

**鲁能集团有限公司拟以
北京顺义新城建设开发有限公司股权
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 1079-04 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年五月八日



目 录

资产评估师声明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告正文.....	6
一、 委托方、产权持有者、被评估单位及业务约定书约定的其他评估 报告使用者	6
二、 评估目的.....	15
三、 评估对象和评估范围.....	15
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
七、 评估方法.....	22
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	32
九、 评估假设.....	34
十、 评估结论.....	36
十一、 特别事项说明.....	38
十二、 评估报告使用限制说明.....	39
十三、 评估报告日.....	39
评估报告附件.....	41

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，对北京顺义新城建设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：鲁能集团拟以北京顺义新城建设开发有限公司股权认购广宇发展发行股份，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，对北京顺义新城建设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 1196-4 号《鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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 1196-4 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北京顺义新城建设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：北京顺义新城建设开发有限公司的股东全部权益。

评估范围：北京顺义新城建设开发有限公司涉及的全部资产和负债，包括流动资产、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：

北京顺义新城建设开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 1,463,800.24 万元，评估值为 1,580,997.28 万元，评估增值 117,197.04 万元，增值率 8.01 %。负债账面价值为 1,273,295.32 万元，评估值为 1,273,295.32 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 190,504.92 万元，评估值为 307,701.96 万元，评估增值 117,197.04 万元，增值率 61.52 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万

元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,343,314.61	1,452,015.82	108,701.21	8.09
非流动资产	2	120,485.63	128,981.46	8,495.83	7.05
其中：长期股权投资	3	80,000.00	80,000.06	0.06	0.00
投资性房地产	4	2,718.68	4,022.63	1,303.95	47.96
固定资产	5	182.53	153.03	-29.50	-16.16
在建工程	6	5,291.17	17,649.34	12,358.17	233.56
无形资产	7	5,136.86	0.00	-5,136.86	-100.00
其中：土地使用权	8	5,136.86	0.00	-5,136.86	-100.00
其他非流动资产	9	27,156.39	27,156.40	0.01	0.00
资产总计	10	1,463,800.24	1,580,997.28	117,197.04	8.01
流动负债	11	836,395.32	836,395.32	0.00	0.00
非流动负债	12	436,900.00	436,900.00	0.00	0.00

鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设开发有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目·评估报告

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%
负债总计	13	1,273,295.32	1,273,295.32	0.00	0.00
净资产	14	190,504.92	307,701.96	117,197.04	61.52

经评估,北京顺义新城建设开发有限公司股东全部权益的评估值为 307,701.96 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
北京顺义新城建设开发有限公司股权
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北京顺义新城建设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北京顺义新城建设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、产权持有者、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，被评估单位为北京顺义新城建设开发有限公司，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：北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称：“顺义新城公司”）

法定住所：北京市顺义区马坡镇向阳街 6 号

法定代表人：陈维波

注册资本：人民币 70,000.00 万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

经营范围：物业管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；土地开发；从事房地产经纪业务；出租商业用房；出租办公用房。（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。）

房产开发资质等级：壹级

2. 公司股权结构及变更情况

北京顺义新城建设开发有限公司成立于 2002 年 9 月 11 日，注册资本 10,000 万元，其中，鲁能英大集团有限公司（以下简称鲁能英大）出资 5,500 万元，股权比例为 55%；北大星光集团有限公司

(原名称为北大君士集团有限公司) 出资 4,500 万元, 股权比例为 45%。

2006 年 2 月 10 日, 根据顺义新城第一届第二次股东大会决议和修改后的章程规定, 北大星光集团有限公司将其持有的股权转让给北京财富房地产开发集团有限公司 (以下简称财富集团), 并由鲁能英大、财富集团共同增资, 增资后的注册资本变更为 30,000 万元。其中, 鲁能英大投资 16,500 万元, 股权比例为 55%; 财富集团投资 13,500 万元, 股权比例为 45%。

2008 年 7 月 9 日, 根据顺义新城股东会决议, 英大国际信托有限责任公司 (以下简称英大信托) 对顺义新城增资 40,000 万元, 增资后的注册资本为 70,000 万元。其中, 鲁能英大投资 16,500 万元, 股权比例为 23.57%; 财富集团投资 13,500 万元, 股权比例为 19.29%; 英大信托投资 40,000 万元, 股权比例为 57.14%。

2009 年 9 月 21 日, 根据国家电网公司《关于山东鲁能集团有限公司产权整合方案的批复》(国家电网财[2009]762 号) 文件和北京顺义新城建设开发有限公司股东会决议, 鲁能英大将其持有的股权全部无偿划转给鲁能集团有限公司 (原名称为山东鲁能集团有限公司, 以下简称鲁能集团), 划转后注册资本不变。划转后, 鲁能集团投资 16,500 万元, 股权比例为 23.57%; 财富集团投资 13,500 万元, 股权比例为 19.29%; 英大信托投资 40,000 万元, 股权比例为 57.14%。

2011 年 12 月, 英大信托将其以信托资金所持有的顺义新城 31.43% 的股权转让给鲁能集团。股权转让后, 鲁能集团出资 38,500 万元, 股权比例为 55%; 财富集团出资 13,500 万元, 股权比例为 19.29%; 英大信托出资 18,000 万元, 股权比例为 25.71%。

2013 年 8 月, 英大信托将其以信托资金所持有的顺义新城的 25.71% 股权全部转让给鲁能集团。股权转让后, 鲁能集团出资 56,500 万元, 股权比例为 80.71%; 财富集团出资 13,500 万元, 股权比例为 19.29%。

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

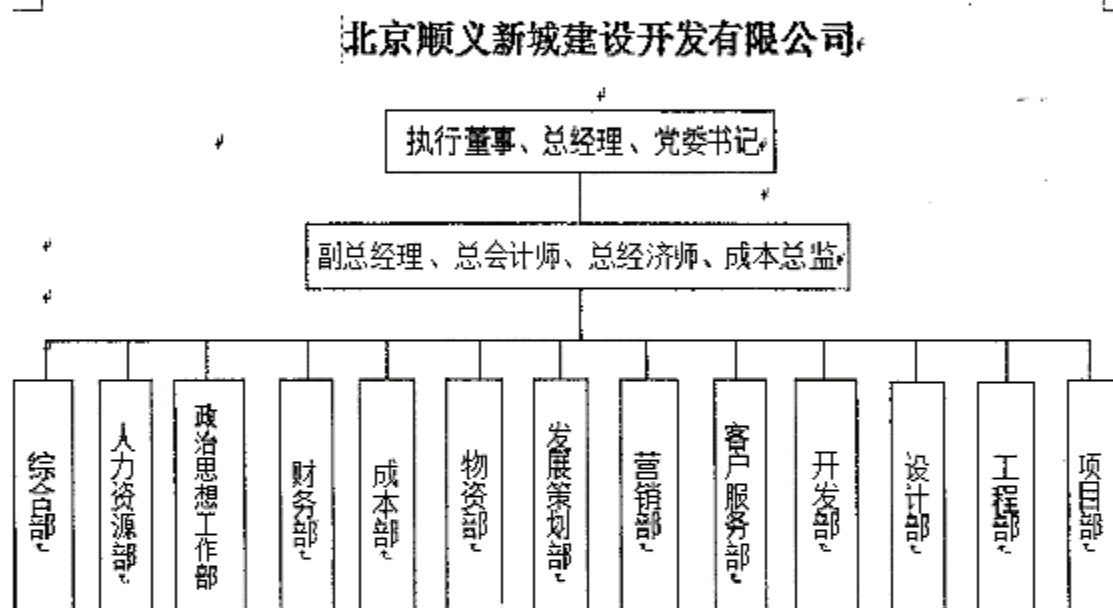
公司将其所持有的顺义新城 19.29% 的股权转让给鲁能集团有限公司，转让后鲁能集团有限公司持有顺义新城的股权为 100%。

基准日公司产权结构如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
鲁能集团有限公司	70,000.00	100.00
合计	70,000.00	100.00

3. 经营管理结构

北京顺义新城建设开发有限公司组织架构如下图：



4. 公司项目概况

北京顺义新城开发有限公司所开发顺义新城项目位于顺义新城马坡组团核心地带，为一、二级联动开发项目。该项目属于北京东部发展带上的重要节点，为区域未来的政治、文化、商务交往、商业服务业中心，着力打造“滨水、生态、国际、活力、宜居”的国际化新城。截至目前，一级开发征地 4,238,689.00 平方米，二级开发已确权顺义新城 1、2、7 号地块、石榴庄（鲁美）项目用地、21 街区（优 D）项目用地共五宗土地，占地面积共 1,090,720.49 平方米。

主要项目概况如下：

北京顺义新城建设开发有限公司承担了 1#、2#、3#、7#、8#、9#六地块以及市政道路的一级开发，其中 1#、2#、7#地块北京顺义新城建设开发有限公司以摘牌方式取得出让土地，转入二级开发。

顺义新城项目现已取得 1#地、2#地、7#地、石榴庄项目、21 街区项目共五宗土地，占地面积共 1,090,720.49 平方米。

其中：

(1)1#地安置房及商品房项目（佳和宜园、泰和宜园）、7#地洋房和高层项目(颐景润园)、2#地 B1 地块(颐景溪园)、2#地 B2 地块(颐景沁园)已完工并部分交房；7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 为二手商品房，在开发产品核算；

(2)2#地 B3 地块为在建，于 2014 年 8 月开工，预计于 2018 年 1 月竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，预测可售建筑面积为 57,031.90 平方米(含配套地下车库)，均为联排别墅，已预售面积为 20,766.88 平方米，未销售面积为 36,265.02 平方米；

