

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

天津广宇发展股份有限公司拟收购
都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山
房地产开发有限公司 100%股权项目
资产评估报告

中企华评报字(2018)第 1133-02 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一八年四月二十六日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	15
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	25
十、 评估结论	27
十一、 特别事项说明	28
十二、 资产评估报告使用限制说明	29
十三、 资产评估报告日	30
资产评估报告附件.....	31

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

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

天津广宇发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对天津鲁能泰山房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议，天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100%股权。为此，天津广宇发展股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对天津鲁能泰山房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：天津鲁能泰山房地产开发有限公司的股东全部权益价值

评估范围：天津鲁能泰山房地产开发有限公司涉及的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、递延所得税资产和流动负债。

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

天津鲁能泰山房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 430,641.27 万元，评估价值为 504,002.95 元，增值额为 73,361.68 万

天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的
天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100%股权项目资产评估报告

元,增值率为 17.04%;总负债账面价值为 311,815.63 万元,评估价值为 311,815.63 万元,无增减值变化;净资产账面价值为 118,825.64 万元,净资产评估价值为 192,187.32 万元,增值额为 73,361.68 万元,增值率为 61.74%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日:2017 年 12 月 31 日

金额单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	420,152.36	493,515.82	73,363.46	17.46
二、非流动资产	2	10,488.91	10,487.13	-1.78	-0.02
其中:长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	49.09	47.31	-1.78	-3.63
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
其中:土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	10,439.82	10,439.82	0.00	0.00
资产总计	10	430,641.27	504,002.95	73,361.68	17.04
三、流动负债	11	311,815.63	311,815.63	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	311,815.63	311,815.63	0.00	0.00
净资产	14	118,825.64	192,187.32	73,361.68	61.74

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

天津广宇发展股份有限公司拟收购
都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山
房地产开发有限公司 100%股权项目

资产评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100%股权项目所涉及的天津鲁能泰山房地产开发有限公司的股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天津广宇发展股份有限公司，产权持有人为都城伟业集团有限公司，被评估单位为天津鲁能泰山房地产开发有限公司，无业务约定书约定的其他报告使用者。

(一) 委托人简介

企业名称：天津广宇发展股份有限公司(简称“广宇发展”)

住所：天津开发区第三大街 16 号泰达中心

法定代表人：周悦刚

注册资本：186252.072000 万人民币

类型：股份有限公司（上市）

主要经营范围：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机

械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询；房地产中介服务；建筑装修装饰工程施工。
（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司股权结构及变更情况：

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

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

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，广宇发展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。以上重组交易完成后，广宇发展股本总额增加至 186,252.07 万元，其中鲁能集团有限公司持有广宇发展股份 141,790.9637 万股，占总股本的比例为 76.13%，为广宇发展的控股股东。

（二）产权持有人简介

企业名称：都城伟业集团有限公司(简称“都城伟业”)

住所：北京市西城区西单北大街 111 号 9 层 901 室

法定代表人：刘宇

成立日期：2009 年 12 月 30 日

注册资本：2,000,000.00 万元人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：投资及投资管理；经济信息咨询；酒店管理；工程管理服务；技术开发；技术咨询；技术转让；物业管理；房地产开发；专业承包；货物进出口；技术进出口；代理进出口；机械设备租赁；出租商业用房。(领取本执照后，应到市商务委备案。；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。)

股权结构及变更情况：

都城伟业集团有限公司(原名北京鲁能置业有限公司)成立于 2009 年 12 月 30 日，注册资本为人民币 5000.00 万元，为鲁能集团有限公司的全资子公司。

2012 年根据股东会决议，都城伟业公司增资 17.50 亿元，增资部分全部有鲁能集团有限公司认缴。增资完成后，都城伟业公司注册资本变更为 18.00 亿元，鲁能集团有限公司出资 18.00 亿元，占比为 100.00%。

2013 年根据股东会决议，都城伟业公司增资 42.00 亿元，增资部分全部有鲁能集团有限公司认缴。增资完成后，都城伟业公司注册资本变更为 60.00 亿元，鲁能集团有限公司出资 60.00 亿元，占比为 100.00%。

2014 年根据股东会决议，都城伟业公司增资 140.00 亿元增资部分全部有鲁能集团有限公司认缴。增资完成后，都城伟业公司注册资本变更为 200.00 亿元。同年，鲁能集团有限公司将持有 100%的股权划转至国家电网公司，都城伟业公司成为国家电网公司的全资子公司。

(三) 被评估单位简介

1. 公司简况

企业名称：天津鲁能泰山房地产开发有限公司(简称：“天津鲁能公司”)

住所：天津海河教育园区新慧路 1 号管理中心二区 301-1

法定代表人：郭广森

注册资本：125000.00 万元人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：房地产开发经营；酒店管理；物业管理；房屋租赁；装饰装修服务；工程管理服务；企业管理咨询；建筑用材料批发兼零售；科学研究和技术服务业。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

天津鲁能泰山房地产开发有限公司成立于 2016 年 3 月 17 日，系由天津鲁能置业有限公司出资组建，成立时注册资本为人民币 32,000.00 万元，全部由天津鲁能置业有限公司认缴，占注册资本的 100.00%。上述出资已经天津天授会计师事务所有限责任公司于 2016 年 4 月 12 日出具的津天授验内字(2016)第 017 号验资报告予以验证。

2016 年 4 月，天津鲁能公司申请增加注册资本 43,000.00 万元，增资部分全部由天津鲁能置业有限公司认缴，增资完成后，公司注册资本变更为 75,000.00 万元，天津鲁能置业有限公司出资 75,000.00 万元，占注册资本的 100.00%。

2016 年 7 月，天津鲁能公司申请增加注册资本 50,000.00 万元，增资部分全部由天津鲁能置业有限公司认缴，增资完成后，公司注册资本变更为 125,000.00 万元，天津鲁能置业有限公司出资 125,000.00 万元，占注册资本的 100.00%。

2016 年 7 月，根据天津鲁能置业有限公司与都城伟业集团有限公司签署的《关于天津鲁能泰山房地产开发有限公司国有股权无偿划转协议书》，天津鲁能公司股权由天津鲁能置业有限公司全部划转至都城伟业集团有限公司。

评估基准日，天津鲁能股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额(人民币万元)	持股比例
都城伟业集团有限公司	125,000.00	100.00%
合计	125,000.00	100.00%

3. 公司产权和经营管理结构

天津鲁能泰山房地产开发有限公司为都城伟业集团有限公司的控股子公司。根据公司章程，公司设执行董事、经理和监事。公司

天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的
天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100%股权项目资产评估报告

下设财务资产部、发展策划部、设计部、项目部、营销部、成本部、综合部、工程建设部、物资部等职能部门。

4.近年的资产、财务和经营状况

被评估单位自成立以来的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2017/12/31	2016/12/31
一、流动资产合计	420,152.36	344,011.63
二、非流动资产合计	10,488.91	58.78
固定资产	49.09	58.78
递延所得税资产	10,439.82	0.00
三、资产总计	430,641.27	344,070.41
四、流动负债合计	311,815.63	221,587.39
五、非流动负债合计	0.00	0.00
六、负债总计	311,815.63	221,587.39
七、净资产(所有者权益)	118,825.64	122,483.02

被评估单位自成立以来的利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	127.36	-
减：营业成本	127.36	-
税金及附加	188.28	-
销售费用	5,818.84	2,277.17
管理费用	242.56	278.15
财务费用	-476.33	-38.34
资产减值损失	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,773.35	-2,516.98
加：营业外收入	66.37	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,706.98	-2,516.98
减：所得税费用	-2,049.59	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,657.38	-2,516.98

被评估单位评估基准日、2016 年度会计报表均经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人天津广宇发展股份有限公司与被评估单位天津鲁能泰山房地产开发有限公司无产权隶属关系；被评估单位天津鲁能泰山房地产开发有限公司为产权持有人都城伟业集团有限公司的全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的评估报告使用人包括产权持有人都城伟业集团有限公司。

本资产评估报告仅供委托人、都城伟业集团有限公司、被评估单位以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议，天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100%股权。为此，天津广宇发展股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对天津鲁能泰山房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象是天津鲁能泰山房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 430,641.27 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 311,815.63 万元；净资产账面价值为 118,825.64 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下:

纳入评估范围的主要资产为存货开发成本及设备类资产等。

1. 存货-开发成本

纳入评估范围的存货为房地产开发项目,主要是开发成本。

开发成本,主要为住宅房地产开发项目。位于天津市海河教育园区。主要是鲁能泰山7号A区及鲁能泰山7号B区项目。

目前鲁能泰山7号A区及鲁能泰山7号B区项目共取得2宗土地,占地面积共239,775.40平方米,其中:

(1)鲁能泰山7号A区项目为在建项目,项目已于2016年8月动工建设,预计于2018年11月全部竣工。截至评估基准日,该项目已部分进行了预售,主要为住宅、地下室及配套商业、车位等,预测可售建筑面积共171,044.02平方米,可售地下车位1,394.00个;已预售面积为122,100.27平方米,未销售面积为48,943.75平方米,地下车位1,394个。

(2)鲁能泰山7号B区项目为在建项目,项目已于2017年3月动工建设,预计于2019年11月全部竣工。截至评估基准日,该项目已部分进行了预售,主要为住宅、地下室及配套商业、车位等,预测可售建筑面积为165,252.95平方米,可售地下车位1,332.00个;已预售面积为18,722.77平方米,未销售面积为146,530.18平方米,地下车位1,332个。

2. 设备

(1) 电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如电脑、复印机等)以及其他办公用品等。以上主要设备购置并启用于2016年10月,目前均可正常使用。

(2) 车辆

纳入本次评估范围的车辆共1辆,为非营运车辆,已取得车辆行驶证,证载权利人为天津鲁能泰山房地产开发有限公司。截至评估基准日,该车辆正常使用。

四、价值类型

根据评估目的,确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议公告。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
- 2.《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
- 3.《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号);
- 5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);
- 6.《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,国务院令第588号修订);
10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
12. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
18. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
19. 《国务院关于废止<中华人民共和国营业税暂行条例>和修改<中华人民共和国增值税暂行条例>的决定》(国务院令第691号);
20. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);
21. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号);

22.《关于营业税改征增值税部分试点纳税人增值税纳税申报有关事项调整的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 30 号);

23.《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号);

24.《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 70 号);

25.《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32 号。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);
- 3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
- 7.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35 号);
- 8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号);
- 9.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
- 10.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
- 11.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.各房地产开发项目建设用地规划许可证;
- 3.各房地产开发项目建设工程规划许可证;
- 4.各房地产开发项目建筑工程施工许可证;
- 5.各房地产开发项目商品房预售许可证;
- 6.机动车行驶证;

7. 设备购置发票;
8. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号, 自 2016 年 9 月 1 日起施行);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号, 自 2013 年 5 月 1 日起施行);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
4. 《机电产品报价手册》;
5. 被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
6. 被评估单位提供的相关工程预决算资料;
7. 被评估单位与相关单位签订的工程承发包合同;
8. 被评估单位提供的房地产开发项目付款进度统计资料及相关付款凭证;
9. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
10. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
11. 被评估单位提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
12. 被评估单位与相关单位或个人签订的商品房预(销)售合同;
13. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
14. 被评估单位提供的人员结构和职工薪酬资料;
15. 可比上市公司公布的相关资料;
16. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
2. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
4. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号);
5. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
6. 立信会计师事务所有限公司出具的审计报告;

7. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，由于市场上难以收集到可比交易案例或可比上市公司，该项目不适于市场法，本次评估选用收益法和资产基础法。

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

选取收益法评估的理由：天津鲁能泰山房地产开发有限公司成立以来，在售楼盘销售形势正常，经营较为稳定，未来收益可以进行预测，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：天津鲁能泰山房地产开发有限公司评估基准日资产负债表内各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(一) 收益法

本次评估,根据房地产开发企业产品预售的特点,选用直接现金流预测模型,预测期按有限期考虑,即:以有限期持续经营为前提,对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现,并将企业经营期末的资产价值加以估测并折现,加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额,减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。计算公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

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

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{终}}{(1+r)^{(n+0.5)}}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

F_i : 评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量;

$F_{终}$: 经营期末可回收资产价值;

i : 预测期第 i 年;

n : 预测期;

r : 折现率(此处为加权平均资本成本, WACC);

其中,企业自由现金流量计算公式如下:

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

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

其中,折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

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

其中: K_e : 权益资本成本;

K_d : 付息债务资本成本;

E : 权益的市场价值;

D : 付息债务的市场价值;

t : 所得税率。

其中,权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下:

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

其中: r_f : 无风险利率;

MRP : 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

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

(3) 非经营性资产、负债价值

评估基准日被评估单位非经营性资产为递延所得税资产,非经营负债包括其他应付款等。本次评估采用成本法进行评估。

2. 付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务包括其他应付款中的借款及应付利息。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3. 收益期和预测期的确定

对于房地产开发企业,明确的收益预测期限根据基准日正在开发的开发建设期(含销售期)确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发的项目开发完成后,在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来将在什么地方获得什么样的土

地开发什么样的项目,因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期为收益期。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

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

(1)货币资金,只有银行存款,通过核实银行对账单、银行函证等,以核实后的价值确定评估值。

(2)预付款项,对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款,以核实后的账面价值作为评估值。

(3)其他应收款,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的,按全部应收款额计算评估值。经核实,其他应收款项为专项基金和保证金,预期可以全额收回,因此按经核实的账面值确定评估值。

(4)存货-开发成本

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

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

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

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

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

①预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期。

②开发完成后的房地产销售收入金额

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

③后续开发成本

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

④销售费用

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

⑤管理费用

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

⑥增值税

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

根据《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号文，2018年3月28日召开的国务院常务会议决定从2018年5月1日起，将制造业等行业增值税税率从17%降至16%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从11%降至10%。

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

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+适用增值税率)

注：2018年5月1日之前增值税税率为11%，5月1日之后为10%。

⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税×税金及附加率+应交营业税

⑧土地增值税

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

其中：

A.转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

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

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估企业的加权平均资本成本考虑。

(5)其他流动资产

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

2. 机器设备

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对,做到账表相符,同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上,组织人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

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

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

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

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置税+牌照费

(2)综合成新率的确定

①对于车辆,主要依据国家颁布的车辆强制报废标准,分别测算出年限法成新率和里程法成新率,按照孰低原则确定理论成新率,并根据勘察结果加以调整。其中,对有强制报废年限的车辆,

计算使用年限法成新率时可以采用尚可使用年限法,也可以采用平均年限法;对没有强制报废年限的车辆,采用尚可使用年限法,总使用年限一般按 15 年考虑,接近或超过 15 年的根据实际尚可使用年限与已使用年限之和考虑。其计算公式如下:

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

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

综合成新率=理论成新率 $\times$ 调整系数

②对于其他设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

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

(3)评估值的确定

评估值=重置全价 $\times$ 综合成新率

3. 递延所得税资产

递延所得税资产,是由于被评估单位因预收账款结转收入时的暂时性差异而形成的递延所得税资产。对于因预收账款结转收入时的暂时性差异形成的递延所得税资产,以核实后的账面值确认为评估值。

4. 负债

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

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2018 年 4 月 10 日至 2018 年 4 月 26 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下:

(一)接受委托

2018 年 4 月 10 日,我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成一致,并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

2. 组建评估团队

3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作,确保评估申报材料的质量,我公司准备了企业培训材料,对被评估单位相关人员进行了培训,并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

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

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 4 月 10 日至 2018 年 4 月 15 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

(3)现场实地勘查

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

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

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

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验。

2. 尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

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

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

2. 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

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

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

5. 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

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

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

3. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出;

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

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

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

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

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

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

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

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

天津鲁能泰山房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 430,641.27 万元，总负债账面价值为 311,815.63 万元，净资产账面价值为 118,825.64 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 191,988.54 万元，增值额为 73,162.90 万元，增值率为 61.57%。

(二) 资产基础法评估结果

天津鲁能泰山房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 430,641.27 万元，评估价值为 504,002.95 元，增值额为 73,361.68 万元，增值率为 17.04%；总负债账面价值为 311,815.63 万元，评估价值为 311,815.63 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 118,825.64 万元，净资产评估价值为 192,187.32 万元，增值额为 73,361.68 万元，增值率为 61.74%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	420,152.36	493,515.82	73,363.46	17.46
二、非流动资产	2	10,488.91	10,487.13	-1.78	-0.02
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	49.09	47.31	-1.78	-3.63
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	10,439.82	10,439.82	0.00	0.00
资产总计	10	430,641.27	504,002.95	73,361.68	17.04
三、流动负债	11	311,815.63	311,815.63	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	311,815.63	311,815.63	0.00	0.00
净资产	14	118,825.64	192,187.32	73,361.68	61.74

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 191,988.54 万元, 资产基础法评估后的股东全部权益价值为 192,187.32 万元, 两种评估方法结果略有差异但差异不大。

基于以下因素, 本次选用资产基础法结果作为评估结论:

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

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

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

因此, 本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果, 即: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司经评估后股东全部权益价值为 192,187.32 万元。

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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

(一) 本评估报告的资产类型与账面金额以立信会计师事务所(特殊普通合伙)2018年3月20日出具的《天津鲁能泰山房地产开发有限公司审计报告》(信会师报字[2018]第 ZB20059 号)为依据, 上述审计报告的意见: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制, 公允反映了天津鲁能泰山房地产开发有限公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度经营成果和现金流量;

(二) 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)的规定,

本次评估对于固定资产及存货开发项目的评估,已考虑营改增政策实施对估值的影响,评估值均为不含税价格;

