

天津广宇发展股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字【2018】01420007 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	7
2、 合并利润表	9
3、 合并现金流量表	10
4、 合并股东权益变动表	11
5、 资产负债表	13
6、 利润表	15
7、 现金流量表	16
8、 股东权益变动表	17
9、 财务报表附注	19



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

审计报告

瑞华审字【2018】01420007号

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司（以下简称“广宇发展”或“公司”）的财务报表，包括2017年12月31日合并及公司的资产负债表，2017年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了广宇发展2017年12月31日合并及公司的财务状况以及2017年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于广宇发展，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是根据我们的职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）重大资产重组

1、事项描述

根据中国证监会《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2017]1712号）等规定，广宇发展以2016年4月30日为基准日，向鲁能集团有限公司发行股份，购买其持有的重庆鲁能开发（集团）有限公司34.50%的股权、宜宾鲁能开发（集团）有限公司65.00%的股权、山东鲁能亘富开发有限公司100.00%的股权、北京顺义新城建设开发有限公司100.00%的股权；向乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份，购买其持有的重庆鲁能英大置业有限公司30.00%的股权。广宇发展就上述重大资产重组安排，于2017年度完成了相关股权交割手续。我们关注到，该项重组交易具有以下特点：

（1）本次重组交易涉及的标的资产数量多、资产规模大，对上市公司经营规模、股权结构及发展潜力等影响较大。同时，该项交易的实施不会导致上市公司控股股东发生变化。

（2）本次重组交易相应业务安排和财务处理较为复杂，其中购买宜宾鲁能65.00%的股权、鲁能亘富100.00%股权和顺义新城100.00%股权，构成非同一控制下企业合并；购买重庆鲁能34.50%股权、世纪恒美30.00%股权，构成收购少数股东权益。

基于以上情况，我们将以上重组交易识别为关键审计事项。

2、审计应对

（1）结合已完成的本次重大资产重组专项审计工作，我们合理利用了相关工作成果，包括各标的资产内部控制设计合理性及运行有效性评价情况、标的资产财务状况、

经营成果和现金流量情况；标的资产面临的主要经营风险、具有的持续盈利能力和资产注入后将对上市公司经营发展产生的协同促进作用情况等；

(2) 对重组交割前原上市公司(含标的资产以外的全部所属子公司,下同)截至购买日的财务状况、经营损益等进行了专项审计,并按法人主体分别形成审计意见,出具审计报告；

(3) 按审计准则要求严格实施了函证、监盘等重要审计程序。尤其是对货币资金和重要债权、债务的函证,对货币资金实施了100.00%的函证并取得了全部回函信息,就未函证的重要债权债务落实了对应项目的具体内容并对可能存在的预期风险进行了评估。结合房地产企业经营特点,对作为存货重要组成部分的开发成本、开发产品实施了监盘程序,为认定存货项目的真实性、完整性、所有权归属等提供了重要依据；

(4) 对重组交割后上市公司存在的关联交易进行了核对及分析,包括关联方关系、关联交易内容、定价政策、交易数量及金额、关联方债权债务、关联交易对上市公司财务状况、经营成果的影响等；

(5) 详细检查并复核了本次重组中涉及的年初数(或上年数)追溯、股东权益调整和内部交易抵消等业务对上市公司财务信息列报的影响,如:同一控制下企业合并对权益年初数和本期数的影响、发行新股对本期权益的影响、购买少数股东权益对本期权益的影响、不同期间关联交易的持续抵消等。

(二) 收入确认

1、事项描述

广宇发展(含所属子公司,下同)主要从事房地产开发、销售业务。2017年度,公司实现主营业务收入2,145,501.40万元(合并报表口径)。广宇发展就销售开发产品(商品房)业务确认收入实现的原则为:(1)开发项目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;(2)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；(3) 收入的金额能够可靠地计量，并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入公司。

由于收入是公司的关键业绩指标之一，从而存在管理层为了达到特定目的或期望而操纵收入确认时点的固有风险，我们将广宇发展收入确认事项识别为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 选取样本检查销售合同，识别与商品所有权上的风险和报酬转移相关的合同条款与条件，评价公司的收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；

(3) 对本年记录的收入交易选取样本，核对发票、销售合同及出库单（交房确认单等），评价相关收入确认是否符合公司收入确认的会计政策；

(4) 就资产负债表日前后记录的收入交易，选取样本，核对出库单及其他支持性文件，以评价收入是否被记录于恰当的会计期间；

(5) 检查本年度重大或满足其他特定风险标准的与收入确认相关会计记录之支持性文件。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

广宇发展管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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的错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算该公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误所导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表做出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中，我们运用了职业判断，并保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致公司不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

(此页无正文)



瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

杨陈义

中国注册会计师：

张琳

二〇一八年三月十九日

合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	7,195,181,661.46	7,470,510,040.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	6,715,511.25	5,149,084.08
预付款项	六、3	134,939,439.15	267,672,585.17
应收利息			
应收股利	六、4		
其他应收款	六、5	355,230,809.25	1,296,227,887.84
存货	六、6	56,286,646,529.38	52,615,154,045.18
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	1,436,098,743.56	1,349,783,602.04
流动资产合计		65,414,812,694.05	63,004,497,245.07
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8	17,297,480.00	17,297,480.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	六、9	2,838,607,080.25	2,438,926,103.50
固定资产	六、10	1,465,296,767.77	1,551,308,258.57
在建工程	六、11	152,448,612.14	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、12	913,998,888.62	166,825,016.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、13	12,393,520.88	997,145.29
递延所得税资产	六、14	1,786,687,538.17	1,122,981,255.86
其他非流动资产	六、15		57,357,039.65
非流动资产合计		7,186,729,887.83	5,408,603,993.87
资产总计		72,601,542,581.88	68,413,101,238.94

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

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、16	1,795,500,000.00	5,365,600,000.00
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、17	5,956,382,800.37	4,203,184,776.04
预收款项	六、18	33,099,351,393.42	26,201,747,748.32
应付职工薪酬	六、19	14,263,776.17	9,472,406.99
应交税费	六、20	1,416,472,548.25	930,720,941.49
应付利息	六、21	32,325,672.55	104,399,087.31
应付股利	六、22	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	六、23	1,465,044,982.36	1,356,839,592.95
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、24	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		48,313,014,818.44	39,774,638,198.42
非流动负债：			
长期借款	六、25	14,627,373,431.23	20,986,335,628.35
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益	六、27	2,500,000.00	2,538,500.00
递延所得税负债	六、14		12,332,244.39
其他非流动负债			
非流动负债合计		14,629,873,431.23	21,001,206,372.74
负债合计		62,942,888,249.67	60,775,844,571.16
股东权益：			
股本	六、28	1,862,520,720.00	512,717,581.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	六、29	2,827,159,131.11	3,315,137,917.92
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、30	98,690,856.51	67,936,688.02
一般风险准备			
未分配利润	六、31	4,870,283,624.59	2,760,009,410.24
归属于母公司股东权益合计		9,658,654,332.21	6,655,801,597.18
少数股东权益			981,455,070.60
股东权益合计		9,658,654,332.21	7,637,256,667.78
负债和股东权益总计		72,601,542,581.88	68,413,101,238.94

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

周悦刚

主管会计工作负责人：

张秉义

会计机构负责人：

李军



合并利润表

2017年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		21,642,295,263.07	9,182,947,745.94
其中：营业收入	六、32	21,642,295,263.07	9,182,947,745.94
二、营业总成本		18,679,761,923.15	8,292,684,087.30
其中：营业成本	六、32	15,610,142,984.58	6,167,386,326.07
利息支出			
税金及附加	六、33	1,543,831,573.43	820,596,288.14
销售费用	六、34	1,139,746,949.43	847,899,314.56
管理费用	六、35	327,986,009.08	304,532,024.59
财务费用	六、36	62,839,006.15	-29,387,326.06
资产减值损失	六、37	-4,784,599.52	181,657,460.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	六、38	1,202,207.11	1,069,338.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、39	-428.73	653,019.52
其他收益	六、40	1,138,397.45	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,964,873,515.75	891,986,016.35
加：营业外收入	六、41	16,174,982.94	14,588,854.57
其中：非流动资产毁损报废利得		13,308.47	649.57
减：营业外支出	六、42	2,662,531.01	13,467,771.88
其中：非流动资产毁损报废损失		106,055.97	156,707.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,978,385,967.68	893,107,099.04
减：所得税费用	六、43	688,225,848.39	122,681,805.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,290,160,119.29	770,425,293.80
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,290,160,119.29	770,425,293.80
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		118,368,681.59	192,108,179.50
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,171,791,437.70	578,317,114.30
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		2,290,160,119.29	770,425,293.80
归属于母公司股东的综合收益总额		2,171,791,437.70	578,317,114.30
归属于少数股东的综合收益总额		118,368,681.59	192,108,179.50
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.29	0.36
（二）稀释每股收益		1.29	0.36

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张毅

会计机构负责人：李军

合并现金流量表

2017年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

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		28,146,249,294.70	25,925,584,308.05
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、44	7,764,871,479.81	14,864,727,066.73
经营活动现金流入小计		35,911,120,774.51	40,790,311,374.78
购买商品、接受劳务支付的现金		14,956,529,799.44	24,180,225,971.16
支付给职工以及为职工支付的现金		409,995,808.50	331,467,450.69
支付的各项税费		2,854,867,835.64	2,624,796,080.13
支付其他与经营活动有关的现金	六、44	9,662,224,909.39	16,910,899,982.23
经营活动现金流出小计		27,883,618,352.97	44,047,389,484.21
经营活动产生的现金流量净额	六、45	8,027,502,421.54	-3,257,078,109.43
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		1,202,207.11	1,069,338.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		104,551,657.71	22,200,933.29
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		105,753,864.82	23,270,271.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		400,959,578.15	501,619,845.45
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	六、44	92,825.00	
投资活动现金流出小计		401,052,403.15	501,619,845.45
投资活动产生的现金流量净额		-295,298,538.33	-478,349,573.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			200,000,000.00
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		6,688,373,431.23	25,230,046,969.66
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、44	379,450.22	2,153,483,936.25
筹资活动现金流入小计		6,688,752,881.45	27,583,530,905.91
偿还债务支付的现金		13,425,935,628.35	17,100,098,388.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,523,560,760.17	1,159,804,748.04
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、44	237,999,400.00	2,150,390,000.00
筹资活动现金流出小计		15,187,495,788.52	20,410,293,136.51
筹资活动产生的现金流量净额		-8,498,742,907.07	7,173,237,769.40
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、45	-766,539,023.86	3,437,810,086.00
加：期初现金及现金等价物余额	六、45	6,022,100,517.92	2,584,290,431.92
六、期末现金及现金等价物余额	六、45	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：周屹刚

主管会计工作负责人：张毅

会计机构负责人：李军



合并股东权益变动表

2017年度

金额单位：人民币元

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

项 目	归属于母公司股东权益												少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	512,717,581.00				3,315,137,917.92				67,936,688.02		2,760,009,410.24	981,455,070.60	7,637,256,667.78	
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	512,717,581.00				3,315,137,917.92				67,936,688.02		2,760,009,410.24	981,455,070.60	7,637,256,667.78	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,349,803,139.00				-487,978,786.81				30,754,168.49		2,110,274,214.35	-981,455,070.60	2,021,397,664.43	
（一）综合收益总额											2,171,791,437.70	118,368,681.59	2,290,160,119.29	
（二）股东投入和减少资本	1,349,803,139.00				-487,978,786.81							-1,099,823,752.19	-237,999,400.00	
1、股东投入的普通股	1,349,803,139.00				-487,978,786.81							-1,099,823,752.19	-237,999,400.00	
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									30,754,168.49		-61,517,223.35		-30,763,054.86	
1、提取盈余公积									30,754,168.49		-30,754,168.49			
2、提取一般风险准备														
3、对股东的分配											-30,763,054.86		-30,763,054.86	
4、其他														
（四）股东权益内部结转														
1、资本公积转增资本（或股本）														
2、盈余公积转增资本（或股本）														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	1,862,520,720.00				2,827,159,131.11				98,690,856.51		4,870,283,624.59		9,658,654,332.21	

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

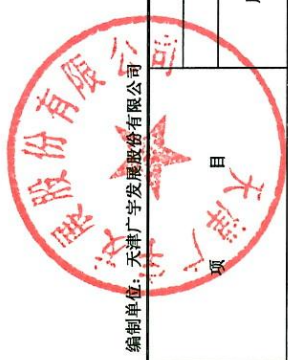
周伟刚

主管会计工作负责人：

张其义

会计机构负责人：

李



合并股东权益变动表（续）
2017年度

金额单位：人民币元

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

项 目	上年数												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					3,028,463,478.65						896,721,855.65		
其他													
二、本年年初余额	512,717,581.00				3,115,137,705.47				67,479,877.89		2,182,149,106.07	789,346,891.10	6,666,831,161.53
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					200,000,212.45				456,810.13		577,860,304.17	192,108,179.50	970,425,506.25
（一）综合收益总额											578,317,114.30	192,108,179.50	770,425,293.80
（二）股东投入和减少资本					200,000,212.45								200,000,212.45
1、股东投入的普通股					200,000,000.00								200,000,000.00
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					212.45						-456,810.13		212.45
（三）利润分配											-456,810.13		
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	512,717,581.00				3,315,137,917.92				67,936,688.02		2,760,009,410.24	981,455,070.60	7,637,256,667.78