(3)7#地独立商业地块为空地，待开发；

(4)21 街区项目于 2015 年 9 月开工建设，预计于 2020 年 8 月竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，可售总建筑面积为 80,480.36 平方米(均为地上计容面积)，均为联排/双拼别墅。已预售面积为 29,033.77 平方米(地上计容面积)，未销售面积为 51,446.59 平方米；

(5)石榴庄项目于 2014 年 10 月开工建设，已部分进行了预售，已预售面积 109,773.50 平方米(鲁美 S24 地块自住房 68,222.96 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 17,246.95 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 11,743.39 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 12,560.20 平方米)，未销售面积 65,556.33 平方米(鲁美首层商业 5,463.97 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 13,356.14 平方米、鲁美 S24 地块别墅 16,407.00 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 4,975.90 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 18,683.14 平方米、鲁美 S24 地下一层写字楼 1,277.80 平方米、鲁美 S24 地下一层商业 2,275.86 平方米、鲁美 S14-1 商业 3,116.52 平方米)，地下车位 911 个。

5.近年资产、财务、经营状况

被评估单位评估历史年度资产负债表如下：

历史年度资产负债表（合并）

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
一、流动资产合计	1,245,988.42	1,271,926.58	1,977,645.67
货币资金	72,754.73	54,762.36	113,811.64
预付款项	0.00	80.70	30.81
其他应收款	1,853.06	2,182.36	2,598.70
存货	1,160,245.96	1,208,935.89	1,835,972.09
其他流动资产	11,134.67	5,965.27	25,232.44
二、非流动资产合计	10,202.57	17,495.70	40,485.63
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	2,718.68
固定资产	145.68	207.06	182.53
在建工程	0.00	0.00	5,291.17
无形资产	0.00	0.00	5,136.86
递延所得税资产	10,056.90	17,288.64	27,156.39
三、资产总计	1,256,190.99	1,289,422.28	2,018,131.30
四、流动负债合计	420,800.31	605,778.62	838,996.31
短期借款	148,400.00	154,200.00	15,000.00
应付账款	46,329.02	41,026.38	41,717.84
预收款项	213,417.17	161,675.64	647,067.41
应付职工薪酬	80.96	118.07	173.31
应交税费	6,194.22	25,778.72	13,023.13
应付利息	1,584.19	1,644.69	3,553.35
其他应付款	4,794.76	8,530.84	18,461.27
一年内到期的非流动负债	0.00	212,804.29	100,000.00
五、非流动负债合计	761,690.09	505,734.42	988,630.00
长期借款	761,690.09	505,734.42	988,630.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	1,182,490.41	1,111,513.04	1,827,626.31
七、所有者权益	73,700.59	177,909.24	190,504.99

历史年度利润表（合并）

鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设开发有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目·评估报告

金额单位:人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	246,370.79	196,614.50	159,136.39
减: 营业成本	160,867.60	99,399.70	107,817.65
营业税金及附加	19,682.35	21,639.07	9,720.80
销售费用	7,052.07	14,752.41	23,744.78
管理费用	2,530.22	1,983.32	2,427.45
财务费用	-481.47	-110.35	-984.71
资产减值损失	-7.27	0.00	0.00
二、营业利润	56,727.30	58,950.34	16,410.41
加: 营业外收入	63.83	27.77	404.92
减: 营业外支出	23.45	33.23	18.05
三、利润总额	56,767.68	58,944.87	16,797.28
减: 所得税费用	14,191.92	14,736.22	4,201.54
四、净利润	42,575.76	44,208.65	12,595.74

历史年度资产负债表 (母公司)

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
一、流动资产合计	1,245,988.42	1,271,926.58	1,343,314.61
货币资金	72,754.73	54,762.36	95,107.51
预付款项	0.00	80.70	30.81
其他应收款	1,853.06	2,182.36	2,598.70
存货	1,160,245.96	1,208,935.89	1,220,345.80
其他流动资产	11,134.67	5,965.27	25,231.80
二、非流动资产合计	10,202.57	17,495.70	120,485.63
长期股权投资	0.00	0.00	80,000.00
投资性房地产	0.00	0.00	2,718.68
固定资产	145.68	207.06	182.53
在建工程	0.00	0.00	5,291.17
无形资产	0.00	0.00	5,136.86
递延所得税资产	10,056.90	17,288.64	27,156.39
三、资产总计	1,256,190.99	1,289,422.28	1,463,800.24
四、流动负债合计	420,800.31	605,778.62	836,395.32
短期借款	148,400.00	154,200.00	15,000.00

鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设开发有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目·评估报告

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
应付账款	46,329.02	41,026.38	41,717.84
预收款项	213,417.17	161,675.64	647,067.41
应付职工薪酬	80.96	118.07	173.31
应交税费	6,194.22	25,778.72	13,023.11
应付利息	1,584.19	1,644.69	952.38
其他应付款	4,794.76	8,530.84	18,461.27
一年内到期的非流动负债	0.00	212,804.29	100,000.00
五、非流动负债合计	761,690.09	505,734.42	436,900.00
长期借款	761,690.09	505,734.42	436,900.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	1,182,490.41	1,111,513.04	1,273,295.32
七、所有者权益	73,700.59	177,909.24	190,504.92

历史年度利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2014年度	2015年度	2016年度
一、营业收入	246,370.79	196,614.50	159,136.39
减：营业成本	160,867.60	99,399.70	107,817.65
营业税金及附加	19,682.35	21,639.07	9,720.80
销售费用	7,052.07	14,752.41	23,744.78
管理费用	2,530.22	1,983.32	2,427.45
财务费用	-481.47	-110.35	-984.62
资产减值损失	-7.27	0.00	0.00
二、营业利润	56,727.30	58,950.34	16,410.33
加：营业外收入	63.83	27.77	404.92
减：营业外支出	23.45	33.23	18.05
三、利润总额	56,767.68	58,944.87	16,797.20
减：所得税费用	14,191.92	14,736.22	4,201.52
四、净利润	42,575.76	44,208.65	12,595.68

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

6.委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位北京顺义新城建设开发有限公司、委托方广宇发展，均为产权所有者鲁能集团的控股子公司。

(四)业务约定书约定的其他评估报告使用者

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

二、评估目的

鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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，对北京顺义新城建设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1196-4号《鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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1196-4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北京顺义新城建设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，评估对象是北京顺义新城建设开发有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围是北京顺义新城建设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、在建工程、无形资产、其他非流动资产等，总资产账面值为 1,463,800.24 万元；负债包括流动负债及非流动负债，总负债账面值为 1,273,295.32 万元；净资产 190,504.92 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

纳入评估范围的主要资产为存货开发产品和开发成本、投资性房地产、在建工程、设备类资产等。

1. 存货

开发产品与开发成本为住宅、商业、低密度住宅等房地产开发项目，位于北京市顺义区与丰台区。

（1）开发产品：

主要是顺义新城 1#地安置房及商品房项目、顺义新城 2 号地 B1 地块项目、顺义新城 2 号地 B2 地块项目、顺义新城 7#地 A 地块项目及 7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 号商品房。

（2）开发成本

主要是 2#地 B3 地块、7#地商业地块、21 街区项目用地、石榴庄项目、顺义新城一级开发项目。

开发成本共取得 9 宗土地，占地面积共 286,835.19 平方米，其中：2#地 B3 地块、21 街区项目用地、石榴庄项目已于评估基准日前陆续动工建设并已部分预售，其余 7#地商业地块为空地，目前企业无明确开发计划，待开发。

2. 投资性房地产

投资性房地产主要为目前在出租的位于顺义区顺兴街 7 号院 37 号楼 1 至 3 层 101 的 2#地 B1 地块 G4 公建-幼儿园，建筑面积 2,903.17 平方米，已办理房屋权属证书。

3. 在建工程

评估范围内的在建工程为评估范围内的在建工程实际为 1#地商业地块项目，占地面积 14,145.60 平方米，规划建筑面积 50,955.60 平方米，已取得开发阶段的各类权证。

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。开发项目已按照开发阶段相应取得国有土地使用证、土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证，车辆已取得车辆行驶证。

经核实，北京顺义新城建设开发有限公司不存在账面未记录的无形资产情况。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

- 1.中共国家电网公司党组会议纪要（【2016】21 号）；
- 2.鲁能集团（都城伟业集团）公司总经理办公会会议纪要（【2016】14 号）。

(二)法律法规依据

- 1.《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）；
- 2.《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);

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. 验资报告;
7. 机动车行驶证;

8.设备购置发票;

9.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.《北京市土地储备和一级开发暂行办法》(京国土市[2005]540号);

9.《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);

10.评估基准日银行存贷款基准利率;

11.《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发[2014]26号);

12.《机电产品报价手册》(2017年);

13.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;

14.被评估单位提供的相关工程预决算资料;

15.被评估单位与相关单位签订的工程承包合同;

16.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;

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

(六)其他参考依据

1. 北京顺义新城建设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《北京顺义新城建设开发有限公司审计报告》（瑞华审字[2017]第 01420146 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：北京顺义新城建设开发有限公司主要从事房地产开发，开发区域只涉及北京，业务类型单一，开发区域单一，无法在资本市场中找到与评估对象相同或相似的可比企业；由于产权交易市场不发达，难以找到足够的可比交易案例，故无法采用市场法进行评估。

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

选取资产基础法评估的理由：北京顺义新城建设开发有限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+长期股权投资

（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。经分析,被评估单位不存在溢余资产。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位的非经营性资产、负债包括未纳入经营预测存货、递延所得税资产、应付利息等,本次评估主要采用成本法进行评估,具体评估方法详见资产基础法评估部分。