(三)根据国务院深化增值税改革的措施,自2018年5月1日起,制造业等行业增值税率由17%降至16%,交通运输、建筑、基础电气服务等行业的增值税率由11%降至10%。本次评估已考虑上述增值税率变化对评估值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证;

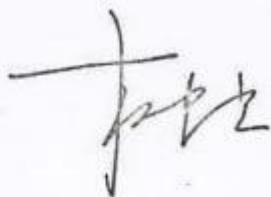
(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用;

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 4 月 26 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：张福金



资产评估师：梁建东



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一八年四月二十六日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托人和被评估单位营业执照；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书
复印件；

附件八、资产评估资格证书交回说明；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务
评估资格证书复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印
件；

附件十一、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；

附件十二、资产评估委托合同。

天津广宇发展股份有限公司

第九届董事会第二十五次会议决议

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第二十五次会议于2018年3月23日发出通知，并于2018年3月28日以通讯表决方式召开。会议应到董事9名，实到9名，会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，审议通过了如下议案：

一、审议通过《关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的议案》

按照鲁能集团有限公司（下称“鲁能集团”）和都城伟业集团有限公司（下称“都城伟业集团”）出具的与上市公司避免同业竞争相关承诺，结合项目公司销售进度情况以及盈利预期，同意公司现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的事项。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于拟现金收购鲁能集团持有的福州鲁能100%股权、都城伟业集团持有的天津鲁能100%股权暨关联交易的提示性公告》（公告编号：2018-028）。公司将在后续进展公告中详细披露该现金收购事项的详细情况及内容等。

公司董事周悦刚、李景海、李斌、来维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。经查询，鲁能集团、都城伟业集团、福州鲁能和天津鲁能均非失信责任主体。

该现金收购事项待收购标的资产评估后需提交公司董事会、股东大会审议。

表决情况：出席本次会议的非关联董事以赞成票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议通过了本议案。

二、审议通过《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100%股权的议案》

为履行避免同业竞争相关承诺，更好的保护公司及公司股东的利益，同意公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100%股权。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于公司放弃优先受让苏州鲁能置业有限公司 100%股权的公告》（公告编号：2018-029）。公司董事周悦刚、李景海、李斌、来维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。

该议案需提交公司股东大会审议。

表决情况：出席本次会议的非关联董事以赞成票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议通过了本议案。

三、审议通过《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的议案》

同意控股股东鲁能集团有限公司变更关于南京方山置业有限公司和郑州鲁能置业有限公司的同业竞争承诺。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于控股股东部分变更同业竞争承诺的公告》（公告编号：2018-030）。公司董事周悦刚、李景海、李斌、来维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。

该议案需提交公司股东大会审议。

表决情况：出席本次会议的非关联董事以赞成票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议通过了本议案。

四、审议通过《关于暂不召开股东大会的议案》

鉴于本次现金收购事项涉及的标的资产评估等工作尚未完成，且评估结果未经国资监管机构备案，公司董事会决定暂不召开公司临时股东大会会议，待资产评估相关工作完成后，公司将再次召开董事会会议，并由董事会召集临时股东大

会审议以上议案及与本次交易相关的其他议案。公司董事周悦刚、李景海、李斌、米维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决。

表决情况：出席本次会议的非关联董事以赞成票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议通过了本议案。

五、审议通过《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案》

为满足公司全资子公司北京顺义新城建设开发有限公司资金需求，促进其业务发展，公司控股股东鲁能集团有限公司拟用自有资金向其有偿提供人民币 80,000 万元财务资助，期限 2 年，利率 5.5%，据此测算，本次交易金额为 88,800 万元（其中应支付的利息为 8,800 万元）。公司董事周悦刚、李景海、李斌、米维涛先生为关联董事，按规定对此议案回避表决

经查询，鲁能集团有限公司非失信责任主体。

本次关联交易金额、期限、利率均在 2018 年 2 月 28 日公司 2018 年第一次临时股东大会审议的年度关联交易范围内，不需再提交股东大会审议。具体内容详见公司同日发布在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》（公告编号：2018-031）。

表决情况：出席本次会议的非关联董事以赞成票 5 票，反对票 0 票，弃权票 0 票，审议通过了本议案。

（本页以下无正文）

(此页无正文,为天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议
决议之签署页)

天津广宇发展股份有限公司
第九届董事会第二十五次会议决议

董事签字页

周悦刚

周悦刚

李景海

李景海

李斌

李斌

来维涛

来维涛

王晓成

王晓成

韩玉卫

韩玉卫

赵廷凯

乐超军

张 崢

天津广宇发展股份有限公司



2018年3月28日

(此页无正文, 为天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议
决议之签署页)

天津广宇发展股份有限公司
第九届董事会第二十五次会议决议

董事签字页

周悦刚

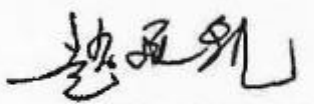
李景海

李 斌

来维涛

王晓成

韩玉卫



赵廷凯

乐超军

张 峥

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2018年3月28日

(此页无正文, 为天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议
决议之签署页)

天津广宇发展股份有限公司
第九届董事会第二十五次会议决议

董事签字页

周悦刚

李景海

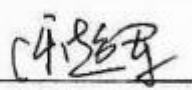
李 斌

米维涛

王晓成

韩玉卫

赵廷凯



乐超军

张 峥

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2018年3月28日



(此页无正文,为天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议
决议之签署页)

天津广宇发展股份有限公司
第九届董事会第二十五次会议决议

董事签字页

周悦刚

李景海

李 斌

来维涛

王晓成

韩玉卫

赵廷凯

乐超军

张 峥

天津广宇发展股份有限公司

董事会

2018年3月28日

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

审计报告及财务报表

信会师报字[2018]第 ZB20059 号

天津鲁能泰山房地产开发有限公司
审计报告及财务报表

(2017年1月1日至2017年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5
	资产减值准备情况表	6
	财务报表附注	1-26

审计报告

信会师报字[2018]第 ZB20059 号

天津鲁能泰山房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了天津鲁能泰山房地产开发有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括 2017 年 12 月 31 日的资产负债表,2017 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表、2017 年 12 月 31 日的资产减值准备情况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,公允反映了天津鲁能泰山房地产开发有限公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度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,我们独立于天津鲁能泰山房地产开发有限公司,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、管理层和治理层对财务报表的责任

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错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估天津鲁能泰山房地产开发有限公司的持续经营能力,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算天津鲁能泰山房地产开发有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督天津鲁能泰山房地产开发有限公司的财务报告过程。

四、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作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 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，就可能导致对天津鲁能泰山房地产开发有限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天津鲁能泰山房地产开发有限公司不能持续经营。

(5) 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。

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。



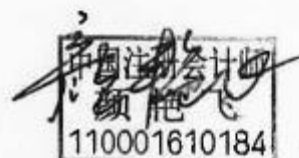
立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(此页无正文)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇一八年三月二十日



资产负债表

企财01表

编制单位(盖章): 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

2017年12月31日

金额单位: 人民币元

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动资产:		—	—
货币资金	(一)	398,616,659.42	453,615,945.61
△结算备付金			
△拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付账款	(二)	9,995,537.15	3,798,527.05
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(三)	1,285,487.58	952,671.31
△买入返售金融资产			
存货	(四)	3,588,151,545.06	2,943,397,381.20
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)	203,474,370.64	38,351,822.91
流动资产合计		4,201,523,599.85	3,440,116,348.08
非流动资产:		—	—
△发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
拨付所属资金			
投资性房地产			
固定资产原价	(六)	603,937.40	603,937.40
减:累计折旧	(六)	113,060.48	16,151.50
固定资产净值	(六)	490,876.92	587,785.90
减:固定资产减值准备	(六)		
固定资产净额	(六)	490,876.92	587,785.90
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七)	104,398,205.79	
其他非流动资产			
非流动资产合计		104,889,082.71	587,785.90
资产总计		4,306,412,682.56	3,440,704,133.98

资产负债表续

编制单位(盖章): 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

2017年12月31日

项 目	行次	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
△向中央银行借款			
△吸收存款及同业存放			
△拆入资金			
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	(八)	4,740,687.33	1,097,405.00
预收款项	(九)	2,698,525,197.00	618,963,291.00
△卖出回购金融资产款			
△应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十)	404,423.90	146,156.54
应交税费	(十一)	14,580,285.27	212,096.77
应付利息	(十二)	609,308.33	1,235,758.33
应付股利			
其他应付款	(十三)	399,296,411.39	1,594,219,219.91
△应付分保账款			
△保险合同准备金			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
内部往来			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		3,118,156,313.22	2,215,873,927.55
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
上级拨入资金			
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		3,118,156,313.22	2,215,873,927.55
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(股本)	(十四)	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00
国有资本	(十四)	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00
其中:国有法人资本	(十四)	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00
集体资本			
民营资本			
其中:个人资本			
外商资本			
减:已归还投资			
实收资本(股本)净额	(十四)	1,250,000,000.00	1,250,000,000.00
其他权益工具			
其中:优先股			
永续债			
资本公积			
减:库存股			
其他综合收益			
其中:外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中:法定公积金			
任意公积金			
△一般风险准备			
未分配利润	(十五)	-61,743,630.66	-25,169,793.57
归属于母公司所有者权益合计		1,188,256,369.34	1,224,830,206.43
*少数股东权益			
所有者权益合计		1,188,256,369.34	1,224,830,206.43
负债和所有者权益总计		4,306,412,682.56	3,440,704,133.98

单位负责人: 郭广森

主管会计工作负责人: 王胡峰

会计机构负责人: 崔皓

利润表

企财02表

金额单位：人民币元

2017年度

编制单位（加盖公章）：天津鲁能泰山房地产开发有限公司

项 目	行次	本年金额	上年金额	项 目	行次	本年金额	上年金额
一、营业总收入	(十六)	1,273,623.45		投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：营业收入	(十六)	1,273,623.45		其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
△利息收入				△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
△已赚保费				资产处置收益			
△手续费及佣金收入				其他收益			
二、营业总成本	(十六)	59,007,086.80	25,169,793.57	三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-57,733,463.35	-25,169,793.57
其中：营业成本	(十六)	1,273,623.45		加：营业外收入	(十九)	653,695.58	
△利息支出				减：营业外支出			
△手续费及佣金支出				四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-57,069,767.77	-25,169,793.57
△退保金				减：所得税费用	(二十)	-20,495,930.68	
△赔付支出净额				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-36,573,837.09	-25,169,793.57
△提取保险合同准备金净额				归属于母公司所有者的净利润		-36,573,837.09	-25,169,793.57
△保单红利支出				*少数股东损益			
△分保费用				持续经营损益		-36,573,837.09	-25,169,793.57
税金及附加	(十七)	1,882,765.92		终止经营损益			
其中：主营业务税金及附加	(十七)	1,882,765.92		六、其他综合收益的税后净额			
销售费用	(十八)	58,188,428.63	22,771,661.41	(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
管理费用	(十八)	2,425,559.25	2,781,509.29	(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：筹建工作经费	(十八)	2,860.00		七、综合收益总额		-36,573,837.09	-25,169,793.57
财务费用	(十八)	-4,763,290.45	-383,377.13	归属于母公司所有者的综合收益总额		-36,573,837.09	-25,169,793.57
资产减值损失				*归属于少数股东的综合收益总额		-	-
其他				八、每股收益：			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				基本每股收益			
				稀释每股收益			

单位负责人：郭广森

主管会计工作负责人：王明峰

会计机构负责人：崔艳

现金流量表

编制单位(加盖公章):天津鲁能泰山房地产开发有限公司 2017年度 金额单位:人民币元

项 目	行次	本年金额	上年金额	项 目	行次	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,794,645,484.13	618,800,885.00	收到其他与经营活动有关的现金			
△客户存款和同业存放款项净增加额				其中:收到与用户工程有关的现金			
△向中央银行借款净增加额				投资活动现金流入小计			890,089.35
△向其他金融机构拆入资金净增加额				购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			
△收到原保险合同赔付款项的现金				其中:购建用户工程所支付的现金			
△收到再保险业务现金净额				投资支付的现金			
△保户储金及投资款净增加额				△质押贷款净增加额			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
△收取利息、手续费及佣金的现金				支付其他与经营活动有关的现金			
△拆入资金净增加额				投资活动现金流出小计			890,089.35
△回购业务资金净增加额				投资活动产生的现金流量净额		-	-690,089.35
收到的税费返还				三、筹资活动产生的现金流量:			
收到其他与经营活动有关的现金		158,473,314.74	2,115,841,078.67	吸收投资收到的现金			1,250,000,000.00
经营活动现金流入小计		1,953,118,808.87	2,734,641,963.67	其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金			
购买商品、接受劳务支付的现金		589,449,135.11	2,940,789,135.27	取得借款所收到的现金			
△客户贷款及垫款净增加额				△发行债券收到的现金			
△存放中央银行和同业款项净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金			
△支付保函押金及保证金的现金				筹资活动现金流入小计			1,250,000,000.00
△支付利息、手续费及佣金的现金				偿还债务所支付的现金		778,660,000.00	
△支付保单红利的现金				分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		58,194,921.67	
支付给职工以及为职工支付的现金		10,823,085.86	4,825,122.05	其中:子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的各项税费		188,108,904.94	15,818,974.93	支付其他与筹资活动有关的现金			
支付其他与经营活动有关的现金		660,364,083.80	558,618,304.79	筹资活动现金流出小计			836,854,921.67
经营活动现金流出小计		1,457,745,209.74	3,519,869,537.04	筹资活动产生的现金流量净额		-836,854,921.67	1,239,523,608.33
二、投资活动产生的现金流量:				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
收回投资收到的现金		-	-785,217,573.37	五、现金及现金等价物净增加额		-341,481,322.54	459,615,945.61
取得投资收益收到的现金				加:期初现金及现金等价物余额		453,615,945.61	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				六、年末现金及现金等价物余额		112,134,623.07	453,615,945.61

单位负责人: 郭广峰

主管会计工作负责人: 王静峰

会计机构负责人: 董德

所有者权益变动表

金额单位：人民币元

编制单位：（盖章）：天津渤海信托股份有限公司

2017年度

项 目	行次	本年金额										上年金额										
		未投资本（或股票工具）	资本公积	减：库存股	其他权益工具	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计	未投资本（或股票工具）	资本公积	减：库存股	其他权益工具	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	所有者权益合计	
一、上年年末余额	1	1,250,000,000.00									1,254,830,206.43											
加：会计政策变更	2																					
前期差错更正	3																					
其他	4																					
二、本年年初余额	5	1,250,000,000.00									1,254,830,206.43											
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6										-25,169,793.57											
（一）综合收益总额	7										-25,169,793.57											
（二）所有者投入和减少资本	8																					
1.所有者投入的普通股	9																					
2.其他权益工具持有者投入资本	10																					
3.股份支付计入所有者权益的金额	11																					
4.其他	12																					
（三）专项储备提取和使用	13																					
1.提取专项储备	14																					
2.使用专项储备	15																					
（四）利润分配	16																					
1.提取盈余公积	17																					
其中：法定公积金	18																					
任意公积金	19																					
2.盈余公积	20																					
3.企业奖励基金	21																					
4.转回利润分配	22																					
5.提取一般风险准备	23																					
6.对所有者（或股东）的分配	24																					
7.其他	25																					
（五）所有者权益内部结转	26																					
1.资本公积转增资本（或股本）	27																					
2.盈余公积转增资本（或股本）	28																					
3.盈余公积弥补亏损	29																					
4.结转前期计提减值准备及资产减值准备产生的变动	30																					
5.其他	31																					
四、本年年末余额	32	1,250,000,000.00									1,184,256,315.34									-25,169,793.57		1,254,830,206.43

单位负责人：郭广森

主管会计工作负责人：王胡峰

会计机构负责人：崔艳

资产减值准备情况表

编制单位（盖章）：天津鲁能泰山房地产开发有限公司 2017年12月31日 金额单位：人民币元 企财06表

项 目	行次	年初账面余额	本年增加额				本年减少额				年末账面余额
			本年计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计	
一、坏账准备	1										
二、存货跌价准备	2										
三、持有待售资产减值准备	3										
四、可供出售金融资产减值准备	4										
五、持有至到期投资减值准备	5										
六、长期股权投资减值准备	6										
七、投资性房地产减值准备	7										
八、固定资产减值准备	8										
九、工程物资减值准备	9										
十、在建工程减值准备	10										
十一、生产性生物资产减值准备	11										
十二、油气资产减值准备	12										
十三、无形资产减值准备	13										
十四、商誉减值准备	14										
十五、其他减值准备	15										
合 计	16										

单位负责人：郭广森

主管会计工作负责人：王绍峰

会计机构负责人：崔艳

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

财务报表附注

2017年1月1日至2017年12月31日

(本附注除特别注明外,金额单位均以人民币元列示)

一、企业的基本情况

天津鲁能泰山房地产开发有限公司(以下简称本公司),系经天津海河教育园区市场和质量技术监督局批准设立的有限责任公司,于2016年3月17日领取了注册号为91120195MA05J6KU46的《企业法人营业执照》。注册地址:天津海河教育园区新慧路1号管理中心二区301-1,注册资本为人民币壹拾贰亿伍仟万元,并经天津天授会计师事务所有限责任公司于2016年7月26日津天授验内字(2016)第036号予以验证。办公地址:天津市南开区霞光道1号宁泰大厦15楼,法定代表人:郭广森。

企业法人营业执照规定经营范围:房地产开发经营、酒店管理、物业管理、房屋租赁、装饰装修服务、工程管理服务、企业管理咨询、建筑材料批发兼零售、科学研究和技术服务业。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

营业期限:2016年3月17日至2066年3月16日。

本公司的母公司注册时为天津鲁能置业有限公司,2016年6月30日划转至都城伟业集团有限公司,最终母公司(集团总部)为国家电网有限公司。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营为基础编制。

