;首饰清洗;摄影彩扩,票务代理,柜台及设施出租;会议会展服务;酒店管理,住宿、餐饮服务;洗衣保洁服务,游泳场服务,健身房服务,棋牌、桌球;美容、美发、桑拿;销售预包装食品;零售卷烟;停车场服务;打字、复印;体育运动项目经营等。本公司所属子公司主要经营地产开发业务。

纳入本公司合并财务报表编制范围的子公司户数为2家,均为全资子公司,分别是山东鲁能万创置业有限公司和南京鲁能广宇置地有限公司。有关子公司情况详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围内子公司,即南京鲁能广宇置地有限公司,比上年度增加1户,详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司的母公司为鲁能集团有限公司,最终控制方为国家电网公司。

本财务报表已于2017年4月26日经公司管理层批准。

二、财务报表的编制基础

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

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金

融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、20“收入”的描述。

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、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。

3、企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制

日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

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。

（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，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、9“长期股权投资”。

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、9、（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、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账

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

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

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

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
普通往来款	一般往来款项
特殊往来款	内部及关联方往来等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法

项 目	计提方法	
特殊往来款项	个别认定方法	
a. 组合 1, 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 2, 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 (%)
保证金、备用金	0.00	0.00
关联方往来	0.00	0.00
其他预计坏账风险较低的应收款项	0.00	0.00

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 坏账准备的转回

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

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

8、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法:

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法:

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

9、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。

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

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资,如为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账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和;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,应当于发生时计入当期损益;购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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。

(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，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，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的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股东权益。后续处置该长期股权投资时，将此处计入股东权益的金额按比例或全部转入投资收益。

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

对于本公司 2008 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直

线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是投资方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其回报金额。共同控制是指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。重大影响是指对一个企业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。在确定能否对被投资单位实施共同控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

10、投资性房地产

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

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

其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

11、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(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	5.00	19.00
办公设备	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“非流动非金融资产减值”。

(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。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

12、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产减值”。

13、借款费用

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

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

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

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

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

14、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为存货核算。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，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、16“非流动非金融资产

减值”。

15、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

16、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

17、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。

18、维修基金核算方法

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

19、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。

20、收入

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

①开发产品

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

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的

义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④代建房屋和工程业务

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

⑤出租物业收入确认方法

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

⑥其他业务收入确认方法

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

21、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。

22、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。

23、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。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出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，本公司在下列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：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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）。

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

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
将原“营业税金及附加”科目名称调整为“税金及附加”科目,变更后的科目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。	2016年度:	
	税金及附加项目	42,365,644.33
	主营业务成本项目	
	管理费用项目	-42,365,644.33

(2) 会计估计变更

无。

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	2016年5月1日前按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	房地产销售收入减扣除项目金额后,按照超额累进税率计缴。

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,本公司由缴纳营业税改为缴纳增值税。

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，上年指 2015 年度，本年指 2016 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	3,242.15	9,364.81
银行存款	3,292,176,094.93	778,093,026.09
其他货币资金	1,182,928,692.62	210,051,617.77
合 计	4,475,108,029.70	988,154,008.67
其中：存放在境外的款项总额		

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

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,127,639.40	100.00			
账龄分析法					
个别认定法	1,127,639.40	100.00			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,127,639.40	100.00			

①年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，按个别认定法计提坏账准备的应收账款

项目名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
其他预计坏账风险较低的应收款项	1,127,639.40		
合 计	1,127,639.40		

(2) 应收账款按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
酒店客房餐饮收入	1,127,639.40	
合 计	1,127,639.40	

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	256,772,254.34	99.17	246,074,989.32	100.00
1 至 2 年	2,160,864.60	0.83		
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	258,933,118.94	100.00	246,074,989.32	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 101,014,074.52 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 39.01%。

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	241,080,151.38	100.00	2,304,409.67	0.96	238,775,741.71
账龄分析法	9,582,961.09	3.98	2,304,409.67	24.05	7,278,551.42
个别认定法	231,497,190.29	96.02			231,497,190.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	241,080,151.38	100.00	2,304,409.67	0.96	238,775,741.71

(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	983,153,587.47	100.00	1,309,843.05	0.13	981,843,744.42
账龄分析法	4,741,032.71	0.48	1,309,843.05	27.63	3,431,189.66
个别认定法	978,412,554.76	99.52			978,412,554.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	983,153,587.47	100.00	1,309,843.05	0.13	981,843,744.42

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	5,156,659.13	257,833.18	5.00
1 至 2 年	1,901,419.20	190,141.92	10.00
2 至 3 年	997,681.64	498,840.82	50.00
3 至 4 年	639,021.86	511,217.49	80.00
4 至 5 年	418,030.00	376,227.00	90.00
5 年以上	470,149.26	470,149.26	100.00
合 计	9,582,961.09	2,304,409.67	24.05

②组合中，采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	3,198,000.00		
押金、保证金	225,981,122.34		
备用金	152,500.00		
其他预计坏账风险较低的应收款项	2,165,567.95		
合 计	231,497,190.29		

(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 994,566.62 元。

(3) 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
关联方款项	3,198,000.00	4,899,133.43
押金、保证金	225,981,122.34	959,251,051.13
备用金	152,500.00	
应收租金及物业管理费等	2,907,082.98	14,262,370.20
应收代垫款等	8,841,446.06	4,741,032.71
合 计	241,080,151.38	983,153,587.47

注：应收关联方款项详见本附注“十一、5、关联方应收应付款项”。

(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
济南水务集团有限公司	往来款	15,606,678.88	1 年以内	6.47	
济南市住房维修资金管理中心	保证金及押金	31,073,163.46	1 年以内	12.89	
济南市历城区唐冶新区管理委员会	唐冶项目土地熟化费	100,000,000.00	1-2 年	41.48	
济南市城乡建设委员会	劳务保证金	23,900,000.00	1 年以上	9.91	
济南市财政局	劳务保证金	16,970,000.00	1-2 年	7.04	
合 计		187,549,842.34		77.80	

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	11,371,672,968.33	490,273,658.40		11,371,672,968.33
开发产品	615,774,379.17	49,331,888.75	1,756,694.93	614,017,684.24
库存商品	151,332.56			151,332.56
合 计	11,987,598,680.06	539,605,547.15	1,756,694.93	11,985,841,985.13