(4)长期股权投资价值

被评估单位长期股权投资是对全资子公司张家口鲁能实业有限公司和苏州鲁能广宇置地有限公司的投资。本次采用资产基础法和收益法进行评估,选用资产基础法评估结果。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债,包括短期借款、一年内到期的非流动负债及长期借款。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、其他应收款、存货、其他流动资产。

(1)货币资金,包括银行存款和其他货币资金,通过核实银行对账单、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,按全部应收款额计算评估值;对于很可能收不回部分款项的,在难以确定收不回账款的数额时,借助于历史资料和现场调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值

计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 存货—开发产品

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

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

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

(4) 存货—开发成本

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

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

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

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

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

① 预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期。

②开发完成后的房地产销售收入金额

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

③后续开发成本

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

④销售费用

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

⑤管理费用

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

⑥增值税

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

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

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(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、国家税务总局公告2016年第70号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定,按房屋预售收入预征,待项目完成后,按照地块统一进行汇算清缴,多退少补。

其中:

A.转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

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

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

◆对于无明确开发计划、尚未开发的房地产项目（空地），首先采用选用适宜的方法评估土地使用权价值，再扣减增值税、税金及附加、土地增值税、所得税，加计账面已发生的合理前期费用及其他费用，作为开发成本评估值。

◆对于一级开发项目，在核实开发成本的基础上，考虑适当利润，并扣除相关税费进行评估。

一级开发成本评估值=一级开发成本核实金额+应计利润-税金及附加-企业所得税

其中：应计利润=一级开发成本核实金额（不含已实缴税金）×利润率

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市[2005]540号），利润率确定为8%。

(5)其他流动资产

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

2.长期股权投资

本次评估对被投资企业采用资产基础法和收益法两种方法进行整体评估，经分析后以最终选用的评估方法得出的被投资企业股东全部权益价值乘以持股比例得出长期投资的评估值。

3.投资性房地产

对于目前出租，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. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估，部分采用市场法评估。

成本法计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置全价的确定

①对于电子设备，重置全价根据当地市场信息、《2017年机电产品报价手册》及《中关村在线》等确定市场购置价后作为重置全价。

电子设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

对于合同款中包含运杂费的设备：重置全价=设备购置价+安装费

②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，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置全价扣除可抵扣增值税。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣增值税

(2) 综合成新率的确定

①对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。其中，对有强制报废年限的车辆，计算使用年限法成新率时可采用尚可使用年限法，也可以采用平均年限法；对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按 15 年考虑，接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑。其计算公式如下：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限
×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程
×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5.在建工程

评估范围内的在建工程实际为 1#地商业地块项目，目前该项目尚处于主体建设阶段。根据企业申报的在建工程的实际情况与未来规划，企业对于该在建项目暂时做为自持物业经营，待整个项目竣工交付后择机销售，因此对于该在建工程及占用的无形资产-土地使用权作为 1#地商业地块项目采用假设开发法评估。

6.无形资产-土地使用权

评估范围内的土地使用权实际为在建工程 1#地商业地块项目占用的土地使用权，本次评估对于程 1#地商业地块项目做为开发项目评估，因此评估范围内的土地使用权估值并入在建工程中评估。

7.递延所得税资产

递延所得税资产为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础产生的差异。评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

8. 负债

本次评估范围内的负债，包括流动负债和非流动负债，具体包括短期借款、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、一年到期非流动负债和长期借款等。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 and 情况

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

(一) 接受委托

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

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

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

2. 组建评估团队

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

3. 实施项目培训

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

(三) 资产核实及现场尽职调查

评估人员于 2017 年 3 月 7 日至 3 月 20 日，对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、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的各类资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 现场尽职调查

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

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

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;
- (4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;
- (5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;
- (6)房地产行业、当地房地产政策、市场销售信息等;
- (7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

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

(五)评定估算

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

(六)内部审核、征求意见及出具报告

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

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位在预测期内持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

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

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.本次评估预测以被评估单位评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组；

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

6.本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业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，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

北京顺义新城建设开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 1,463,800.24 万元，总负债账面价值为 1,273,295.32 万元，净资产账面价值为 190,504.92 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 307,687.33 万元，增值额为 117,182.41 万元，增值率为 61.51%。

(二) 资产基础法（成本法）评估结果

北京顺义新城建设开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 1,463,800.24 万元，评估值为 1,580,997.28 万元，评估增值 117,197.04 万元，增值率 8.01%。负债账面价值为 1,273,295.32 万元，评估值为 1,273,295.32 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 190,504.92 万元，评估值为 307,701.96 万元，评估增值 117,197.04 万元，增值率 61.52%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万

鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设开发有限公司股权
认购天津广宇发展股份有限公司发行股份项目·评估报告

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%
流动资产	1	1,343,314.61	1,452,015.82	108,701.21	8.09
非流动资产	2	120,485.63	128,981.46	8,495.83	7.05
其中：长期股权投资	3	80,000.00	80,000.06	0.06	0.00
投资性房地产	4	2,718.68	4,022.63	1,303.95	47.96
固定资产	5	182.53	153.03	-29.50	-16.16
在建工程	6	5,291.17	17,649.34	12,358.17	233.56
无形资产	7	5,136.86	0.00	-5,136.86	-100.00
其中：土地使用权	8	5,136.86	0.00	-5,136.86	-100.00
其他非流动资产	9	27,156.39	27,156.40	0.01	0.00
资产总计	10	1,463,800.24	1,580,997.28	117,197.04	8.01
流动负债	11	836,395.32	836,395.32	0.00	0.00
非流动负债	12	436,900.00	436,900.00	0.00	0.00
负债总计	13	1,273,295.32	1,273,295.32	0.00	0.00
净资产	14	190,504.92	307,701.96	117,197.04	61.52

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 307,687.33 元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 307,701.96 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：北京顺义新城建设开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为307,701.96万元。

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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

(一)本评估报告的资产类型与账面金额以瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）2017年4月26日出具的瑞华审字[2017]第01420146号《北京顺义新城建设开发有限公司审计报告》为依据，上述审计报告的意见：北京顺义新城建设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)委估范围内的一级开发成本，预期可取得的成本补偿金额及投资回报，需经有关政府部门聘请的专业机构进行审核并确认，本次按照被评估单位已实际支付的开发成本账面值加计约定利润并扣减相关税费进行评估。

(三)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。

(四)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。

(五)截止至评估基准日,被评估单位抵押涉及各项目情况如下:

贷款单位	借款余额(元)	抵押物
中信银行总行营业部	1,969,000,000.00	石榴庄s-14-1、s-17、s-20、s-24地块土地及在建项目程
渤海银行股份有限公司北京分行	1,000,000,000.00	21街区土地使用权
合计	2,969,000,000.00	

本报告未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

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

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用;

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

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 5 月 8 日。

法定代表人授权人:黎东标

资产评估师:张福金



资产评估师:梁建东



北京中企华资产评估有限责任公司



评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位审计报告；

附件三、委托方、产权持有单位和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、被评估单位房地产开发资质复印件；

附件五、被评估单位权属证明资料；

附件六、委托方和相关当事方的承诺函；

附件七、签字评估师的承诺函；

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、评估业务约定书。

内部事项

中共国家电网公司党组 会议纪要

(21)



办公厅

二〇一六年五月二十六日

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

一、会议听取并原则通过了监察局的工作汇报。

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

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

身健体”、提质增效。

二、会议听取并通过了产业部关于节能公司新设国泰绿能有限公司的汇报。

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

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

三、会议听取并通过了产业部关于鲁能集团所属上市公司资产重组的汇报。

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

会议要求，产业部、财务部、鲁能集团要认真做好审批、备案等后续工作。要密切关注、持续研究证券市场动向，把住关键环节，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

北京顺义新城建设开发有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01420146 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	53

审 计 报 告

瑞华审字【2017】01420146 号

北京顺义新城建设开发有限公司：

我们审计了后附的北京顺义新城建设开发有限公司的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2016 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，公允反映了北京顺义新城建设开发有限公司 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：

杨阳

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：北京信远新城建设开发有限公司

金额单位：人民币元

	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	1,138,116,407.83	547,623,577.26
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			
预付款项	六、2	308,058.22	807,040.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、3	25,986,991.74	21,823,563.10
买入返售金融资产			
存货	六、4	18,359,720,852.49	12,089,358,935.91
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、5	252,324,412.44	59,652,705.98
流动资产合计		19,776,456,722.72	12,719,265,822.25
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、6	27,186,815.25	
固定资产	六、7	1,825,251.12	2,070,569.76
在建工程	六、8	52,911,694.33	
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、9	51,368,584.28	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、10	271,563,927.36	172,886,440.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		404,856,272.34	174,957,010.29
资产总计		20,181,312,995.06	12,894,222,832.54



合并资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位:北京顺义新城建设开发有限公司

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、11	150,000,000.00	1,542,000,000.00
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、12	417,178,427.40	410,263,825.25
预收款项	六、13	6,470,674,132.00	1,616,756,380.00
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、14	1,733,053.93	1,180,727.87
应交税费	六、15	130,231,318.28	257,787,202.67
应付利息	六、16	35,533,517.06	16,446,669.06
应付股利			
其他应付款	六、17	184,612,679.16	85,308,362.27
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、18	1,000,000,000.00	2,128,042,861.87
其他流动负债			
流动负债合计		8,389,963,127.83	6,057,786,228.99
非流动负债:			
长期借款	六、19	9,886,300,000.00	5,057,344,185.29
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		9,886,300,000.00	5,057,344,185.29
负债合计		18,276,263,127.83	11,115,130,414.28
股东权益:			
股本	六、20	700,000,000.00	700,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积	六、21	600,000,000.00	600,000,000.00
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、22	605,049,242.23	479,092,418.26
一般风险准备			
未分配利润	六、23	625.00	
归属于母公司股东权益合计		1,905,049,867.23	1,779,092,418.26
少数股东权益			
股东权益合计		1,905,049,867.23	1,779,092,418.26
负债和股东权益总计		20,181,312,995.06	12,894,222,832.54