本公司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”)编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本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。

四、重要会计政策和会计估计

(一) 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。

(二) 记账本位币

人民币为本公司的主要经济环境中的货币,本公司以人民币为记账本位币。本公司根据

其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

（三）记账基础和计价原则

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。

（四）现金及现金等价物的确定标准

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

（五）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

本公司将为人民币 100 万元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

①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
特殊往来款项	关联方或与本公司联系紧密的客户所形成的往来

项目	确定组合的依据
普通往来款项	一般性的、主要由日常生产经营中形成的往来

②根据信用风险特征组合确定的计提方法

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	账龄分析法
特殊往来款	个别认定法

A.组合 1，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

B.组合 2，采用个别认定法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	应收账款 计提比例（%）	其他应收款 计提比例（%）
关联方客户	0.00	0.00
联系紧密的客户	0.00	0.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的计提方法

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，如：①与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；②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；③应收关联方款项等。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

3.坏账准备的转回

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

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。

（六）存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。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。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

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。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；

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. 低值易耗品于领用时按一次摊销法或五五摊销法摊销。

（七）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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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、（十三）“非流动非金融资产减值”。

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

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。

（八）固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，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、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	8-30	5.00	3.17-11.88	平均年限法
机器设备	5-20	5.00	4.75-19.00	平均年限法
运输工具	6-10	5.00	9.50-15.83	平均年限法
电子设备	5-8	5.00	11.88-19.00	平均年限法
办公设备	5-8	5.00	11.88-19.00	平均年限法
酒店业家具	5-8	5.00	11.88-19.00	平均年限法
其他	5-20	5.00	4.75-19.00	平均年限法

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

固定资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十三)‘非流动非金融资产减值’。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

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，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其最终所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

5. 其他说明

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

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

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

(九) 在建工程

1. 在建工程成本的确定

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。

2. 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3.在建工程减值准备的确认标准和计提方法

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、(十三)“非流动非金融资产减值”。

(十) 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。

(十一) 无形资产

1.无形资产的确认及计价方法

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。

2.无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准

备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

年末，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。

3.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。

4.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、(十三)“非流动非金融资产减值”。

(十二) 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（不含一年）的各项费用。本公司长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

(十三) 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉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。

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。

(十四) 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系,包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度,相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

职工内部退休计划,在正式退休之前采用上述辞退福利相同的原则处理;在其正式退休日期之后,应当按照离职后福利处理。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,确认为应付职工薪酬,一次性计入当期损益,不能在职工内退后各期分期确认因支付内退职工工资和其缴纳社会保险费等产生的义务。

(十五) 收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售商品实施有效控制,收入的金额能够可靠地计量,相关的经济利益很可能流入企业,相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认商品销售收入的实现。

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。

（十六）政府补助

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

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

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：（一）用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本。（二）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况：（一）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，企业可以选择下列方法之一进行会计处理：1.以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。2.以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。企业选择了上述两种方法之一后，应当一致地运用，不得随意变更。（二）财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当将对应的贴息冲减相关借款费用

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理：（一）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；（二）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；（三）属于其他情况的，直接计入当期损益。

若有因公共利益进行搬迁而收到的搬迁补偿：

本公司因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收

到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，作为专项应付款处理。其中，属于对本公司在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，自专项应付款转入递延收益，并根据其性质按照与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助核算，取得的搬迁补偿款扣除转入递延收益的金额后如有结余的，确认为资本公积。

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

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所有者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所有者权益，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. 所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分月预缴，年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴纳的所得税税额，在下一年度内抵缴。

（十八）所得税的会计处理方法

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。

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所有者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所有者权益,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. 所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定,所得税采取分月预缴,年终汇算清缴方式。在年终汇算清缴时,少缴的所得税税额,在下一年度内缴纳;多缴纳的所得税税额,在下一年度内抵缴。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 会计政策变更

1. 财政部 2017 年 5 月 10 日修订了《企业会计准则第 16 号—政府补助》允许企业从经济业务的实质出发,与企业日常经营活动相关的政府补助,应当计入其他收益或冲减相关成本费用,并在利润表中的“营业利润”项目之上单独列报;与企业日常经营活动无关的政府补助,应当计入营业外收支。更新政府补助的会计处理方法:一是总额法,将政府补助全额确认为收益;二是净额法,将政府补助作为相关成本费用的扣减。原准则仅提到了总额法。

2. 财政部 2017 年 4 月 28 日制定了《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》,利润表新增“其他收益”科目,在净利润中列示“持续经营损益”和“终止经营损益”;资产负债表增加“被划分为持有待售的非流动资产及被划分为持有待售的处置组中的资产”和“被划分为持有待售的处置组中的负债”项目披露。

3. 本公司依据财政部关于印发《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)以及《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会【2017】30 号),将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法,2016 年度调整减少营业外收入 0 元,调整增加资产处置收益 0 元,此次调整未

对 2016 年度净利润产生影响。

（二）会计估计变更

本年无会计估计变更事项。

（三）重要前期差错更正及其他事项调整

本年无重要前期差错更正事项。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税；2016年5月1日营改增后，房地产开发企业销售自行开发的房地产项目适用的税率为11%。
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	按增值额的超率累进税率计缴，税率为30%-60%，具体执行为项目房屋总套数销售过半时开始按销售收款的税率5%预征，待项目达到清算条件时按增值额的超额累进税率汇算清缴。

（二）税收优惠及批文

无。

七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2017 年 1 月 1 日，“年末”指 2017 年 12 月 31 日，“上年”指 2016 年度，“本年”指 2017 年度。

（一）货币资金

1. 货币资金类别

项目	年末数	年初数
现金：		
银行存款：	398,616,659.42	453,615,945.61
合计	398,616,659.42	453,615,945.61

2. 因抵押或冻结等对使用有限制的货币资金

单位名称	年末数	年初数
天津鲁能泰山房地产开发有限公司	286,482,036.35	
合计	286,482,036.35	

（二）预付账款

1. 预付款项按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	6,585,846.10	65.89%		3,798,527.05	100.00%	
1-2 年 (含 2 年)	3,409,691.05	34.11%				
合 计	9,995,537.15	—		3,798,527.05	—	

2.账龄超过 1 年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	年末余额	账龄	未结算原因
本公司	天津市津瑞防护设备有限公司	653,556.60	1 年以内	未达结算条件
		2,525,730.30	1-2 年	
本公司	麦克维尔中央空调有限公司	883,960.75	1-2 年	未达结算条件
合 计		4,063,247.65	—	—

3.按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例 (%)	坏账准备
通力电梯有限公司	4,086,613.80	40.88%	
天津市津瑞防护设备有限公司	3,179,286.90	31.81%	
绍兴上虞方圆风机有限公司	134,455.70	1.35%	
麦克维尔中央空调有限公司	883,960.75	8.84%	
东芝开利空调销售(上海)有限公司	1,711,220.00	17.12%	
合 计	9,995,537.15	100.00%	

(三) 其他应收款

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,285,487.58	100.00%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	1,285,487.58	—		—

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	952,671.31	100.00%		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	952,671.31	—		—

按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	账面余额	占其他应收款合计的比例	坏账准备
天津墙体材料革新和建筑节能管理中心	1,284,487.58	99.92%	
银联商务有限公司天津分公司	1,000.00	0.08%	
合 计	1,285,487.58	100.00%	

(四) 存货

1. 存货分类

项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	3,588,151,545.06		
尚未开发的土地储备			
合 计	3,588,151,545.06		

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
自制半成品及在产品	1,632,122,381.20		
尚未开发的土地储备	1,311,275,030.00		
合 计	2,943,397,381.20		

2. 存货期末余额中含有借款费用资本化金额情况

项 目	年末借款资本化余额
天津鲁能泰山 7 号	69,280,621.67
合 计	69,280,621.67

(五) 其他流动资产

项目	年末数	年初数
待抵扣增值税进项税	74,208,545.39	25,113,506.42

项目	年末数	年初数
预交增值税	66,521,007.06	7,025,904.65
预交土地增值税	54,097,087.29	5,369,303.28
预交城市维护建设税	4,656,470.50	491,813.33
预交教育费附加	1,995,630.20	210,777.14
预交地方教育费附加	1,330,420.14	140,518.09
预提防洪费	665,210.06	
合计	203,474,370.64	38,351,822.91

(六) 固定资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、 账面原值合计	603,937.40			603,937.40
其中：运输工具	363,989.24			363,989.24
办公设备	239,948.16			239,948.16
二、累计折旧合计	16,151.50	96,908.98		113,060.48
其中：运输工具	9,605.27	57,631.63		67,236.90
办公设备	6,546.23	39,277.35		45,823.58
三、账面净值合计	587,785.90	—	—	490,876.92
其中：运输工具	354,383.97	—	—	296,752.34
办公设备	233,401.93	—	—	194,124.58
四、减值准备合计	—	—	—	—
五、账面价值合计	587,785.90	—	—	490,876.92
其中：运输工具	354,383.97	—	—	296,752.34
办公设备	233,401.93	—	—	194,124.58

(七) 递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税 资产或负债	可抵扣或应纳 税暂时性差异	递延所得税 资产或负债	可抵扣或应纳 税暂时性差异
资产减值准备				
会计摊销年限小于税法年限				
交易性金融工具、衍生金 融工具的估值				
计入其他综合收益的可供出售 金融资产公允价值变动				

项目	年末数		年初数	
	递延所得税 资产或负债	可抵扣或应纳 税暂时性差异	递延所得税 资产或负债	可抵扣或应纳 税暂时性差异
可抵扣亏损				
其他（预收款项）	104,398,205.79	417,592,823.16		
合计	104,398,205.79	417,592,823.16		

（八）应付账款

1.应付账款账龄情况

账龄	年末数	年初数
1年以内（含1年）	3,643,282.33	1,097,405.00
1-2年（含2年）	1,097,405.00	
合计	4,740,687.33	1,097,405.00

2.账龄超过1年的重要应付账款

序号	债权人单位名称	期末余额	未偿还原因
1	成都原乡文化投资有限公司	636,110.00	未到结算期
2	上海筑易装饰设计工程有限公司	461,295.00	未到结算期
	合计	1,097,405.00	

（九）预收账款

账龄	年末数	年初数
1年以内(含1年)	2,079,561,906.00	618,963,291.00
1年以上	618,963,291.00	
合计	2,698,525,197.00	618,963,291.00

（十）应付职工薪酬

1.应付职工薪酬列示

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、短期薪酬	146,156.54	10,236,855.66	9,978,588.30	404,423.90
二、离职后福利-设定提存计划		1,132,797.42	1,132,797.42	
合计	146,156.54	11,369,653.08	11,111,385.72	404,423.90

2.短期薪酬列示

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴		8,174,541.29	8,174,541.29	
二、职工福利费		362,972.00	362,972.00	
其中：非货币性福利				

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
三、社会保险费		691,518.31	691,518.31	
其中：医疗保险费		637,781.56	637,781.56	
工伤保险费		23,565.88	23,565.88	
生育保险费		30,170.87	30,170.87	
四、住房公积金		638,726.40	638,726.40	
五、工会经费和职工教育经费	146,156.54	369,097.66	110,830.30	404,423.90
合 计	146,156.54	10,236,855.66	9,978,588.30	404,423.90

3. 设定提存计划

设定提存计划	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、基本养老保险		1,079,331.98	1,079,331.98	
二、企业年金缴费		18,180.60	18,180.60	
三、失业保险费		35,284.84	35,284.84	
合 计		1,132,797.42	1,132,797.42	

(十一) 应交税费

项目	年初数	本年应交	本年已交	年末数
增值税	-25,113,506.42	-49,095,038.97		-74,208,545.39
预交增值税	-7,025,904.65		59,495,102.41	-66,521,007.06
土地增值税	-5,369,303.28		48,727,784.01	-54,097,087.29
城市维护建设税	-491,813.33		4,164,657.17	-4,656,470.50
房产税		87,348.02	87,348.02	
土地使用税		432,213.93	432,213.93	
印花税		1,797,032.40	1,797,032.40	
个人所得税	212,096.77	952,379.37	651,405.10	513,071.04
教育费附加	-210,777.14		1,784,853.06	-1,995,630.20
地方教育费附加	-140,518.09		1,189,902.05	-1,330,420.14
契税		121,826.25	121,826.25	
企业所得税		83,902,275.11	69,835,060.88	14,067,214.23
防洪费	-70,259.05		594,951.01	-665,210.06
重分类调整	38,351,822.91			203,474,370.64
合 计	212,096.77	38,198,036.11	188,287,185.28	14,580,285.27

(十二) 应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	609,308.33	1,235,758.33

项目	年末数	年初数
合 计	609,308.33	1,235,758.33

(十三) 其他应付款

1.按款项性质列示的其他应付款

项目	年末数	年初数
往来款	392,600,000.00	1,572,589,740.95
售房代收税费	5,696,411.39	21,129,478.96
保证金	1,000,000.00	500,000.00
合 计	399,296,411.39	1,594,219,219.91

2.账龄超过 1 年的重要其他应付款

序号	债权单位名称	年末余额	未偿还原因
1	天津鲁能置业有限公司	391,000,000.00	未到偿还期
2	中建八局第一建设有限公司	500,000.00	保证金
合 计		391,500,000.00	

(十四) 实收资本

投资者名称	年初数		本年 增加	本年 减少	年末数	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
都城伟业集团 有限公司	1,250,000,000.00	100%			1,250,000,000.00	100%
合 计	1,250,000,000.00	100%			1,250,000,000.00	100%

(十五) 未分配利润

项目	本年数	上年数
本年年初数	-25,169,793.57	
本年增加额	-36,573,837.09	-25,169,793.57
其中：本年净利润转入	-36,573,837.09	-25,169,793.57
本年年末数	-61,743,630.66	-25,169,793.57

(十六) 营业收入、营业成本

项目	本年数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计				
其他业务小计	1,273,623.45	1,273,623.45		

项目	本年数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
其中：出租资产				
投资性房地产				
销售材料				
培训服务				
电力增值服务费				
手续费				
其他（转售电）	1,273,623.45	1,273,623.45		
合 计	1,273,623.45	1,273,623.45		

（十七）税金及附加

项目	本年数	上年数
房产税	87,348.02	
印花税	1,795,417.90	
合 计	1,882,765.92	

（十八）期间费用

项目	本年数	上年数
销售费用	58,188,428.63	22,771,661.41
管理费用	2,425,559.25	2,781,509.29
财务费用	-4,763,290.45	-383,377.13
合 计	55,850,697.43	25,169,793.57

（十九）营业外收入

项目	本年数	上年数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
债务重组利得			
接受捐赠			
其他	663,695.58		663,695.58
合 计	663,695.58	---	663,695.58

注：其他为罚款净收入。

（二十）所得税费用

1.所得税费用

项目	本年数	上年数
按税法及相关规定计算的当期所得税	83,902,275.11	
递延所得税调整	-104,398,205.79	
其他		
合计	-20,495,930.68	

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	-57,069,767.77
按适用税率计算的所得税费用	
汇算清缴调整所得税的影响	83,887,654.84
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,620.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
递延所得税资产/负债转回影响	-104,398,205.79
所得税费用	-20,495,930.68

(二十一) 借款费用

符合资本化条件的资产项目	本年资本化率	本年资本化金额
天津鲁能泰山7号	5.1%-5.5%	57,568,471.67
合 计		57,568,471.67

(二十二) 现金流量表补充资料

1.按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年数	上年数
一、将净利润调节为经营活动现金流量	—	—
净利润	-36,573,837.09	-25,169,793.57
加：资产减值准备		
固定资产折旧、投资性房地产摊销、生产性生物资产折旧	25,640.99	4,273.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		

项目	本年数	上年数
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-104,398,205.79	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-644,754,163.86	-2,943,397,381.20
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-171,652,374.10	-4,739,320.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,452,726,538.98	2,188,084,648.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	495,373,599.13	-785,217,573.37
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	112,134,623.07	453,615,945.61
减：现金的年初余额	453,615,945.61	
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	-341,481,322.54	453,615,945.61

2. 现金和现金等价物的有关信息

项目	年末数	年初数
一、现金	398,616,659.42	453,615,945.61
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	112,134,623.07	453,615,945.61
可随时用于支付的其他货币资金		
可随时用于支付的中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：3个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	398,616,659.42	453,615,945.61
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	286,482,036.35	

八、或有事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大或有事项。

九、资产负债表日后事项

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司基本情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
都城伟业集团有限公司	北京市西城区西单北大街 111 号	国有企业	20,000,000,000.00	100.00%	100.00%

2. 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
北京鲁能物业服务有限责任公司	同受最终控制方控制
天津鲁能置业有限公司	同受最终控制方控制

(二) 关联方交易

1. 定价政策

遵循公平合理、平等互利的原则按市场定价。

2. 关联方交易

(1) 接受劳务

关联方名称	本年金额		上年金额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
北京鲁能物业服务有限责任公司	10,751,672.44	1.67%		
文安鲁能生态旅游房地产开发有限公司	11,670.76			
合计	10,763,343.20			

(2) 关联方应收应付款项余额

项目	年末余额		年初余额		条款和条件	是否取得或提供担保
	金额	所占余额比例(%)	金额	所占余额比例(%)		
其他应付款						
天津鲁能置业有限公司	391,000,000.00	97.92	1,572,660,000.00	98.65	到期支付	否
合计	391,000,000.00		1,572,660,000.00			

十一、财务报表的批准

本财务报表已于 2018 年 3 月 20 日经本公司总经理办公会批准。

天津鲁能泰山房地产开发有限公司(盖章)

2018 年 3 月 20 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201708310087

名称 立信会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙(有限合伙)

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表,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。

【企业经营涉及行政许可的,凭许可证件经营】



登记机关

2017

年 08 月 31 日



证书序号: NO. 025730



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》。

会计师事务所

执业证书



名称: 立信会计师事务所(普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 310000006

注册资本(出资额): 人民币 11350 万元整

批准设立文号: 沪财会[2000]26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准设立日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)



中华人民共和国财政部制



姓 名 程晓飞
 Full name 程晓飞
 Sex 女
 出生日期 1977-09-16
 Date of birth
 工作单位 立信会计师事务所
 Working unit 立信会计师事务所湖南分公司
 身份证号 432502197709162128
 Identity card No.