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

周悦刚

主管会计工作负责人：

张毅

会计机构负责人：

李军

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		3,906,963,478.29	23,045,234.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1		
预付款项			136,500.00
应收利息		1,521,555.56	
应收股利		350,000,000.00	
其他应收款	十六、2	1,415,244,330.00	208,757,760.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		8,134,775.86	6,092,312.32
流动资产合计		5,681,864,139.71	238,031,807.09
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		230,000,000.00	
长期股权投资	十六、3	11,211,678,555.96	670,918,246.43
投资性房地产			
固定资产		313,484.50	389,656.43
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			997,145.29
递延所得税资产		22,484,370.92	8,376,882.93
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,464,476,411.38	680,681,931.08
资产总计		17,146,340,551.09	918,713,738.17

(转下页)

(承上页)

资产负债表 (续)

2017年12月31日

编制单位: 天津广宇发展股份有限公司

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		130,000,000.00	
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		5,766,153.53	6,118,086.74
预收款项			
应付职工薪酬		698,979.68	677,032.56
应交税费		4,885,024.47	283,095.49
应付利息		186,083.36	
应付股利		2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款		9,584,006,311.26	208,376,464.16
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		9,728,216,197.62	218,128,324.27
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		9,728,216,197.62	218,128,324.27
股东权益:			
股本		1,862,520,720.00	512,717,581.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		5,177,631,609.80	86,674,439.27
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		98,690,856.51	67,936,688.02
一般风险准备			
未分配利润		279,281,167.16	33,256,705.61
股东权益合计		7,418,124,353.47	700,585,413.90
负债和股东权益总计		17,146,340,551.09	918,713,738.17

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

周悦刚

主管会计工作负责人:

张毅

会计机构负责人:

李军

利润表

2017年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十六、4	3,036,541.92	7,296.13
减：营业成本	十六、4	1,068,357.28	
税金及附加		7,782,795.60	668,294.62
销售费用			
管理费用		49,843,259.73	18,920,484.82
财务费用		2,319,492.17	-576,068.04
资产减值损失		2,920.00	-65,427.49
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	351,435,429.77	25,161,034.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		293,455,146.91	6,221,046.82
加：营业外收入			6,888.00
其中：非流动资产毁损报废利得			
减：营业外支出		20,950.00	118,844.85
其中：非流动资产毁损报废损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		293,434,196.91	6,109,089.97
减：所得税费用		-14,107,487.99	1,540,988.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		307,541,684.90	4,568,101.34
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		307,541,684.90	4,568,101.34
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
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		307,541,684.90	4,568,101.34

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

周悦刚

主管会计工作负责人：

张敦

会计机构负责人：

李军

现金流量表

2017年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,227,543.23	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,766,772,805.14	3,977,309,860.00
经营活动现金流入小计		9,770,000,348.37	3,977,309,860.00
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		9,226,151.28	7,824,241.47
支付的各项税费		3,225,687.00	1,620,781.88
支付其他与经营活动有关的现金		237,834,503.38	4,003,523,864.79
经营活动现金流出小计		250,286,341.66	4,012,968,888.14
经营活动产生的现金流量净额		9,519,714,006.71	-35,659,028.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			580,000,000.00
取得投资收益收到的现金			26,293,041.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			606,294,041.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			212,016.13
投资支付的现金		4,100,000,000.00	570,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,630,000,000.00	80,000,000.00
投资活动现金流出小计		5,730,000,000.00	650,212,016.13
投资活动产生的现金流量净额		-5,730,000,000.00	-43,917,974.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		130,000,000.00	
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			212.45
筹资活动现金流入小计		130,000,000.00	212.45
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		35,795,763.19	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		35,795,763.19	
筹资活动产生的现金流量净额		94,204,236.81	212.45
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		3,883,918,243.52	-79,576,790.15
加：期初现金及现金等价物余额		23,045,234.77	102,622,024.92
六、期末现金及现金等价物余额		3,906,963,478.29	23,045,234.77

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：张毅

会计机构负责人：李军



股东权益变动表

2017年度

金额单位：人民币元

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02		33,256,705.61	700,585,413.90
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02		33,256,705.61	700,585,413.90
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,349,803,139.00				5,090,957,170.53				30,754,168.49		246,024,461.55	6,717,538,939.57
（一）综合收益总额												
（二）股东投入和减少资本	1,349,803,139.00				5,090,957,170.53						307,541,684.90	307,541,684.90
1、股东投入的普通股	1,349,803,139.00											
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									30,754,168.49		-61,517,223.35	-30,763,054.86
1、提取盈余公积									30,754,168.49		-30,754,168.49	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-30,763,054.86	-30,763,054.86
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,862,520,720.00				5,177,631,609.80				98,690,856.51		279,281,167.16	7,418,124,353.47

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：周晓刚

主管会计工作负责人：

张毅

会计机构负责人：

李军



股东权益变动表 (续)
2017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	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		29,145,414.40	686,017,100.11
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		29,145,414.40	686,017,100.11
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					212.45				456,810.13		4,111,291.21	4,568,313.79
(一) 综合收益总额											4,568,101.34	4,568,101.34
(二) 股东投入和减少资本					212.45							212.45
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他					212.45							
(三) 利润分配									456,810.13		-456,810.13	
1、提取盈余公积									456,810.13		-456,810.13	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
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	512,717,581.00				86,674,439.27				67,936,688.02		33,256,705.61	700,585,413.90

第7页至第18页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

周屹刚

主管会计工作负责人:

张军义

会计机构负责人:

李象

天津广宇发展股份有限公司
2017 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

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”),是经天津市人民政府(津政函[1991]23号)和原国家经济体制改革委员会(体改函生[1991]30号)批准、天津市工商行政管理局注册登记,以募集方式设立的股份有限公司(首次发行社会公众股3,340万股,股票面值为每股1元)。本公司股票于1993年12月10日在深圳证券交易所上市,股票代码为000537。经过历次股权调整,国有股东山东鲁能集团有限公司(已于2012年7月变更为“鲁能集团有限公司”,以下简称“鲁能集团”)于2010年2月成为本公司的实际控制人。本公司注册地址在天津技术经济开发区泰达中心(第三大街16号);法定代表人周悦刚。根据中国证券监督管理委员会于2017年9月做出的《关于核准天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买资产的批复》(证监许可[2017]1712号)等规定,公司通过向鲁能集团、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产方式实施重大资产重组。以上重组交易完成后,公司股本总额增加至186,252.07万元,其中鲁能集团持有本公司股份141,790.9637万股,占本公司总股本的比例为76.13%。本公司统一社会信用代码注册号为9112000010310067X6。

本公司注册登记的经营经营范围包括:房地产开发及商品房销售;对住宿酒店及餐饮酒店投资;房屋租赁;物业服务;房地产信息咨询服务;材料和机械电子设备、通讯设备及器材、办公设备销售;仓储(危险品除外),商品信息咨询;房地产中介服务;建筑装修装饰工程施工。(依法需经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

本公司历次股权变动情况如下:

1999年8月,公司第一大股东天津立达集团有限公司将其持有的天津立达国际商场股份有限公司国有法人股8,440.464万股全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。转让价格为每股人民币2.50元,转让总金额为人民币21,101.16万元。此次转让完成后,天津戈德防伪识别有限公司成为天津立达国际商场股份有限公司第一大股东。

2004年7月20日,天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司10,272.513万股国有法人股份(占本公司总股本的25.29%)。成交价:每股人民币1.278元。2004年8月10日,根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》,该股份已过户完毕。公司第一大股东变更为天津南开生物化工有限公司。

2010年1月,国务院国有资产监督管理委员会下发了《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》(国资产权[2010]7号)。该文件就本公

司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将持有的本公司424.15万股（占总股本的0.827%）和9,839.143万股（占总股本的19.19%）股份无偿划转给鲁能集团事宜做出了批复意见。上述股份已于2010年2月9日过户至鲁能集团名下。至此，鲁能集团持有本公司10,263.293万股，占总股本的20.017%，为本公司第一大股东。

2013年5月7日至2013年6月30日，鲁能集团通过深交所交易系统增持了本公司股份413.8837万股。股份增持后，鲁能集团持有本公司10,677.1767万股，占本公司总股本的20.82%。

2017年度本公司通过实施重大资产重组增加股本134,980.31万股，公司股本总额增加至186,252.07万元，其中鲁能集团持有本公司股份141,790.9637万股，占本公司总股本的比例为76.13%。

本公司2017年度纳入合并范围的子公司共16户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加11户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司各所属子公司主要经营房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

本公司的实际控制人为鲁能集团，最终控制方为国家电网有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2018年3月19日决议批准报出。

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42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2017年12月31日的财务状况及2017年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号 - 财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发销售物业经营。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、25“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、30“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

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

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业

合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资

产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按

承担的份额确认该损失。

7、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现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的折算方法

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

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

9、金融工具

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

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始

确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

③ 贷款和应收款项

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

他应收款等。

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

④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

(3) 金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

(5) 金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同

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

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(9) 权益工具

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

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

(2) 坏账准备的计提方法

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

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
普通往来款	一般往来款项
特殊往来款	内部及关联方等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

b. 组合中，采用个别认定法计提坏账准备的计提方法

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
备用金	0.00	0.00
应收关联方款项	0.00	0.00
其他预计坏账准备风险较低的应收款项	0.00	0.00

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

(3) 坏账准备的转回

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

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

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

13、长期股权投资

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

股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

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

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

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生

的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损

益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

14、投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

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

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

15、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	5-30	5.00	3.17- 19.00
机器设备	直线法	18-20	5.00	4.75-5.28
运输工具	直线法	6	5.00	15.83
电子设备	直线法	5-8	5.00	11.88-19.00
办公设备	直线法	7	5.00	13.57
酒店家具	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、20“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。

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、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。

18、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

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

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能

力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括租入固定资产装修费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、维修基金核算方法

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

22、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。

23、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。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。

24、预计负债

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

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

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

(1) 亏损合同

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

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

25、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。

26、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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

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按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（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、清偿负债同时进行时，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。

28、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

29、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

2017年4月28日，财政部制定并下发了《关于印发<企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营>的通知》（财会[2017]13号）。根据以上规定，本公司自2017年5月28日起开始执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》。同时，对于该准则施行日持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

根据《财政部关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》（财会[2017]15号）的规定，本公司自2017年6月12日起开始执行修订后的《企业会计准则

第 16 号——政府补助》，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

《企业会计准则 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和修订后《企业会计准则第 16 号——政府补助》准则的施行，对本公司 2017 年度最终经营成果无影响。

(2) 会计估计变更

公司无重要会计估计变更事项。

30、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) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2) 坏账准备计提

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

(3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的

结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（5）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

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

（7）递延所得税资产

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

(8) 所得税

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

(9) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

1、主要税种及税率

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

2、税收优惠及批文

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2017年1月1日，“年末”指2017年12月31日；“本年”指2017年度，“上年”指2016年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	61,500.00	95,217.59
银行存款	6,171,071,332.77	6,282,496,068.48
其他货币资金	1,024,048,828.69	1,187,918,754.69
合 计	7,195,181,661.46	7,470,510,040.76
其中：存放在境外的款项总额		

注：所有权或使用权受到限制的货币资金详见本附注“六、46、所有权或使用权受限制的资产”。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,689,193.98	100.00	11,973,682.73	64.07	6,715,511.25
账龄分析法	11,973,682.73	64.07	11,973,682.73	100.00	
个别认定法	6,715,511.25	35.93			6,715,511.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	18,689,193.98	100.00	11,973,682.73	64.07	6,715,511.25

(续)

类 别	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	17,122,766.81	100.00	11,973,682.73	69.93	5,149,084.08
账龄分析法	11,973,682.73	69.93	11,973,682.73	100.00	
个别认定法	5,149,084.08	30.07			5,149,084.08
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	17,122,766.81	100.00	11,973,682.73	69.93	5,149,084.08

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	11,973,682.73	11,973,682.73	100.00
合 计	11,973,682.73	11,973,682.73	100.00

③组合中，采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
其他预计坏账风险较 低的应收款项	6,715,511.25			预计可收回
合计	6,715,511.25			

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

无。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 7,580,169.74 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 40.56%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 7,580,169.74 元。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	128,055,208.61	94.90	265,511,720.57	99.19
1 至 2 年	6,404,230.54	4.75	2,160,864.60	0.81
2 至 3 年	480,000.00	0.35		
3 年以上				
合 计	134,939,439.15	100.00	267,672,585.17	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 54,715,401.88 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 40.55%。

4、应收股利

(1) 应收股利情况

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	3,856,713.94

项目 (或被投资单位)	年末余额	年初余额
减：坏账准备	3,856,713.94	3,856,713.94
合 计		

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目 (或被投资单位)	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	5 年以上	投资已转让	是/预计无法收回
合 计	3,856,713.94			