载于第15页至第54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:

单位负责人:

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：北京顺义新城建设开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		1,591,363,900.48	1,966,145,003.41
其中：营业收入	六、24	1,591,363,900.48	1,966,145,003.41
二、营业总成本		1,427,259,766.47	1,376,641,629.79
其中：营业成本	六、24	1,078,176,472.99	993,996,985.35
税金及附加	六、25	97,207,993.29	216,390,734.63
销售费用	六、26	237,447,833.88	147,524,147.64
管理费用	六、27	24,274,536.78	19,833,230.06
财务费用	六、28	-9,847,070.47	-1,103,467.89
资产减值损失			
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			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		164,104,134.01	589,503,373.62
加：营业外收入	六、29	4,049,160.68	277,693.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、30	180,458.81	332,343.42
其中：非流动资产处置损失			16,080.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		167,972,835.88	589,448,723.20
减：所得税费用	六、31	42,015,386.91	147,362,180.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		125,957,448.97	442,086,542.40
归属于母公司股东的净利润		125,957,448.97	442,086,542.40
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		125,957,448.97	442,086,542.40
归属于母公司股东的综合收益总额		125,957,448.97	442,086,542.40
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54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：

单位负责人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]



合并现金流量表

2016年度

编制单位：北京顺义新城建设开发有限公司

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		6,587,570,721.39	1,479,004,653.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、32	54,335,687.23	152,677,280.12
经营活动现金流入小计		6,641,906,408.62	1,631,681,933.52
购买商品、接受劳务支付的现金		6,857,572,265.44	958,956,323.70
支付给职工以及为职工支付的现金		59,274,781.72	41,826,238.41
支付的各项税费		700,085,944.27	191,181,983.57
支付其他与经营活动有关的现金	六、32	280,734,922.16	299,409,102.97
经营活动现金流出小计		7,897,667,913.59	1,491,373,648.65
经营活动产生的现金流量净额	六、33	-1,255,761,504.97	140,308,284.87
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			4,270.00
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			4,270.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		292,948.00	1,159,118.18
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		292,948.00	1,159,118.18
投资活动产生的现金流量净额		-292,948.00	-1,154,848.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			600,000,000.00
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		7,793,601,341.31	3,003,357,915.30
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、32	2,150,000,000.00	1,600,000,000.00
筹资活动现金流入小计		9,943,601,341.31	5,203,357,915.30
偿还债务支付的现金		5,484,688,388.47	3,376,871,799.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,750,391.52	545,586,257.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	六、32	2,150,000,000.00	1,600,000,000.00
筹资活动现金流出小计		8,094,438,779.99	5,522,458,056.65
筹资活动产生的现金流量净额		1,849,162,561.32	-319,100,141.35
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、33	593,108,108.35	-179,946,704.66
加：期初现金及现金等价物余额	六、33	544,899,067.63	724,845,772.29
六、期末现金及现金等价物余额	六、33	1,138,007,175.98	544,899,067.63

载于第15页至第54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：

单位负责人：

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

2016年度

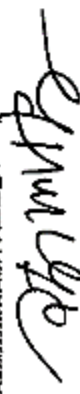
金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司股东的权益											少数股东权益	股东权益合计	
	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			
优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	700,000,000.00				600,000,000.00					479,092,418.26			1,779,092,418.26	
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	700,000,000.00				600,000,000.00					479,092,418.26			1,779,092,418.26	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										125,956,823.97	625.00		125,957,448.97	
（一）综合收益总额												125,957,448.97		
（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、股份支付计入权益的金额														
4、其他														
（三）利润分配														
1、提取盈余公积										125,956,823.97		-125,956,823.97		
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配										125,956,823.97		-125,956,823.97		
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	700,000,000.00				600,000,000.00					605,049,242.23	625.00		1,905,049,867.23	

公司于第16页至第44页附注披露了本财务报表编制过程

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：



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

项	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
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	700,000,000.00						37,005,875.86			
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	700,000,000.00						37,005,875.86			737,005,875.86
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、股东投入资本										
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	700,000,000.00						479,082,418.26			1,779,082,418.26

公司于第15页至第54页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

财务总监: 王明

会计机构负责人: 王明

主管会计工作负责人: 王明

会计机构负责人: 王明

财务总监: 王明

主管会计工作负责人: 王明

会计机构负责人: 王明

财务总监: 王明

主管会计工作负责人: 王明

会计机构负责人: 王明

公司于第15页至第54页的财务报表附注是本财务报表的重要组成部分

财务总监: 王明

会计机构负责人: 王明

主管会计工作负责人: 王明

会计机构负责人: 王明

资产负债表

2016年12月31日

编制单位：北京顺义新城建设开发有限公司

金额单位：人民币元

	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		951,075,104.52	547,623,577.26
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			
预付款项		308,058.22	807,040.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四、1	25,986,991.74	21,823,563.10
存货		12,203,457,957.25	12,089,358,935.91
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		252,318,031.14	59,652,705.98
流动资产合计		13,433,146,142.87	12,719,265,822.25
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	十四、2	800,000,000.00	
投资性房地产		27,186,815.25	
固定资产		1,825,251.12	2,070,569.76
在建工程		52,911,694.33	
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		51,368,584.28	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		271,563,927.36	172,886,440.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,204,856,272.34	174,957,010.29
资产总计		14,638,002,415.21	12,894,222,832.54

(转下页) cninf



资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位:北京顺义新城建设开发有限公司

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		150,000,000.00	1,542,000,000.00
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		417,178,427.40	410,263,825.25
预收款项		6,470,674,132.00	1,616,756,380.00
应付职工薪酬		1,733,053.93	1,180,727.87
应交税费		130,231,109.95	257,787,202.87
应付利息		9,523,770.54	16,446,869.06
应付股利			
其他应付款		184,612,679.16	85,308,362.27
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		1,000,000,000.00	2,128,042,861.87
其他流动负债			
流动负债合计		8,363,953,172.98	6,057,786,228.99
非流动负债:			
长期借款		4,369,000,000.00	5,057,344,185.29
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,369,000,000.00	5,057,344,185.29
负债合计		12,732,953,172.98	11,115,130,414.28
股东权益:			
股本		700,000,000.00	700,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积		800,000,000.00	800,000,000.00
减:库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		605,049,242.23	479,092,418.26
一般风险准备			
未分配利润			
股东权益合计		1,905,049,242.23	1,779,092,418.26
负债和股东权益总计		14,638,002,415.21	12,894,222,832.54

载于第15页至第54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:

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2016年度

编制单位：北京顺义新城建设开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入		1,591,363,900.48	1,966,145,003.41
减：营业成本	十四、3	1,078,176,472.99	993,996,985.35
税金及附加		97,207,993.29	216,390,734.63
销售费用		237,447,833.88	147,524,147.64
管理费用		24,274,536.78	19,833,230.06
财务费用		-9,846,237.14	-1,103,467.89
资产减值损失			
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）		164,103,300.68	589,503,373.62
加：营业外收入		4,049,160.68	277,693.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		180,458.81	332,343.42
其中：非流动资产处置损失			16,080.15
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		167,972,002.55	589,448,723.20
减：所得税费用		42,015,178.58	147,362,180.80
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		125,956,823.97	442,086,542.40
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		125,956,823.97	442,086,542.40

载于第15页至第54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：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2016年度

编制单位：北京顺义新城建设开发有限公司

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		6,587,570,721.39	1,479,004,653.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,329,853.90	152,677,280.12
经营活动现金流入小计		6,611,900,575.29	1,631,681,933.52
购买商品、接受劳务支付的现金		828,128,960.42	958,956,323.70
支付给职工以及为职工支付的现金		59,274,781.72	41,826,238.41
支付的各项税费		599,269,719.27	191,181,983.57
支付其他与经营活动有关的现金		250,729,922.16	299,409,102.97
经营活动现金流出小计		1,737,403,383.57	1,491,373,648.65
经营活动产生的现金流量净额		4,874,497,191.72	140,308,284.87
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			4,270.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			4,270.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		292,948.00	1,159,118.18
投资支付的现金		800,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		800,292,948.00	1,159,118.18
投资活动产生的现金流量净额		-800,292,948.00	-1,154,848.18
三、筹资活动产生的现金流量：			600,000,000.00
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,276,301,341.31	3,003,357,915.30
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,150,000,000.00	1,600,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,426,301,341.31	5,203,357,915.30
偿还债务支付的现金		5,484,688,388.47	3,376,871,799.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,750,391.52	545,586,257.58
支付其他与筹资活动有关的现金		2,150,000,000.00	1,600,000,000.00
筹资活动现金流出小计		8,094,438,779.99	5,522,458,056.65
筹资活动产生的现金流量净额		-3,668,137,438.68	-319,100,141.35
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		406,066,805.04	-179,946,704.66
加：期初现金及现金等价物余额		544,899,067.63	724,845,772.29
六、期末现金及现金等价物余额		950,965,872.67	544,899,067.63

载于第15页至第54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：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2016年度

金额单位：人民币元

项	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	700,000,000.00			800,000,000.00				479,082,418.26			1,779,082,418.26
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	700,000,000.00			800,000,000.00				479,082,418.26			1,779,082,418.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								125,956,823.97			125,956,823.97
（一）综合收益总额										125,956,823.97	125,956,823.97
（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								125,956,823.97		-125,956,823.97	
1、提取盈余公积								125,956,823.97		-125,956,823.97	
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	700,000,000.00			800,000,000.00				805,049,242.23			1,905,049,242.23