注册会计师:
 Certified Public Accountant:
 执业证书编号: 110001610164
 License No.: 110001610164
 发证日期: 2010年05月31日
 Date of issue: 2010.5.31

年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

注册会计师工作单位变更事项登记
 Report on the Change of Working Unit by CPA
 姓名 程晓飞
 Name 程晓飞
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1977-09-16
 Date of birth 1977-09-16
 原工作单位 立信会计师事务所
 Original working unit 立信会计师事务所
 现工作单位 立信会计师事务所湖南分公司
 Current working unit 立信会计师事务所湖南分公司
 变更日期 2014年11月29日
 Change date 2014.11.29
 注册会计师签字 程晓飞
 CPA signature 程晓飞
 日期 2014年11月29日
 Date 2014.11.29

注册会计师工作单位变更事项登记
 Report on the Change of Working Unit by CPA
 姓名 程晓飞
 Name 程晓飞
 性别 女
 Sex 女
 出生日期 1977-09-16
 Date of birth 1977-09-16
 原工作单位 立信会计师事务所
 Original working unit 立信会计师事务所
 现工作单位 立信会计师事务所湖南分公司
 Current working unit 立信会计师事务所湖南分公司
 变更日期 2014年11月29日
 Change date 2014.11.29
 注册会计师签字 程晓飞
 CPA signature 程晓飞
 日期 2014年11月29日
 Date 2014.11.29

2014年11月14日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

THE CHINA INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓名: 余刚
Sex: 男
Age: 42
Date of birth: 1962-08-23
工作单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
身份证号: 141601198108230149
Work Unit: 立信会计师事务所(普通合伙)
ID Card No.: 141601198108230149

141601170027

注册地: 山西省
批准注册地: 山西省
发证日期: 2014-05-05

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



注册会计师工作单位变更声明
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

原单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
新单位: 立信会计师事务所(普通合伙)



注册会计师工作单位变更声明
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

原单位: 立信会计师事务所(普通合伙)
新单位: 立信会计师事务所(普通合伙)





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9112000010310067X6

名称 天津广宇发展股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

住所 天津开发区第三大街16号泰达中心

法定代表人 周悦刚

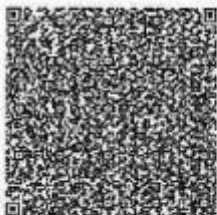
注册资本 壹拾捌亿陆仟贰佰伍拾贰万零柒佰贰拾元人民币

成立日期 一九八六年三月五日

营业期限 1986年03月05日至长期

经营范围

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



登记机关



2017年11月27日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录



营业执照

(副本) (2-1)

注册号110102012525787

名称 都城伟业集团有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 北京市西城区西单北大街111号9层901室
法定代表人 刘宇
注册资本 2000000万元
成立日期 2009年12月30日
营业期限 2009年12月30日至2039年12月29日
经营范围 投资及投资管理;经济信息咨询;酒店管理;工程管理服务;
技术开发;技术咨询;技术转让;物业管理;房地产开发;专
业承包;货物进出口;技术进出口;代理进出口;机械设备租
赁;出租商业用房。
(领取本执照后,应到市商务委备案。)



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。

2014年 1月 20日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91120195MA05J6KU46

名称 天津鲁能泰山房地产开发有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 天津海河教育园区新慧路1号管理中心二区301-1
 法定代表人 郭广森
 注册资本 壹拾贰亿伍仟万元人民币
 成立日期 二〇一六年三月十七日
 营业期限 2016年03月17日至 2066年03月16日
 经营范围 房地产开发经营；酒店管理；物业管理；房屋租赁；装饰装修服务；工程管理服务；企业管理咨询；建筑材料批发兼零售；科学研究和技术服务业。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

2016 年 07 月 19 日



每年1月1日至6月30日，应登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录

www.creditchina.gov.cn

-A

中华人民共和国



建设用地
规划许可证

No 120412201600213

用地单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
用地项目名称	天津海河教育园区02单元02-01地块
用地位置	天津海河教育园区同心路与雅润路交叉口西南
用地性质	二类居住用地
用地面积	123692.20平方米
建设规模	160800平方米
附图及附件名称	

遵守事项

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

中华人民共和国
建设用地规划许可证

编号：2016教园地证0001

项目总编号：2016教园0001

类型：住宅

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



发证机关
日期

天津市规划局行政许可事项

建设用地规划许可证通知书

项目总编号: 2016 教园 0001

编号: 2016 教园地证申字 0001

《建设用地规划许可证》号: 2016 教园地证 0001

类型划分: 出让

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

你单位 2016 年 05 月 05 日 申报的在 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南 拟建 天津海河教育园区 02 单元 02-01 地块 项目建设用地规划许可证收悉。经审核, 同意核发建设用地规划许可证, 具体要求详见下表:

四至范围		东至: 雅润路		南至: 同德路				
		西至: 雅馨路		北至: 同心路				
总用地面积		145648.10m ²	界内用地面积: 123692.20m ²		界外用地面积: 21955.90m ²	可建设用地面积	123692.20m ²	
规划 指标	规划用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑面积 (m ²)	建筑高度 (m)	备注
	二类居住用地	123692.20	≤1.3	≥40	≤30	160800	≤40	
	地下空间使用性质		停车 设备		水平投影最大范围 (m ²)			
其它要求	1、报审建设工程设计方案时应提供三套以上建筑设计方案, 所报方案应提供日景效果图, 公建项目还应提供夜景效果图。							
	2、本建设用地规划许可证为项目建设、选址定点的城乡规划的意见, 不对土地使用各方的权利义务关系构成约定。							
	3、按批复的规划实施。							
	4、本建设用地规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续, 逾期未办理或未办理延期审批的, 本建设用地规划许可证失效。							

注意事项:

1. 在办理建设项目《建设工程规划许可证》之前, 到所在区(县)地名主管部门办理地名相关事项, 非出让建设项目需提供建设用地范围内注籍的地名相关信息。



A



中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书

106613



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



2016 年 08 月 12 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 12000166018

津— (2016) — 天津海河教育园区 不动产权第 1000362 号

附 记

权利人	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天津海河教育园区同德路397号
不动产单元号	120112010001GB00245W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	123694.1平方米
使用期限	2016年06月27日至2086年06月26日
权利其他状况	

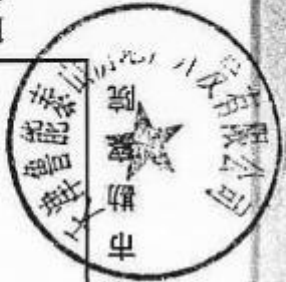
宗地代码: 120112010001GB00245; 宗地号: 1201121000280970000; 土地用途为城镇住宅、商服用地, 城镇住宅用地使用年限为70年、商服用地使用年限为40年。
宗地号: 1201121000280970000



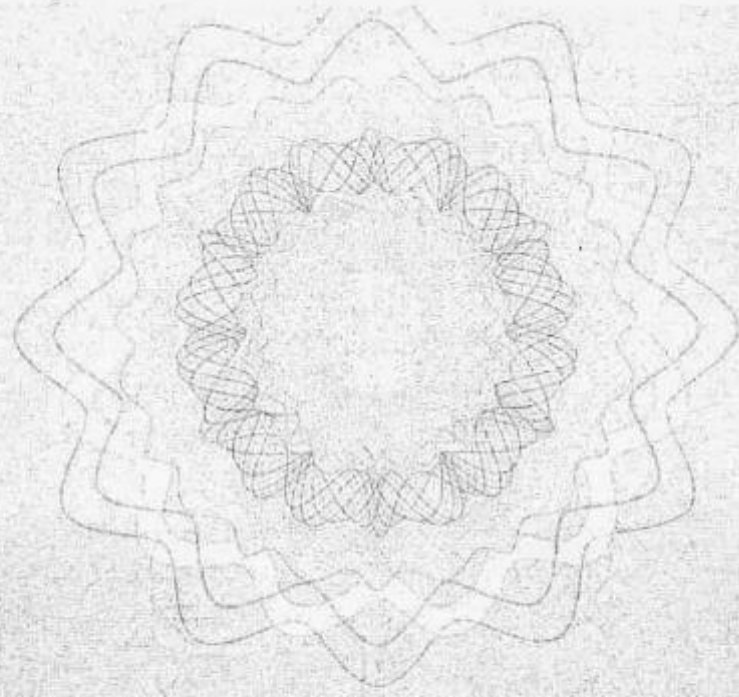
附 图 页

天津海河教育园区
经开城市建设和
疏缝专用章

4217-1

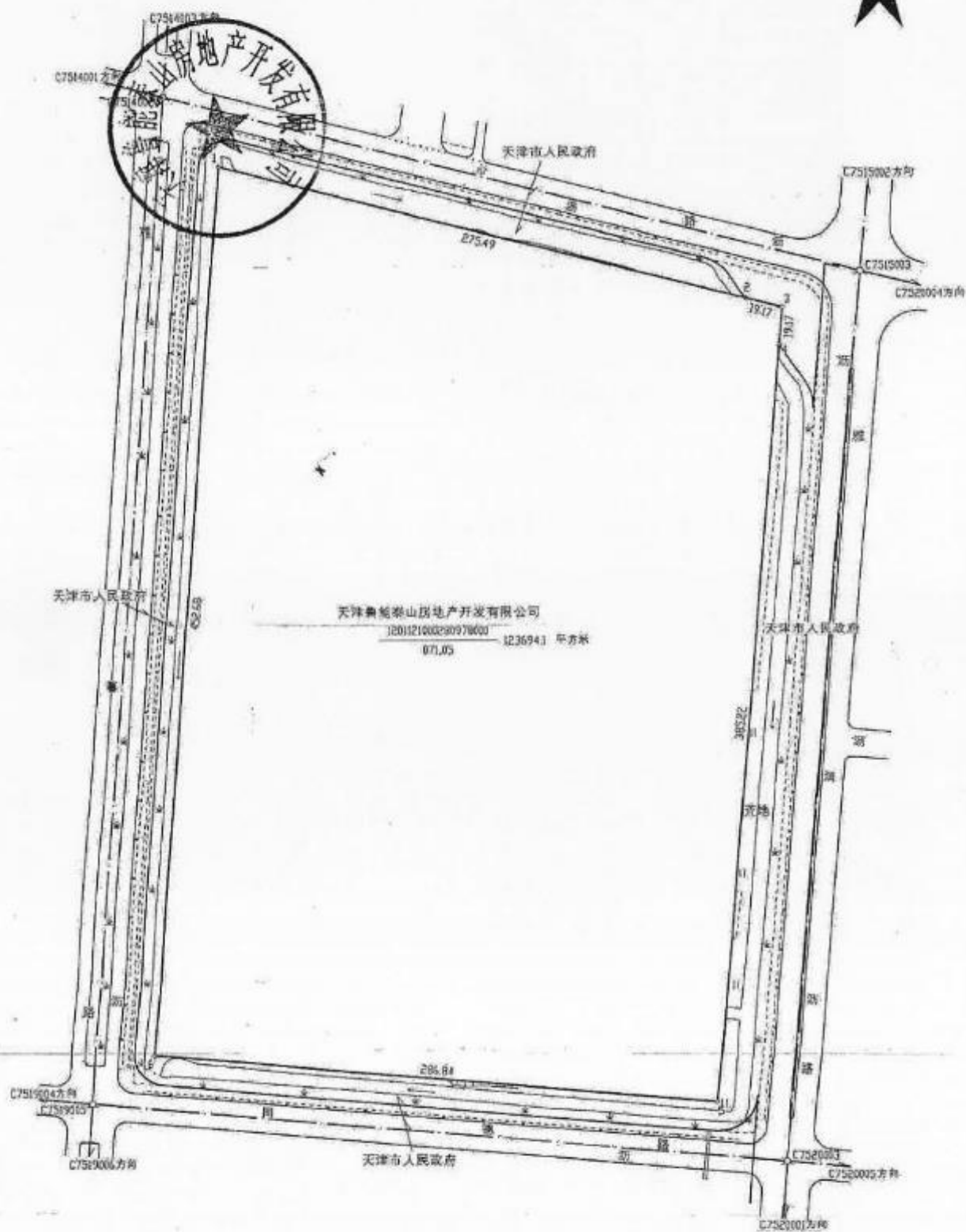


1980 西安坐标系
2016 年 05 月 18 日



4317-530,531;4318-530,531-1201121000280970000

北



注:本图路网由甲方提供

天津市勘察院

1980西安坐标系
2016年05月18日

1:2000

绘图:支 峰 复核:王秋成 审核:庄春晓

16 A

天津市规划局行政审批事项

建设工程设计方案通知书

建筑工程

项目总编号: 2016 教园 0004

编号: 2016 教园建安申字 0004

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

你单位 2016 年 08 月 02 日 申报的在 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南
拟建的 天津海河教育园区 02 单元 02-01 地块住宅及配建 1-3 建设工程设计方案, 经审
查, 原则审定该方案:

拟建项目	规划用地 性质	地下空间 建筑用途	幢数	层数		建筑面积 (m ²)		地上建 筑高度 (m)	地下主 体深度 (m)
				地上	地下	地上	地下		
4、21-23、 32 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	5	4	1	14465.25	4064.35	12.40	5.20
5-9 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	5	6	1	23770.55	4257.50	18	5.20
14 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	1	5	1	3041.56	648.76	15	5.20
10 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	1	6	1	4477.81	801.92	18	5.20
34、36 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	2	11	1	14598.48	1573.10	32.60	5.20
37 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	1	11	1	7300.51	717.60	32.60	5.20
配建 1	二类居住 用地		1	1	0	434.72	0	5.46	0
配建 3	二类居住 用地	停车 设 备 人防	1	2	1	2027.46	1987.92	10.56	7.50
15 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	1	6	1	3648.29	648.76	18	5.20
18-20 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	3	6	1	18477.66	3283.14	18	5.20
配建 2	二类居住 用地		1	1	0	452.29	0	5.46	0
1-3、24、 27-31 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	9	4	1	20892.96	5862.87	12.40	5.20
11、12 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	2	8	1	12133.70	1504.72	23.75	5.20
13 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	1	8	1	4531.47	572.75	23.75	5.20
33、35 号楼	二类居住 用地	停车 设 备 人防	2	11	1	15310.82	1664.48	32.60	5.20
地下车库	二类居住 用地	停车 设 备 人防	1	0	1	0	62850.14	0	5.20

天津海河
经济和城市
建设

天津市规划局行政审批事项

建设工程设计方案通知书

建筑工程

项目总编号: 2016 教园 0001

编号: 2016 教园 建安 申字 0004

16、17 号楼	二类居住用地	停车位 设计 人防	2	5	1	6536.08	1383.16	15	5.20
25、26 号楼	二类居住用地	停车位 设计 人防	2	4	1	3475.12	973.20	12.40	5.20
总建筑面积	248389.10m ²	地上建筑面积	155574.73m ²		地下建筑面积	92794.37m ²			
本次申报项目 控制要求	可用地面积	119672.26m ²			容积率	1.30			
	绿地率	40%			建筑密度	30%			
	机动车泊位	地上	15		非机动车泊位	地上	185		
		地下	1433			地下	2070		
其他 要求	1、本通知书与审定方案图纸同时持有方为有效文件。 2、本工程各项总指标必须满足修建性详细规划（总平面设计方案）控制指标要求。 3、请建设单位和设计单位结合审定设计方案尽快落实建筑外檐材质和色彩，并在建筑外檐装饰工程施工前应向规划行政主管部门申请外檐备案登记。 4、完成施工图设计并进行规划测量放线后，持《天津市建设工程放线测量技术报告》申报《建设工程规划许可证》。 5、建设单位应当在取得《建设工程规划许可证》后方可开工建设，否则一律视为违法建设。 6、广告宣传应使用经城乡规划行政主管部门审定并加盖建设工程设计方案专用章的规划设计图。 7、7、有关其他要求详见规划文本及相关图纸。 8、8、本建筑工程设计方案审定通知书自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续，逾期未办理或未办理延期审批的，本建筑工程设计方案审定通知书失效。								

2016 年 8 月 22 日

业务专用章(规划)

教育园区
建设管理局
用章

中华人民共和国

建设工程规划许可证

项目总编号: 2016 教园 0001

申请编号: 2016 教园建证申字 0017 变更

编号: 2016 教园建证 0006

类型: 变更

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

发证机关

日期



No 12201700436

建设单位(个人)	天津泰达泰山房地产开发有限公司
建设项目名称	文德花园 (12-17 号楼、35-37 号楼、配建 6-8 号楼及地下车库)
建设位置	天津海河教育园区同兴路与雅润路交口西南
建设规模	46524.13 平方米
附图及附件名称	

备注: 地下建筑面积: 24763.70 平方米

1、有关其他要求详见相关图纸。相关图纸批复内容仅限于规划条件(选址意见书)内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批;如修改非批准内容的,不需办理变更审批。