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

5、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	599,560,121.54	100.00	244,329,312.29	40.75	355,230,809.25
账龄分析法	330,744,509.41	55.16	244,329,312.29	73.87	86,415,197.12
个别认定法	268,815,612.13	44.84			268,815,612.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	599,560,121.54	100.00	244,329,312.29	40.75	355,230,809.25

(续)

类 别	年初余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,540,850,017.25	100.00	244,622,129.41	15.88	1,296,227,887.84
账龄分析法	322,565,816.28	20.93	244,622,129.41	75.84	77,943,686.87
个别认定法	1,218,284,200.97	79.07			1,218,284,200.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	1,540,850,017.25	100.00	244,622,129.41	15.88	1,296,227,887.84

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	44,488,233.51	2,224,411.68	5.00
1 至 2 年	34,354,905.45	3,435,490.54	10.00
2 至 3 年	22,112,600.03	11,056,300.02	50.00
3 至 4 年	10,331,843.55	8,265,474.84	80.00
4 至 5 年	1,092,916.64	983,624.98	90.00
5 年以上	218,364,010.23	218,364,010.23	100.00
合 计	330,744,509.41	244,329,312.29	73.87

③采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
应收关联方款项	7,166,745.70			预计可以收回
其他预计坏账风险较低的应收款项	261,648,866.43			预计可以收回
合 计	268,815,612.13			

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 292,817.12 元 (应收款项收回)。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
宜宾市人民政府	款项收回	按账龄计提	11,686,818.11	11,686,818.11
合 计			11,686,818.11	11,686,818.11

(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	207,777,958.55	1,018,879,584.19
往来款	375,943,472.60	502,406,159.10
垫付款项	15,838,690.39	19,564,273.96
合 计	599,560,121.54	1,540,850,017.25

(5) 按欠款方归集的年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
------	------	------	----	---------------------	----------

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
单位 1	押金、保证金	65,745,491.54	1 年以内&1-2 年 &2-3 年&3-4 年	10.97	
单位 2	往来款	54,247,162.84	5 年以上	9.05	54,247,162.84
单位 3	贷款保证金	53,469,723.62	1 年以内&1-2 年 &2-3 年 &3-4 年 &4-5 年&5 年以上	8.92	
单位 4	竞拍土地保证金	45,000,000.00	1-2 年	7.51	
单位 5	民工工资保证金	32,253,220.00	1-2 年&2-3 年&3-4 年&5 年以上	5.38	15,093,840.00
合 计		250,715,598.00		41.83	69,341,002.84

6、存货

(1) 存货明细情况

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	51,002,554,156.79	2,852,652,169.43	98,967,216.32	50,903,586,940.47
开发产品	5,424,542,518.60	246,255,016.68	41,789,304.16	5,382,753,214.44
库存商品	3,304,558.99		2,998,184.52	306,374.47
合计	56,430,401,234.38	3,098,907,186.11	143,754,705.00	56,286,646,529.38

(续)

项目	年初数
----	-----

	账面余额	其中：借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	50,118,279,265.37	2,859,033,561.01	182,600,000.00	49,935,679,265.37
开发产品	2,680,856,316.08	174,604,574.97	1,756,694.93	2,679,099,621.15
库存商品	3,373,343.18		2,998,184.52	375,158.66
合计	52,802,508,924.63	3,033,638,135.98	187,354,879.45	52,615,154,045.18

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
重庆英大：领秀城	2014 年 8 月	2019 年 5 月	6,846,196,088.50	1,207,291,522.74	1,060,425,134.16
重庆鲁能：鲁能星城十三街区	2015 年 3 月	2017 年 9 月	1,322,882,000.00	244,662,489.57	
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城	2015 年 8 月	2020 年 6 月	3,682,117,400.00	2,251,390,281.06	2,359,603,648.53
重庆鲁能：九龙花园	2015 年 11 月	2017 年 11 月	1,927,189,600.00	994,505,172.87	340,593,165.55
重庆鲁能：九龙东郡一街区	2016 年 7 月	2018 年 3 月	1,084,821,900.00	559,484,949.24	768,325,426.09
重庆鲁能：南渝星城	2015 年 7 月	2019 年 4 月	2,621,869,700.00	1,285,381,726.15	554,157,337.10
重庆鲁能：泰山7号	2016 年 6 月	2021 年 8 月	10,888,239,304.15	3,745,869,226.71	4,655,628,009.31

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
重庆鲁能：星城外滩	2016 年 12 月	2021 年 4 月	8,187,721,000.00	1,807,145,205.97	3,162,294,441.70
重庆鲁能：北渝星城	2016 年 12 月	2019 年 7 月	2,167,905,200.00	702,776,105.66	1,026,587,098.22
东莞广宇：鲁能公馆	2017 年 2 月	2019 年 4 月	2,716,332,600.00	1,485,659,420.24	1,705,603,793.86
青岛广宇：鲁能公馆	2017 年 9 月	2018 年 10 月	796,598,000.00	171,079,517.95	248,426,118.22
江津鲁能：领秀城一街区	2017 年 6 月	2019 年 5 月	1,336,838,971.80		443,336,275.31
鲁能亘富：领秀城项目	2013 年 10 月	2020 年 8 月	13,914,683,158.60	5,415,992,486.96	7,457,885,597.69
鲁能亘富：唐冶项目	2016 年 8 月	2020 年 5 月	7,766,020,280.03	1,252,044,171.40	1,982,727,270.68
鲁能万创：领秀公馆	2015 年 6 月	2020 年 8 月	5,793,803,600.00	2,946,721,726.42	1,375,969,241.84
鲁能朱家峪：鲁能公馆	2017 年 4 月	2018 年 12 月	1,985,951,954.98	345,727,556.39	443,964,116.48
南京广宇：鲁能公馆	2017 年 3 月	2019 年 12 月	2,495,497,400.00	1,720,914,583.55	1,897,863,390.56
南京硅谷：南京硅谷项目	2017 年 6 月	2019 年 12 月	3,303,507,100.00		2,130,490,970.69

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
宜宾鲁能：宜宾项目	2014 年 7 月	2020 年 3 月	8,697,438,533.89	2,161,191,813.22	1,917,936,445.55
成都鲁能：鲁能城	2015 年 9 月	2019 年 12 月	6,612,735,105.00	4,127,191,183.70	2,556,495,117.54
顺义新城：顺义项目	2002 年 9 月	2021 年 3 月	21,165,351,264.84	11,500,987,230.33	9,043,923,257.02
苏州广宇：苏州项目	2017 年 4 月	2019 年 11 月	11,044,336,400.00	6,156,262,895.24	5,761,978,918.07
张家口鲁能：张家口项目	2018 年 3 月	2019 年 11 月	1,063,425,100.00		108,339,382.62
合 计			127,421,461,661.79	50,118,279,265.37	51,002,554,156.79

(3) 开发产品明细情况

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
重庆英大：领秀城	821,350,683.38	1,449,339,544.34	1,344,372,747.96	926,317,479.76
重庆鲁能：鲁能星城	336,033,162.12	707,423,094.83	538,240,454.34	505,215,802.61
重庆鲁能：中央公馆	48,221,931.93	550,419,678.98	134,634,749.83	464,006,861.08
重庆鲁能：南渝星城		1,133,020,883.26	842,860,236.77	290,160,646.49
重庆鲁能：九龙花园		1,359,254,811.43	959,894,128.65	399,360,682.78
鲁能亘富：领秀城	615,774,379.17	3,004,840,812.13	3,370,881,456.35	249,733,734.95
鲁能万创：领秀公馆		2,359,824,359.75	2,314,188,725.55	45,635,634.20
宜宾鲁能：宜宾项目	157,005,432.56	1,689,743,647.79	1,509,750,594.18	336,998,486.17
成都鲁能：鲁能城		2,294,812,239.42	1,235,887,492.57	1,058,924,746.85

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
顺义新城：顺义项目	702,470,726.92	4,123,953,136.28	3,678,235,419.49	1,148,188,443.71
合 计	2,680,856,316.08	18,672,632,208.21	15,928,946,005.69	5,424,542,518.60

(4) 存货期末余额中借款费用资本化率情况

项目名称	本期发生额	累计金额	资本化率(%)
重庆英大：领秀城	11,100,873.59	25,086,103.55	4.76
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城	41,470,000.00	102,591,666.68	3.75
重庆鲁能：九龙花园		443,242.93	5.23
重庆鲁能：九龙东郡一街区	3,969,777.77	7,152,444.44	5.60
重庆鲁能：南渝星城	20,348,374.10	38,382,880.22	3.64
重庆鲁能：泰山7号	95,162,514.15	178,832,069.70	4.75
重庆鲁能：星城外滩	51,502,784.70	73,808,368.03	4.47
东莞广宇：鲁能公馆	54,301,072.21	61,012,832.21	4.95
青岛广宇：鲁能公馆	6,436,197.02	7,129,954.54	5.27
江津鲁能：领秀城一街区	7,940,272.50	7,940,272.50	5.22
鲁能亘富：领秀城项目	220,209,605.65	289,360,492.97	5.10
鲁能亘富：唐冶项目	31,456,974.99	39,429,232.49	5.01
鲁能万创：领秀公馆	8,333,400.02	100,867,237.93	4.75
鲁能朱家峪：鲁能公馆	9,146,708.37	10,940,792.60	5.00
南京广宇：鲁能公馆	50,063,188.00	59,241,222.59	5.15
南京硅谷：南京硅谷项目	6,702,630.63	6,702,630.63	5.08
宜宾鲁能：宜宾项目	1,781,619.65	15,020,037.83	4.82
成都鲁能：鲁能城	62,475,852.91	247,270,437.65	4.91

项目名称	本期发生额	累计金额	资本化率 (%)
顺义新城：顺义项目	254,147,383.06	1,291,049,169.94	5.52
苏州广宇：苏州项目	264,376,357.66	290,358,218.36	4.75
张家口鲁能：张家口项目	32,861.64	32,861.64	5.50
合 计	1,200,958,448.62	2,852,652,169.43	

注：上述项目仅指开发成本中包含的借款费用资本化情况。

(5) 存货跌价准备

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
开发成本	182,600,000.00	-79,562,212.02	4,070,571.66		98,967,216.32
开发产品	1,756,694.93	79,562,212.02	421,210.74	39,108,392.05	41,789,304.16
库存商品	2,998,184.52				2,998,184.52
合 计	187,354,879.45		4,491,782.40	39,108,392.05	143,754,705.00

注 1：本期对纳入存货管理的房地产开发项目，按成本与可变现净值孰低原则确定其在资产负债表日的账面价值。经测算，公司存货跌价准备期末余额为 143,754,705.00 元。

注 2：所有权受到限制的存货情况详见附注“六、46、所有权或使用权受到限制的资产”。

7、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税	1,085,622,242.23	426,640,051.18
营业税	44,472,100.35	409,321,550.46
企业所得税	33,674,254.95	78,745,759.23
土地增值税	203,744,416.67	349,331,114.08
城市维护建设税	39,499,761.17	48,333,999.32
教育费附加	17,642,805.68	20,919,420.14
地方教育费附加	10,178,925.41	12,796,857.86
其他	1,264,237.10	3,694,849.77
合 计	1,436,098,743.56	1,349,783,602.04

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
其他			
合 计	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00
其他			
合 计	176,485,363.05	159,187,883.05	17,297,480.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05
渤海证券股份有限公司	44,205,800.00			44,205,800.00

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
合 计	176,485,363.05			176,485,363.05

(续)

被投资单位	减值准备				在被投资 单位持股 (%)	本年现金 红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
兴安证券有限责任 公司	132,279,563.05			132,279,563.05	19.58	
渤海证券股份有限 公司	26,908,320.00			26,908,320.00	0.22	1,202,207.11
合 计	159,187,883.05			159,187,883.05		1,202,207.11

9、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	2,338,993,936.53	238,073,644.49		2,577,067,581.02
2、本年增加金额	528,216,230.60			528,216,230.60
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	528,216,230.60			528,216,230.60
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额	66,848,967.11			66,848,967.11
(1) 处置	66,848,967.11			66,848,967.11
(2) 其他转出				
4、年末余额	2,800,361,200.02	238,073,644.49		3,038,434,844.51

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
二、累计折旧和累计摊销				
1、年初余额	119,951,572.90	18,189,904.62		138,141,477.52
2、本年增加金额	74,666,050.30	5,824,734.83		80,490,785.13
（1）计提或摊销	74,666,050.30	5,824,734.83		80,490,785.13
3、本年减少金额	18,804,498.39			18,804,498.39
（1）处置	18,804,498.39			18,804,498.39
（2）其他转出				
4、年末余额	175,813,124.81	24,014,639.45		199,827,764.26
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
（1）计提				
3、本年减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	2,624,548,075.21	214,059,005.04		2,838,607,080.25
2、年初账面价值	2,219,042,363.63	219,883,739.87		2,438,926,103.50