(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	7,079,624,320.55	364,373,517.36		7,079,624,320.55
开发产品	269,120,676.65	23,858,638.60	1,817,893.14	267,302,783.51
库存商品				

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
合计	7,348,744,997.20	388,232,155.96	1,817,893.14	7,346,927,104.06

(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
K2-4 地块	2013 年 10 月	2016 年 12 月	224,891,628.06	112,435,806.35	163,653,687.56
M2 地块 二三期	2014 年 7 月	2016 年 5 月	622,173,706.72	484,072,358.97	
C2 二期	2016 年 11 月	2017 年 11 月	45,930,949.29	14,669,549.29	15,672,870.32
A2 地块	2016 年 4 月	2018 年 3 月	893,059,238.08	140,311,189.41	292,620,927.10
E2 地块	2017 年 5 月	2019 年 6 月	371,481,737.38	56,846,111.41	58,209,894.25
G1 地块	2013 年 12 月	2016 年 5 月	1,080,777,018.00	823,851,064.47	
G2 地块	2017 年 12 月	2019 年 9 月	956,283,678.01	154,324,025.00	158,807,591.34
G3 地块	2014 年 10 月	2019 年 9 月	1,347,945,631.71	384,937,679.97	496,366,394.52
H2 地块	2018 年 9 月	2020 年 6 月	1,216,199,844.58	346,051,739.17	312,657,747.07
N1 地块	2015 年 10 月	2017 年 7 月	2,336,251,092.62	587,949,518.65	1,218,320,496.95
N2 地块	2015 年 10 月	2017 年 5 月	425,385,938.78	143,423,102.71	282,060,735.36
P 地块	2016 年 6 月	2018 年 7 月	1,768,885,722.58	337,680,493.60	393,288,532.11
Q1 地块	2015 年 12 月	2017 年 6 月	1,249,343,303.73	331,332,581.86	709,507,119.83
Q2 地块	2016 年 7 月	2018 年 7 月	2,191,347,338.61	176,938,742.23	246,543,888.00
Q3 地块	2016 年 7 月	2018 年 7 月		324,708,305.87	361,740,287.76
H1 地块	2018 年 9 月	2020 年 8 月	572,205,085.05		41,890,575.44
J1 医院				24,366,544.66	27,309,204.77
J3 高中				47,140,131.69	47,140,131.69
J4 高中				11,117,955.59	11,117,955.59
K2-5 地块				155,808,197.31	164,416,947.30
公共大配套				118,717,500.00	118,717,500.00
唐冶一期	2016 年 8 月	2018 年 5 月	1,572,319,251.15	157,600,000.00	483,974,323.20
唐冶二期	2016 年 11 月	2019 年 6 月	2,234,926,602.23		425,566,242.18
唐冶三期	2017 年 6 月	2019 年 3 月	1,830,660,039.10		342,503,606.02
张马					336,000,000.00
南京					1,720,914,583.55
领秀公馆项目	2015 年 6 月	2017 年 6 月	3,679,174,087.77	2,145,341,722.34	2,942,671,726.42
合 计			24,619,241,893.45	7,079,624,320.55	11,371,672,968.33

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
C1 地下室	2008 年 8 月	2,412,269.92		73,255.88	2,339,014.04
C1 车位	2008 年 8 月	2,558,915.62		2,384,457.80	174,457.82
C2 美食车位	2010 年 4 月	848,576.35	68,184.94		916,761.29
D 住宅	2009 年 3 月	236,604.27			236,604.27
D 地下室	2009 年 3 月	724,734.27		4,834.98	719,899.29
E1 地下室	2009 年 12 月	562,428.85		562,428.85	
F 地下室	2008 年 8 月	27,450.99		27,450.99	
F 车位	2008 年 8 月	35,371.39		35,371.39	
A1 地下室	2010 年 6 月	13,047.60		13,047.60	
A1 车位	2010 年 6 月	315,277.31		239,174.24	76,103.07
B 地下室	2010 年 3 月	186,890.91		0.00	186,890.91
M1 住宅	2010 年 6 月	17,790,599.64		3,600,934.74	14,189,664.90
M1 车位	2010 年 6 月	837,810.54		186,771.17	651,039.37
L2L3 地块北侧住宅	2011 年 3 月	657,408.87		657,408.87	
L2L3 地块北侧地下室	2011 年 3 月	1,534.35		1,534.35	
L2L3 地块北侧车位	2011 年 3 月	310,184.03		61,556.59	248,607.44
J2 地块地下室	2011 年 1 月	115,007.48		22,168.56	92,838.92
J2 地块车位	2011 年 1 月	1,646,401.90		1,331,201.37	315,200.53
C2 邻里中心地下车位	2009 年 1 月	1,395,522.45		82,219.87	1,313,302.58
C2 超市地下室	2009 年 4 月	172,667.43			172,667.43
M2 一期别墅	2011 年 12 月	92,876,069.02		20,960,447.28	71,915,621.74
C2 健身中心商铺	2010 年 4 月	3,052,910.88		-0.07	3,052,910.95
C2 售楼中心	2010 年 4 月	59,466,266.89		10.10	59,466,256.79
L2L3 地块南侧住宅	2012 年 9 月	156,995.90		156,995.90	
L2L3 地块南侧地下室	2012 年 9 月	21,034.96		21,034.96	
L2L3 地块南侧车位	2012 年 9 月	290,341.40	72,028.06	144,056.08	218,313.38
L4 地块住宅	2014 年 9 月	1,983,583.34		1,323,436.31	660,147.03

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
L4 地块商业	2014 年 9 月	3,528,785.75		3,528,785.75	
L4 地块地下室	2014 年 9 月	1,088,382.30		640,624.49	447,757.81
L4 地块车位	2014 年 9 月	771,946.58		215,140.93	556,805.65
K2 一期住宅	2015 年 7 月	68,338,617.33		51,274,632.65	17,063,984.68
K2 一期地下室	2015 年 7 月	3,331,991.29		2,284,635.08	1,047,356.21
K2 一期车位	2015 年 7 月	3,365,066.84		2,634,810.33	730,256.51
G1 地块住宅	2016 年 5 月		803,214,670.60	797,640,060.95	5,574,609.65
G1 地块商业	2016 年 5 月		18,438,482.47	12,475,339.93	5,963,142.54
G1 地块地下室	2016 年 5 月		25,288,735.65	23,957,852.58	1,330,883.07
G1 地块车位	2016 年 5 月		84,212,786.82	80,506,937.41	3,705,849.41
M2 二三期住宅	2016 年 6 月		574,889,957.68	302,998,858.20	271,891,099.48
M2 二三期车位	2016 年 6 月		35,995,601.76	14,437,219.61	21,558,382.15
A3 写字楼			128,957,950.26		128,957,950.26
合 计		269,120,676.65	1,671,138,398.24	1,324,484,695.72	615,774,379.17