2、本通知书与规划文本及相关图纸同时持有方为有效文件。

3、本工程各项指标必须满足修建性详细规划控制指标要求。

4、本项目外装饰材料属于本次许可内容,但由于属企业根据工期安排目前未申报,请尽快落实建筑装饰材料,并在建筑装饰工程施工前报我局审定外装饰材料。

特别事项 和设计单位结合审定设计方案尽快落实建筑外装饰材料,并在建筑装饰工程施工前应向规划行政主管部门申请外饰备案登记。

6、规划验收阶段应落实人防易地建设费用的缴纳凭证。

7、本建设工程规划许可证核发之日起,本证有效期内建设内容不得擅自变更,逾期未办理的,本证失效。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。

三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证、建设单位(个人)有责任提供查验。

五、本证所附附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号:2016 教园 0001

编号:2016 教园建证申字 0017 变更

证书编号:2016 教园住证 0006

建筑类型:永久

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位 2017 年 07 月 11 日 申报的在 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南
拟建的 文德花园 12-17 号楼、35-37 号楼, 配建 6-8 号楼及地下车库) 项目建设工程
规划许可证申请收悉, 经审核, 具体要求详见下表:

四至范围	东至：雅润路					南至：同德路			
	西至：雅馨路					北至：同心路			
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积（m ² ）		地上建筑高度（m）	地下主体深度（m）
				地上	地下	地上	地下		
配建 6	二类居住用地		1	1	0	185.09	0	5.55	0
配建 7	二类居住用地		1	1	0	42.36	0	5.30	0
35 号楼	二类居住用地	设备	1	11	1	7640.64	861.94	32.60	5.20
地下车库	二类居住用地	停车 设备	1	1	1	204.92	17727.57	3.40	5.20
15 号楼	二类居住用地	设备	1	6	1	3652.34	648.77	18	5.20
37 号楼	二类居住用地	停车	1	11	1	7179.86	925.89	32.60	5.20
12 号楼	二类居住用地	停车	1	8	1	6004.34	974.48	23.75	5.20
16 号楼	二类居住用地	设备	1	5	1	3282.22	721.69	15	5.20
36 号楼	二类居住用地	设备	1	11	1	7305.91	808.87	32.60	5.20
14 号楼	二类居住用地	设备	1	5	1	3045.45	635.83	15	5.20
13 号楼	二类居住用地	停车	1	8	1	4513.69	749.09	23.75	5.20
配建 8	二类居住用地		1	1	0	185.09	0	5.55	0
17 号楼	二类居住用地	设备	1	5	1	3282.22	709.57	15	5.20
总建筑面积	71287.83m ²	地上建筑面积（发证面积）			46524.13m ²	地下建筑面积		24763.70m ²	
容积率	1.49	建筑密度	23.01%	绿地率		44.12%	绿地面积	13786.53m ²	
机动车位	地上	0		非机动车位	地上	0			
	地下	412			地下	1470			

天津海河
经济和城
市建设局
骑缝

备注	1、有关其他要求详见相关图纸。相关图纸批复内容仅限于规划条件（选址意见书）内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批；如修改非批准内容的，不需办理变更审批。 2、本通知书与规划文本及相关图纸同时持有方为有效文件。 3、本工程各项总指标必须满足修建性详细规划控制指标要求。 4、本项目外檐材料属于本次许可内容，但由于贵企业根据工期安排目前未申报，请尽快落实建筑外檐材料，并在建筑外檐装饰工程施工前报我局审定外檐材料。 5、请建设单位和设计单位结合审定设计方案尽快落实建筑外檐材质和色彩，并在建筑外檐装饰工程施工前应向规划行政主管部门申请外檐备案登记。 6、规划验收阶段应落实人防异地建设费用的缴纳凭证。 7、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续，逾期未办理或未办理延期审批的，本核发建设工程规划许可证失效。 规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业内容，建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。
----	---

抄送单位：



注意事项：

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间，要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告，该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。
- 7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。

教育园区
建设管理局
用章



建设工程规划许可证

项目总编号: 2016 教园 0001
申请编号: 2016 教园建证申字 0015
编号: 2016 教园建证 0005
类型: 永久

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



发证机关

日期

2016 年 09 月 30 日

No 120112201600565

建设单位(个人)	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
建设项目名称	文德花园 (21-23 号楼及地下车库)
建设位置	天津海河教育园区同兴路与淮河路交口西南
建设规模	8719.01 平方米
附图及附件名称	

备注: 地下建筑面积: 5735.43 平方米

遵守事项

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

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

项目总编号: 2016 教园 0001
证书编号: 2016 教园住证 0005
建筑类型: 永久

编号: 2016 教园建证申字 0015

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位 2016 年 09 月 29 日 申报的在 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南
拟建的 文德花园 (21-23 号楼及地下车库) 项目建设工程规划许可证申请收悉。经审
核, 具体要求详见下表:

四至范围	东至: 雅润路					南至: 同德路						
	西至: 雅馨路					北至: 同心路						
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积 (m ²)		地上建筑高度 (m)	地下主体深度 (m)			
				地上	地下	地上	地下					
23 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2899.38	800.60	12.40	5.20			
地下车库	二类居住用地	停车	1	1	1	20.87	3293.92	3.40	5.20			
21 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2899.38	803	12.40	5.20			
22 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2899.38	837.91	12.40	5.20			
总建筑面积		14454.44m ²		地上建筑面积 (发证面积)		8719.01m ²		地下建筑面积		5735.43m ²		
容积率		0.97		建筑密度		30.32%		绿地率		41.63%	绿地面积	3758m ²
机动车位	地上		0		非机动车位	地上		0				
	地下		100			地下		0				
备注		规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业内容变更的,建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。										

抄送单位:



注意事项:

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间, 要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测, 并向项目所在地规划局 (分局) 执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告, 该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查, 并经认定后方可采购订货; 对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的, 按违法建设处理, 所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核, 经核实认定后方可开工。

6. 建设单位应在建筑外檐装饰开工后 2 日内向证后管理部门申请施工过程查验。

7. 建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。



园区
设管理局
印章



建设工程证后管理注意事项告知书

(建筑工程)

项目总编号: 2016 教园 0001

通知书编号: 2016 教园建证申字 0015 号

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位申请建设的文德花园(21-23 号楼及地下车库)项目,经规划主管部门审批,并核发《建设工程规划许可证》(证号: 120112201600565),请你单位严格按照《建设工程规划许可证》及附件、附图要求进行施工,并遵守以下告知事项:

1、配合城乡规划主管部门对建筑工程基础、墨线、地下主体、正负零、地上主体、外檐装饰等各个施工阶段进行全过程跟踪检查。

2、在建设工程开工前向城乡规划主管部门报送施工计划,并配合城乡规划主管部门制定跟踪检查计划。建设工程施工过程中如需调整施工计划,应及时向城乡规划主管部门报送调整后的施工计划。

3、建设项目施工过程中,确需对许可内容进行变更的,由建设单位向原审批部门依法申请变更。

4、施工期间应当在售楼处和施工工地显著位置公开悬挂经城乡规划主管部门确认的建设工程总平面示意图。

5、在建筑工程基础、墨线、地下主体各层和正负零工

序开工前，须通知城乡规划主管部门，并联系测绘单位进行竣工跟踪测量，同步编制测量成果。

6、在项目施工至墨线时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送《建设工程墨线复核实测报告》，该报告作为规划验收重要核查内容。

7、应在外檐装饰开工前 7 日内，向执法监察部门报告开工日期，在建筑外檐装饰开工后 2 日内向执法监察部门申请施工过程检查。

8、利用地下空间的建设项目在地下工程完成后，应向地下空间信息管理部门汇交地下空间信息。

9、建设项目竣工后，投入使用前，持相关材料向项目所在地规划局（分局）依法申请规划验收。

请你单位接到本通知后，认真执行，出现问题不予规划验收，并自行承担法律责任和所造成经济损失。



A

No 170112201709455

中华人民共和国

建设工程规划许可证



项目总编号: 2016 教内 0001
申请编号: 2016 教内 0001 变更
日期: 2016 教内 0001
类型: 永久

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



发证机关
日期: 2016 年 09 月 23 日

建设单位(个人)	天津善能泰山房地产开发有限公司
建设项目名称	文德花园(18-20、24-34号楼、配建4-5及地下车库)
建设位置	天津海河教育园区同进路397号
建设规模	58335.15 平方米
附图及附件名称	

备注: 地下建筑面积: 34123.68 平方米

1、按照城乡规划法、天津市城乡规划条例、天津市城市规划管理技术规定等城乡规划方面的法规、标准、本项目城乡规划审核合格,特核发本通知书。其他有关国土、建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用地、安全生产等专业内容,应当严格按照相关行业主管部门要求落实。

2、有关其他要求详见城乡规划审核合格的图纸,相关图纸批复内容仅限于规划条件(选址意见书)内约定的与城乡规划相关的内容,如变更批准内容的应办理变更审批,如修改非批准内容的,不需办理变更审批,规划许可变更的应办理变更审批。

遵守事项

3、本通知书与城乡规划审核合格的图纸同时持有方为有效文件。

4、本工程各项指标必须满足修建性详细规划或规划设计(总平面设计)方案。

5、本通知书核发后,建设单位应严格按照规划条件(选址意见书)内约定的与城乡规划相关的内容,不得擅自变更。

6、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。

7、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有义务接受查验。

8、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号:2016 教园 0001

证书编号:2016 教园建证 0010

建筑类型:永久

编号:2016 教园建证申字 0014 变更

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位 2017 年 09 月 13 日 申报的在 天津海河教育园区同德路 397 号 拟建的 文德花园(18-20、24-34 号楼,配建 4-5 及地下车库)项目建设工程规划许可证申请收悉。经审核,具体要求详见下表:

四至范围	东至：雅润路				南至：同德路					
	西至：雅馨路				北至：同心路					
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积（㎡）		地上建筑高度（m）	地下主体深度（m）	
				地上	地下	地上	地下			
19 号楼	二类居住用地	设备	1	6	1	6184.90	1109.03	18	5.20	
24 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2326.90	663.36	12.40	5.20	
26 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	1741.74	486.60	12.40	5.20	
29 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2326.90	652.71	12.40	5.20	
配建 4	二类居住用地		1	2	0	1086.61	0	8.10	0	
32 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2899.38	798.80	12.40	5.20	
33 号楼	二类居住用地	设备	1	11	1	7637.90	903.47	32.60	5.20	
34 号楼	二类居住用地	设备	1	11	1	7305.91	828.11	32.60	5.20	
地下车库	二类居住用地	停车	1	1	1	190.38	23296.26	3.40	5.20	
25 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	1741.74	495.71	12.40	5.20	
28 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2326.90	666.63	12.40	5.20	
20 号楼	二类居住用地	设备	1	6	1	6168.45	1125.53	18	5.20	
27 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2326.90	648.45	12.40	5.20	
30 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2326.90	641.93	12.40	5.20	
31 号楼	二类居住用地	设备	1	4	1	2326.90	673.73	12.40	5.20	
配建 5	二类居住用地		1	2	0	3257.99	0	7.80	0	
18 号楼	二类居住用地	设备	1	6	1	6158.75	1133.36	18	5.20	
总建筑面积	92458.83㎡	地上建筑面积（发证面积）			58335.15㎡		地下建筑面积		34123.68㎡	
容积率	1.28	建筑密度		30.25%		绿地率		38.22%	绿地面积	17445.14㎡
机动车位	地上	8			非机动车位		地上	135		

天津海河
经济和城市
发展局
骑缝

	地下	497		地下	300
备注	1、按照城乡规划法、天津市城乡规划条例、天津市城市规划管理技术规定等城乡规划方面的法规、标准，本项目城乡规划审核合格，特核发本通知书。其他有关国土、建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用能、安全生产等专业内容，应当严格按照相关行业主管部门要求落实； 2、有关其他要求详见城乡规划审核合格的图纸，相关图纸批复内容仅限于规划条件（选址意见书）内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批。如修改非批准内容的，不需办理变更审批。规划许可变更后，原许可有效期起止时间不变； 3、本通知书与城乡规划审核合格的图纸同时持有方为有效文件； 4、本工程各项总指标必须满足修建性详细规划或规划设计<总平面设计方案>控制指标要求； 5、本项目外檐材料属于本次许可内容，但由于建设单位根据工期安排目前未申报，请在建筑外檐装饰工程施工前落实建筑外檐材料上报； 6、住宅配建停车位应100%预留充电设施建设安装条件；新建大于2万平方米的公建应有不少于10%的停车位安装充电设施；社会停车场应有不少于10%的停车位安装充电设施； 7、规划验收阶段应落实人防异地建设费用的缴纳凭证； 8、如规划审批变更涉及消防、建设等专业内容变更的，应依法到相关部门办理变更审批； 9、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续，逾期未办理或未办理延期审批的，本核发建设工程规划许可证失效； 10、该项目属于地铁上盖建设项目。在黑线（轨道交通用地）范围内应满足交通主管部门、建设主管部门的相关要求。黑线范围内的建设工程应当与地铁工程同步建设，并且在地铁运营后不得再继续建设。对于防火、逃生、可研等其他专业问题，应履行其它相关部门要求以及其他法律、法规、技术标准； 11、有关海城城市绿色建筑和装配式建筑的建设要求详见附件，后续监管由建设行政主管部门负责。 规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业内容变更的，建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。				

抄送单位：

注意事项：

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间，要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告，该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货，对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。
- 7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。

育园区
设管理局
用章

建设工程证后管理注意事项告知书



项目总编号: 2016 教园 0001

通知书编号: 2016 教园建证申字 0014 号

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位申请建设的文德花园(18-20、24-34 号楼、配建 4、5 及地下车库)项目,经规划主管部门审批,并核发《建设工程规划许可证》(证号: 120112201600564),请你单位严格按照《建设工程规划许可证》及附件、附图要求进行施工,并遵守以下告知事项:

1、配合城乡规划主管部门对建筑工程基础、墨线、地下主体、正负零、地上主体、外檐装饰等各个施工阶段进行全过程跟踪检查。

2、在建设工程开工前向城乡规划主管部门报送施工计划,并配合城乡规划主管部门制定跟踪检查计划。建设工程施工过程中如需调整施工计划,应及时向城乡规划主管部门报送调整后的施工计划。

3、建设项目施工过程中,确需对许可内容进行变更的,由建设单位向原审批部门依法申请变更。

4、施工期间应当在售楼处和施工工地显著位置公开悬挂经城乡规划主管部门确认的建设工程总平面示意图。

5、在建筑工程基础、墨线、地下主体各层和正负零工

序开工前，须通知城乡规划主管部门，并联系测绘单位进行竣工跟踪测量，同步编制测量成果。

6、在项目施工至墨线时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送《建设工程墨线复核实测报告》，该报告作为规划验收重要核查内容。

7、应在外檐装饰开工前 7 日内，向执法监察部门报告开工日期，在建筑外檐装饰开工后 2 日内向执法监察部门申请施工过程检查。

8、利用地下空间的建设项目在地下工程完成后，应向地下空间信息管理部门汇交地下空间信息。

9、建设项目竣工后，投入使用前，持相关材料向项目所在地规划局（分局）依法申请规划验收。

请你单位接到本通知后，认真执行，出现问题不予规划验收，并自行承担法律责任和所造成经济损失。



中华人民共和国

建设工程规划许可证

项目总编号: 2015-教园-0001-立 编号: 2015-教园住证-0002

申请编号: 2015-教园住证-0001-立 类型: 永久



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



发证机关

日期 2015年10月15日

No 120112201600567

建设单位(个人)

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

文德花园(3-11号楼、配建1-3及地下车库)

建设位置

天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

建设规模

42516.87平方米

附图及附件名称

文德花园(3-11号楼、配建1-3)《建设工程规划许可证》通知书、总平面图、建筑部分施工图

备注:地下建筑面积:23011.49平方米

1、有关其他要求详见相关图纸。图纸批复内容仅限于规划条件内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批。如修改非批准内容的,不需办理变更审批。2、本通知书与规划文本及相关图则同时持有方有效。3、本工程各项指标必须满足修建性详细规划控制指标要求。4、申请材料属于本次许可内容,请尽快落实建筑外檐材料,并在施工前报本局备案。5、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设手续。6、未办理或未办理延期审批的本建设工程规划许可证可证失效。7、共享空间部分必须严格验收管理。

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

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号:2016 教园 0001

证书编号:2016 教园住证 0002

建筑类型:永久

编号:2016 教园建证申字 0010 变更

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

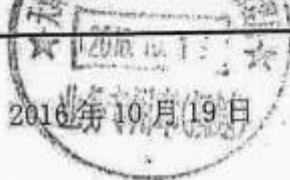
你单位 2016 年 10 月 18 日 申报的在 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南
拟建的 文德花园 (3-11 号楼、配建 1-3 及地下车库) 项目建设工程规划许可证申请收
悉。经审核,具体要求详见下表:

四至范围	东至：雅润路				南至：同德路					
	西至：雅馨路				北至：同心路					
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积（m ² ）		地上建筑高度（m）	地下主体深度（m）	
				地上	地下	地上	地下			
配建3	二类居住用地	停车 设备	1	2	1	2076.41	2125.26	10.56	7.50	
3号楼	二类居住用地	停车 设备	1	4	1	2326.90	651.43	12.40	5.20	
7号楼	二类居住用地	停车 设备	1	6	1	4765.72	874.13	18	5.20	
11号楼	二类居住用地	停车 设备	1	8	1	6012.23	841.27	23.75	5.20	
配建1	二类居住用地		1	1		434.72		5.46		
配建2	二类居住用地		1	1		452.29		5.46		
地下车库	二类居住用地	停车 设备	1	0	1	0	13369.42	0	5.20	
6号楼	二类居住用地	停车 设备	1	6	1	4765.72	879.21	18	5.20	
8号楼	二类居住用地	停车 设备	1	6	1	4765.72	880.53	18	5.20	
9号楼	二类居住用地	停车 设备	1	6	1	4765.72	876.41	18	5.20	
4号楼	二类居住用地	停车 设备	1	4	1	2899.38	812.87	12.40	5.20	
10号楼	二类居住用地	停车 设备	1	6	1	4486.34	823.31	18	5.20	
5号楼	二类居住用地	停车 设备	1	6	1	4765.72	877.65	18	5.20	
总建筑面积	85528.36m ²	地上建筑面积（发证面积）			42515.87m ²		地下建筑面积		23011.49m ²	
容积率	1.28	建筑密度		29.60%		绿地率		44.35%	绿地面积	14734.28m ²
机动车位	地上	5			非机动车位	地上	50			
	地下	339				地下	300			