10、固定资产

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店 家具	合计

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店 家具	合计
一、账面原值							
1、年初余额	1,186,060,729.91	150,953,149.87	7,139,762.63	197,635,768.42	90,144,010.86	2,085,723.33	1,634,019,145.02
2、本年增加金 额		308,239.66	2,436,726.51	1,003,315.13	3,077,804.11		6,826,085.41
(1) 购置		308,239.66	2,436,726.51	1,003,315.13	3,077,804.11		6,826,085.41
(2) 在建工程 转入							
(3) 企业合并 增加							
3、本年减少金 额			92,000.00	1,766,010.00	466,241.37		2,324,251.37
(1) 处置或报 废			92,000.00	1,766,010.00	466,241.37		2,324,251.37
4、年末余额	1,186,060,729.91	151,261,389.53	9,484,489.14	196,873,073.55	92,755,573.60	2,085,723.33	1,638,520,979.06
二、累计折旧							
1、年初余额	15,263,954.52	12,817,377.19	2,834,126.47	32,785,942.93	18,726,780.40	282,704.94	82,710,886.45
2、本年增加金 额	37,617,395.23	16,424,917.60	882,153.95	25,174,977.25	12,318,726.99	283,069.83	92,701,240.85
(1) 计提	37,617,395.23	16,424,917.60	882,153.95	25,174,977.25	12,318,726.99	283,069.83	92,701,240.85
3、本年减少金 额			87,400.00	1,677,709.50	422,806.51		2,187,916.01

项目	房屋及 建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	酒店 家具	合计
(1)处置或报 废			87,400.00	1,677,709.50	422,806.51		2,187,916.01
4、年末余额	52,881,349.75	29,242,294.79	3,628,880.42	56,283,210.68	30,622,700.88	565,774.77	173,224,211.29
三、减值准备							
1、年初余额							
2、年增加金额							
(1)计提							
3、本年减少金 额							
(1)处置或报 废							
4、年末余额							
四、账面价值							
1、年末账面价 值	1,133,179,380.16	122,019,094.74	5,855,608.72	140,589,862.87	62,132,872.72	1,519,948.56	1,465,296,767.77
2、年初账面价 值	1,170,796,775.39	138,135,772.68	4,305,636.16	164,849,825.49	71,417,230.46	1,803,018.39	1,551,308,258.57

11、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
重庆鲁能城后期	16,973,393.85		16,973,393.85			

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
商业项目						
苏州鲁能泰山 9 号	19,258,190.00		19,258,190.00			
商业项目						
北京顺义新城建设开发有限公司 1#地独立商业	116,217,028.29		116,217,028.29	52,911,694.33		52,911,694.33
合 计	152,448,612.14		152,448,612.14	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	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
重庆鲁能城后期商业项目		16,973,393.85			16,973,393.85
苏州鲁能泰山 9 号商业项目		19,258,190.00			19,258,190.00
北京顺义新城建设开发有限公司 1#地独立商业	52,911,694.33	63,305,333.96			116,217,028.29
合 计	52,911,694.33	99,536,917.81			152,448,612.14

(续)

工程名称	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
重庆鲁能城后期商业项目	尚未完工				自筹

工程名称	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
业项目					
苏州鲁能泰山 9 号 商业项目	尚未完工				自筹
北京顺义新城建设 开发有限公司 1#地 独立商业	尚未完工				自筹
合 计					

12、无形资产

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	172,584,284.85			5,572,879.25	178,157,164.10
2、本年增加金额	771,468,876.43			48,376.07	771,517,252.50
（1）购置	771,468,876.43			48,376.07	771,517,252.50
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
3、本年减少金额					
（1）处置					
4、年末余额	944,053,161.28			5,621,255.32	949,674,416.60
二、累计摊销					
1、年初余额	9,251,368.78			2,080,778.65	11,332,147.43
2、本年增加金额	23,301,297.35			1,042,083.20	24,343,380.55

项 目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合 计
(1) 计提	23,301,297.35			1,042,083.20	24,343,380.55
3、本年减少金额					
(1) 处置					
4、年末余额	32,552,666.13			3,122,861.85	35,675,527.98
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	911,500,495.15			2,498,393.47	913,998,888.62
2、年初账面价值	163,332,916.07			3,492,100.60	166,825,016.67

13、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
租入资产改良支出		6,674,566.13	617,397.37		6,057,168.76
房屋装修费	997,145.29	6,792,527.40	1,453,320.57		6,336,352.12
合 计	997,145.29	13,467,093.53	2,070,717.94		12,393,520.88

14、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	递延所得税资产	可抵扣暂时性	递延所得税资产

	差异		差异	
资产减值准备	196,196,677.03	49,049,169.27	240,092,588.63	60,023,147.16
预收售房款预计利润	5,437,374,337.43	1,359,343,584.37	3,625,429,848.54	906,357,462.14
预提税费	657,297,679.41	164,324,419.85	440,717,580.04	110,179,395.01
预提成本费用	478,577,385.07	119,644,346.27	116,158,926.29	29,039,731.57
可抵扣亏损	127,480,733.63	31,870,183.41	33,507,531.71	8,376,882.93
其他	249,823,340.01	62,455,835.00	36,018,548.16	9,004,637.05
合 计	7,146,750,152.58	1,786,687,538.17	4,491,925,023.37	1,122,981,255.86

(2) 已确认递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预收售房款预计利润 (预交税费)			49,328,977.56	12,332,244.39
合 计			49,328,977.56	12,332,244.39

(3) 未确认递延所得税资产的时间性差异明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	366,905,619.98	367,048,054.09
合 计	366,905,619.98	367,048,054.09

15、其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
增值税		35,610,187.30
预缴土地增值税		18,336,238.96
其他税费		3,410,613.39
合 计		57,357,039.65

16、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款		
信用借款	1,795,500,000.00	5,365,600,000.00
合 计	1,795,500,000.00	5,365,600,000.00

17、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	5,320,322,593.92	3,542,476,780.46
应付质保金	1,707,443.45	5,445,251.86
应付土地款	351,724,528.18	396,770,563.18
应付服务款等	116,249,839.69	16,589,230.38
应付物资款	146,118,304.26	229,077,150.37
应付劳务款	4,903,140.08	4,256,509.32
应付商品款	15,356,950.79	8,569,290.47
合 计	5,956,382,800.37	4,203,184,776.04

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债务人	债权人	年末余额	未偿还或结转的原因
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市国土资源局	233,628,100.00	未到约定付款期限
山东鲁能万创置业有限公司	山东高阳建设有限公司	25,540,784.65	工程款,暂时未结算
山东鲁能万创置业有限公司	中国建筑第五工程局有限公司	22,691,041.50	工程款,暂时未结算

债务人	债权人	年末余额	未偿还或结转的原因
山东鲁能万创置业有限公司	山东天齐置业集团股份有限公司	15,813,549.95	物资款，暂时未结算
重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区茶园新区管理委员会	14,156,620.00	土地款，暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	北京城建集团有限责任公司	11,590,784.88	工程款，暂时未结算
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	山东电力建设第一工程公司	7,185,947.26	工程款，暂时未结算
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	苏州金螳螂园林绿化景观有限公司	6,726,510.00	工程款，暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	深圳市博大建设集团有限公司	5,625,695.29	工程款，暂时未结算
合 计		342,959,033.53	

18、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	33,063,409,988.80	26,195,398,665.80
预收宾馆房费	2,436,325.03	1,909,038.91
预收技术收入		973,472.43
预收租金物业费	18,463,517.53	1,837,236.73
预收商品收入款	890,618.67	1,629,334.45
预收管理费	14,150,943.39	
合 计	33,099,351,393.42	26,201,747,748.32

(2) 预收房款

项目名称	年末数	年初数	备注
重庆英大：领秀城	2,071,655,308.00	1,484,756,902.00	
重庆鲁能：鲁能星城	203,175,360.00	366,644,585.00	
重庆鲁能：中央公馆、鲁能城	1,620,919,027.00	389,997,457.00	
重庆鲁能：九龙花园	180,507,152.00	946,509,489.00	
重庆鲁能：九龙东郡	933,995,549.00	340,063,945.00	
重庆鲁能：南渝星城	434,848,172.00	569,142,460.00	
重庆鲁能：泰山7号	2,466,299,870.00	61,756,622.00	
重庆鲁能：北渝星城	1,151,930,173.00		
江津鲁能：领秀城	488,142,619.00		
青岛鲁能：鲁能公馆	395,217,362.00		
鲁能亘富：领秀城	6,831,624,862.00	7,885,129,564.00	
鲁能亘富：唐冶项目	3,842,801,201.00	1,276,285,620.00	
鲁能万创：领秀公馆	1,386,849,909.00	3,389,669,931.00	
鲁能朱家峪：朱家峪项目	950,019,873.00		
宜宾鲁能：宜宾项目	3,186,676,769.80	1,894,056,895.80	
成都鲁能：鲁能城	1,377,277,800.00	1,120,711,063.00	
顺义新城：顺义项目	5,541,468,982.00	6,470,674,132.00	
合 计	33,063,409,988.80	26,195,398,665.80	

19、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	9,663,928.62	415,505,628.13	410,655,764.32	14,513,792.43

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
二、离职后福利-设定提存计划	-191,521.63	39,824,415.45	39,882,910.08	-250,016.26
三、辞退福利		495,577.63	495,577.63	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	9,472,406.99	455,825,621.21	451,034,252.03	14,263,776.17

(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		325,142,709.44	325,142,709.44	
2、职工福利费		26,183,230.93	26,183,230.93	
3、社会保险费	-26,104.07	21,325,365.23	21,333,595.42	-34,334.26
其中：医疗保险费	-26,624.57	18,707,835.91	18,710,627.81	-29,416.47
工伤保险费	-4,593.03	1,288,003.45	1,288,179.67	-4,769.25
生育保险费	5,113.53	1,329,525.87	1,334,787.94	-148.54
4、住房公积金	-42,893.68	19,294,398.97	19,201,575.82	49,929.47
5、工会经费和职工教育经费	9,732,926.37	13,609,234.14	8,843,963.29	14,498,197.22
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		9,950,689.42	9,950,689.42	
合 计	9,663,928.62	415,505,628.13	410,655,764.32	14,513,792.43

(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	-208,711.80	35,388,817.91	35,372,413.01	-192,306.90
2、失业保险费	68,356.07	1,241,657.72	1,321,323.72	-11,309.93
3、企业年金缴费	-51,165.90	3,193,939.82	3,189,173.35	-46,399.43

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	-191,521.63	39,824,415.45	39,882,910.08	-250,016.26

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

20、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	24,153,231.97	9,413,746.76
企业所得税	733,433,232.88	380,721,404.50
城市维护建设税	189,950.50	32,538.56
房产税	3,267,155.92	7,666,657.43
土地使用税	7,777,919.88	8,105,136.77
个人所得税	15,054,245.82	10,377,718.93
教育费附加	135,666.07	879,368.63
土增税	598,096,823.04	500,421,936.41
契税	26,395,520.50	11,334,780.00
印花税	7,957,375.12	1,765,283.94
地方水利建设基金	11,426.55	2,369.56
合 计	1,416,472,548.25	930,720,941.49

21、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	29,212,024.82	66,770,694.36
短期借款应付利息	3,113,647.73	37,628,392.95
合 计	32,325,672.55	104,399,087.31

22、应付股利

项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	2,673,645.32	2,673,645.32
合 计	2,673,645.32	2,673,645.32

注：应付股利年末账龄均为 5 年以上，未付原因为股东暂未领取。

23、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款	154,198,225.20	357,977,198.36
售房定金	200,934,895.00	33,251,272.00
代收税费	372,161,240.47	196,416,207.05
保证金	114,068,509.42	195,066,696.29
诚意金	180,842,684.18	262,351,851.08
押金	15,691,050.72	12,277,782.00
土增税清算准备金	427,148,377.37	299,498,586.17
合 计	1,465,044,982.36	1,356,839,592.95

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债务人	债权人	年末余额	未偿还或结转的原因
北京顺义新城建设开发有限公司	售房定金	161,472,331.00	暂时未结算
北京顺义新城建设开发有限公司	诚意金	49,304,545.00	暂时未结算
重庆鲁能英大置业有限公司	诚意金	42,200,000.00	暂时未结算

债务人	债权人	年末余额	未偿还或结转的原因
重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆成雅商业管理有限公司	21,750,000.00	暂时未结算
山东鲁能亘富开发有限公司	山东心血管医院	13,648,549.17	暂时未结算
重庆鲁能英大置业有限公司	售房定金	6,510,000.00	暂时未结算
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	中国建筑一局（集团）有限公司	5,099,400.00	暂时未结算
天津广宇发展股份有限公司	广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	暂时未结算
合 计		304,984,825.17	

24、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、25）	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00
其中：质押借款		1,000,000,000.00
抵押借款	300,000,000.00	
保证借款	2,831,000,000.00	
信用借款	1,400,000,000.00	600,000,000.00
1 年内到期的长期应付款		
合 计	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00

25、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		1,000,000,000.00

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	2,027,730,000.00	7,378,035,628.35
保证借款	7,277,743,431.23	6,262,000,000.00
信用借款	9,852,900,000.00	7,946,300,000.00
小 计	19,158,373,431.23	22,586,335,628.35
减：一年内到期的长期借款（附注六、24）	4,531,000,000.00	1,600,000,000.00
合 计	14,627,373,431.23	20,986,335,628.35