(4) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	1,817,893.14				61,198.21	1,756,694.93
合 计	1,817,893.14				61,198.21	1,756,694.93

6、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
预缴增值税	174,294,919.95	
预缴营业税	241,481,979.30	190,795,197.72
预缴土地增值税	263,089,140.05	82,696,010.80
其他税费	49,328,933.02	23,519,457.60
合 计	728,194,972.32	297,010,666.12

7、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	1,666,101,609.11	186,472,113.94		1,852,573,723.05
2、本年增加金额	635,491,764.90	51,601,530.55		687,093,295.45
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	635,491,764.90	51,601,530.55		687,093,295.45
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额	2,301,593,374.01	238,073,644.49		2,539,667,018.50
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	58,678,146.31	9,685,067.63		68,363,213.94
2、本年增加金额	57,883,714.78	8,504,836.99		66,388,551.77
(1) 计提或摊销	57,883,714.78	3,366,877.64		61,250,592.42
(2) 其他转入		5,137,959.35		5,137,959.35
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额	116,561,861.09	18,189,904.62		134,751,765.71
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	2,185,031,512.92	219,883,739.87		2,404,915,252.79
2、年初账面价值	1,607,423,462.80	176,787,046.31		1,784,210,509.11

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无。

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
A3 商业综合体	2,185,031,512.92	正在办理。
合计	2,185,031,512.92	

8、固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	3,382,520.00	59,660,929.54	1,925,800.00	47,190,550.62	47,733,930.70	159,893,730.86
2、本年增加金额	892,489,589.01	78,147,119.62	106,683.67	45,890,121.32	30,771,114.18	1,047,404,627.80
(1) 购置		7,222,672.22	106,683.67	946,743.69	2,015,317.92	10,291,417.50
(2) 在建工程转入	892,489,589.01	70,924,447.40		44,943,377.63	28,755,796.26	1,037,113,210.30
(3) 企业合并增加						
3、本年减少金额	3,382,520.00		151,000.00			3,533,520.00
(1) 处置或报废	3,382,520.00		151,000.00			3,533,520.00
4、年末余额	892,489,589.01	137,808,049.16	1,881,483.67	93,080,671.94	78,505,044.88	1,203,764,838.66
二、累计折旧						
1、年初余额	321,339.42	4,665,692.50	269,061.09	7,093,335.23	6,180,613.19	18,530,041.43
2、本年增加金额	7,528,060.70	7,562,685.83	293,438.55	7,809,913.03	7,491,390.74	30,685,488.85
(1) 计提	7,528,060.70	7,562,685.83	293,438.55	7,809,913.03	7,491,390.74	30,685,488.85
3、本年减少金额	392,748.18		91,648.61			484,396.79
(1) 处置或报废	392,748.18		91,648.61			484,396.79
4、年末余额	7,456,651.94	12,228,378.33	470,851.03	14,903,248.26	13,672,003.93	48,731,133.49
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、年末账面价值	885,032,937.07	125,579,670.83	1,410,632.64	78,177,423.68	64,833,040.95	1,155,033,705.17
2、年初账面价值	3,061,180.58	54,995,237.04	1,656,738.91	40,097,215.39	41,553,317.51	141,363,689.43

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
A3 酒店及写字楼	885,032,937.07	正在办理。
合 计	885,032,937.07	

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
A3 酒店及写字楼				439,428,052.54		439,428,052.54
合 计				439,428,052.54		439,428,052.54

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数 (万元)	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
A3 酒店及写字楼		439,428,052.54	1,234,747,224.51	1,037,113,210.30	637,062,066.75	
合 计		439,428,052.54	1,234,747,224.51	1,037,113,210.30	637,062,066.75	

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利息 资本化金额	本期利息资 本化率 (%)	资金来源
A3 酒店及写字楼		已完工	122,102,281.79	11,966,666.66	5.00	自筹及借款
合 计			122,102,281.79	11,966,666.66		

(3) 本年计提在建工程减值准备情况

无。

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	186,269,895.76			441,320.00	186,711,215.76
2、本年增加金额	107,989,088.21			1,752,570.38	109,741,658.59
(1) 购置	107,989,088.21			1,752,570.38	109,741,658.59
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3、本年减少金额	179,116,645.24				179,116,645.24

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
(1) 转出	179,116,645.24				179,116,645.24
4、年末余额	115,142,338.73			2,193,890.38	117,336,229.11
二、累计摊销					
1、年初余额	9,674,564.74			250,179.31	9,924,744.05
2、本年增加金额	5,712,857.10			88,785.40	5,801,642.50
(1) 计提	5,712,857.10			88,785.40	5,801,642.50
3、本年减少金额	6,590,025.71				6,590,025.71
(1) 转出	6,590,025.71				6,590,025.71
4、年末余额	8,797,396.13			338,964.71	9,136,360.84
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	106,344,942.60			1,854,925.67	108,199,868.27
2、年初账面价值	176,595,331.02			191,140.69	176,786,471.71

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
资产减值准备	2,097,857.38	524,464.35	1,309,843.05	327,460.76
存货跌价准备	1,817,893.14	454,473.28	1,817,893.14	454,473.28
预收售房款	1,491,230,763.80	372,807,690.95	648,385,518.17	162,096,379.54
预提成本	146,810,670.68	36,702,667.67	182,045,812.99	45,511,453.25
其他	26,255,018.36	6,563,754.59		
合 计	1,668,212,203.36	417,053,050.84	833,559,067.35	208,389,766.83

(2) 递延所得税负债明细

无。

12、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴增值税	35,460,231.97	
预缴营业税		
预缴土地增值税	18,336,238.96	
其他税费	3,410,613.39	
合 计	57,207,084.32	

13、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款		1,900,000,000.00
合 计		1,900,000,000.00

14、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
工程材料欠款	1,979,937,914.91	786,924,916.83
合 计	1,979,937,914.91	786,924,916.83

(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
安徽省第二建筑工程公司山东分公司	7,115,687.11	暂时未结算
合 计	7,115,687.11	