天津海河
经济和
城市发
展局

备注	1、有关其他要求详见相关图纸。图纸批复内容仅限于规划条件内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批；如修改非批准内容的，不需办理变更审批；2、本通知书与规划文本及相关图纸同时持有方为有效文件；3、本工程各项总指标必须满足修建性详细规划控制指标要求；4、外檐材料属于本次许可内容，请尽快落实建筑外檐材料，并在施工前报我局审定；5、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续，逾期未办理或未办理延期审批的本核发建设工程规划许可证失效；6、共享空间部分必须严格验收管理。规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业内容变更的，建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。
----	--

抄送单位:



注意事项:

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间，要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告，该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。
- 7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。

育园区
设管理局
用章

建设工程证后管理注意事项告知书



项目总编号: 2016教园0001

通知书编号: 2016教园建证申字0010

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位申请建设的文德花园(3-11号楼, 配建1-3)项目, 经规划主管部门审批, 并核发《建设工程规划许可证》(证号: 120112201600557), 请你单位严格按照《建设工程规划许可证》及附件、附图要求进行施工, 并遵守以下告知事项:

1、配合城乡规划主管部门对建筑工程基础、墨线、地下主体、正负零、地上主体、外檐装饰等各个施工阶段进行全过程跟踪检查。

2、在建设工程开工前向城乡规划主管部门报送施工计划, 并配合城乡规划主管部门制定跟踪检查计划。建设工程施工过程中如需调整施工计划, 应及时向城乡规划主管部门报送调整后的施工计划。

3、建设项目施工过程中, 确需对许可内容进行变更的, 由建设单位向原审批部门依法申请变更。

4、施工期间应当在售楼处和施工工地显著位置公开悬挂经城乡规划主管部门确认的建设工程总平面示意图。

5、在建筑工程基础、墨线、地下主体各层和正负零工

天津海河教育
经济和城市建
筑局

序开工前，须通知城乡规划主管部门，并联系测绘单位进行竣工跟踪测量，同步编制测量成果。

6、在项目施工至墨线时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送《建设工程墨线复核实测报告》，该报告作为规划验收重要核查内容。

7、应在外檐装饰开工前 7 日内，向执法监察部门报告开工日期，在建筑外檐装饰开工后 2 日内向执法监察部门申请施工过程检查。

8、利用地下空间的建设项目在地下工程完成后，应向地下空间信息管理部门汇交地下空间信息。

9、建设项目竣工后、投入使用前，持相关材料向项目所在地规划局（分局）依法申请规划验收。

请你单位接到本通知后，认真执行，出现问题不予规划验收，并自行承担法律责任和所造成经济损失。



园区
管理局
章

A



中华人民共和国建设部监制

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 221302016081601121

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，

本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

2016年16日

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院A区一期		
建设地址	天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南侧		
建设规模	55248.53平方米	合同价格	100783.1万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津华汇工程建筑设计有限公司		
施工单位	中建八局第一建设有限公司		
监理单位	天津市华泰建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	孙怀军	设计单位项目负责人	谢威
施工单位项目负责人	申蓬	总监理工程师	熊明
合同工期	365天		
备注			

注意事项：

- 一、本证为建筑工程施工许可，作为准予施工的先证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、在房屋建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应开工，逾期应办理延期手续，不办理延期或逾期次数，时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建筑工程施工过程中，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程竣工验收附件

施工许可证号: 1221302016081601121

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

建设单位项目负责人: 郭凡东

工程名称: 鲁能泰山7号院A区一期

建设地点: 天津市

建筑工程项目明细表

建筑工程项目明细表					
名 称		建筑面积 (平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
5#楼	5643.37	4765.72	877.65	6	1
3#楼	2954.22	2302.79	651.43	4	1
4#楼	3682.21	2869.34	812.87	4	1
10#楼	5309.65	4466.34	823.31	6	1
6#楼	5644.93	4765.72	879.21	6	1
9#楼	5642.13	4765.72	876.41	6	1
11#楼	6853.5	6012.23	841.27	8	1
配建1	434.72	434.72	0	1	0
配建2	452.29	452.29	0	1	0
配建3	3975.99	2027.46	1948.53	2	1
7#楼	5539.85	4765.72	874.13	6	1
8#楼	5646.25	4765.72	880.53	6	1
地下车库	13369.4	0	13369.4	0	1
总建筑面积: 65248.53		地上建筑面积: 42413.77		地下建筑面积: 22834.76	
备注:					

注意事项

1. 本附件根据《建筑工程竣工验收》一书编制。
2. 本附件与《建筑工程竣工验收》同时使用方可有效。



中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号:221302016120201124

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

特发此证



发证机关

发证日期

2016年2月2日

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院A区三期(文德花园12-17号楼、35-37号楼、配建6-8号楼、地下车库)		
建设地址	天津海河教育园区同兴路与雅润路交口西南		
建设规模	71287.83平方米	合同价格	100783.5万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津华汇工程建筑设计有限公司		
施工单位	中建八局第一建设有限公司		
监理单位	天津市华泰建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	孙怀平	设计单位项目负责人	胡威
施工单位项目负责人	申董	总监理工程师	熊明
合同工期	366天		
备注			

注意事项:

- 一、本证为建筑工程施工许可,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、在所在地建设行政主管部门可以对本证进行查核。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或逾期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号: 1221302018120201121

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

建设单位项目负责人: 郭凡东

工程名称: 鲁能泰山7号院A区三期(文德花园12-17号楼、35-37号楼、配建6-8号楼、地下车库) 建设地点: 天津海河教育园区

建筑工程项目明细表

名 称	建筑面积(平方米)	层数			
		地上	地下	地上	地下
13号楼	5262.78	4513.69	749.09	8	1
17号楼	3991.79	3282.22	709.57	5	1
37号楼	8105.75	7179.86	925.89	11	1
配建6	185.09	185.09	0	1	0
36号楼	9114.78	7303.91	808.87	11	1
12号楼	6378.82	6004.34	974.48	8	1
16号楼	4003.91	3282.22	721.69	5	1
配建7	42.36	42.36	0	1	0
配建8	185.09	185.09	0	1	0
15号楼	4301.11	3652.34	648.77	6	1
35号楼	8502.58	7640.64	861.94	11	1
地下车库	17932.5	204.92	17727.6	1	1
	3681.28	3045.45	635.83	5	1
总建筑面积	71287.83	地上建筑面积: 46524.13		地下建筑面积: 24763.70	



1. 本附件根据《天津市建筑工程施工许可管理办法》编制。
2. 本附件与《建筑工程项目明细表》同时使用方可有效。



建筑工程施工许可证

编号: 221302016101201121

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,

本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证





发证机关

发证日期

2012年10月12日

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院A区二期(文通花园21-23号楼,地下室)		
建设地址	天津市		
建设规模	14454.44平方米	合同价格	100783.55元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津华汇工程设计有限公司		
施工单位	中建八局第一建设有限公司		
监理单位	天津市华泰建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	孙怀星	设计单位项目负责人	谢威
施工单位项目负责人	曲冀	总监理工程师	陈明
合同工期	365天		
备注			

注意事项:

- 一、本证是建筑施工许可,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、在房屋建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或逾期次数、时间超过规定时间的,本证自行废止。
- 五、在建设的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

A

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号: 1221302016101201121

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

建设单位项目负责人: 郭凡东

工程名称: 鲁能泰山7号院A区二期(文锦花园21-23号楼、地下车库) 建设地点: 天津滨海新区教育园区同心路与雅润路交叉口西南侧

建筑工程项目明细表					
名 称		建筑面积 (平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
23号楼	3699.98	2899.38	800.6	5	1
22号楼	3737.29	2899.38	837.91	4	1
地下车库	3314.79	20.87	3293.92	1	1
21号楼	3702.38	2899.38	803	4	1
总建筑面积: 14454.44		地上建筑面积: 8719.01		地下建筑面积: 5735.43	
备注:					

注意事项

1. 本附件根据《建筑工程施工许可证》一书核发。
2. 本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用, 缺一不可。



中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号221302016101202121

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

特发此证



发证机关

发证日期

日

2016年10月12

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院A区二期（文德花园18-20、24-34号楼、24-35号楼、地下室库）		
建设地址	天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南侧		
建设规模	92435.02平方米	合同价格	100783万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津华汇工程建筑设计有限公司		
施工单位	中建八局第一建设有限公司		
监理单位	天津市华泰建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	孙怀军	设计单位项目负责人	谢威
施工单位项目负责人	申蓬	总监理工程师	熊明
合同工期	365天		
备注			

注意事项：

- 一、本证发放施工时，作为准予施工的凭证。
- 二、本证发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、使用城乡规划建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予以施工，逾期应办理延期手续，不办延期即行失效。
- 五、次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 六、在建筑工程施工过程中，建设单位应当自中止施工之日起一个月内，向发证机关报告，并按照规定做好建设工程的维护管理工作。
- 七、建筑工程施工过程中，应当及时向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 八、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号: 1221302016J01202121

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

建设单位项目负责人: 郭凡东

工程名称: 鲁能泰山7号院A区二期(文德花园18-20、24-34号楼、建设地点: 天津海河教育园区同心路与雅润路交叉口西南侧)
配建4、5号楼、地下车库

建筑工程项目明细表

名		建筑面积(平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
18号楼	7292.11	6158.75	1133.36	6	1
19号楼	7293.93	6184.9	1109.03	6	1
20号楼	7293.98	6168.45	1125.53	6	1
24号楼	2990.26	2326.9	663.36	4	1
25号楼	2237.45	1741.74	495.71	4	1
26号楼	2228.34	1741.74	486.6	4	1
27号楼	2975.35	2326.9	648.45	4	1
28号楼	2993.53	2326.9	666.63	4	1
29号楼	2979.61	2326.9	652.71	4	1
30号楼	2988.83	2326.9	661.93	4	1
31号楼	3000.63	2326.9	673.73	4	1
32号楼	3698.18	2899.38	798.8	4	1
33号楼	8541.37	7537.9	903.47	11	1
地下车库	23485.6	190.38	23295.3	1	1
配建4	8134.02	7305.91	828.11	11	1
配建5	1086.61	1086.61	0	2	0
配建6	3234.18	3234.18	0	2	0

天津海河
经济和城市
发展



建筑工程项目明细表					
名	称	建筑面积 (平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
总建筑面积: 92435.02		地上建筑面积: 68311.34		地下建筑面积: 24123.68	
备注:					

注意事项

1. 本附件根据《建设工程规划许可证》核发。
2. 本附件与《建设工程规划许可证》同时生效。

(2016年10月12日 审批批准)

业务专用章(建设)



天津市 商品房销售许可证



项目编号: 4416102



津国土房售许字〔2017〕第0830号

售房单位:

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

项目名称:

文德花园3、4号楼

用途:

住宅

房屋坐落:

天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积:

5495.64平方米

有效期至:

发证机关:

发证日期:

换证日期:



天津市 商品房销售许可证



津国土房售许字 1288 — 001-045 项目编号: 4416132



售房单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司
项目名称: 文德花园18-20、33、34号楼
用途: 住宅
房屋坐落: 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积: 34285.82平方米

有效期至: ※※※※※※

发证机关:

发证日期: 二〇〇六年六月

换证日期: ※※※※※※



天津

项目编号: 441612

2016.11.14-0887

津国土房售许字〔

天津鲁能泰山房地产开发有限公司
售房单位

项目名称: 文德花园5-11号楼

用途：住宅

房屋坐落：天津海河教育园区

销售面积: 36157.17平方米

有效期至

发证机关

发证日期:

换证日期:



天津商品房销售许可证



津国土房售许字(2017)第0396号 项目编号: 44161

售房单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

项目名称: 文德花园14、16、17号楼

用途: 住宅

房屋坐落: 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积: 9849.79平方米

有效期至: ※※※※※※※※※※

发证日期: 2017年09月09日

换证日期: ※※※※※※※※※※



天津市商品销售许可证

津国土房售字第 0175 号
第 0395 号
项目编号: 042

项目名称: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

用途: 住宅

房屋坐落: 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积: 37065.46 平方米

有效期至: ※※※※

发证机关: 天津市房屋管理局

发证日期: 2004 年 9 月 9 日

换证日期: ※※※※



天津市 商品房 销售许可证



109912 001-004 项目编号: 441612

津国土房售许字(2017)第001-004号

售房单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

项目名称: 文德花园25、26、28、31号楼

用途: 住宅

房屋坐落: 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积: 8346.86平方米

发证机关:

发证日期:

换证日期:



2017年12月27日

2017年12月27日

天津市商品房销售许可证



项目编号: 4416112001-005

津国土房售许字〔2017〕第

售房单位

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

项目名称

文德花园24、27、29、30、32号楼

用途

住宅

房屋坐落

天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积

12512.54平方米

发证机关



发证日期

2017年10月

有效期至

换证日期

2018年10月

天津市 商品房销售许可证



津国土房售许字〔2017〕第 1097 号 001-003 项目编号: 4416122

售房单位

天津鲁能泰山房地产有限公司

项目名称

文德花园21-23号楼

用途

住宅

房屋坐落

天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积

8918.82平方米

有效期至

××××××

发证日期

××××××

换证日期

××××××



天津市规划局行政许可事项

建设用地规划许可证通知书

项目总编号: 2016 教园 0003

编号: 2016 教园地证申字 0005

《建设用地规划许可证》号: 2016 教园地证 0004

类型划分: 出让

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位 2016 年 10 月 08 日 申报的在 天津海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧 拟建 天津海河教育园区 02 单元 02-21 地块 项目建设用地规划许可证收悉。经审核, 同意核发建设用地规划许可证, 具体要求详见下表:

四至范围		东至: 雅馨路			南至: 泰明路			
		西至: 和慧南路			北至: 同声路			
总用地面积		131566m ²	界内用地面积: 116079.60m ²		界外用地面积: 15486.40m ²		可建设用地面积	116079.60m ²
规划指标	规划用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑面积 (m ²)	建筑高度 (m)	备注
	二类居住用地	116079.60	≤1.4	≥40	≤30	162512	≤40	
	地下空间使用性质		停车 设备 人防		水平投影最大范围 (m ²)			
其它要求	1、报审建设工程设计方案时应提供三套以上建筑设计方案, 所报方案应提供日景效果图, 公建项目还应提供夜景效果图。							
	2、本建设用地规划许可证为项目建设、选址定点的城乡规划的意見, 不对土地使用各方的权利义务关系构成约定。							
	3、按批复的规划实施。							
	4、本建设用地规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续, 逾期未办理或未办理延期审批的, 本建设用地规划许可证失效。							

注意事项:

1. 在办理建设项目《建设工程规划许可证》之前, 到所在区(县)地名办办理地名规划备案手续, 非出让建设项目需提供建设用地范围内注销的地名相关信息。



B

中华人民共和国



建设用地
规划许可证



建设用地规划许可证

项目总编号: 2016 教园 0003 编号: 2016 教园 地证 0004
类 型: 出让

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



发证机关
日期

No 120112201600222

用地单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
用地项目名称	天津海河教育园区 02 单元 02-21 地块
用地位置	天津海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧
用地性质	二类居住用地
用地面积	115079.60 平方米
建设规模	162512 平方米
附图及附件名称	

遵守事项

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

B



中华人民共和国
不动产权证书

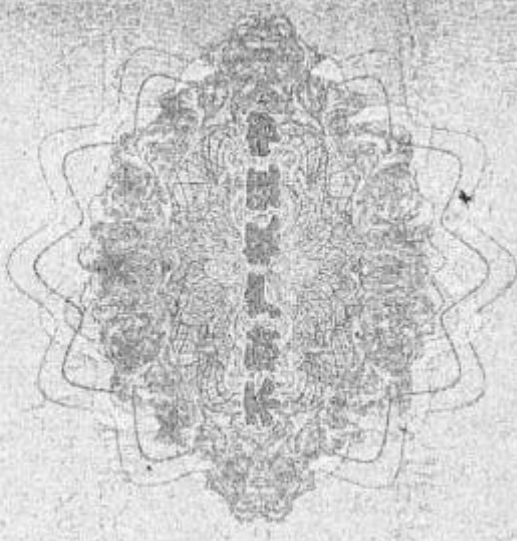
根据《中华人民共和国物权法》等法律
 规定，为保护不动产权利人合法权益，对
 不动产权利人申请登记的不动产
 权利，经审查属实，准予登记，颁发此证。