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注“六、46、所有权或使用权受到限制的资产”。

26、政府补助

（1）本年初始确认的政府补助的基本情况

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否
		递延收益	冲减资产 账面价值	递延收益	其他收益	营业外收 入	冲减成 本费用	实际 收到
重庆英大：领秀 城5号地项目 智慧小区补助	308,725.00					308,725.00		是
重庆英大：稳岗 补贴	44,664.00				44,664.00			是
成都鲁能：稳岗 补贴	76,565.61				76,565.61			是
宜宾鲁能：稳岗 补贴	165,464.60				165,464.60			是

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否
		递延收益	冲减资产 账面价值	递延收益	其他收益	营业外收 入	冲减成 本费用	实际 收到
宜宾鲁能 : 市级 内贸流通及服务 项目资金	700,000.00				700,000.00			是
山东亘富 : 稳岗 补贴	57,295.24				57,295.24			是
山东亘富 : 社会 消费品零售总 额(消费)提升 扩规项目补贴	10,000.00					10,000.00		是
山东亘富 : 济南 市财政局新型 墙材专项基金	2,538,500.00	2,500,000.00		38,500.00				是
重庆物业 : 稳岗 补贴	11,258.00				11,258.00			是
重庆鲁能 : 稳岗 补贴	83,150.00				83,150.00			是
合 计	3,995,622.45	2,500,000.00		38,500.00	1,138,397.45	318,725.00		

(2) 计入本年损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
重庆英大 : 领秀城 5 号地 项目智慧小区补助	与收益相关		308,725.00	

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
重庆英大：稳岗补贴	与收益相关	44,664.00		
成都鲁能：稳岗补贴	与收益相关	76,565.61		
宜宾鲁能：稳岗补贴	与收益相关	165,464.60		
宜宾鲁能：市级内贸流通及服务业项目资金	与收益相关	700,000.00		
山东亘富：稳岗补贴	与收益相关	57,295.24		
山东亘富：社会消费品零售总额（消费）提升扩规项目补贴	与收益相关		10,000.00	
山东亘富：济南市财政局新型墙材专项基金	与资产相关		38,500.00	
重庆物业：稳岗补贴	与收益相关	11,258.00		
重庆鲁能：稳岗补贴	与收益相关	83,150.00		
合 计		1,138,397.45	357,225.00	

27、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	2,538,500.00		38,500.00	2,500,000.00	济南市财政局新型墙材专项基金
合 计	2,538,500.00		38,500.00	2,500,000.00	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年增加	本年减少				年末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		

济南市财政局新 型墙材专项基金	2,538,500.00		38,500.00				2,500,000.00	与资产相关
合 计	2,538,500.00		38,500.00				2,500,000.00	

28、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其 他	小计	
股份总数	512,717,581.00	1,349,803,139.00				1,349,803,139.00	1,862,520,720.00

注：根据中国证监会证监许可[2017]1712 号等规定，本公司通过向鲁能集团有限公司、乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产方式实施重大资产重组。该重组交易完成后，本公司增加股本 1,349,803,139.00 元。

29、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	3,271,496,741.23	2,749,179,163.20	3,237,157,950.01	2,783,517,954.42
其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
合 计	3,315,137,917.92	2,749,179,163.20	3,237,157,950.01	2,827,159,131.11

注：公司以 2016 年 4 月 30 日为基准日，以购买资产发行股份方式实施重大资产重组，并于 2017 年度完成了资产交割。本次重组涉及的标的资产为顺义新城 100.00%股权、鲁能亘富 100.00%股权、宜宾鲁能 65.00%股权、重庆鲁能 34.50%股权、重庆英大 30.00%股权。以上标的资产中，前三项构成同一控制下企业合并、后两项构成购买少数股东权益。

30、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	67,936,688.02	30,754,168.49		98,690,856.51
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他				
合 计	67,936,688.02	30,754,168.49		98,690,856.51

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，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。

31、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	1,630,270,038.77	1,285,427,250.42
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,129,739,371.47	896,721,855.65
调整后年初未分配利润	2,760,009,410.24	2,182,149,106.07
加：本年归属于母公司股东的净利润	2,171,791,437.70	578,317,114.30
减：提取法定盈余公积	30,754,168.49	456,810.13
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	30,763,054.86	
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	4,870,283,624.59	2,760,009,410.24

注：本公司调整年初未分配利润共计 1,129,739,371.47 元，全部为由于同一控制下企业合并导致的合并范围变更的影响数。

32、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	21,455,014,001.18	15,273,715,924.09	9,134,986,911.04	6,048,734,895.20

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	187,281,261.89	336,427,060.49	47,960,834.90	118,651,430.87
合 计	21,642,295,263.07	15,610,142,984.58	9,182,947,745.94	6,167,386,326.07

33、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	363,345,951.73	329,441,723.14
城市维护建设税	68,127,679.14	30,686,752.37
教育费附加	30,689,429.03	13,833,492.93
地方教育费附加	20,459,619.33	9,222,284.63
土地增值税	969,026,003.02	376,450,922.98
其他税	92,182,891.18	60,961,112.09
合 计	1,543,831,573.43	820,596,288.14

注 1：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、“税项”；

注 2：其他税主要包括房产税、车船使用税、土地使用税、印花税等。

34、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	14,179,913.51	18,184,833.33
售后服务费	2,908,837.78	4,997,435.99
工资	47,152,092.98	49,573,103.29
修理费	9,227,772.85	6,802,826.60
社会保险费	8,502,262.41	8,229,776.38
职工福利费	2,683,083.69	3,366,761.45
工资附加	2,020,057.74	2,060,376.02

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	949,078.42	711,577.47
差旅费	1,072,409.80	1,182,400.09
水电费	25,624,691.67	22,316,437.03
取暖费	8,506,205.57	6,273,318.04
租赁费	2,617,075.66	2,982,400.45
物业管理费	89,084,876.41	52,860,289.39
客服及商务费用	1,254,009.78	1,010,438.60
住房公积金	2,879,371.25	2,521,832.27
中介费	16,808,900.81	1,380,315.80
媒体广告费	234,253,377.53	188,996,615.97
现场包装费	9,282,932.84	28,072,238.02
市场推广活动费	103,871,076.55	161,912,556.43
促销费用	543,586.74	4,260,213.11
咨询顾问费	15,349,497.23	9,182,762.87
销售物料制作印刷费	38,385,289.16	27,457,428.57
宣传片	3,639,421.84	3,601,681.69
模型设计制作费	3,930,319.04	4,887,070.76
销售中心	1,733,560.79	53,432.50
其他营销推广费	129,061,409.46	93,924,402.65
销售佣金	302,881,452.15	82,653,456.23
空置房管理及物业补偿费	5,859,735.93	3,530,000.96
酒店用燃料费		2,143,056.67

项 目	本年发生额	上年发生额
手续费	932,139.90	926,027.30
房地产客服费用	8,653,527.69	5,424,007.62
酒店专用费用	2,264,796.74	5,738,616.82
其他销售费用	43,634,185.51	40,681,624.19
合 计	1,139,746,949.43	847,899,314.56

35、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资	130,184,867.13	109,645,444.96
折旧费	28,927,145.27	24,277,774.41
修理费	5,652,391.57	3,518,358.69
办公费	4,611,755.52	4,104,679.82
差旅费	5,702,902.49	5,367,174.60
低值易耗品摊销	896,401.15	845,465.75
劳动保护费	1,196,227.60	709,743.74
物业管理费	2,405,781.06	4,978,410.22
中介费	51,158,056.80	17,704,972.35
租赁费	4,463,074.47	6,542,056.17
职工福利费	14,336,693.54	11,099,932.87
社会保险费	25,015,423.99	19,496,697.63
工资附加	5,527,520.14	5,022,007.99
财产保险费	1,495,729.01	793,860.57
管理信息系统运维费	3,915,591.04	1,975,558.62

项 目	本年发生额	上年发生额
地方政府收费	1,553,644.71	2,209,526.47
无形资产摊销	1,398,583.80	4,366,730.09
董事会会费	2,597,927.34	1,130,288.94
清洁卫生费	1,088,856.45	1,091,273.97
住房公积金	7,020,326.59	5,340,505.64
开办费	3,608,684.35	33,888,251.84
劳务派遣费	8,709,297.48	8,040,777.91
管理咨询	1,319,585.57	782,918.90
网络服务费	1,375,556.25	2,266,326.69
酒店管理费	6,876,502.66	1,717,957.26
税费		22,859,020.51
其他	6,947,483.10	4,756,307.98
合 计	327,986,009.08	304,532,024.59

36、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,376,421,785.29	1,237,323,768.01
减：利息收入	74,514,710.39	41,497,127.03
减：利息资本化金额	1,244,759,286.50	1,230,565,433.34
汇兑损益	4.17	1,346.17
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	5,691,213.58	5,350,120.13
合 计	62,839,006.15	-29,387,326.06

37、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-292,817.12	-935,545.48
存货跌价损失	-4,491,782.40	182,593,005.48
持有待售资产减值损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合 计	-4,784,599.52	181,657,460.00

38、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		

项 目	本年发生额	上年发生额
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,202,207.11	1,069,338.19
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后,剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合 计	1,202,207.11	1,069,338.19

39、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置	-428.73	653,019.52	-428.73
合 计	-428.73	653,019.52	-428.73

40、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
稳岗补贴	438,397.45		438,397.45
经营补助	700,000.00		700,000.00
合 计	1,138,397.45		1,138,397.45

41、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	13,308.47	649.57	13,308.47

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
债务重组利得			
接受捐赠			
与企业日常活动无关的政府补助	357,225.00	409,882.59	357,225.00
罚款收入及违约金	12,759,411.28	6,501,884.88	12,759,411.28
其他	3,045,038.19	7,676,437.53	3,045,038.19
合 计	16,174,982.94	14,588,854.57	16,174,982.94

42、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	106,055.97	156,707.08	106,055.97
债务重组损失			
对外捐赠支出			
赔偿金、滞纳金、罚款等支出	2,552,915.40	656,711.55	2,552,915.40
其他	3,559.64	12,654,353.25	3,559.64
合 计	2,662,531.01	13,467,771.88	2,662,531.01

43、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	1,364,264,375.09	628,567,158.69
递延所得税费用	-676,038,526.70	-505,885,353.45
合 计	688,225,848.39	122,681,805.24

(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	2,978,385,967.68
按法定/适用税率计算的所得税费用	744,596,491.92
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	741,034.71
非应税收入的影响	-300,551.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,577,886.97
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-61,856,249.85
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,467,236.42
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	688,225,848.39

44、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
购房定金、诚意金	13,212,789.07	66,571,977.00
利息收入	69,547,175.38	37,143,871.23
收到赔偿款、租金、面积差等	34,566,532.67	58,407,801.15
代垫费用	268,425,744.95	1,689,271,349.57
土地竞拍保证金	3,342,270,000.00	6,512,185,696.00
备用金、押金、保证金	48,863,960.15	832,721,119.03
往来款等	3,987,985,277.59	5,668,425,252.75
合 计	7,764,871,479.81	14,864,727,066.73

(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
-----	-------	-------

项 目	本年发生额	上年发生额
银行手续费	4,748,718.64	4,304,146.12
诉讼费、赔偿款、违约金等	3,113,450.33	2,558,760.35
代收款项	187,281,411.06	1,648,989,064.38
土地竞拍保证金	2,645,000,000.00	7,534,560,200.00
备用金、押金、保证金	466,381,497.39	563,305,652.34
支付的营业费用、管理费用等	1,327,322,225.01	573,851,035.84
往来款等	5,028,377,606.96	6,583,331,123.20
合 计	9,662,224,909.39	16,910,899,982.23

(3) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
委贷利息手续费	92,825.00	
合 计	92,825.00	

(4) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
按揭贷款保证金解冻	379,450.22	3,483,936.25
临时资金		2,150,000,000.00
合 计	379,450.22	2,153,483,936.25

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
委托贷款手续费		390,000.00
临时资金		2,150,000,000.00
收购朱家峪支付对价款	237,999,400.00	
合 计	237,999,400.00	2,150,390,000.00

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,290,160,119.29	770,425,293.80
加：资产减值准备	-4,784,599.52	181,657,460.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	172,848,188.98	120,669,743.70
无形资产摊销	4,052,656.19	14,801,176.51
长期待摊费用摊销	2,070,717.94	117,311.28
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）	-36,675,120.76	-5,134,262.27
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	92,747.50	140,259.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	131,662,498.79	7,148,334.67
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,202,207.11	-1,069,338.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-663,706,282.31	-503,330,420.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-12,332,244.39	-2,554,932.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,562,623,259.62	-20,608,851,561.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,255,623,082.04	-293,655,038.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,452,316,124.52	17,062,557,865.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	8,027,502,421.54	-3,257,078,109.43
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		

补充资料	本年金额	上年金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92
减：现金的年初余额	6,022,100,517.92	2,584,290,431.92
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-766,539,023.86	3,437,810,086.00