15、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收房款	12,551,085,115.00	4,818,347,742.00
预收租金	1,837,236.73	
预收商品收入款	1,629,334.45	
合 计	12,554,551,686.18	4,818,347,742.00

(2) 预收房款

项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间	备注
起步区地块	1,751.00	16,937.00		

项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间	备注
J2 地块		470,000.00	2011 年 1 月已竣工	
M1 地块	-3,822.00	3,477,261.00	2010 年 6 月已竣工	
M2 地块一期	30,321,262.00	45,510,068.00	2011 年 12 月已竣工	
L1 地块 3#楼住宅	270.00	270.00	2011 年 6 月已竣工	
L4 地块	3,129,236.00	12,907,030.00	2014 年 9 月已竣工	
G1 地块	5,068,121.00	1,475,751,490.00	2016 年 5 月	
K2 地块	336,107,815.00	327,742,302.00	2015 年 7 月	
M2 地块三期	119,661,446.00	330,010,290.00	2016 年 5 月	
M2 地块二期	136,050,559.00	81,410,510.00	2016 年 5 月	
L2L3 南侧			2012 年 9 月	
G3 地块	633,510,435.00	560,351,684.00	2016 年 12 月	
N1 地块	3,051,592,108.00	1,144,795,016.00	2017 年 7 月	
N2 地块	577,337,457.00	228,837,559.00	2017 年 5 月	
Q1 地块	1,319,587,921.00	32,673,824.00	2017 年 6 月	
A2 地块	516,700,154.00		2018 年 3 月	
B 地块	-48.00		2010 年	
P 地块	1,133,874,711.00		2017 年 7 月	
Q2 地块	12,159,485.00		2018 年 6 月	
G1 地块	10,030,703.00		2015 年 12 月	
唐冶	1,276,285,620.00		2019 年 5 月	
领秀公馆	3,389,669,931.00	574,393,501.00	2017 年 7 月	
合 计	12,551,085,115.00	4,818,347,742.00		

16、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	3,021,102.70	107,141,639.99	106,901,852.53	3,260,890.16
二、离职后福利-设定提存计划		11,602,874.23	11,602,874.23	
三、辞退福利		95,588.73	95,588.73	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	3,021,102.70	118,840,102.95	118,600,315.49	3,260,890.16

(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		79,068,739.18	79,068,739.18	
2、职工福利费		8,391,796.92	8,391,796.92	
3、社会保险费		6,082,392.91	6,082,392.91	
其中：医疗保险费		5,284,441.26	5,284,441.26	
工伤保险费		316,755.12	316,755.12	
生育保险费		481,196.53	481,196.53	
4、住房公积金		4,484,297.54	4,484,297.54	
5、工会经费和职工教育经费	3,021,102.70	3,347,141.83	3,107,354.37	3,260,890.16
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		5,767,271.61	5,767,271.61	
合 计	3,021,102.70	107,141,639.99	106,901,852.53	3,260,890.16

(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		10,165,276.90	10,165,276.90	
2、失业保险费		563,317.78	563,317.78	
3、企业年金缴费		874,279.55	874,279.55	
合 计		11,602,874.23	11,602,874.23	

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 18%、1%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

17、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	1,407,700.76	1704.36
营业税		39,049.26
企业所得税	225,454,276.51	57,013,712.68
城市维护建设税	16,586.99	2,851.78
房产税	7,666,249.43	3,921,797.74
土地使用税	7,710,931.77	7,676,207.55
个人所得税	2,682,403.00	5,071,957.34
教育费附加	11,847.80	2,036.94
其他税费	871,895.08	781,471.78

项 目	年末余额	年初余额
合 计	245,821,891.34	74,510,789.43

18、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	14,757,803.04	5,673,460.07
企业债券利息		
短期借款应付利息		3,353,472.18
合 计	14,757,803.04	9,026,932.25

19、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
保证金	144,238,674.65	86,484,280.93
诚意金	17,421,121.33	11,302,040.08
往来款	37,583,988.96	15,270,192.96
售房定金	37,826,136.08	3,490,000.00
土增税清算准备金	299,498,586.17	235,894,453.44
合 计	536,568,507.19	352,440,967.41

注：应付关联方款项详见本附注“十一、5、关联方应收应付款项”。

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	金额	未偿还或结转的原因
山东心血管医院	3,500,000.00	暂时未结算
合 计	3,500,000.00	

20、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	1,959,000,000.00	1,965,000,000.00
保证借款	1,772,000,000.00	
信用借款	1,000,000,000.00	1,120,000,000.00
合 计	4,731,000,000.00	3,085,000,000.00

21、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助		2,538,500.00		2,538,500.00	济南市财政局新型墙材专项基金P地块
合 计		2,538,500.00		2,538,500.00	

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增 补助金额	本年计入营业 外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与 收益相关
济南市财政局新 型墙材专项基金 P 地块		2,538,500.00			2,538,500.00	与资产相关
合 计		2,538,500.00			2,538,500.00	

22、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	1,550,000,000.00			1,550,000,000.00	100.00
合 计	1,550,000,000.00			1,550,000,000.00	100.00

23、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	-10,000,000.00			-10,000,000.00
合 计	-10,000,000.00			-10,000,000.00

24、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	5,775,812.59	19,957,282.99		25,733,095.58
任意盈余公积		179,615,546.93		179,615,546.93
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	5,775,812.59	199,572,829.92		205,348,642.51

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。

25、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	35,140,739.00	-14,005,768.18
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	35,140,739.00	-14,005,768.18
加：本年归属于母公司股东的净利润	181,036,704.18	54,922,319.77
减：提取法定盈余公积	19,957,282.99	5,775,812.59

项 目	本 年	上 年
提取任意盈余公积	179,615,546.93	
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	16,604,613.26	35,140,739.00

26、营业收入和营业成本

项 目	2016 年度		2015 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,123,556,217.29	1,244,242,767.98	1,234,122,306.00	736,392,430.54
其他业务	90,529,294.34	108,946,040.01	43,876,735.54	72,334,046.15
合 计	2,214,085,511.63	1,353,188,807.99	1,277,999,041.54	808,726,476.69