2016 年 11 月 30 日

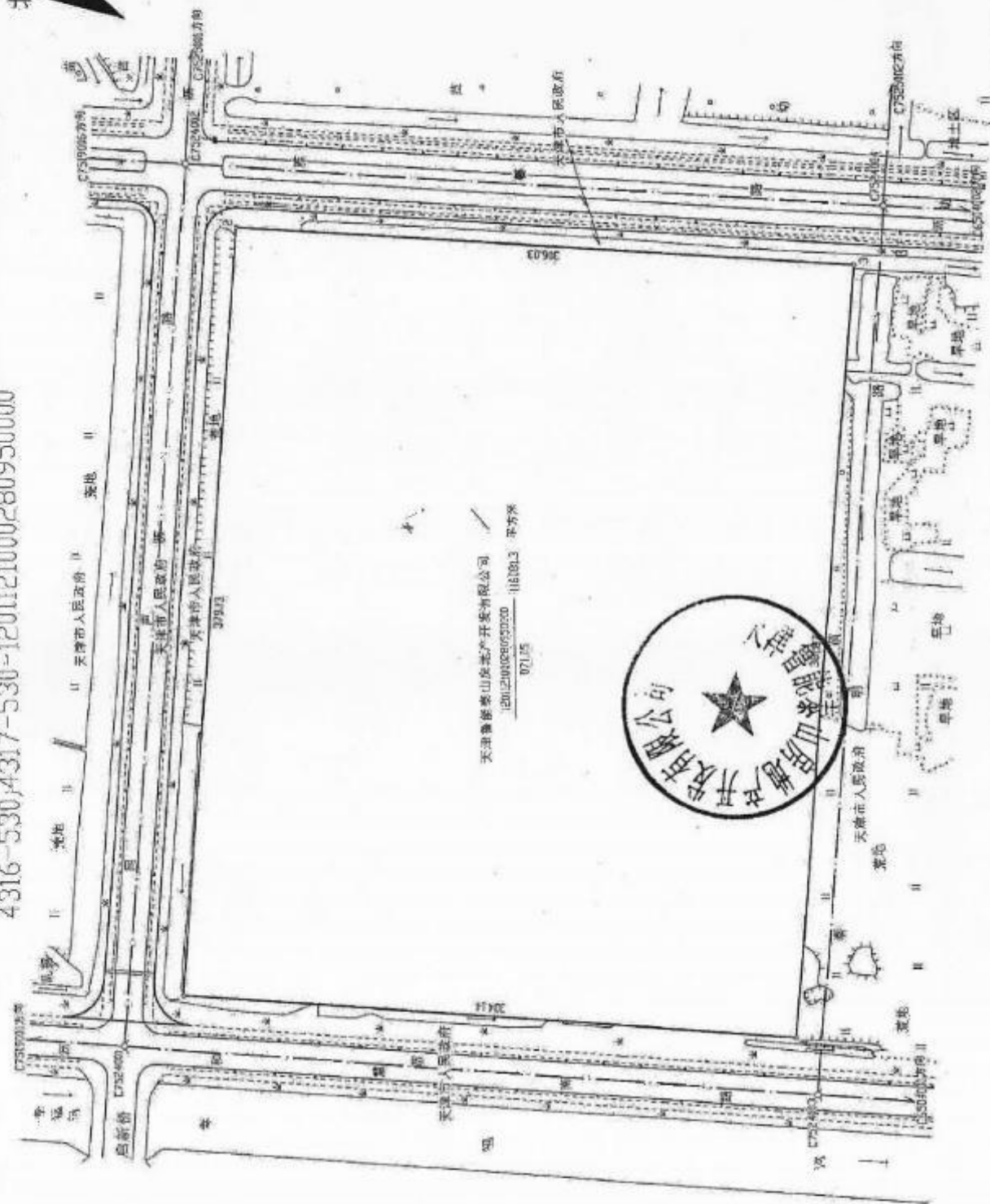


中华人民共和国国土资源部监制
 编号 NO D 12000166493



4316-530,4317-530-120112100280950000

北



绘图:支 皓 复核:王秋成 审核:王力涛

1:2000

1980 西安坐标系
2016年10月24日

天津市勘察院

中华人民共和国

建设工程规划许可证



项目总编号: 2016 教园 0003

申请编号: 2017 教园建证申字 0001 变更

类型: 补办

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

发证机关

日期



No. 1220170947

建设单位(个人)	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
建设项目名称	文惠花园(1-5号楼,配建1及地下车库)
建设位置	天津海河教育园区和慧南路与同庆路交口东南侧
建设规模	34854.77 平方米
附图及附件名称	

备注:地下建筑面积:14317.36 平方米

1、有关要求详见相关图纸,相关图纸批复内容仅限于规划条件内约定的与城乡规划相关的内容,如变更批准内容的应办理变更审批,如修改非批准内容的,不需办理变更审批。

2、本通知书与规划文本及相关图纸同时持有方为有效文件。

3、本工程各项指标必须满足修建性详细规划控制指标要求。

4、本项目外檐材料属于本次许可内容,但由于该企业根据工期安排目前未申报,请尽快落实建筑外檐材料,并在建筑外檐装饰工程施工前报我局审定外檐材料。

5、设计单位结合审定设计方案尽快落实建筑外檐材质和色彩,并在建筑外檐装饰工程施工前向规划行政主管部门申请外檐备案登记。

6、规划验收阶段应落实人防易地建设费用的缴纳凭证。

7、本证是建设工程规划许可证明文件,不作为其他任何用途的证明,如遗失,请及时向发证机关申请补办,本证遗失后,原证失效。

8、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。

9、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。

10、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。

11、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号:2016 教园 0003

编号:2017 教园建证申字 0001 变更

证书编号:2017 教园住证 0001

建筑类型:永久

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

你单位 2017 年 07 月 11 日 申报在天津海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧 拟建的 文嘉花园 (1-5 号楼, 配建 1 及地下车库) 项目建设工程规划许可证申请收悉。经审核, 具体要求详见下表:

四至范围	东至:					南至:			
	西至:					北至:			
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积 (m ²)		地上建筑高度 (m)	地下主体深度 (m)
				地上	地下	地上	地下		
配建 1	二类居住用地		1	2	0	3237.68	0	9.55	0
3 号楼	二类居住用地	停车	1	7	1	7112.46	1098.63	20.98	5.40
4 号楼	二类居住用地	工具间	1	7	1	7112.43	1166.27	20.98	5.40
2 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	6103.13	877.49	23.98	5.40
地下车库	二类居住用地	停车 设备	1	0	1	0	9597.84	0	5.40
5 号楼	二类居住用地	工具间	1	10	1	8645.23	1151.91	29.98	5.40
1 号楼	二类居住用地	工具间	1	7	1	2643.84	425.22	20.98	5.40
总建筑面积	49172.13m ²	地上建筑面积 (发证面积)			34854.77m ²	地下建筑面积		14317.36m ²	
容积率	1.60	建筑密度		29%	绿地率	40.94%	绿地面积	8940m ²	
机动车位	地上	22		非机动车位	地上	88			
	地下	200			地下	584			
备注	1、有关其他要求详见相关图纸。相关图纸批复内容仅限于规划条件内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批;如修改非批准内容的,不需办理变更审批。 2、本通知书与规划文本及相关图纸同时持有方为有效文件。 3、本工程各项总指标必须满足修建性详细规划控制指标要求。 4、本项目外檐材料属于本次许可内容,但由于贵企业根据工期安排目前未申报,请尽快落实建筑外檐材料,并在建筑外檐装饰工程施工前报我局审定外檐材料。 5、请建设单位和设计单位结合审定设计方案尽快落实建筑外檐材质和色彩,并在建筑外檐装饰工程施工前应向规划行政主管部门申请外檐备案登记。 6、规划验收阶段应落实人防异地建设费用的缴纳凭证。 7、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续,逾期未办理或未办理延期审批的,本核发建设工程规划许可证失效。 规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业内容变更的,建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。								

抄送单位:



注意事项:

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间，要将规划行政主管部门审批的总平面图示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告，该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。
- 7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。



育园区
设管理局
用章

中华人民共和国

建设工程规划许可证

项目总编号: 2016 教园 0003
申请编号: 2017 教园建证申字 0008 变更 类型: 永久
编号: 2017 教园建证 0002

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



发证机关

日期 2017 年 07 月 27 日

No 112201700450

建设单位(个人)	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
建设项目名称	文嘉花园 (8、25-32 号楼、配建 5-7、配建 9 及地下车库)
建设位置	天津海河教育园区和慧南路与同高路交口东南侧
建设规模	88774.87 平方米
附图及附件名称	

备注: 地下建筑面积: 27898.64 平方米

1、有关其他要求详见相关图纸。相关图纸批复内容仅限于规划条件内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批; 如修改非批准内容的, 不需办理变更审批。

2、本通知书与相关图纸同时持有方为有效文件。

3、本工程各项指标必须满足修建性详细规划控制指标要求。

4、本项目外檐材料属于本次许可内容, 但由于该企业根据工期安排目前尚未申报, 请尽快落实建筑外檐材料, 并在建筑外檐装饰工程施工前报我局审定外檐材料。

5、本建设工程设计单位应结合审定设计方案尽快落实建筑外檐材质和色彩, 并在建筑外檐装饰工程施工前应向规划行政主管部门申请外檐备案登记。

6、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续, 逾期未办理或未办理延期审批的, 本证失效。建设单位(个人)有义务提出法律凭证。

二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。

三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。

四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有义务提交查验。

五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号: 2016 教园 0003
证书编号: 2017 教园住证 0002
建筑类型: 永久

编号: 2017 教园建证申字 0008 变更

天津鲁能泰山房地产开发有限公司:

你单位 2017 年 07 月 19 日 申报的在 天津海河湾产业园区和慧南路与同声路交口东南侧 拟建的 文嘉花园 (8、25-32 号楼, 配建 5、7、配建 9 级地下车库) 项目建设工程规划许可证申请收悉。经审核, 具体要求详见下表:

四至范围	东至：雅馨路					南至：泰明路			
	西至：和慧南路					北至：同声路			
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积（m ² ）		地上建筑高度（m）	地下主体深度（m）
				地上	地下	地上	地下		
8 号楼	二类居住用地	工具间	1	10	1	7642.01	857.37	29.98	5.40
25 号楼	二类居住用地	工具间	1	10	1	7642.01	859.09	29.98	5.40
28 号楼	二类居住用地	停车	1	10	1	8611.71	1080.63	29.98	5.40
配建 9	二类居住用地		1	1	0	42.36	0	5.30	0
配建 5	二类居住用地		1	2	0	2044.35	0	14.25	0
27 号楼	二类居住用地	工具间	1	10	1	8614.85	1166.82	29.98	5.40
29 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	8119.46	1162.74	23.98	5.40
31 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	6081.45	874.99	23.98	5.40
配建 7	二类居住用地		1	1	0	185.09	0	5.55	0
30 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	8116.48	1148.99	23.98	5.40
26 号楼	二类居住用地	停车 设备	1	10	2	8846.17	2025.82	32.08	5.40
32 号楼	二类居住用地	工具间	1	7	1	2643.84	425.22	20.98	5.40
配建 6	二类居住用地		1	1	0	185.09	0	5.55	0
地下车库	二类居住用地	停车	1	0	1	0	18296.97	0	5.40
总建筑面积	96673.51m ²	地上建筑面积（发证面积）			68774.87m ²	地下建筑面积		27898.64m ²	
容积率	1.74	建筑密度		28.70%	绿地率	40.70%	绿地面积	16121.20m ²	
机动车位	地上	0			非机动车位	地上	80		
	地下	448				地下	964		

天津海河湾
经济和城市
建设局
骑缝专

备注	1、有关其他要求详见相关图纸。相关图纸批复内容仅限于规划条件内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批；如修改非批准内容的，不需办理变更审批。 2、本通知书与相关图纸同时持有方为有效文件。 3、本工程各项总指标必须满足修建性详细规划控制指标要求。 4、本项目外檐材料属于本次许可内容，但由于贵企业根据工期安排目前未申报，请尽快落实建筑外檐材料，并在建筑外檐装饰工程施工前报我局审定外檐材料。 5、请建设单位和设计单位结合审定设计方案尽快落实建筑外檐材质和色彩，并在建筑外檐装饰工程施工前应向规划行政主管部门申请外檐备案登记。 6、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续，逾期未办理或未办理延期审批的，本核发建设工程规划许可证失效。 规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业内容变更的，建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。
----	---

抄送单位：



注意事项：

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间，要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告，该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。
- 7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。

园区
管理局
章

中华人民共和国

建设工程规划许可证

项目总编号: 2016 教园 0003

申请编号: 2017 教园建证字第 0001

编号: 2017 教园住证 0003

类型: 永久

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



发证机关

日期

2017 年 05 月 04 日

No. 170112201700437

建设单位(个人)	天津鲁能泰山房地产开发有限公司
建设项目名称	文蔚花园(14-19 号楼及地下车库)
建设位置	天津海河教育园区和慧南路与同益路交叉口东南侧
建设规模	5941.08 平方米
附图及附件名称	

备注: 地下建筑面积: 6794.82 平方米

遵守事项

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

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号:2016 教园 0003
证书编号:2017 教园住证 0003
建筑类型:永久

编号:2017 教园建证申字 0011

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

你单位 2017 年 05 月 02 日 申报的在天津海河教育园鲁能慧南路与同声路交口东南侧 拟建的 文嘉花园(14-19 号楼及地下车库)项目建设工程规划许可证申请收悉。经审核,具体要求详见下表:

四至范围	东至: 雅馨路					南至: 泰明路			
	西至: 和慧南路					北至: 同声路			
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积 (m²)		地上建筑高度 (m)	地下主体深度 (m)
				地上	地下	地上	地下		
14 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274. 90	492. 33	9. 80	5. 40
15 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	847. 82	330. 34	9. 80	5. 40
16 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	847. 82	330. 34	9. 80	5. 40
地下车库	二类居住用地	停车	1	0	1	0	4488. 80	0	5. 40
17 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	847. 82	330. 34	9. 80	5. 40
18 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	847. 82	330. 34	9. 80	5. 40
19 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274. 90	492. 33	9. 80	5. 40
总建筑面积	12735. 90m²	地上建筑面积 (发证面积)			5941. 08m²	地下建筑面积		6794. 82m²	
容积率	0. 62	建筑密度	25%		绿地率	40. 70%	绿地面积	3961. 30m²	
机动车位	地上	0		非机动车位	地上				
	地下	107			地下				
备注	规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业审批,建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。								

抄送单位:

注意事项:

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间,要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显著位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测,并向项目所在地规划局(分局)执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告,该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。

4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。

5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。

6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。

7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。



教育园区
建设管理局
用章

天津市规划局行政许可事项

《建设工程规划许可证》通知书

建筑工程

项目总编号: 2016教园 0003

编号: 2017 教园建证申字 0019 变更

证书编号: 2017 教园住证 0010

建筑类型: 永久

天津鲁能泰山房地产开发有限公司

你单位 2017 年 12 月 26 日 申报的在 天津海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧 拟建的 文嘉花园 (6、7、9、11、20、21、22、23、24 号楼、配建 2-4、8 及地下车库) 项目建设工程规划许可证申请收悉。经审查, 具体要求详见下表:

四至范围	东至: 雅馨路			南至: 泰明路					
	西至: 和慧南路			北至: 同声路					
拟建项目	规划用地性质	地下空间建筑用途	幢数	层数		建筑面积 (m ²)		地上建筑高度 (m)	地下主体深度 (m)
				地上	地下	地上	地下		
9 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	4313.66	625.07	23.98	5.40
10 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	4308.03	623.33	23.98	5.40
20 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274.90	492.33	9.80	5.40
21 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274.90	492.33	9.80	5.40
配建 3	二类居住用地	设备 商业	1	3	1	3609.08	1190.34	16.15	6.70
6 号楼	二类居住用地	工具间	1	10	1	8871.25	1189.45	29.98	5.40
24 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	4313.79	625.07	23.98	5.40
22 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274.90	492.33	9.80	5.40
配建 8	二类居住用地		1	1	0	185.09	0	5.55	0
地下车库	二类居住用地	停车	1	0	1	0	23426.89	0	5.40
7 号楼	二类居住用地	停车 设备	1	10	2	9124.15	1948.28	29.98	5.40
11 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274.90	492.33	9.80	5.40
12 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274.90	492.33	9.80	5.40
23 号楼	二类居住用地	工具间	1	8	1	4308.03	623.86	23.98	5.40
13 号楼	二类居住用地	停车	1	3	1	1274.90	492.33	9.80	5.40
配建 2	二类居住用地	商业	1	2	1	2719.65	881.08	11.35	6.70
配建 4	二类居住用地	设备	1	2	1	3232.59	901.83	11.35	10.60
总建筑面积	87623.90m ²		地上建筑面积 (发证面积)		52634.72m ²	地下建筑面积		34989.18m ²	
容积率	1.20		建筑密度	29%		绿地率	40.10%		18000m ²
机动车位	地上		0		非机动车位	地上		177	

天津海河
经济和城
镇建设

	地下	577		地下	220
备注	1、按照城乡规划法、天津市城乡规划条例、天津市城市规划管理技术规定等城乡规划方面的法规、标准，本项目城乡规划审核合格，特核发本通知书。其他有关国土、建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用能、安全生产等专业内容，应当严格按照相关行业主管部门要求落实； 2、有关其他要求详见城乡规划审核合格的图纸，相关图纸批复内容仅限于规划条件（选址意见书）内约定的与城乡规划相关的内容。如变更批准内容的应办理变更审批。如修改非批准内容的，不需办理变更审批。规划许可变更后，原许可有效期起止时间不变； 3、本通知书与城乡规划审核合格的图纸同时持有方为有效文件； 4、本工程各项总指标必须满足修建性详细规划或规划设计<总平面设计方案>控制指标要求； 5、本项目外檐材料属于本次许可内容，但由于建设单位根据工期安排目前未申报，请在建筑外檐装饰工程施工前落实建筑外檐材料上报； 6、规划验收阶段应落实人防异地建设费用的缴纳凭证； 7、如规划审批变更涉及消防、建设等专业内容变更的，应依法到相关部门办理变更审批； 8、本建设工程规划许可证自核发之日起一年内办理其他相关建设审批手续，逾期未办理或未办理延期审批的，本核发建设工程规划许可证失效； 规划许可证变更后如涉及消防、建设等其他专业内容变更的，建设单位还应当依法到相关部门办理相应的审批手续。				