截至第15页至第14页的财务报表附注基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：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)

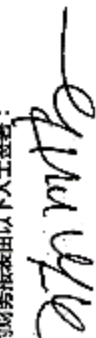
2016年度

金额单位: 人民币元

项目	上年数				资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	700,000,000.00								37,005,875.86			737,005,875.86
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	700,000,000.00								37,005,875.86			737,005,875.86
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						600,000,000.00			442,086,542.40			1,042,086,542.40
(一) 综合收益总额												
(二) 股东投入和减少资本						600,000,000.00						
1. 股东投入的普通股						600,000,000.00						
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									442,086,542.40		-442,086,542.40	
2. 提取一般风险准备												
3. 对股东的分配									442,086,542.40		-442,086,542.40	
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	700,000,000.00					600,000,000.00			479,092,418.26			1,779,092,418.26

公司于第15页至第54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:

单位负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

北京顺义新城建设开发有限公司
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

北京顺义新城建设开发有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 2002 年 9 月 11 日,最初由鲁能英大集团有限公司和北大君士集团有限公司共同投资设立。经过历次股权调整,于 2013 年 12 月变更为鲁能集团有限公司的全资子公司。本公司注册地址在北京市顺义区马坡镇向阳西街 6 号;法定代表人陈维波。截至 2016 年 12 月 31 日,注册资本为人民币 7 亿元,鲁能集团有限公司对本公司持股比例为 100.00%。本公司统一社会信用代码注册号为 9111000074230031X6。

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;销售自行开发后的商品房;土地开发;从事房地产经纪业务;出租商业用房;出租办公用房等。本公司注册登记的经营期限为 20 年,自 2002 年 9 月 11 日至 2022 年 9 月 10 日。

本公司历次股权变动情况如下:

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

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

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

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

2011 年 12 月,英大国际信托有限公司将其以信托资金所持有的本公司 31.43%的股

权转让给鲁能集团有限公司，股权转让完成后注册资本为 7 亿元，其中：鲁能集团有限公司出资 38,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 19.29%；英大国际信托有限责任公司出资 18,000.00 万元，占注册资本的 25.71%。

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

2013 年 12 月，北京财富房地产开发集团有限公司与鲁能集团有限公司签署《股权收购暨股权转让协议》，财富房地产开发集团有限公司将其持有的本公司 19.29% 的股权转让给鲁能集团有限公司。股权转让完成后，注册资本仍为 7 亿元，本公司变更为鲁能集团有限公司的全资子公司。

纳入本公司 2016 年度财务报表合并范围的子公司户数为 2 家，分别为张家口鲁能实业有限公司（已于 2017 年 3 月更名为“张家口鲁能置业有限公司”）和苏州鲁能广宇置地有限公司。有关子公司情况详见本附注“八、1、在子公司中的权益”。

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、15“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、18“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

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

3、记账本位币

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

4、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。

5、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；以及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。

6、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

本公司将金额为人民币 100.00 万元以上(含 100.00 万元)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
普通往来款项	一般往来款项
特殊往来款项	内部及关联方等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定法

a. 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例(%)	其他应收计提比例(%)
1 年以内(含 1 年,下同)	5.00	5.00

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

b. 组合中, 采用余额百分比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 (%)
应收内部单位、关联方款项	0.00	0.00
保证金、备用金	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。

(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。

7、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备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。

8、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

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

期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

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

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

9、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。

10、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现

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。

11、职工薪酬

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

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

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

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

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

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

12、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。

13、维修基金核算方法

本公司出售商品房时,按照北京市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,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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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期间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。

(4) 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间

内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

18、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	3,732,811.53
	主营业务成本项目	
	管理费用项目	-3,732,811.53

(2) 会计估计变更

无。

19、重大会计判断和估计

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

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域

如下：

(1) 坏账准备计提

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

(2) 存货跌价准备

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

(3) 折旧和摊销

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

(4) 递延所得税资产

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

(5) 所得税

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

五、税项

1、税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	自 2016 年 5 月 1 日起，公司所经营的房地产开发、销售业务按 11% 的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税，或按简易计税方法以 5% 的征收率计算缴纳增值税。
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。

税种	具体税率情况
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。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7、5% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
其他税费	按国家有关规定缴纳。

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		
银行存款	1,138,007,175.98	544,899,067.63
其他货币资金	109,231.85	2,724,509.63
合 计	1,138,116,407.83	547,623,577.26
其中：存放在境外的款项总额		

注：截至 2016 年 12 月 31 日，使用受限制的货币资金余额为 109,231.85 元。详见本附注“六、34、所有权或使用权受限制的资产”。

2、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	308,058.22	100.00	807,040.00	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合 计	308,058.22	100.00	807,040.00	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 308,058.22 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 100.00%。

3、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
其中：个别认定法	25,986,991.74	100.00			25,986,991.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	25,986,991.74	100.00			25,986,991.74
合 计	25,986,991.74	100.00			25,986,991.74

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	21,823,563.10	100.00			21,823,563.10
其中：个别认定法	21,823,563.10	100.00			21,823,563.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	21,823,563.10	100.00			21,823,563.10

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

无。

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
保证金及押金	107,000.00		
应收关联方款项	3,953,298.75		
代垫、代付款项	8,017,726.54		
其他预计坏账风险较低的应收款项	13,908,966.45		
合 计	25,986,991.74		

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(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
保证金及押金	107,000.00	107,000.00
专项水泥基金	13,908,966.45	16,623,783.07
代垫赔偿款	1,141,191.39	1,141,191.39
备用金		
代付电费及其他	10,829,833.90	3,951,588.64
合 计	25,986,991.74	21,823,563.10

(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
中国新兴保信建设总公司	质保金	1,979,357.39	1-3 年	7.62	
顺义区建委	专项水泥基金	11,251,046.64	1-5 年	43.29	
丰台区建委	专项水泥基金	2,654,919.81	1-3 年	10.22	
北京海港房地产开发有限公司	代垫工资款	3,528,059.65	1 年以内	13.58	
北京城建八建设发展有限责任公司	代垫电费	1,463,668.21	1 年以内	5.63	
合 计		20,877,051.70		80.34	

4、存货

(1) 存货分类

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	17,657,250,125.57	1,448,320,123.21		17,657,250,125.57
开发产品	702,470,726.92	43,768,710.07		702,470,726.92
合 计	18,359,720,852.49	1,492,088,833.28		18,359,720,852.49

(续一)

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	11,833,662,335.66	1,065,736,495.46		11,833,662,335.66

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
开发产品	255,696,600.25	8,907,411.82		255,696,600.25
合 计	12,089,358,935.91	1,074,643,907.28		12,089,358,935.91

(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	年末余额	年初余额
1#独立商业	2016 年 7 月				54,407,502.00
7#地商业	尚未开工			320,161,361.63	314,611,142.93
2#地 B2 B3 地块	2014 年 3 月	2018 年 1 月	2,911,829,064.84	655,095,861.72	1,975,738,578.59
石榴庄项目	2014 年 10 月	2021 年 3 月	8,617,486,890.66	5,854,142,898.10	5,240,562,704.67
21 街区	2015 年 9 月	2020 年 8 月	5,867,606,327.34	3,856,385,599.04	3,444,006,767.43
苏州项目				6,156,262,895.24	
一级开发	2002 年 9 月			815,201,509.84	804,335,640.04
合 计			17,396,922,282.84	17,657,250,125.57	11,833,662,335.66

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1#地安置房一期	2011 年 12 月	649,750.17	371,871.86	1,021,622.03	
1#地安置房二期	2011 年 12 月	6,974,898.77	-372,828.11	1,909,693.66	4,692,377.00
1#地安置房三期	2011 年 12 月	12,671,472.02	-461.13	4,394,834.18	8,276,176.71
1#地商品房	2011 年 12 月	2,308,858.86	-284.11	1,637,881.27	670,693.48
2#地 B1 地块	2013 年 11 月	50,434,716.26	32,091,558.54	74,371,524.53	8,154,750.27
7#地洋房和高层	2012 年 4 月	182,656,904.17	5,139,443.51	147,133,877.71	40,662,469.97
2#地 B2 地块	2016 年 4 月		1,487,482,051.83	847,467,792.34	640,014,259.49
合 计		255,696,600.25	1,524,711,352.39	1,077,937,225.72	702,470,726.92

(4) 截至 2016 年 12 月 31 日存货期末余额中含有借款费用资本化金额 1,492,088,833.28 元。

(5) 用于债务担保的存货详见本附注“六、34、所有权或使用权受限制的资产”。

5、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税	84,404,178.38	
营业税	102,986,481.97	54,290,084.89

项 目	年末余额	年初余额
城市维护建设税	10,892,631.97	3,475,468.85
教育费附加	4,770,645.56	1,628,702.64
地方教育费附加	3,180,430.35	258,449.60
土地增值税	46,090,044.21	
合 计	252,324,412.44	59,652,705.98

6、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、账面原值				
1、年初余额				
2、本年增加金额	27,331,062.52			27,331,062.52
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	27,331,062.52			27,331,062.52
(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	27,331,062.52			27,331,062.52
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额				
2、本年增加金额	144,247.27			144,247.27
(1) 计提或摊销	144,247.27			144,247.27
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额	144,247.27			144,247.27
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				

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	27,186,815.25			27,186,815.25
2、年初账面价值				