27、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	98,083,197.85	63,915,099.12
城市维护建设税	7,767,322.66	4,474,175.26
教育费附加	3,328,852.60	1,917,503.65
地方教育费附加	2,219,235.05	1,278,335.78
土地增值税	90,861,099.06	55,431,049.68
水利建设基金	1,109,617.50	639,167.88
房产税、土地使用税等	42,365,644.33	
合 计	245,734,969.05	127,655,331.37

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“五、税项”。

28、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
营销推广费	124,477,139.78	65,565,968.29
销售佣金	43,389,481.73	17,894,524.12
物业管理费	21,974,058.39	8,882,601.25
修理费	6,355,615.95	6,054,299.31
工资	13,005,704.85	7,710,356.92
社会保险费	2,743,820.17	1,381,042.95
水电费	16,281,952.48	5,659,542.15
取暖费	6,273,318.04	3,150,936.15
职工福利性支出	1,265,162.61	536,238.40

项 目	本年发生额	上年发生额
商场管理费		21,080,000.00
其他	20,799,566.05	7,727,695.97
合 计	256,565,820.05	145,643,205.51

29、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
税金	14,994,687.68	42,663,331.55
工资	43,346,311.58	32,739,034.76
无形资产摊销	3,876,185.06	3,916,904.03
社会保险费	10,066,320.78	6,921,962.55
职工福利性支出	4,684,998.84	3,524,009.20
修理费	3,370,808.06	724,671.00
办公费	939,730.74	783,655.20
工资附加	1,907,651.22	1,473,256.56
中介费	1,831,462.11	1,671,765.00
折旧费	1,528,415.24	660,135.90
其他	51,610,628.93	8,970,226.54
合 计	138,157,200.24	104,048,952.29

30、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	247,988,945.11	258,579,637.47
减：利息收入	17,538,033.25	5,406,166.98
减：利息资本化金额	247,555,611.78	240,956,437.47
汇兑损益		
其他	1,094,925.81	383,670.70
合 计	-16,009,774.11	12,600,703.72

31、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	994,566.62	-92,025.23
存货跌价损失	-6,994.52	-61,606.28
合 计	987,572.10	-153,631.51

32、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
委托贷款收益	55,010.38	
合 计	55,010.38	

33、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	653,019.52		653,019.52
其中：固定资产处置利得	653,019.52		653,019.52
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
罚款净收入	1,793,897.14	896,842.39	1,793,897.14
其他	4,593,568.09	320,432.14	4,593,568.09
合 计	7,040,484.75	1,217,274.53	7,040,484.75

34、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		29,058.62	
其中：固定资产处置损失		29,058.62	
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠支出			
赔偿及滞纳金	214,045.53	368,229.00	214,045.53
其他	188,599.15	25,000.00	188,599.15
合 计	402,644.68	422,287.62	402,644.68

35、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	269,780,346.59	71,017,104.69
递延所得税费用	-208,663,284.01	-49,716,434.08
合 计	61,117,062.58	21,300,670.61

(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	242,153,766.76
按法定/适用税率计算的所得税费用	60,538,441.68
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	9,425.36
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	569,195.54
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	
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	61,117,062.58

36、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	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	181,036,704.18	58,972,319.77
加：资产减值准备	987,572.10	-153,631.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	97,074,040.62	68,889,611.99
无形资产摊销	14,052,497.89	3,928,904.03
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）	-653,019.52	29,058.62
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	433,333.33	17,623,200.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-55,010.38	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-208,663,284.01	-49,716,434.08

项 目	本金额	上年金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,403,264,737.74	-2,122,114,098.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-733,180,798.30	-577,219,625.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,512,662,803.61	2,073,981,540.30
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,460,430,101.78	-525,779,154.86
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,292,179,337.08	773,002,390.90
减：现金的期初余额	773,002,390.90	72,276,418.96
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	2,519,176,946.18	700,725,971.94

(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	3,292,179,337.08	773,002,390.90
其中：库存现金	3,242.15	9,364.81
可随时用于支付的银行存款	3,292,176,094.93	747,448,616.46
可随时用于支付的其他货币资金		25,544,409.63
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	3,292,179,337.08	773,002,390.90
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	1,182,928,692.62	按揭保证金、预售保证金等
应收票据		
存货	3,146,040,450.17	用于借款抵押
固定资产		
无形资产		
合 计	4,328,969,142.79	

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

本公司本期增加子公司一家（二级子公司），即南京鲁能广宇置地有限公司，增加原因为投资设立。该公司注册资本为 60,000.00 万元。详见本附注“八、1、在子公司中的权益”。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
南京鲁能广宇置地有限公司	南京市	南京市栖霞区	房地产开发、物业管理等	100.00		投资设立
山东鲁能万创置业有限公司	济南	济南	房地产开发	100.00		投资设立

(2) 重要的非全资子公司

无。

2、在合营企业或联营企业中的权益

无。

九、与金融工具相关的风险

无。

十、公允价值的披露

无。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

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

注：本公司的最终控制方是国家电网公司。

2、本公司的子公司情况

详见本附注“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
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	受同一实际控制人控制
泰安鲁能投资开发有限公司东尊华美达大酒店	同一母公司
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	同一母公司
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	同一母公司
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	同一母公司
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	同一母公司
山东鲁能贵和商贸有限公司贵和商厦	同一母公司
国网山东省电力公司济南供电公司	受同一实际控制人控制
国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	受同一实际控制人控制
国网江苏省电力公司南京供电公司	受同一实际控制人控制
山东鲁能商贸有限公司	同一母公司
都城伟业集团有限公司	受同一实际控制人控制
山东鲁能贵和商贸有限公司贵生珠宝分公司	同一母公司

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
深圳国能国际商贸有限公司北京 红酒销售分公司	采购商品	3,411,758.00	1,361,724.00
泰安鲁能投资开发有限公司东尊	服务费	350,613.00	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
华美达大酒店			
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	服务费	233,900.00	
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	物业管理	10,956,487.41	1,135,753.44
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司唐冶项目	服务费	3,070,650.76	
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	服务费	2,245,400.00	
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	服务费	569,300.00	
山东鲁能商贸有限公司	商场管理费		21,080,000.00
山东鲁能贵和商贸有限公司贵和商厦	服务费	240,000.00	

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2016 年度	2015 年度
都城伟业集团有限公司	技术服务		2,766,990.29
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	出租车位		1,500,000.00