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92
其中：库存现金	61,500.00	95,217.59
可随时用于支付的银行存款	5,255,499,994.06	6,022,005,300.33
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	5,255,561,494.06	6,022,100,517.92
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。

46、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,939,620,167.40	按揭保证金及商品房预售资金监管等
在建工程	248,783,963.33	借款抵押
存货	11,667,287,001.90	土地使用权借款抵押
合 计	13,855,691,132.63	

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

(1) 本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例(%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
北京顺义新城建设开发有限公司	100.00	合并前同受鲁能集团控制	2017年10月1日	股权交割
山东鲁能亘富开发有限公司	100.00	合并前同受鲁能集团控制	2017年10月1日	股权交割
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	65.00	合并前属同一母公司	2017年10月1日	股权交割

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	被合并方上年度收入	被合并方上年度净利润
北京顺义新城建设开发有限公司	1,862,493,285.00	288,513,039.46	1,591,363,900.48	125,957,448.97
山东鲁能亘富开发有限公司	4,260,872,675.62	381,556,512.52	2,214,086,602.16	168,404,418.02
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	604,296,237.08	-5,105,753.10	1,450,440,557.46	-98,490,649.60

(2) 合并成本

合并成本	北京顺义新城建设开发有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
—现金			
—非现金资产的账面价值			

合并成本	北京顺义新城建设开发有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	宜宾鲁能开发(集团)有限公司
—发行或承担的债务的账面价值			
—发行的权益性证券的面值	398,389,839.00	582,287,372.00	126,029,556.00
—或有对价			

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	北京顺义新城建设开发有限公司		山东鲁能亘富开发有限公司		宜宾鲁能开发(集团)有限公司	
	合并日	上期年末	合并日	上期年末	合并日	上期年末
资产：						
货币资金	2,906,238,383.89	1,138,116,407.83	4,199,305,878.72	4,554,079,367.52	1,620,827,112.60	810,493,435.47
应收款项	25,849,778.16	25,986,991.74	362,753,625.21	250,023,381.11	83,028,983.40	60,885,987.29
存货	18,951,365,498.08	18,359,720,852.49	16,793,499,231.17	12,331,569,541.52	7,155,197,706.24	6,278,358,667.74
固定资产	1,470,642.97	1,825,251.12	1,104,619,921.06	1,155,087,103.63	372,625,730.19	390,446,567.99
无形资产	50,594,183.51	51,368,584.28	105,618,835.07	108,199,868.27	7,843,910.68	7,256,564.12
资产总计	22,783,476,985.09	20,181,312,995.06	27,016,058,318.38	22,265,422,095.59	10,282,309,438.80	7,873,660,244.90
负债：						
借款	11,286,300,000.00	10,036,300,000.00	7,086,500,000.00	4,925,000,000.00	1,750,000,000.00	2,270,445,628.35
负债合计	20,589,914,078.40	18,276,263,127.83	24,872,603,553.86	20,265,524,443.59	9,570,244,637.14	7,156,489,690.14
净资产：						
取得的净资产	2,193,562,906.69	1,905,049,867.23	2,143,454,764.52	1,999,897,652.00	712,064,801.66	717,170,554.76

3、其他原因的合并范围变动

其他原因增加合并范围内子公司 1 家，为重庆江津鲁能领秀城开发有限公司(二级子公司)，具体原因为投资设立子公司。

八、在其他主体中的权益

在子公司中的权益

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
重庆鲁能开发（集团）有限公司	二级	重庆市渝北区	重庆市渝北区	房地产开发、房屋销售	100.00		同一控制企业合并
重庆鲁能英大置业有限公司	二级	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发、房屋销售	100.00		投资设立
重庆鲁能物业服务集团有限公司	二级	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00		投资设立
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	二级	广东省东莞市	广东省东莞市	房地产开发、房屋销售	100.00		投资设立
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	二级	山东青岛即墨	山东青岛即墨	房地产开发、房屋销售	100.00		投资设立
山东鲁能亘富开发有限公司	二级	济南市市中区	济南市市中区	房地产开发、房屋销售、酒店等	100.00		同一控制企业合并
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	二级	宜宾市南岸西区	宜宾市南岸西区	房地产开发、房屋销售、酒店等	65.00	35.00	同一控制企业合并
北京顺义新城建设开发有限公司	二级	北京市顺义区	北京市顺义区	房地产开发、房屋销售	100.00		同一控制企业合并
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	二级	重庆江津	重庆江津	房地产开发、酒店管理等	100.00		投资设立

子公司名称	级次	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
山东鲁能万创置业有限公司	二级	济南市 市中区	济南市 市中区	房地产开发、房屋销售	100.00		同一控制企业合并
山东鲁能朱家峪开发有限公司	二级	章丘市 官庄乡	章丘市 官庄乡	旅游开发、房地产开发	100.00		同一控制下企业合并
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	二级	南京市 江宁区	南京市 江宁区	房地产开发、物业管理等	100.00		同一控制下企业合并
成都鲁能置业有限公司	二级	成都市 成华区	成都市 成华区	房地产开发、房屋销售	100.00		同一控制企业合并
张家口鲁能实业有限公司	二级	张家口	张家口市下花园	房地产开发经营、物业管理等	100.00		同一控制企业合并
苏州鲁能广宇置地有限公司	二级	苏州	苏州市相城区	房地产开发经营、物业管理等	100.00		同一控制企业合并
南京鲁能广宇置地有限公司	二级	南京市	南京市栖霞区	房地产开发、物业管理等	100.00		同一控制企业合并

九、与金融工具相关的风险
无。

十、公允价值的披露
无。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司持股 比例(%)	对本公司表决 权比例(%)
鲁能集团有 限公司	济南市	投资于房地产业、清洁能源、 住宿餐饮业、旅游景区管理 业；酒店管理；物业管理等	2,000,000.00	76.13	76.13

注：本公司的最终控制方是国家电网有限公司。

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、本公司的合营和联营企业情况

无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受鲁能集团有限公司控制
海南三亚湾新城开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
海南英大房地产开发有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
南京鲁能地产有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能贵和商贸有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
山东鲁能三公招标有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
张家界国宾酒店有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
郑州鲁能置业有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	同受鲁能集团有限公司控制
北京碧水源房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京海港房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京国电通网络技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
北京礼士宾馆有限责任公司	同受国家电网有限公司控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
都城伟业集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
福建亿榕信息技术有限公司	同受国家电网有限公司控制
国能生物发电集团有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网北京市电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网江苏省电力有限公司	同受国家电网有限公司控制
国网重庆市电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网山东省电力公司	同受国家电网有限公司控制
国网四川省电力公司	同受国家电网有限公司控制
海南亿隆城建投资有限公司	同受国家电网有限公司控制
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东鲁能泰山发展有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	同受国家电网有限公司控制
上海鲁能物业服务有限公司	同受国家电网有限公司控制
深圳国能国际商贸有限公司	同受国家电网有限公司控制
泰安鲁能投资开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	同受国家电网有限公司控制
天津鲁能置业有限公司	同受国家电网有限公司控制
英大国际信托有限责任公司	同受国家电网有限公司控制
英大泰和人寿保险股份有限公司	同受国家电网有限公司控制
英大证券有限责任公司	同受国家电网有限公司控制

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京碧水源房地产开发有限公司 优山美地商务酒店	营销推广服务	29,186,549.07	15,348,531.42
北京国电通网络技术有限公司	信息技术服务	10,000,026.84	4,328,773.51
北京礼士宾馆有限责任公司	采购商品	200,141.52	
北京鲁能物业服务服务有限公司	物业服务费	62,008,540.89	29,023,006.53
福建亿榕信息技术有限公司	信息技术服务	136,792.45	
海南三亚湾新城开发有限公司三 亚山海天万豪酒店	营销推广服务	6,795,109.38	7,768,754.64
海南亿隆城建投资有限公司文昌 鲁能希尔顿酒店	营销推广服务	3,987,243.41	648,037.74
海南英大房地产开发有限公司海 口鲁能希尔顿酒店	营销推广服务	3,036,908.48	1,245,707.55
吉林鲁能漫江生态旅游开发有限 公司长白山度假酒店	接受劳务	160,000.00	
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公 司	营销推广服务	577,621.52	
山东鲁能贵和商贸有限公司	接受劳务	4,235,191.01	240,000.00
山东鲁能泰山发展有限公司	服务费	452,830.19	
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有 限公司	营销推广服务	11,148,340.57	10,278,760.00
上海鲁能物业服务服务有限公司苏州 分公司	物业服务费	2,073,694.42	

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	6,578,269.01	5,860,598.11
泰安鲁能投资开发有限公司东尊 华美达大酒店	营销推广服务	405,871.70	350,613.00
英大国际信托有限责任公司	信贷服务	171,000.00	
张家界国宾酒店有限公司	营销推广服务	5,150,901.67	

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京鲁能物业服务有限责任公司	房屋维修费、代收 代付水费	1,300,987.13	
重庆鲁能美丽乡村建设有限公司	提供物业管理服务	125,716.97	
都城伟业集团有限公司	技术研发服务、租 赁费	6,579,418.63	10,131,716.99
山东鲁能贵和商贸有限公司	物业费	83,135.37	
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	物业费	2,246.50	

(2) 关联受托管理/委托管理情况

①本公司作为受托方

委托方名称	受托方 名称	托管资产类型	受托 起始日	受托 终止日	托管收益定价 依据	本年确认的 托管收益
鲁能集团有 限公司	本公司	目标股权管理	2017 年 8 月 7 日	2018 年 12 月 31 日	结合公司实际， 参考市场案例	1,540,880.45
都城伟业集 团有限公司	本公司	目标股权管理	2017 年 8 月 7 日	2018 年 12 月 31 日	结合公司实际， 参考市场案例	385,220.11

②本公司作为委托方

无。

(4) 关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
山东鲁能贵和商贸有限公司	投资性房地产	61,542.00	
山东蓬莱鲁能新能源有限公司	投资性房地产	126,600.00	
合 计		188,142.00	

②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
鲁能集团有限公司	房屋		194,173.31
苏州鲁能置业有限公司	房屋	94,894.89	

(5) 关联担保情况

①本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
天津广宇发展股份有限公司	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	86,743,431.23	2017 年 9 月 27 日	2022 年 9 月 26 日	否
天津广宇发展股份有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	307,850,000.00	2019 年 5 月 31 日	2021 年 5 月 30 日	否
天津广宇发展股份有限公司	重庆鲁能开发(集团)有限公司	382,258,000.00	2016 年 9 月 21 日	2021 年 9 月 29 日	否
天津广宇发展股份有限公司	鲁能集团有限公司	1,308,690,000.00	2020 年 11 月 1 日	2022 年 10 月 31 日	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
公司					
合 计		2,085,541,431.23			

注：截至 2017 年 12 月 31 日，本公司作为担保方为控股股东鲁能集团提供担保（借款反担保）的主要内容：就子公司重庆鲁能取得交银国际信托有限公司的保证借款提供反担保 130,869.00 万元。该项借款的期末余额为 199,800.00 万元，鲁能集团为借款人重庆鲁能提供全程连带责任保证担保，本公司按当时所持重庆鲁能 65.50% 的股权比例为鲁能集团提供反担保。

②本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
鲁能集团有 限公司	重庆鲁能开发(集 团)有限公司	162,150,000.00	2019 年 5 月 31 日	2021 年 5 月 30 日	否
鲁能集团有 限公司	重庆鲁能开发(集 团)有限公司	201,342,000.00	2016 年 9 月 21 日	2021 年 9 月 29 日	否
鲁能集团有 限公司	重庆鲁能开发(集 团)有限公司	1,998,000,000.00	2016 年 11 月 2 日	2020 年 11 月 1 日	否
鲁能集团有 限公司	山东鲁能亘富开 发有限公司	690,000,000.00	2016 年 9 月 20 日	2019 年 9 月 19 日	否
鲁能集团有 限公司	山东鲁能亘富开 发有限公司	409,000,000.00	2016 年 2 月 1 日	2018 年 10 月 19 日	否
鲁能集团有 限公司	山东鲁能亘富开 发有限公司	398,000,000.00	2016 年 4 月 1 日	2018 年 10 月 18 日	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
鲁能集团有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	15,000,000.00	2016年11月15日	2018年10月18日	否
鲁能集团有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	11,000,000.00	2017年1月13日	2018年10月18日	否
鲁能集团有限公司	山东鲁能亘富开发有限公司	1,500,000,000.00	2017年1月23日	2019年1月23日	否
鲁能集团有限公司	北京顺义新城建设开发有限公司	1,000,000,000.00	2016年3月31日	2021年4月13日	否
鲁能集团有限公司	北京顺义新城建设开发有限公司	700,000,000.00	2016年4月13日	2021年4月13日	否
合 计		7,084,492,000.00			

(6) 关联方资金拆借

借款(债务) 单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入：					
天津广宇发展股份有限公司	鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2017年1月23日	2018年1月23日	短期借款
重庆鲁能开发(集团)有限公司	鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2016年8月26日	2017年8月26日	短期借款