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产
无。

7、固定资产

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值				
1、2015 年 12 月 31 日	630,576.00	3,120,637.08	696,610.00	4,447,823.08
2、本期增加金额	168,000.00	95,210.26	12,350.43	275,560.69
(1) 购置	168,000.00	95,210.26	12,350.43	275,560.69
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他减少				
4、2016 年 12 月 31 日	798,576.00	3,215,847.34	708,960.43	4,723,383.77
二、累计折旧				
1、2015 年 12 月 31 日	191,585.02	1,865,411.78	320,256.52	2,377,253.32
2、本期增加金额	104,274.54	353,075.36	63,529.43	520,879.33
(1) 计提	104,274.54	353,075.36	63,529.43	520,879.33
(2) 企业合并增加				
3、本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 其他减少				
4、2016 年 12 月 31 日	295,859.56	2,218,487.14	383,785.95	2,898,132.65
三、减值准备				
1、2015 年 12 月 31 日				
2、本期增加金额				
(1) 计提				
(2) 其他				
3、本期减少金额				

项目	运输设备	电子设备	办公设备	合计
(1) 处置或报废				
(2) 其他				
4、2016 年 12 月 31 日				
四、账面价值				
1、2016 年 12 月 31 日	502,716.44	997,360.20	325,174.48	1,825,251.12
2、2015 年 12 月 31 日	438,990.98	1,255,225.30	376,353.48	2,070,569.76

8、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
1#地独立商业	52,911,694.33		52,911,694.33			
合 计	52,911,694.33		52,911,694.33			

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他减 少金额	年末余额
1#地独立商业	393,082,199.08		52,911,694.33			52,911,694.33
合 计	393,082,199.08		52,911,694.33			52,911,694.33

(续)

工程名称	工程累计投 入占预算比 例 (%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本年利 息资本化金额	本年利息资 本化率 (%)	资金来源
1#地独立商业		尚未完工				自筹及借款
合 计						

(3) 本年计提在建工程减值准备情况

无。

9、无形资产

(1) 无形资产情况

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					
2、本年增加金额	51,626,717.87				51,626,717.87
(1) 购置	51,626,717.87				51,626,717.87
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额	51,626,717.87				51,626,717.87
二、累计摊销					
1、年初余额					
2、本年增加金额	258,133.59				258,133.59
(1) 计提	258,133.59				258,133.59
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额	258,133.59				258,133.59
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	51,368,584.28				51,368,584.28
2、年初账面价值					

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

10、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				
预收售房款预计毛利等	1,086,255,709.44	271,563,927.36	691,545,762.12	172,886,440.53
合 计	1,086,255,709.44	271,563,927.36	691,545,762.12	172,886,440.53

(2) 递延所得税负债明细

无。

11、短期借款

(1) 短期借款分类

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	150,000,000.00	1,542,000,000.00
合 计	150,000,000.00	1,542,000,000.00

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

12、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款	157,738,909.21	158,515,432.14
应付暂估款	259,439,518.19	251,748,393.11
合 计	417,178,427.40	410,263,825.25

(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
中国新兴保信建设总公司	1,303,597.47	暂时未结算
深圳市科源建设集团有限公司	1,057,587.50	暂时未结算
深圳市博大建设集团有限公司	14,526,895.46	暂时未结算
上海三菱电梯有限公司	3,135,557.00	暂时未结算
南通大辰建设集团有限公司	1,907,002.25	暂时未结算
海南汇景园林环境艺术有限公司	3,475,462.77	暂时未结算
北京天源建筑工程有限责任公司	1,201,789.09	暂时未结算
北京天开园林绿化工程有限公司	2,167,734.55	暂时未结算
合 计	28,775,626.09	

13、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
预收售房款	6,470,674,132.00	1,616,756,380.00
合 计	6,470,674,132.00	1,616,756,380.00

(2) 预收房款明细情况

项目名称	2016 年 12 月 31 日	预计竣工时间	备注
------	------------------	--------	----

项目名称	2016 年 12 月 31 日	预计竣工时间	备注
1 号地	4,439,279.00	2011 年 11 月	
2 号地 (B1、B2、B3)	1,209,242,229.00	2016 年 10 月	
7 号地	56,264,179.00	2015 年 3 月	
石榴庄	2,941,829,476.00	2022 年 2 月	
二十一街区	2,258,898,969.00	2020 年 8 月	
合 计	6,470,674,132.00		

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况说明

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
梁宇坤	1,876,819.00	尚未交房, 暂时未结算
王韬	1,871,980.00	尚未交房, 暂时未结算
吕晶	1,871,539.00	尚未交房, 暂时未结算
尹莉娜; 张玉东	1,764,939.00	尚未交房, 暂时未结算
戴姗姗	1,864,059.00	尚未交房, 暂时未结算
郭金兰	1,861,419.00	尚未交房, 暂时未结算
郑炜	1,860,319.00	尚未交房, 暂时未结算
合 计	12,971,074.00	

14、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	1,180,727.87	55,264,336.54	54,712,010.48	1,733,053.93
二、离职后福利-设定提存计划		5,827,807.39	5,827,807.39	
三、辞退福利		659,186.00	659,186.00	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	1,180,727.87	61,751,329.93	61,199,003.87	1,733,053.93

(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		42,823,268.30	42,823,268.30	
2、职工福利费		2,563,493.80	2,563,493.80	
3、社会保险费		2,655,253.73	2,655,253.73	
其中: 医疗保险费		2,402,426.00	2,402,426.00	
工伤保险费		70,741.98	70,741.98	
生育保险费		182,085.75	182,085.75	

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
4、住房公积金		2,762,742.80	2,762,742.80	
5、工会经费和职工教育经费	1,180,727.87	1,927,047.11	1,374,721.05	1,733,053.93
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		2,532,530.80	2,532,530.80	
合 计	1,180,727.87	55,284,336.54	54,712,010.48	1,733,053.93

(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		4,542,000.48	4,542,000.48	
2、失业保险费		1,076,200.25	1,076,200.25	—
3、企业年金缴费		209,606.66	209,606.66	
合 计		5,827,807.39	5,827,807.39	

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的 20%、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。

15、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	67,853,859.89	211,539,638.58
个人所得税	1,816,975.16	1,108,291.93
土地增值税	59,704,356.37	45,139,272.16
教育费附加	856,126.86	
合 计	130,231,318.28	257,787,202.67

16、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	35,314,204.56	13,820,046.84
企业债券利息		
短期借款应付利息	219,312.50	2,626,822.22
划分为金融负债的优先股永续债利息		
合 计	35,533,517.06	16,446,869.06

17、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
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
应付往来款	8,258,393.58	13,490,243.54
应付售房代收税费等	13,595,133.25	16,960,461.73
应付保证金	6,341,546.33	2,586,050.00
应付诚意金	144,511,334.00	48,271,607.00
其他	11,906,272.00	4,000,000.00
合 计	184,612,679.16	85,308,362.27

注：应付关联方款项详见本附注“九、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	年末余额	未偿还或结转的原因
都城伟业集团有限公司	7,002,249.63	暂时未结算
北京市顺义区市政管理委员会	877,534.95	暂时未结算
北京市百达行房地产经纪有限责任公司	600,000.00	暂时未结算
北京祥和七彩房地产经纪有限公司	500,000.00	暂时未结算
北京城建集团有限责任公司	200,000.00	暂时未结算
北京聚中商务咨询有限公司	100,000.00	暂时未结算
合 计	9,279,784.58	

18、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、19）	1,000,000,000.00	2,128,042,861.87
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合 计	1,000,000,000.00	2,128,042,861.87

1 年内到期的长期借款如下：

贷款单位	借款余额	借款分类
渤海银行北京分行	1,000,000,000.00	抵押借款
合 计	1,000,000,000.00	

19、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款	2,969,000,000.00	4,067,487,047.16
保证借款	1,700,000,000.00	
信用借款	6,217,300,000.00	3,117,900,000.00

项 目	年末余额	年初余额
减：一年内到期的长期借款（附注六、18）	1,000,000,000.00	2,128,042,861.87
合 计	9,886,300,000.00	5,057,344,185.29

20、实收资本

投资者名称	2015 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2016 年 12 月 31 日	持股比例 (%)
鲁能集团有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00	100.00
合 计	700,000,000.00			700,000,000.00	100.00

21、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	600,000,000.00			600,000,000.00
其他资本公积				
合 计	600,000,000.00			600,000,000.00

22、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	47,909,241.83	12,595,682.40		60,504,924.23
任意盈余公积	431,183,176.43	113,361,141.57		544,544,318.00
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	479,092,418.26	125,956,823.97		605,049,242.23

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。

23、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润		
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		
加：本年归属于母公司股东的净利润	125,957,448.97	442,086,542.40
减：提取法定盈余公积	12,595,682.40	44,208,654.24
提取任意盈余公积	113,361,141.57	397,877,888.16
提取一般风险准备		

项 目	本 年	上 年
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	625.00	

24、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,590,697,300.50	1,077,937,225.72	1,966,075,689.00	993,996,985.35
其他业务	666,599.98	239,247.27	69,314.41	
合 计	1,591,363,900.48	1,078,176,472.99	1,966,145,003.41	993,996,985.35

25、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	37,132,378.52	98,307,250.17
城市维护建设税	3,978,494.47	4,915,362.53
教育费附加	2,387,096.69	2,949,217.50
地方教育费附加	1,591,397.79	1,966,145.02
土地增值税	48,385,814.29	108,252,759.41
房产税、土地使用税等	3,732,811.53	
合 计	97,207,993.29	216,390,734.63