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

无。

②本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
鲁能集团有限公司	950,000,000.00	2016 年 9 月 20 日	2019 年 9 月 19 日	否
鲁能集团有限公司	409,000,000.00	2016 年 2 月 1 日	2018 年 10 月 19 日	否
鲁能集团有限公司	398,000,000.00	2016 年 4 月 1 日	2018 年 10 月 18 日	否
鲁能集团有限公司	15,000,000.00	2016 年 11 月 15 日	2018 年 10 月 18 日	否
合计	1,772,000,000.00			

(3) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入:				
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2016 年 10 月 24 日	2018 年 10 月 24 日	长期借款
都城伟业集团有限公司	70,000,000.00	2014 年 7 月 21 日	2016 年 4 月 21 日	长期借款
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2014 年 2 月 21 日	2016 年 2 月 15 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,000,000,000.00	2015 年 4 月 13 日	2016 年 9 月 21 日	长期借款

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 7 月 14 日	2016 年 1 月 14 日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 10 月 10 日	2016 年 4 月 20 日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 6 月 24 日	2016 年 4 月 26 日	短期借款
鲁能集团有限公司	250,000,000.00	2015 年 3 月 3 日	2016 年 3 月 30 日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 2 月 5 日	2016 年 1 月 26 日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 3 月 3 日	2016 年 3 月 30 日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2015 年 2 月 15 日	2016 年 2 月 3 日	短期借款
鲁能集团有限公司	450,000,000.00	2015 年 5 月 27 日	2016 年 6 月 3 日 2 亿元, 2016 年 8 月 5 日 2.5 亿元。	短期借款
合计	4,020,000,000.00			
拆出:				
山东鲁能朱家峪开发有限公司	3,000,000.00	2016 年 1 月 1 日	2016 年 7 月全额收回	
合计	3,000,000.00			

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
预付款项:				
国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	10,830,000.00			
合计	10,830,000.00			
其他应收款:				
国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	560,000.00			
国网山东省电力公司济南供电公司	2,236,000.00		2,776,000.00	
国网江苏省电力公司南京供电公司	252,000.00			
山东鲁能商贸有限公司			203,829.99	
都城伟业集团有限公司	150,000.00		150,000.00	
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司			1,769,303.44	
合计	3,198,000.00		4,899,133.43	

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销		1,361,724.00

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
售分公司		
合计		1,361,724.00
应付利息：		
鲁能集团有限公司	-	5,791,958.29
都城伟业集团有限公司		93,958.33
合计	-	5,885,916.62
其他应付款：		
山东鲁能贵和商贸有限公司贵生珠宝分公司	50.00	
鲁能集团有限公司	7,125,996.22	
都城伟业集团有限公司	768,537.35	
合计	7,894,583.57	

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

无。

2、或有事项

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

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

(2) 本公司在商品房销售过程中为部分购房人（按揭贷款的借款人）提供了阶段性担保（担保权人为提供贷款的金融机构）。担保期间为购房人在领取《房地产权证》、

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

十三、资产负债表日后事项

本年度公司无资产负债表日后事项。

十四、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%）。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。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,127,639.40	100.00			
账龄分析法					

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
个别认定法	1,127,639.40	100.00			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,127,639.40	100.00			

① 年末单项金额重大并单独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，按个别认定法计提坏账准备的应收账款

项目名称	2016 年 12 月 31 日		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
其他预计坏账风险较低的应收账款	1,127,639.40		
合 计	1,127,639.40		

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	208,608,151.38	100.00	2,304,409.67	1.10	206,303,741.71
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,582,961.09	4.59	2,304,409.67	24.05	7,278,551.42
账龄分析法	199,025,190.29	95.41			199,025,190.29
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	208,608,151.38	100.00	2,304,409.67	1.10	206,303,741.71
合 计	208,608,151.38	100.00	2,304,409.67	1.10	206,303,741.71

(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					

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其他应收款	769,758,424.47	100.00	1,309,843.05	0.17	768,448,581.42
账龄分析法	4,741,032.71	0.62	1,309,843.05	27.63	3,431,189.66
个别认定法	765,017,391.76	99.38			765,017,391.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	769,758,424.47	100.00	1,309,843.05	0.17	768,448,581.42

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	5,156,659.13	257,833.18	5.00
1 至 2 年	1,901,419.20	190,141.92	10.00
2 至 3 年	997,681.64	498,840.82	50.00
3 至 4 年	639,021.86	511,217.49	80.00
4 至 5 年	418,030.00	376,227.00	90.00
5 年以上	470,149.26	470,149.26	100.00
合 计	9,582,961.09	2,304,409.67	24.05

③组合中，采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
关联方款项	2,946,000.00		
押金、保证金	193,761,122.34		
备用金	152,500.00		
其他预计坏账风险较低的应收款项	2,165,567.95		
合 计	199,025,190.29		

(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 994,566.62 元。

(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
关联方款项	2,946,000.00	4,899,133.43
押金、保证金	193,761,122.34	743,696,618.13
备用金	152,500.00	
应收租金及物业管理费等	3,466,919.54	14,262,370.20
应收代垫款等	8,281,609.50	6,900,302.71
合计	208,608,151.38	769,758,424.47

(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
济南水务集团有限公司	往来款	15,606,678.88	1 年以内	7.48	
济南市住房维修资金管理中心	保证金及押金	31,073,163.46	1 年以内	14.90	
济南市历城区唐冶新区管理委员会	唐冶项目土地熟化费	100,000,000.00	1-2 年	47.94	
济南市城乡建设委员会	劳务保证金	23,900,000.00	1 年以上	11.46	
河南省国土资源开发投资管理中心	往来款	15,000,000.00	1 年以内	7.19	
合计		185,579,842.34		88.96	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
对联营、合营企业投资						
合 计	1,600,000,000.00		1,600,000,000.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00

(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
山东鲁能万创置业有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00		
南京鲁能广宇置地有限公司		600,000,000.00		600,000,000.00		

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
合计	1,000,000,000.00	600,000,000.00		1,600,000,000.00		

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,197,101,135.17	1,258,334,741.20	1,234,122,306.00	736,392,430.54
其他业务	16,982,230.34	94,852,066.79	43,876,735.54	72,334,046.15
合 计	2,214,083,365.51	1,353,186,807.99	1,277,999,041.54	808,726,476.69

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益	653,019.52	
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		
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	55,010.38	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		

项 目	金 额	说 明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,984,820.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	6,692,850.45	
所得税影响额	1,673,212.61	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	5,019,637.84	

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	10.83		
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	10.53		