借款（债务） 单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
重庆鲁能开发 （集团）有限 公司	鲁能集团有 限公司	800,000,000.00	2017 年 12 月 19 日	2018 年 12 月 19 日	短期借款
重庆鲁能开发 （集团）有限 公司	鲁能集团有 限公司	650,000,000.00	2017 年 12 月 28 日	2018 年 12 月 28 日	短期借款
重庆鲁能英大 置业有限公司	鲁能集团有 限公司	76,000,000.00	2016 年 11 月 7 日	2017 年 11 月 7 日	短期借款
重庆鲁能英大 置业有限公司	鲁能集团有 限公司	9,000,000.00	2016 年 11 月 7 日	2017 年 1 月 3 日	短期借款
东莞鲁能广宇 房地产开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	1,052,000,000.00	2016 年 11 月 14 日	2017 年 11 月 14 日	短期借款
青岛鲁能广宇 房地产开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	111,600,000.00	2016 年 11 月 14 日	2017 年 11 月 14 日	短期借款
重庆江津鲁能 领秀城开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	193,500,000.00	2017 年 3 月 24 日	2018 年 2 月 23 日	短期借款
成都鲁能置业 有限公司	鲁能集团有 限公司	114,000,000.00	2016 年 6 月 3 日	2017 年 7 月 18 日	短期借款

借款（债务） 单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
成都鲁能置业有限公司	鲁能集团有限公司	66,000,000.00	2016 年 6 月 28 日	2017 年 7 月 18 日	短期借款
成都鲁能置业有限公司	鲁能集团有限公司	52,000,000.00	2017 年 6 月 28 日	2018 年 6 月 28 日	短期借款
成都鲁能置业有限公司	鲁能集团有限公司	80,000,000.00	2016 年 7 月 31 日	2017 年 7 月 18 日	短期借款
成都鲁能置业有限公司	鲁能集团有限公司	40,000,000.00	2016 年 6 月 3 日	2017 年 7 月 18 日	短期借款
成都鲁能置业有限公司	鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2016 年 9 月 9 日	2017 年 8 月 16 日	短期借款
成都鲁能置业有限公司	鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2016 年 9 月 9 日	2017 年 12 月 8 日	短期借款
成都鲁能置业有限公司	鲁能集团有限公司	1,400,000,000.00	2016 年 9 月 9 日	2017 年 12 月 28 日	短期借款
山东鲁能朱家峪开发有限公司	山东鲁能三公招标有限公司	3,000,000.00	2016 年 7 月 14 日	2017 年 12 月 7 日	短期借款
山东鲁能朱家峪开发有限公司	山东鲁能三公招标有限公司	57,000,000.00	2016 年 7 月 15 日	2017 年 12 月 7 日	短期借款

借款（债务） 单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
山东鲁能朱家 峪开发有限公 司	泰安鲁能投 资开发有限 公司	2,000,000.00	2014 年 9 月 19 日	2017 年 9 月 19 日	短期借款
山东鲁能朱家 峪开发有限公 司	泰安鲁能投 资开发有限 公司	3,000,000.00	2015 年 10 月 9 日	2017 年 10 月 9 日	短期借款
北京顺义新城 建设开发有限 公司	鲁能集团有 限公司	150,000,000.00	2016 年 8 月 15 日	2017 年 7 月 12 日	短期借款
北京顺义新城 建设开发有限 公司	鲁能集团有 限公司	1,500,000,000.00	2017 年 1 月 11 日	2017 年 11 月 23 日	短期借款
小计		7,159,100,000.00			
成都鲁能置业 有限公司	鲁能集团有 限公司	400,000,000.00	2015 年 3 月 27 日	2018 年 3 月 27 日	一年内到 期的非流 动负债
南京鲁能广宇 置地有限公司	鲁能集团有 限公司	1,000,000,000.00	2016 年 10 月 24 日	2018 年 10 月 24 日	一年内到 期的非流 动负债
小计		1,400,000,000.00			

借款（债务） 单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
东莞鲁能广宇 房地产开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	30,000,000.00	2017 年 6 月 16 日	2019 年 6 月 16 日	长期借款
东莞鲁能广宇 房地产开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	30,000,000.00	2017 年 10 月 20 日	2019 年 10 月 20 日	长期借款
东莞鲁能广宇 房地产开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	1,052,000,000.00	2017 年 11 月 14 日	2019 年 11 月 14 日	长期借款
青岛鲁能广宇 房地产开发有 限公司	山东鲁能贵 和商贸有限 公司	40,000,000.00	2017 年 7 月 6 日	2019 年 7 月 6 日	长期借款
青岛鲁能广宇 房地产开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	111,600,000.00	2017 年 11 月 14 日	2019 年 11 月 14 日	长期借款
成都鲁能置业 有限公司	鲁能集团有 限公司	200,000,000.00	2015 年 3 月 27 日	2017 年 2 月 23 日	长期借款
山东鲁能亘富 开发有限公司	郑州鲁能置 业有限公司	1,000,000,000.00	2017 年 8 月 22 日	2019 年 8 月 22 日	长期借款

借款（债务） 单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
山东鲁能朱家 峪开发有限公 司	鲁能集团有 限公司	129,000,000.00	2016 年 8 月 25 日	2018 年 8 月 25 日	长期借款
南京鲁能广宇 置地有限公司	北京礼士宾 馆有限责任 公司	43,000,000.00	2017 年 7 月 3 日	2019 年 7 月 3 日	长期借款
南京鲁能硅谷 房地产开发有 限公司	南京鲁能地 产有限公司	100,000,000.00	2017 年 6 月 13 日	2019 年 6 月 13 日	长期借款
南京鲁能硅谷 房地产开发有 限公司	鲁能集团有 限公司	120,000,000.00	2017 年 11 月 24 日	2019 年 11 月 24 日	长期借款
北京顺义新城 建设开发有限 公司	鲁能集团有 限公司	700,000,000.00	2014 年 8 月 27 日	2017 年 12 月 5 日	长期借款
北京顺义新城 建设开发有限 公司	北京海港房 地产开发有 限公司	300,000,000.00	2017 年 6 月 28 日	2019 年 6 月 28 日	长期借款
北京顺义新城 建设开发有限 公司	北京海港房 地产开发有 限公司	500,000,000.00	2017 年 5 月 16 日	2019 年 5 月 16 日	长期借款

借款（债务） 单位	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
北京顺义新城 建设开发有限公司	北京海港房 地产开发有 限公司	200,000,000.00	2017 年 8 月 18 日	2019 年 8 月 18 日	长期借款
北京顺义新城 建设开发有限公司	北京海港房 地产开发有 限公司	200,000,000.00	2017 年 8 月 28 日	2019 年 8 月 28 日	长期借款
苏州鲁能广宇 置地有限公司	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
苏州鲁能广宇 置地有限公司	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
苏州鲁能广宇 置地有限公司	鲁能集团有 限公司	872,300,000.00	2016 年 12 月 27 日	2017 年 12 月 20 日	长期借款
苏州鲁能广宇 置地有限公司	鲁能集团有 限公司	47,700,000.00	2016 年 12 月 23 日	2017 年 12 月 20 日	长期借款
苏州鲁能广宇 置地有限公司	鲁能集团有 限公司	1,142,300,000.00	2016 年 12 月 23 日	2018 年 12 月 23 日	长期借款
小计		10,272,900,000.00			
合计		18,832,000,000.00			
拆出：					
合计					

(8) 关键管理人员报酬

项 目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,007,992.33	1,710,153.43
合 计	2,007,992.33	1,710,153.43

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
都城伟业集团有限公司			2,277,871.00	
合 计			2,277,871.00	
预付款项：				
北京国电通网络技术有限公司	2,346,698.15		2,346,698.15	
国网北京市电力公司			308,058.22	
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	1,321,908.53			
国网山东省电力公司济南市历城区供电公司			10,830,000.00	
国网四川省电力公司宜宾供电公司	700,000.00		700,000.00	
合 计	4,368,606.68		14,184,756.37	
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	
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司			110.00	
都城伟业集团有限公司			150,000.00	
国网北京市电力公司	100,000.00		100,000.00	

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
国网重庆市电力公司	5,858,600.95	128,617.55	3,133,250.00	145,562.50
国网重庆市电力公司江北供电分公司	1,435,053.84	688,723.84	1,435,053.84	688,723.84
国网重庆市电力公司南岸供电分公司	1,238,995.68	484,737.84	1,509,900.00	310,990.00
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	819,000.00		252,000.00	
国网江苏省电力有限公司苏州供电分公司	250,000.00			
国网山东省电力公司即墨市供电公司	128,000.00			
国网山东省电力公司济南供电公司	2,837,280.00		2,236,000.00	
国网山东省电力公司济南市历城区供电公司	560,000.00		560,000.00	
国网山东省电力公司济南市章丘区供电公司	320,000.00		320,000.00	
国网四川省电力公司成都供电公司	933,783.28		902,276.28	
国网四川省电力公司宜宾供电公司	976,100.00		1,489,500.00	
海南三亚湾新城开发有限公司三亚海天万豪酒店			300,000.00	5,000.00
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店			300,000.00	5,000.00
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店			300,000.00	5,000.00
鲁能集团有限公司	239,330.00		239,330.00	

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
合 计	15,696,143.75	1,302,079.23	17,180,718.87	1,160,276.34

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
北京国电通网络技术有限公司	2,107,600.00	
北京鲁能物业服务有限责任公司济南分公司	25,061.93	69,919.62
北京鲁能物业服务有限责任公司宜宾分公司	2,068,254.42	91,492.34
国网山东省电力公司济南供电公司	7,520,000.00	
鲁能集团有限公司	151,000.00	151,000.00
山东鲁能泰山足球俱乐部股份有限公司	54.00	
山东鲁能软件技术有限公司		35,000.00
上海鲁能物业服务有限公司苏州分公司	94,339.62	
深圳国能国际商贸有限公司	142,464.00	
合 计	12,108,773.97	347,411.96
预收款项：		
都城伟业集团有限公司		973,472.43
国能生物发电集团有限公司华东分公司	781,293.34	
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	1,665,495.00	
英大证券有限责任公司山东分公司	772,920.00	

项目名称	年末余额	年初余额
合 计	3,219,708.34	973,472.43
应付利息：		
北京海港房地产开发有限公司	1,856,250.05	
北京礼士宾馆有限责任公司	72,263.89	
鲁能集团有限公司	14,205,230.30	76,954,572.20
南京鲁能地产有限公司	145,138.90	
山东鲁能贵和商贸有限公司	67,222.20	
山东鲁能三公招标有限公司		79,750.00
泰安鲁能投资开发有限公司东尊华美达大酒店		7,256.89
郑州鲁能置业有限公司	1,451,388.89	
合 计	17,797,494.23	77,041,579.09
其他应付款：		
都城伟业集团有限公司	968,139.25	7,770,786.98
鲁能集团有限公司	3,699,750.34	200,639,759.59
鲁能泰山度假俱乐部管理有限公司	75,000.00	
山东鲁能贵和商贸有限公司	50.00	50.00
英大泰和人寿保险股份有限公司山东分公司	499,648.50	
深圳国能国际商贸有限公司	215,070.00	
合 计	5,457,658.09	208,410,596.57

十二、股份支付

无。

十三、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 2013 年 7 月，中城建第六工程局集团有限公司（原告）与本公司的子公司重庆鲁能英大置业有限公司（被告）发生建设工程施工合同纠纷。2013 年 9 月 5 日，原告就以上事宜向重庆市第五中级人民法院提起法律诉讼。主要诉讼事项为：2010 年 6 月 8 日，原告与被告签订《鲁能领秀城 3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F 区）建安工程施工合同》。合同约定，原告作为施工承包商负责鲁能领秀城 3#地块别墅一期II标段部分的建安施工任务。在施工过程中，被告对该工程进行了变更，原告也按变更要求完成了施工义务。主要诉讼请求内容为：判决被告立即向原告支付合同变更和新增工程款（含延期利息）；判决被告承担本案的全部诉讼费用。

2014 年 8 月 5 日，原告向重庆市第五中级人民法院提出《变更诉讼请求申请书》，对其 2013 年 9 月 5 日所提诉讼请求内容进行了变更。变更后的主要请求内容为：请求判决被告立即向原告支付与整体承包工程（含主体工程及变更部分）相关的未结算工程款（含延期利息）。2015 年 4 月 16 日，重庆市高级人民法院受理了上述建设工程施工合同纠纷一案。该案件需要鉴定机构出具鉴证报告来认定支付金额。