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注“五、税项”。

26、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
营销推广费	183,059,296.12	111,696,374.57
销售佣金	14,089,719.89	11,683,693.01
物业管理	24,789,613.11	13,067,916.03
工资	8,700,254.45	4,851,011.01
租赁费	2,705,247.15	215,415.00
空置房管理及物业补偿费	621,159.94	1,977,782.07
社会保险	1,406,942.87	1,304,585.13
水电费	256,738.56	12,535.00
办公费	46,459.80	106,183.00
其他	1,772,401.99	2,608,652.82
合 计	237,447,833.88	147,524,147.64

27、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
外部劳务费	1,861,677.54	2,113,964.41
工资	8,801,827.79	6,037,397.94
中介费	3,303,576.00	2,509,675.46
税金	1,848,290.30	2,955,621.81
社会保险	1,599,266.07	1,651,885.60
网络服务费	204,680.00	727,474.64
租赁费	437,037.34	231,199.00
折旧费	450,260.37	407,412.29
差旅费	246,576.70	142,292.90
其他	5,521,344.67	3,056,306.01
合 计	24,274,536.78	19,833,230.06

28、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	478,837,039.52	547,672,461.38
减：利息收入	10,197,703.12	4,424,552.31
减：利息资本化金额	478,837,039.52	544,717,805.55
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
其他	350,632.65	366,428.59
合 计	-9,847,070.47	-1,103,467.89

29、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			
其中：固定资产处置利得			
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（详见下表：政府补助明细表）			
其他	4,049,160.68	277,693.00	4,049,160.68
合 计	4,049,160.68	277,693.00	4,049,160.68

30、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		16,080.15	
其中：固定资产处置损失		16,080.15	
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			
其他	180,458.81	316,263.27	180,458.81
合 计	180,458.81	332,343.42	180,458.81

31、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	140,692,873.74	219,679,660.61
递延所得税费用	-98,677,486.83	-72,317,479.81
合 计	42,015,386.91	147,362,180.80

(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	167,972,835.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	41,993,208.97
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	22,177.94
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	42,015,386.91

32、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收退还保证金和代垫费用	30,000,000.00	136,769,409.94

项 目	本年发生额	上年发生额
个人还备用金		300,027.00
收到诉讼费, 赔偿款, 面积差等	5,000.00	
利息收入	833.33	4,424,552.31
代收 B1 地块物业管理费		4,183,290.87
收定金		7,000,000.00
其他经营活动	24,329,853.90	
合 计	54,335,687.23	152,677,280.12

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付销售佣金		11,683,693.01
手续费		40,746.84
赔偿款, 违约金等	5,000.00	719,440.00
营销推广费		111,696,374.57
支付土地保证金	30,000,000.00	138,600,000.00
其他	250,332,788.16	36,668,848.55
合 计	280,337,788.16	299,409,102.97

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

无。

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

无。

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到的借款	2,150,000,000.00	1,600,000,000.00
其他单位往来款		
合 计	2,150,000,000.00	1,600,000,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
归还的借款	2,150,000,000.00	1,600,000,000.00
归还外部金融机构借款		
合 计	2,150,000,000.00	1,600,000,000.00

33、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	125,957,448.97	442,086,542.40
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	665,126.60	460,388.46
无形资产摊销	258,133.59	
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）		16,080.15
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）		-1,103,467.89
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-98,677,486.83	-72,317,479.81
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）	-5,791,524,877.06	55,143,284.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,049,169.08	-4,099,982.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,508,609,318.84	-279,877,079.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,255,761,504.97	140,308,284.87
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	1,138,007,175.98	544,899,067.63
减：现金的期初余额	544,899,067.63	724,845,772.29
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	593,108,108.35	-179,946,704.66

(2) 本年支付的取得子公司的现金净额
无。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额
无。

(4) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,138,007,175.98	544,899,067.63
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	1,138,007,175.98	544,899,067.63
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	1,138,007,175.98	544,899,067.63
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。

34、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	109,231.85	按揭贷款保证金
应收票据		
存货	8,421,968,053.34	将土地用于借款抵押
固定资产		
无形资产		
合 计	8,422,077,285.19	

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

本年度增加 2 家子公司（二级子公司），分别为张家口鲁能实业有限公司和苏州鲁能广宇置地有限公司，注册资本分别为 10,000.00 万元和 70,000.00 万元。增加原因为投资设立，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	
张家口鲁能实业有限公司	张家口	河北省张家口市下花园	房地产开发经营、物业管理等。	100.00		投资设立
苏州鲁能广宇置地有限公司	苏州	苏州市相城区	房地产开发经营、物业管理等。	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、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为国家电网公司。

2、本公司的子公司情况

详见附注“八、1、在子公司中的权益”。

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受鲁能集团控制
海南三亚湾新城开发有限公司	同受鲁能集团控制
海南英大房地产开发有限公司	同受鲁能集团控制
深圳国能国际商贸有限公司	同受国家电网公司控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受国家电网公司控制
北京海港房地产开发有限公司	同受国家电网公司控制
海南亿隆城建投资有限公司	同受鲁能集团控制
都城伟业集团有限公司	同受国家电网公司控制

4、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳国能国际商贸有限公司	采购商品	397,134.00	1,145,078.00
北京鲁能物业服务有限责任公司	物业管理	4,722,233.20	12,069,537.36
北京碧水源房地产开发有限公司	营销推广费	15,348,531.42	7,385,230.02
海南亿隆城建投资有限公司	服务费	99,600.00	
海南三亚湾新城开发有限公司	服务费	647,800.00	
海南英大房地产开发有限公司	服务费	145,200.00	

②出售商品/提供劳务情况

无。

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入:				
鲁能集团有限公司	50,000,000.00	2013 年 1 月 4 日	2016 年 1 月 4 日	短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2013 年 1 月 28 日	2016 年 1 月 5 日	短期借款
都城伟业集团有限公司	400,000,000.00	2013 年 3 月 25 日	2016 年 4 月 1 日	短期借款
鲁能集团有限公司	200,000,000.00	2013 年 6 月 24 日	2016 年 1 月 5 日	短期借款
鲁能集团有限公司	52,000,000.00	2015 年 9 月 23 日	2016 年 4 月 1 日	短期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2015 年 12 月 25 日	2016 年 4 月 13 日	短期借款
鲁能集团有限公司	240,000,000.00	2015 年 12 月 28 日	2016 年 12 月 22 日	短期借款
鲁能集团有限公司	150,000,000.00	2016 年 8 月 15 日	2017 年 8 月 15 日	短期借款
都城伟业集团有限公司	550,000,000.00	2014 年 3 月 7 日	2016 年 4 月 13 日	长期借款
鲁能集团有限公司	700,000,000.00	2014 年 3 月 7 日	2016 年 7 月 5 日 1 亿元、7 月 28 日 1 亿元、10 月 25 日 1 亿元、11 月 4 日 1 亿元、11 月 10 日 2 亿元、11 月 24 日 1 亿元。	长期借款
鲁能集团有限公司	850,000,000.00	2014 年 1 月 10 日	2016 年 4 月 1 日 6.48 亿元、4 月 11 日 0.52 亿元、4 月 13 日 1.5 亿元。	长期借款
鲁能集团有限公司	1,017,900,000.00	2014 年 8 月 27 日	2016 年 12 月 22 日 3.179 亿元, 年末余额 7 亿元。	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	2,020,000,000.00	2016 年 11 月 1 日	2018 年 11 月 1 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,435,000,000.00	2016 年 11 月 21 日	2018 年 11 月 21 日	长期借款
鲁能集团有限公司	872,300,000.00	2016 年 12 月 27 日	2018 年 12 月 27 日	长期借款
鲁能集团有限公司	1,190,000,000.00	2016 年 12 月 23 日	2018 年 12 月 23 日	长期借款
合计	10,327,200,000.00			
拆出:				
合计				

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
北京碧水源房地产开发有限公司	425,239.10			
北京海港房地产开发有限公司	3,528,059.65			
合 计	3,953,298.75			

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
北京鲁能物业服务有限责任公司		196,154.96
都城伟业集团有限公司	7,002,249.63	7,002,249.63
合 计	7,002,249.63	7,198,404.59

十、股份支付

无。

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

无。

2、或有事项

房景文（原告）诉本公司、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰物权保护纠纷案：原告房景文自 2001 年承租董喜顺在顺义区马坡镇的房屋和土地经营鸡场，后来该鸡场纳入本公司土地一级开发范围，本公司委托北京市顺义区马坡镇人民政府负责土地一级开发范围内的拆迁，原告占地 2,600 平方米的部分

鸡场土地和房屋被纳入政府拆迁范围。原告因不满拆迁及相关拆迁补偿于 2015 年向北京市顺义区人民法院提起诉讼,要求本公司、北京市顺义区马坡镇人民政府、北京城建道桥建设集团有限公司、张任峰四被告向其支付拆迁补偿款、种山鸡损失(种山鸡厂的农村土地承包租赁经营权损失等相关费用共计约 1,760 万元),四被告承担连带赔偿责任。北京市顺义区人民法院已经受理该诉讼案件,目前该案件正在审理过程中。2016 年 2 月 25 日,北京市顺义区人民法院对该案进行了第二次开庭审理。根据有关说明,原告在法庭上提出对物权保护的鉴定评估,法庭尚未确定具体评估机构。房景文由于诉讼主体问题申请撤诉。截至 2016 年 12 月 31 日,本公司尚未收到法院送达的撤诉裁定书。

本公司在商品房销售过程中为部分购房人(按揭贷款的借款人)提供了阶段性担保(担保权人为提供贷款的金融机构)。担保期间为购房人在领取《房地产权证书》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内,当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时,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。

十二、资产负债表日后事项

无。

十三、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。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、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	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	25,986,991.74	100.00			25,986,991.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	25,986,991.74	100.00			25,986,991.74