3、会计政策变更和重大前期差错更正相关补充资料

根据《财政部关于印发<增值税会计处理规定>的通知》（财会[2016]22号）和《财政部关于<增值税会计处理规定>有关问题的解读》（2017年1月26日）等文件规定，本公司自财会[2016]22号发布之日起，按要求对增值税有关业务进行会计核算。详见本附注四、30“重要会计政策、会计估计的变更”。

编号:0 02460677

营业执照

信用代码 9111010856945923X0

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

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



在线扫码获取详细信息

登记机关

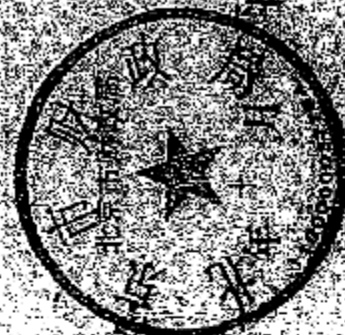
2016 年 10 月 20 日

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

证书序号 NO: 019808

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变更的，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》。



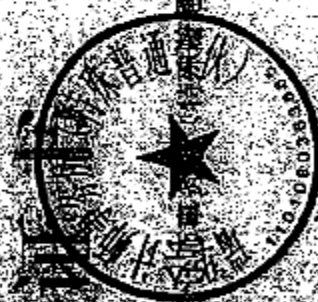
发证机关

二〇一一年一月

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书



名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：葛红强

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010130

注册资本（出资额）：499995元

批准设立文号：京财会字可[2011]0022号

批准设立日期：2011-02-14

证书序号: 000453

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

执行证券、期货相关业务。



瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 杨剑涛



证书号: 17 发证时间: 二〇一七年七月

证书有效期至: 二〇一七年七月



Full name: 杨殿峰
Gender: 男
Date of birth: 1968年10月21日
Working unit: 高碑店信达会计师事务所
Certificate No.: 112436196810210031



此证书有效一年
Valid for another year after this



130001422252
河北省注册会计师协会
2007年06月06日
Date of issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效
This certificate is valid for another year after this renewal



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效
This certificate is valid for another year after this renewal



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效
This certificate is valid for another year after this renewal

北京注册会计师协会
2007年度年检合格



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效
This certificate is valid for another year after this renewal



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

11

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



高碑店区
Gao Beidian District

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

10

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

12

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

11

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

12

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

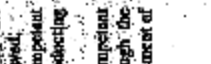
同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

11

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

协会盖章
Institute of CPAs
月 日
10 14

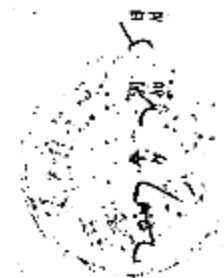
12



姓名 张庆瑞
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1975-02-06
Date of birth
工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 130102197502060310
Identity card No.



合格，继续有效一年。
is valid for another year after



证书编号: J108016800H4
No. of Certificate
批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA
发证日期: 2006 年 5 月 25 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9112000010310067X6

名称 天津广宇发展股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 天津开发区第三大街16号泰达中心

法定代表人 周悦刚

注册资本 伍亿壹仟贰佰柒拾壹万柒仟伍佰捌拾壹元人民币

成立日期 一九八六年三月五日

营业期限 1986年03月05日至长期

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



登记机关



2017年02月20日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913700007456935935 1-1

名称 鲁能集团有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所 济南市市中区经三路14号

法定代表人 刘宇

注册资本 贰佰亿元整

成立日期 2002年12月12日

营业期限 2002年12月12日至 年 月 日

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



登记机关



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

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



营业执照

统一社会信用代码 9137000072541186XX

名称 山东鲁能智富开发有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所 济南市市中区鲁能领秀城4区售楼中心

法定代表人 曲勇

注册资本 壹拾伍亿伍仟万元整

成立日期 2000年10月27日

经营期限 2000年10月27日至 年 月 日

经营范围 房地产开发, 物业管理, 房屋及场地租赁; 货物仓储(不含危险化学品)、装卸服务; 机械、电子设备、钢材、木材、五金交电化工(不含危险化学品)、汽车(不含小轿车)及配件销售; 装饰装修设计; 商品信息咨询(不含中介服务); 纺织、服装及日用品、文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品(不含文物)、照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售; 电器及日用品修理; 首饰清洗; 摄影扩印; 票务代理; 柜台及设施出租; 会议会展服务; 酒店管理, 住宿, 餐饮服务; 洗衣保洁服务; 游泳场服务; 健身房服务; 棋牌、桌球; 美容、美发、桑拿; 销售预包装食品; 零售卷烟; 停车场服务; 打字、复印; 体育运动项目经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



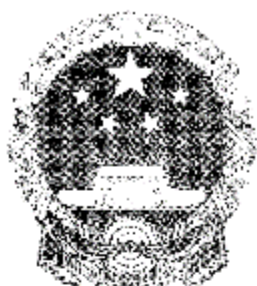
登记机关



2016年02月19日

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

2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有义务按照本条例第三十条规定向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370112MA3C6DY94X

名称 山东鲁能亘富开发有限公司唐冶分公司

类型 有限责任公司分公司(非自然人投资或控股的法人独资)

营业场所 山东省济南市历城区唐冶新区围子山路1号唐冶新区管理委员会会展区二楼202室

负责人 李泽铖

成立日期 2016年02月05日

营业期限 2016年02月05日至 年 月 日

经营范围 为隶属企业开展业务服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2016年 02月 08日

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

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

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

cninf
巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站



营业执照

统一社会信用代码 91370103MA3C1B682H

名称	山东鲁能直富开发有限公司济南希尔顿酒店分公司
类型	有限责任公司分公司(非自然人投资或控股的法人独资)
营业场所	山东省济南市市中区鲁能领秀城4区售楼中心1-401号
负责人	邵长忠
成立日期	2015年12月17日
营业期限	2015年12月17日至 年 月 日
经营范围	酒店管理,住宿、餐饮服务;纺织、服装及日用品,文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品(不含文物),照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售;电器及日用品修理;首饰清洗;摄影彩扩;票务代理;柜台及设施出租;会议会展服务;洗衣保洁服务;游泳场服务;健身房服务;棋牌、桌球;美容、美发、桑拿;销售预包装食品;零售卷烟;停车场服务;打字、复印;体育运动项目经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2015年12月17日

提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告,不属特通知;