截至 2017 年 12 月 31 日，鉴定机构尚未出具鉴定结论。

(2) 2011 年 7 月，本公司的子公司山东鲁能亘富公司开发有限公司（原告）与济南金芙蓉健身俱乐部有限公司（被告）签订租赁合同，将鲁能领秀城 C2 区活动中心租赁给被告。在租赁期内，因被告未按约定履行租金支付等义务，导致双方发生合同纠纷。2014 年 12 月 31 日，亘富公司向济南市市中区人民法院提起诉讼。主要内容为：因被告严重违反合同义务，请求解除双方签订的租赁协议并将房屋返还，请求被告支付拖欠的保底租金、水电费及违约金等共计 9,629,875.92 元。2015 年 7 月 7 日，济南市市中区人民法院做出（2014）市民初字第 3915 号《民事判决书》，判决被告向亘富公司支付保底租金 3,105,530.63 元，销售提成 4,953,156.70 元，电费 78,943.51 元，违约金 1,244,337.89 元，共计 9,381,968.73 元。目前判决已经生效。亘富公司于 2014 年 1 月 1 日将上述出租资产全部转让给股东鲁能集团有限公司。按判决书所列合同款及损失赔偿等涉及的时间期限，亘富公司和鲁能集团有限公司应分别享有上述合同款及损失赔偿等权益中的部分份额，即资产转让日（2014 年 1 月 1 日）之前的权益归属于亘富公司，其他权益份额归属于鲁能集团有限公司。

由于被告已于 2015 年 7 月被济南市工商行政管理局列入经营异常名录，且相关负

责人下落不明，上述应收款项预计难以收回。

(3) 2016 年 12 月，原告济南园林开发建设集团有限公司与本公司的子公司山东鲁能亘富开发有限公司签订《鲁能领秀城二十四区》(N1) 景观工程施工合同。2017 年 8 月 21 日，原告起诉至济南市市中区人民法院，主张因被告原因致使工期拖延，原告要求退场并对完工工程进行结算，但被告未办理清算事宜，故请求判令被告支付原告工程款及停工损失 6,534,212.25 元及该款自原告起诉至本案判决生效之日的银行同期贷款利息。2017 年 11 月 9 日一审开庭。2017 年 11 月 18 日，被告以原告拖延工期、擅自退场严重违约为由，提出反诉请求，要求被反诉人赔偿自 2017 年 5 月 4 日至涉案工程竣工之日，按合同总价款千分之五的工期逾期违约金，请求被反诉人支付违约金 3,260,802.09 元，工程整改损失 1,176,230.89 元，及反诉诉讼费。

截至 2017 年 12 月 31 日，该诉讼事项正在审理过程中。

(4) 2016 年 11 月北京房景文养殖场(原告)诉被告北京顺义新城建设开发有限公司、北京市顺义区马坡镇人民政府(以下简称“马坡镇政府”)、北京城建道桥建设集团有限公司(以下简称“城建道桥公司”)、自然人张任峰物权保护纠纷案(该案已经北京市顺义区人民法院立案)，原告提出的诉讼请求如下：

1) 请求判令被告顺义新城、马坡镇政府共同连带向原告支付拆迁补偿款 260 万元及自 2015 年 10 月 18 日至以上拆迁补偿款实际支付日期间同期同类银行贷款利息，被告城建道桥公司、自然人张任峰互负连带赔偿责任。

2) 请求判令被告顺义新城、马坡镇政府、城建道桥公司和自然人张任峰共同向原告赔偿种山鸡损失 1500 万元。以上损失包括但不限于种山鸡等有形资产和养殖秘方、商号等无形资产(以法定专业评估鉴定为准)。各被告方就以上诉讼请求互负连带赔偿责任。

就以上诉讼案件，北京市顺义区人民法院于 2017 年 2 月 20 日进行了第一次开庭审理。2017 年 11 月 27 日，(2016)京 0113 民初 12882 号做出一审判决。城建道桥公司于判决生效之日起十日内赔偿原告北京房景文养殖场(经营者姓名房景文)经济损失五十七万六千六百四十九元；驳回北京房景文养殖场(经营者姓名房景文)的其他诉讼请求。

(5) 2017 年 6 月 5 日，本公司子公司宜宾鲁能开发(集团)有限公司收到《宜宾市翠屏区人民法院传票》(案号：(2017)川 1502 民初 3250 号、(2017)川 1502 民初 3251 号、(2017)川 1502 民初 3252 号、(2017)川 1502 民初 3253 号和(2017)川 1502 民初 3254 号)。传票主要内容为：宜宾市翠屏区人民法院已受理陈康、何朝琴(原告)诉宜宾鲁能开发(集团)有限公司(被告)商品房销售合同纠纷一案，原告请求判定被告赔偿其违约行为给原告造成的损失 65,920.00 元。上述五案已于 2017 年 10 月 23 日作出一审判决，驳回原告的诉讼请求。

2017年6月13日，本公司子公司宜宾鲁能开发（集团）有限公司收到《宜宾市翠屏区人民法院传票》（案号：（2017）川1502民初817号）。传票主要内容为：宜宾市翠屏区人民法院已受理陈长学（原告）诉四川省宜宾市世兴建设工程有限公司（第一被告）、宜宾鲁能开发（集团）有限公司（第二被告）建设工程分包合同纠纷一案，原告请求判定第一被告支付原告鲁能B-05地块边坡支护基坑滑桩工程款2,070,122.00元，第二被告对第一被告未向原告支付的工程款承担连带清偿责任。

截至2017年12月31日，相关审判机关（人民法院）尚未就以上诉讼案件做出判决。

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

十四、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无。

2、利润分配情况

于2018年3月19日，本公司第九届董事会召开第二十四次会议，审议通过关于2017年度利润分配预案。该预案中拟定的利润分配方式为：以截至2017年12月31日总股本1,862,520,720股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利1.3元（含税），合计派发现金股利242,127,693.60元，剩余未分配利润37,153,473.56元结转以后年度分配。此分配预案尚需提交公司2017年度股东大会审议。

十五、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

无。

十六、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	11,713,792.73	100.00	11,713,792.73	100.00	
账龄分析法	11,713,792.73	100.00	11,713,792.73	100.00	
个别认定法					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	11,713,792.73	100.00	11,713,792.73	100.00	

(续)

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	11,713,792.73	100.00	11,713,792.73	100.00	
账龄分析法	11,713,792.73	100.00	11,713,792.73	100.00	
个别认定法					

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 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	11,713,792.73	100.00	11,713,792.73	100.00	

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00
合 计	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况无。

(3) 本年实际核销的应收账款情况无。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	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	1,631,301,695.74	100.00	216,057,365.74	13.24	1,415,244,330.00
账龄分析法	216,062,365.74	13.24	216,057,365.74	100.00	5,000.00
个别认定法	1,415,239,330.00	86.76			1,415,239,330.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 其他应收款					
合 计	1,631,301,695.74	100.00	216,057,365.74	13.24	1,415,244,330.00

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	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	424,812,205.74	100.00	216,054,445.74	50.86	208,757,760.00
账龄分析法	216,072,765.74	50.86	216,054,445.74	99.99	18,320.00
个别认定法	208,739,440.00	49.14			208,739,440.00

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	424,812,205.74	100.00	216,054,445.74	50.86	208,757,760.00

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款无。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1 至 2 年			
2 至 3 年	10,000.00	5,000.00	50.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	216,052,365.74	216,052,365.74	100.00
合 计	216,062,365.74	216,057,365.74	100.00

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	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
应收关联方款项	239,330.00			应收关联方款项，预计可收回
其他预计坏账风险较低的应收款项	1,415,000,000.00			委托贷款、竞拍土地保证金，预计可收回

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
合 计	1,415,239,330.00			

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 2,920.00 元。

(3) 本年实际核销的其他应收款情况

无。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	15,249,330.00	208,759,840.00
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
委托贷款	1,400,000,000.00	
合 计	1,631,301,695.74	424,812,205.74

(5) 按欠款方归集的年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
单位 1	委托贷款	1,400,000,000.00	1 年以内	85.82	
单位 2	往来款	54,247,162.84	5 年以上	3.33	54,247,162.84
单位 3	往来款	27,502,789.06	5 年以上	1.69	27,502,789.06
单位 4	往来款	17,110,000.00	5 年以上	1.05	17,110,000.00
单位 5	竞拍土地保证金	15,000,000.00	1-2 年	0.92	
合 计		1,513,859,951.90		92.81	98,859,951.90

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,211,678,555.96		11,211,678,555.96	670,918,246.43		670,918,246.43
对联营、合营企业投资						
合 计	11,211,678,555.96		11,211,678,555.96	670,918,246.43		670,918,246.43

(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
重庆鲁能开发集团有限公司	95,918,246.43	1,379,909,949.10	280,000,000.00	1,195,828,195.53		
重庆鲁能物业服务有限责任公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	470,000,000.00			470,000,000.00		
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
重庆江津鲁		100,000,000.00		100,000,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
能领秀城开发有限公司						
北京顺义新城建设开发有限公司		2,693,562,906.69	1,100,000,000.00	1,593,562,906.69		
山东鲁能亘富开发有限公司		4,643,454,764.52	2,735,203,077.94	1,908,251,686.58		
宜宾鲁能开发(集团)有限公司		462,842,121.08	390,000,000.00	72,842,121.08		
重庆鲁能英大置业有限公司		330,990,568.14		330,990,568.14		
山东鲁能万创置业有限公司		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00		
成都鲁能置业有限公司		600,000,000.00		600,000,000.00		
苏州鲁能广		2,000,000,000.00		2,000,000,000.00		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
宇置地有限公司						
南京鲁能广宇置地有限公司		600,000,000.00		600,000,000.00		
张家口鲁能置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司		700,000,000.00		700,000,000.00		
山东鲁能朱家峪开发有限公司		435,203,077.94		435,203,077.94		
合 计	670,918,246.43	15,045,963,387.47	4,505,203,077.94	11,211,678,555.96		

注 1：公司以 2016 年 4 月 30 日为基准日，以购买资产发行股份方式实施重大资产重组。有关情况详见本附注六、29“资本公积”。

注 2：2017 年 11 月 14 日根据本年本公司第九届董事会第十七次会议决议，审议通过《关于对所属公司进行产权整合的议案》，在公司内部以所属公司经审计的净资产账面价值为依据对所属子公司进行产权整合。将山东鲁能亘富开发有限公司持有的南京鲁能广宇置地有限公司、南京鲁能硅谷房地产开发有限公司、山东鲁能万创置业有限公司、山东鲁能朱家峪开发有限公司共 4 家公司 100% 股权无偿划转至本公司本部；将北京顺义新城建设开发有限公司持有的苏州鲁能广宇置地有限公司、张家口鲁能实业有限公司共 2 家公司 100% 股权无偿划转至本公司本部；将宜宾鲁能开发（集团）有

限公司持有的成都鲁能置业有限公司 100%股权无偿划转至本公司本部；将重庆鲁能开发（集团）有限公司持有的重庆鲁能英大置业有限公司 70%股权无偿划转至本公司本部。本次产权整合完成后，公司将直接全资持有上述 8 家公司 100%股权，变成本公司的全资二级子公司。

4、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	3,036,541.92	1,068,357.28	7,296.13	
合 计	3,036,541.92	1,068,357.28	7,296.13	

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	350,000,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
委托贷款利息收益	1,435,429.77	25,161,034.60

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	351,435,429.77	25,161,034.60

十七、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	36,582,373.26	
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	1,495,622.45	
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	666,750,812.47	
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		

项 目	金 额	说 明
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	13,247,974.43	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	718,076,782.61	
所得税影响额	34,960,363.45	
少数股东权益影响额（税后）	657,725.30	
合 计	682,458,693.86	

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	27.56	1.29	1.29
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	33.07	1.75	1.75



营业执照

(5-1)

(副本)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 杨剑涛, 顾仁荣

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

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



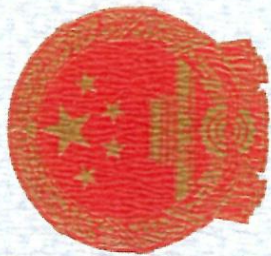
在线扫码获取详细信息

登记机关



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

2017 年 10 月 18 日



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)：10710万元
批准设立文号：京财会许可[2011]0022号
批准设立日期：2011-02-14

证书序号：NO. 019963

说明

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



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000196

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



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

首席合伙人：杨剑涛



证书号: 17 发证时间: 二〇一七年六月二十六日
证书有效期至: 二〇一九年六月二十六日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年1月12日
2012/1/12

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年1月12日
2012/1/12

12

注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，并申请补发。
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

一、注册会计师执行业务，必要时应向委托方出示本证书。

二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。

三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。

四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废，并申请补发。

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

NOTICE
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 reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12

2012年1月12日
2012/1/12



姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号
Identity card No.

杨殿峰

男

1968年10月21日

高碑店荣达会计师事务所

132436196810210031

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

2012年7月3日
2012/7/3

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

2012年9月10日
2012/9/10

10

11

年度检验合格
Annual Renewal Re

年度检验合格
Annual Renewal Re

is valid for another year after this renewal.

年 月 日

年 月 日

姓名 张瑞
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1982-04-21
Date of birth
工作单位 中瑞岳华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 430204198204211523
Identity card No

证书编号: 110001590429
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇一〇年八月
Date of Issuance

年 月 日

年 月 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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs

2013 年 1 月 12 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华(特殊普通合伙)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer to Institute of CPAs

2013 年 1 月 12 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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer out Institute of CPAs

2013 年 6 月 5 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京注册会计师协会

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer to Institute of CPAs

2013 年 6 月 5 日