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	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	21,823,563.10	100.00			21,823,563.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	21,823,563.10	100.00			21,823,563.10

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

无。

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		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
保证金及押金	107,000.00		
应收关联方款项	3,953,298.75		
代垫、代付款项	8,017,726.54		
其他预计坏账风险较低的应收款项	13,908,966.45		
合 计	25,986,991.74		

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
押金保证金	107,000.00	107,000.00
代垫、代付款项	11,971,025.29	5,092,780.03
备用金		
水泥墙体基金等	13,908,966.45	16,623,783.07
合 计	25,986,991.74	21,823,563.10

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中国新兴保信建设总公司	质保金	1,979,357.39	1-3 年	7.62	
顺义区建委	专项水泥基金	11,251,046.64	1-5 年	43.29	
丰台区建委	专项水泥基金	2,654,919.81	1-3 年	10.22	
北京海港房地产开发有限公司	代垫工资款	3,528,059.65	1 年以内	13.58	
北京城建八建设发展有限责任公司	代垫电费	1,463,668.21	1 年以内	5.63	
合 计		20,877,051.70		80.34	

2、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	800,000,000.00		800,000,000.00			
对联营、合营企业投资						
合 计	800,000,000.00		800,000,000.00			

(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
张家口鲁能实业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
苏州鲁能广宇置地有限公司		700,000,000.00		700,000,000.00		
合 计		800,000,000.00		800,000,000.00		

(3) 对联营、合营企业投资

无。

3、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	1,590,697,300.50	1,077,937,225.72	1,966,075,689.00	993,996,985.35
其他业务	666,599.98	239,247.27	69,314.41	
合 计	1,591,363,900.48	1,078,176,472.99	1,966,145,003.41	993,996,985.35

十五、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		
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		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,868,701.87	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	3,868,701.87	

项 目	金 额	说 明
所得税影响额	967,175.47	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	2,901,526.40	

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	6.84		
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.68		

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”。



438:0 03460677

营业执照

信用代码 9111010856919923X3

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

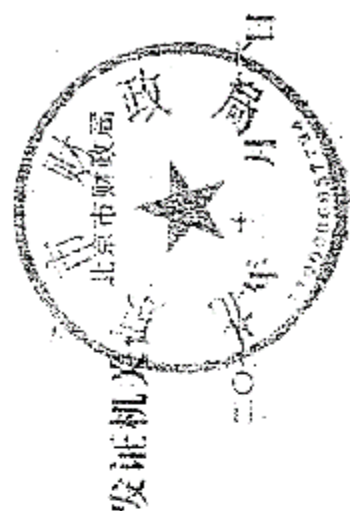
2016 年 10 月 20 日



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。

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称：瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师：顾仁荣

办公场所：北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010130

注册资本(出资额)：10980万元

批准设立文号：京财会计可[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(经财部)和中国证券监督管理委员会审查, 批准

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

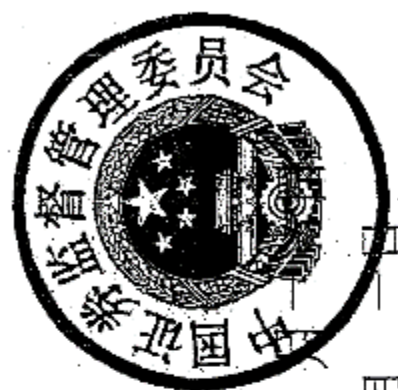
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 杨剑涛

证书号: 17

发证时间: 二〇一七年七月

证书有效期至: 二〇一七年七月





姓名 杨殿峰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1968年10月21日
Date of birth
工作单位 高碑店荣达会计师事务所
Working unit
身份证号码 132426196810210031
Identity card No.



有效期为一年
valid for another year after



证书编号 130001422252
No. of Certificate
批准注册协会 河北省注册会计师协会
Authorized Association of CPAs
发证日期 2000年06月06日
Date of Issuance



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2008.3.20





Full name

性 別 男 女

Sex

出 生 日 期 1978-02-06

Date of birth $\frac{1}{2}$ $\frac{3}{4}$ $\frac{5}{6}$ $\frac{7}{8}$ $\frac{9}{10}$ $\frac{11}{12}$ $\frac{13}{14}$ $\frac{15}{16}$ $\frac{17}{18}$ $\frac{19}{20}$ $\frac{21}{22}$ $\frac{23}{24}$ $\frac{25}{26}$ $\frac{27}{28}$ $\frac{29}{30}$ $\frac{31}{32}$

工作单位 公司名 地址 电话

Working unit 100 g dry weight

Identity card No. 30192197502000310

Annual Renewal Registrations

本证书验收合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



Annual Renewal Registration

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

**Explanatory**

2014 is valid for another year after

证书编号:
No. of Certificate

... 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678,

批准注册协会: Organized Institute of CPAs

皮証時間: 2(分):
 年: 月: 日:
 診者: 氏名:

Annual Renewal Fee

本证书继续有效
This certificate is valid
this renewal.



出 口
成 本
外 汇

Amount Received \$

本证书经位系
This certificate is
this concept.



2010-11-17

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

中瑞岳华(深圳)会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2013年11月22日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华(深圳)会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2013年11月22日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

中瑞岳华
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2013年11月22日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华(深圳)会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2013年11月22日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

中瑞岳华(深圳)会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferor Institute of CPAs
2013年11月22日

同意转入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华(深圳)会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transferee Institute of CPAs
2013年11月22日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时应向两委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转借、涂改、
- 三、注册会计师在执行法定业务时，除本证书外，还应携带注册会计师协会
- 四、本证书遗失、损毁或到期，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of release after making an announcement of loss on the newspaper.



证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期:
Date of Issuance
2013年11月22日



证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期:
Date of Issuance
2013年11月22日



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11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: 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; 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

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 9111000074230031X6

名称 北京顺义新城建设开发有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 北京市顺义区马坡镇向阳西街6号
法定代表人 陈维波
注册资本 70000万元
成立日期 2002年09月11日
营业期限 2002年09月11日至 2022年09月10日
经营范围 物业管理; 房地产开发; 销售自行开发后的商品房; 土地开发; 从事房地产经纪业务; 出租商业用房; 出租办公用房。
(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



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

2016 年 01 月 22 日

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

(副本)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

名 称	北京顺义新城建设开发有限公司		
住 所	北京市顺义区马坡镇向阳西街6号		
法定代表人	陈维波	公 司 类 型	有限责任公司 (法人独资)
注 册 资 本	人民币 70000万元	实 收 资 本	人民币 70000万元
企业法人营业执照注册号		9111000074230031X6	
批准从事房地产开发经营业务时间		2002年9月1日	
资 质 等 级	壹级		
证 书 编 号	建开企[2011]1067号		
发证机关:  2016 年 2 月 23 日 本证有效期至 2017年6月10日			

备注:

No. 205957

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北京顺义新城建设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1196-4号《鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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，需对北京顺义新城建设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北京顺义新城建设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1196-4号《鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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，需对北京顺义新城建设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。

北京顺义新城建设开发有限公司(盖章)：

法定代表人(签字)：



年 月 日

资产评估师承诺函

天津广宇发展股份有限公司：

鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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1196-4号《鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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，需对北京顺义新城建设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，我们对北京顺义新城建设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
张福金
110017537

资产评估师：

资产评估师
梁建东
11001124

2017年5月



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：



机构名称	北京中企华资产评估有限责任公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	权忠光
资产评估范围：	单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估，以及相 关的咨询业务。

序列号：00010618

中华人民共和国财政部印制

证券期货相关业务评估资格证书

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



批准文号：财企[2008]360号 证书编号：01000011004

发证时间：二〇〇八年二月

序列号：000026



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

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



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



2017 年 03 月 31 日

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

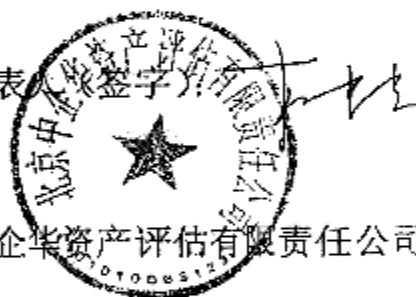
北京中企华资产评估有限责任公司

法人授权书

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

授权期限：2017年4月21日至2017年5月20日。

法定代表



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://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁建东

性别：男

登记编号：11001124

单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司

初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

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港
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

DN20170193

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

一、评估目的：

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

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

二、委托评估对象和评估范围：

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

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

债，包括流动资产、固定资产和流动负债。

三、评估基准日：2016年12月31日。

四、评估报告使用者：

评估报告使用者包括甲方；

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

五、评估报告提交期限和方式：

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

提交方式：

受托方提交的评估报告为签字盖章后的正式评估报告。

六、评估收费：

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

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

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

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

七、双方的责任和义务：

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

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

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

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

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

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

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

双方如不履行上述责任，视为违约。

八、双方违约责任:

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

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

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

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

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

九、其它:

1、本约定书经双方协商一致可以中止或解除;

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

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

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

5、本约定书经双方签字,并加盖单位公章或约定书专用章后,即发生法律效力;

6、本约定书正本一式肆份,甲乙双方各执贰份,具有同等法律效力;

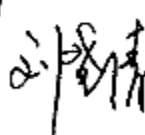
7、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件,导致甲、乙或任何一方无法履行本约定书,所遗留问题由双方协商解决;

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

甲方(盖章):  天津发展股份有限公司

甲方代表(签字): 韩卫

乙方(盖章):  北京中企华资产评估有限责任公司

乙方代表(签字): 

甲方信息:

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

乙方信息:

地址: 北京市朝阳区工体东路18号中复大厦3层
邮编: 100020
电话: 010-55881818
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