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



营业执照

统一社会信用代码 91370103353452731H

名 称	山东鲁能亘富开发有限公司资产管理分公司
类 型	有限责任公司分公司(非自然人投资或控股的法人独资)
营 业 场 所	山东省济南市市中区二环南路2666号4层
负 责 人	张霞
成 立 日 期	2015 年 08 月 11 日
营 业 期 限	2015 年 08 月 11 日 至 年 月 日
经 营 范 围	物业管理、房屋租赁及场地租赁；货物仓储（不含危险化学品、易燃易爆、瓶装及日用品、文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品、不含文物）、照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装饰材料、花卉的批发零售；电器及日用品修理；首饰清洗；摄影扩印；订餐、宴会及设施出租；会议服务；酒店管理；住宿；餐饮服务；停车场服务；打字、复印；体育运动项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2016 年 03 月 15 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370000796194735B 5-1

名称 山东鲁能万创置业有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所 济南市市中区鲁能领秀城四区售楼中心1-201

法定代表人 曲勇

注册资本 伍仟万元整

成立日期 2014年01月23日

营业期限 2014年01月23日至 年 月 日

经营范围 房地产开发, 物业管理, 房屋租赁; 货物仓储(不含危险化学品), 装卸服务; 装饰装修, 商品信息咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



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

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

编号 320113000201610130104



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320113MA1MX68146 (1/1)

名称 南京鲁能广宇置地有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 南京市栖霞区尧化街道新尧佳新城后新塘西金地新尧会所
法定代表人 孙留存
注册资本 60000万元整
成立日期 2016年10月13日
营业期限 2016年10月13日至2036年10月12日
经营范围 房地产开发;物业管理;自有房屋租赁;装饰工程。
(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)

此复印件仅用于广宇公司资产评估用途



05066143

登记机关



中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE

FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE

IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

名称 山东鲁能亘富开发有限公司

住所 济南市市中区鲁能领秀城4区售楼中心

法定代表人 曲勇

公司类型 有限责任公司

资质等级 壹级

证书编号 建开企[2014]1382号

中华人民共和国住房和城乡建设部制

发证机关

二〇一六年四月十二日

本证有效期至 2017年4月17日



中华人民共和国房地产开发企业

暂定资质证书

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

证书编号: 0161306

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名称 山东鲁能万创置业有限公司

住所 济南市市中区鲁能领秀城四区售楼中心 1-201

法定代表人 邵长忠

公司类型 有限责任公司

法定代表人变更为曲蔚。(2016.3.2)

发证机关:

二〇一四年七月十日

本证有效期至 二〇一五年七月九日

中华人民共和国房地产开发企业

名称 南京鲁能广宇置地有限公司

暂定资质证书

住所 南京市栖霞区尧化街道新尧佳新城后新塘西金

法定代表人 孙留存

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

公司类型 有限责任公司

按贰级标准从事房地产开发经营业务。

证书编号：南京KF14311



中华人民共和国住房和城乡建设部制



发证机关

2017年02月23日

本证有效期至 2018年02月22日

仅用于评安平评估

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山东鲁能亘富开发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1196-3号《鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发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，需对山东鲁能亘富开发有限公司进行再次评估，作为本次重组申报材料的补充事项，提交中国证监会审查。

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

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

天津广宇发展股份有限公司(盖章)：

法定代表人(签字)：



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山东鲁能亘富开发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1196-3号《鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发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，需对山东鲁能亘富开发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。

山东鲁能亘富开发有限公司(盖章)：



法定代表人(签字)：

甘勇

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山东鲁能亘富开发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1196-03号《鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发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，需对山东鲁能亘富开发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，我们对山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益在2016年12月31日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：



资产评估师



2017 年 5 月 8 日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010618

北京中企华资产评
估有限责任公司

机构名称

权忠光

首席合伙人
(法定代表人、
分支机构负责人)

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。

中华人民共和国财政部印刷

证券期货相关业务评估资格证书

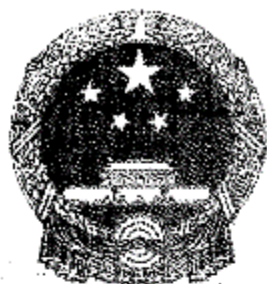
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
中企华资产评估有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间： 年 月

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0100011004

序列号：0000026



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

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



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 03 月 31 日

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

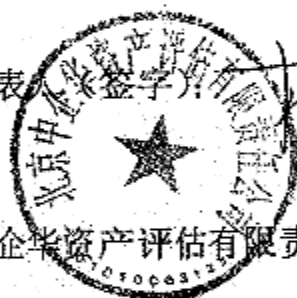
北京中企华资产评估有限责任公司

法人授权书

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

授权期限：2017年4月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20日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 张福金

性别: 男

登记编号: 11001753

单位名称: 北京中企华资产评估有
限责任公司

初次登记时间: 1999-12-31

年检信息: 通过

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



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://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁建东

性别：男

登记编号：11001124

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印时间：2016年12月23日

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

业务约定书

委托方（甲方）：天津广宇发展股份有限公司

受托方（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：北 京

签订时间：2017年3月6日

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

一、评估目的：

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

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

二、委托评估对象和评估范围：

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

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

债，包括流动资产、固定资产和流动负债。

三、评估基准日：2016年12月31日。

四、评估报告使用者：

评估报告使用者包括甲方；

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

五、评估报告提交期限和方式：

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

提交方式：

受托方提交的评估报告为签字盖章后的正式评估报告。

六、评估收费：

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

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

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

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

七、双方的责任和义务：

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

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

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

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

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

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

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

双方如不履行上述责任，视为违约。

八、双方违约责任:

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

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

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

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

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

九、其它:

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除;

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

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

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

5、本约定书经双方签字,并加盖单位公章或约定书专用章后,即发生法律效力;

6、本约定书正本一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力;

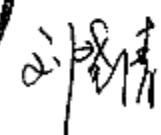
7、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件,导致甲、乙或任何一方无法履行本约定书,所遗留问题由双方协商解决;

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

甲方(盖章):  天津中广宇发展股份有限公司

甲方代表(签字): 韩卫

乙方(盖章):  北京中企华资产评估有限责任公司

乙方代表(签字): 

甲方信息:

地址:天津经济技术开发区第三大街16号
电话:010-85127720
邮编:100020
传真:010-85127714

乙方信息:

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

2017年3月6日