抄送单位：



注意事项：

- 1、建设单位在工程放线前至规划竣工验收期间，要将规划行政主管部门审批的总平面示意图在施工现场及售楼处显要位置悬挂。
- 2、建设单位应当在项目施工至墨线部位时联系放线测量单位进行墨线复核实测，并向项目所在地规划局（分局）执法监察部门报送建设工程墨线复核实测报告，该报告作为规划验收重要核查内容。
- 3、本通知书与《建设工程规划许可证》及附图同时使用方可有效。
- 4、建设单位在建筑外檐材料采购订货前向规划行政主管部门申请建筑外檐材料登记审查，并经认定后方可采购订货；对未经登记审查或者未按审查要求采购订货和实施外檐建设的，按违法建设处理，所造成的经济损失由建设单位自行承担。
- 5、建设单位应在建筑外檐装饰工程开工前将建筑外檐材料报证后管理部门进行审核，经核实认定后方可开工。
- 6、建设单位应在建筑外檐装饰开工后2日内向证后管理部门申请施工过程查验。
- 7、建、构筑物的围护等辅助设施不得超出地界建设。

河教育园区
市建设管理局
专用章

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号

1221302017041001121



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

特发此证



发证机关

发证日期

2017年

1月

日

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院B区二期(8、25-32号楼,配建5-7,配建9及地下车库)		
建设地址	天津市海河教育园区和融南路与同声路交口东南侧		
建设规模	96673.51平方米	合同价格	98935.45元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津市建筑设计院		
施工单位	北京建工四建工程建设有限公司		
监理单位	天津建华工程咨询有限公司		
勘察单位项目负责人	彭瑞杰	设计单位项目负责人	侯广明
施工单位项目负责人	高山	总监理工程师	王敏
合同工期	731天		
备注	因规划调整,建设规模由96524.33平方米变更为96673.51平方米,原施工许可证收回换发新证。国家和我市对建设项目管理有其他要求的,按相关规定执行。		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

施工许可证号: 1221302017041001121

工程名称: 鲁能泰山7号院B区二期(8、25-32号楼, 配建5-7, 配建9及地下车库)

建设单位项目负责人: 郭凡东

建设地点: 天津市海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧

建筑工程项目明细表

名 称		建筑面积(平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
8号楼	8499.38	7642.01	857.37	10	1
25号楼	8501.1	7642.01	859.09	10	1
28号楼	9692.34	8611.71	1080.63	10	1
配建9	42.36	42.36	0	1	0
配建5	2044.35	2044.35	0	2	0
27号楼	9781.67	8614.85	1166.82	10	1
29号楼	9282.2	8119.46	1162.74	8	1
31号楼	8956.44	6081.45	874.99	8	1
配建7	85.09	185.09	0	1	0
30号楼	9265.47	8115.48	1149.99	8	1
26号楼	10872	8846.17	2025.82	10	2
32号楼	3069.06	2643.84	425.22	7	1
配建6	185.09	185.09	0	1	0
地下车库	18297	0	18297		1
总建筑面积: 96673.51		地上建筑面积: 68774.87		地下	

备注:

因建设规模由96524.33平方米调整为96673.51平方米, 办理施工许可变更。
我市对建设项目管理有其他要求的, 按相关规定执行。

注意事项

- 1、本附件根据《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。

(2017年) 业务专用章(建设)

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 1221302017052301121

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,

本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

2017年

5月23日

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院B区(14-19号楼及地下车库)		
建设地址	天津市海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧		
建设规模	12735.90平方米	合同价格	98935.49万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津市建筑设计院		
施工单位	北京建工四建工程建设有限公司		
监理单位	天津建华工程咨询管理公司		
勘察单位项目负责人	彭瑞杰	设计单位项目负责人	侯广明
施工单位项目负责人	刘连山	总监理工程师	王波
合同工期	731天		
备注			

注意事项:

- 一、本证放置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设,将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司
工程名称: 鲁能泰山7号院B区(14-19号楼及地下车库)

施工许可证号: 1221302017052301121
建设单位项目负责人: 郭凡东
建设地点: 天津市海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧

建筑工程项目明细表

建设地点:

天津市海河教育园区和慧南路与同声路交叉口东南侧

建筑工程项目明细表

名 称

建筑面积 (平方米)

层数

地上

地下

地上

地下

14号楼

1767.23

1274.9

492.33

3

1

15号楼

1178.16

847.82

330.34

3

1

16号楼

1178.16

847.82

330.34

3

1

地下车库

4488.8

0

4488.8

0

1

17号楼

1178.16

847.82

330.34

3

1

18号楼

1178.16

847.82

330.34

3

1

19号楼

1767.23

1274.9

492.33

3

1

总建筑面积: 12735.90

地上建筑面积: 5941.08

地下建筑面积: 6794.82

备注:

注意事项

注意事项

- 1、本附件根据《建筑工程施工许可证》一并使用。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方有效。



中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 1221302017030301121

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

特发此证



发证机关

发证日期



2017

年

月

9

18

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院B区一期（1-5号楼、配建1及地下汽车库）		
建设地址	天津市海河教育园区和慧南路与同声路交叉口东南侧		
建设规模	49172.13平方米	合同价格	98935.40万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津市建筑设计院		
施工单位	北京建工四建工程建设有限公司		
监理单位	天津建华工程咨询管理公司		
勘察单位项目负责人	彭瑞杰	设计单位项目负责人	侯广明
施工单位项目负责人	高山	总监理工程师	王斌
合同工期	731天		
备注	因规划调整，建设规模由49288.51平方米变更为49172.13平方米。原施工许可证回收换发新证。国家和我市对建设项目管理有其它要求的，按相关规定执行。		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

施工许可证号: 1221302017030301121

工程名称: 鲁能泰山7号院B区一期(1-5号楼、配建1及地下车库) 建设单位项目负责人: 郭凡东 建设地点: 天津市海河教育园区和慧南路与同兴路交口东南侧

建筑工程项目明细表

名称	建筑面积(平方米)	层数			
		地上	地下	地上	地下
配建1					
1号楼	3237.68	3237.68	0	2	0
2号楼	3069.06	2643.84	425.22	7	1
3号楼	6980.62	6103.13	877.49	8	1
4号楼	8211.09	7112.46	1098.63	7	1
5号楼	8278.7	7112.43	1166.27	7	1
地下汽车库	9797.14	8645.23	1151.91	10	1
总建筑面积: 49172.13		0	9597.84	0	1
地上建筑面积: 34854.77		地下建筑面积: 14317.36			

备注:

因规划调整,建设规模由49288.51平方米变更为49172.13平方米。原施工许可证由国家和我市对建设项目的管理有其他要求的,按相关规定执行。

注意事项

- 1、本附件根据需要随《建筑工程施工许可证》一并核发。
- 2、本附件与《建筑工程施工许可证》同时使用方可有效。



中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 1221302017111401121



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

特发此证



发证机关

发证日期

2017年 1月 19日

建设单位	天津鲁能泰山房地产开发有限公司		
工程名称	鲁能泰山7号院B区（6、7、9-13、20-24号楼、配建2-4、配建8及地下车库）		
建设地址	天津漕河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧		
建设规模	87623.90平方米	合同价格	98935.49万元
勘察单位	天津市勘察院		
设计单位	天津市建筑设计院		
施工单位	北京建工四建工程建设有限公司		
监理单位	天津建华工程咨询管理有限公司		
勘察单位项目负责人	彭瑞杰	设计单位项目负责人	侯广明
施工单位项目负责人	高山	总监理工程师	王波
合同工期	731天		
备注	因图审与规划调整，7号楼由地下1层变更为地下二层，建设规模不变， 换发新证并将原证收回。国家和我市对建设项目管理有其他要求的，按 相关规定执行。		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

建筑工程施工许可证附件

施工许可证号: 1221302017111401121

建设单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

建设单位项目负责人: 郭凡东

工程名称: 鲁能泰山7号院B区 (6、7、9-13、20-24号楼、配建2-4、配建8及地下车库) 建设地点: 天津市海河教育园区和慧南路与同声路交口东南侧

建筑工程项目明细表					
		建筑面积 (平方米)		层数	
		地上	地下	地上	地下
6号楼	10060.7	8871.25	1189.45	10	1
7号楼	11072.4	9124.15	1948.28	10	2
9号楼	4938.73	4313.66	625.07	8	1
10号楼	4931.36	4308.03	623.33	8	1
11号楼	1767.23	1274.9	492.33	3	1
12号楼	1767.23	1274.9	492.33	3	1
13号楼	1767.23	1274.9	492.33	3	1
20号楼	1767.23	1274.9	492.33	3	1
21号楼	1767.23	1274.9	492.33	3	1
22号楼	1767.23	1274.9	492.33	3	1
23号楼	1767.23	1274.9	492.33	3	1
24号楼	4931.89	4308.03	623.86	8	1
配建2	4938.86	4313.79	625.07	8	1
配套3	3600.73	2719.65	881.08	2	1
配建4	4799.42	3609.08	1190.34	3	1
配建8	4134.42	3232.59	901.83	2	1
地下车库	185.09	185.09	0	1	0
	23426.9	0	23426.9	0	1

业务专用章(建设)

建筑工程项目明细表

名	建筑面积(平方米)		层数	
	地上	地下	地上	地下
总建筑面积: 87623.90	地上建筑面积: 52634.72		地下建筑面积: 34989.18	
备注: 因图审与规划调整, 7号楼由地上1层变更为地下二层, 建设规模不变, 建设单位管理有其他要求的, 按相关规定执行。				
注意事项 1、本附件根据《建筑工程项目明细表》一并核发。 2、本附件与《建筑工程项目明细表》同时使用方可有效。				



许可证

電田 勿 移

房屋坐落

有效期

PRXSXKZ 商品许可证



天津市商品房销售许可证

津国士房售许字 2014第 0010号

项目编号: 04471

售房单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

项目名称: 文嘉花园二号楼

用途: 住宅

房屋坐落: 天津海河教育园区和慧南路交口东南侧

销售面积: 32908.8平方米

有效期至: 2014年12月31日

发证机关: 天津市国土资源和房屋管理局

换证日期: 2014年12月31日



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 津CB1578 车辆类型 小型普通客车

所有人 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

住址 天津海河教育园区新慧路1号管理中心二区301-1

使用性质 非营运 品牌型号 梅赛德斯-奔驰牌FA6523H

车辆识别代号 VIN LB1WA1B3XF8054115

发动机号码 80435026

注册日期 2017-02-04 发证日期 2017-02-04

天津市公安交通管理局



8664654000421

(I)Y 载重 20kg 6102 五轴双身双列

载重

轴数



27281 × 1061 × 3225

2200kg

3100kg

7人

851800



委托方承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

根据天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议，天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100% 股权，为此我公司委托你公司对该经济行为所涉及的天津鲁能泰山房地产开发有限公司股东全部权益价值以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行评估。

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

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

委托方：天津广宇发展股份有限公司(盖章)

法定代表人(签字)：

周悦刚

2018 年 4 月 26 日

被评估单位承诺函

北京中企华资产评估有限责任公司：

根据天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议，天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山房地产开发有限公司 100%股权，为此天津广宇发展股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的天津鲁能泰山房地产开发有限公司股东全部权益价值以 2017 年 12 月 31 日为基准日进行评估。

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

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

天津鲁能泰山房地产开发有限公司(盖章):



法定代表人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be "邵志华", written over the printed text "法定代表人(签字):".

2018年4月26日

资产评估师承诺函

天津广宇发展股份有限公司：

根据天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议，天津广宇发展股份有限公司拟收购都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山房地产开发有限公司100%股权。为此，北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司委托，对该经济行为所涉及的天津鲁能泰山房地产开发有限公司股东全部权益价值进行评估，以2017年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：张福金



资产评估师：梁建东



2018年4月26日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】5503号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010518

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

中华人民共和国财政部印制

资产评估资格证书交回说明

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资[2017]26号）第十四条的有关规定，我公司原取得的资产评估资格证书已交回，详见公告内容：

北京市财政局

2017-0070号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京中企华资产评估有限责任公司
- 2、北京亚太联华资产评估有限公司
- 3、中建银（北京）资产评估有限公司
- 4、中林促资产评估（北京）有限公司
- 5、北京德通资产评估有限责任公司
- 6、北京中评瑞资产评估事务所有限公司

7、北京中海盛资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

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



批准文号：财企〔2008〕360号 证书编号：0100011004

发证时间：二〇〇八年十二月

序号：000025



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101633784423X

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



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年 03月 31日

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张福金

性别：男

登记编号：11001753



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次登记时间：1999-12-31

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2016年12月23日

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



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：梁建东

性别：男

登记编号：11001124



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司



初次登记时间：1998-12-31

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

资产评估师
梁建东
11001124

本人印鉴：



打印时间：2016年12月23日

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

合同编号：SGLNGY00ZQWT1800012

资产评估委托合同

委托人（甲方）：天津广宇发展股份有限公司

受托人（乙方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：北京

签订时间：2018年4月

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确双方的权利和义务，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

天津广宇发展股份有限公司拟收购鲁能集团有限公司持有的福州鲁能地产有限公司100%股权及都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山房地产开发有限公司100%股权，为此，需对福州鲁能地产有限公司及天津鲁能泰山房地产开发有限公司两家公司的股东全部权益价值进行评估，为天津广宇发展股份有限公司本次经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象：福州鲁能地产有限公司及天津鲁能泰山房地产开发有限公司两家公司的股东全部权益价值。

评估范围：福州鲁能地产有限公司及天津鲁能泰山房地产开发有限公司两家公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产和流动负债。

三、评估基准日：2017年12月31日。

四、资产评估报告使用范围：

1、资产评估报告仅供甲方、产权持有人(鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司)和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

2、甲方及其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规的规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其专业人员不承担责任。

3、甲方及其他资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4、未经甲方书面许可，乙方及其专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得乙方同意，甲方及其他资产评估报告使用人不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式：

1、提交期限：自甲方和其他相关当事人完全、如实地提供乙方评估所需所有资料后，于20日内完成。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给甲方。

六、评估服务费：

1、甲方须向乙方支付评估服务费，含增值税计人民币 万元(人民币大写：万元)。

2、上述评估服务费包含评估工作中必要的交通、食宿等费用。

3、本合同签订生效后(评估人员正式评估前)，甲方须先付评估服务费 万元；在乙方提交国资监管部门备案后的正式资产评估报告后，甲方支付评估服务费 万元；余下的 万元在深圳交易所对本次收购行为审核通过后十日内一次付清。

4、若评估范围或评估基准日发生变化，双方应签订补充协议或重新签订资产评估委托合同，评估服务费另议。

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

6、评估服务费的支付方式为转账汇款、转账支票或者银行承兑汇票等，乙方不接受现金形式的支付方式。

7、乙方收款账户信息：

公司全称： 北京中企华资产评估有限责任公司
开户银行： 中国民生银行股份有限公司北京工体北路支行
银行行号： 305100001065
银行账号： 87207022210201081839

七、关于增值税专用发票的特别约定：

1、乙方在收到甲方支付的评估服务费五个工作日内为甲方开具增值税专用/普通发票。

2、购买方在收到增值税专用发票后，应在认证抵扣期内进行认证抵扣。增值税专用发票的认证抵扣期为自发票开具之日起360日内。若非乙方原因造成乙方开具的增值税专用发票逾期不能认证抵扣，甲方仍需按照本合同的约定将含税评估服务费支付给乙方，且已开具的增值税专用发票不可更换。

3、增值税专用发票上的购买方应与评估服务费支付方一致，若在评估业务进行过程中评估服务费支付方、支付金额等发生变化的，双方应签订补充协议另行约定，并在增值税专用发票认证抵扣期内及时更换发票。

八、双方权利和义务：

1、甲方和其他相关当事人须向乙方提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、完整性、合法性；甲方和其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认。甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供资产评估业务所需资料的，乙方有权拒绝履行本合同。

2、甲方应当为乙方及其专业人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、甲方应当按照本合同第四条的约定恰当使用资产评估报告。

4、乙方有责任按照本合同的约定按时按质完成资产评估工作。

5、乙方及其专业人员应当遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告。

双方如不履行上述义务，视为违约。

九、双方违约责任：

1、甲方拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供资产评估报告。

2、甲方未同乙方协商而擅自变更或解除本合同，不得索要已支付给乙方的款项，乙方有权要求甲方按照已完成的评估工作量支付相应的评估服务费。

3、乙方未同甲方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回甲方已支付的评估服务费用，但本合同第十条第2款和第3款所列情形除外。

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

十、双方争议解决及其他：

1、本合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因甲方和其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，对与评估目的相对应

的评估结论构成重大影响,乙方无法履行本合同时,乙方可以单方解除本合同,甲方应根据乙方已开展资产评估业务的时间、进度,或者完成的评估工作量向乙方支付相应的评估服务费。

3、甲方要求乙方出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的,乙方有权单方解除本合同,甲方仍需按照乙方已开展资产评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

4、本合同未明确的内容或未尽事宜由双方协商,协商达成一致后以纸质形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、因本合同产生的争议由双方协商解决,协商不成时,应向乙方所在地人民法院起诉。

6、本合同经双方签字,并加盖单位公章或合同专用章后,即发生法律效力。

7、本合同正本一式两份,甲乙双方各执一份,具有同等法律效力。

8、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件,导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同,所遗留问题由双方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”特指合同当事人双方企业法定代表人或法定代表人的授权人。

甲方(盖章):



甲方代表(签字):

周屹刚

地址:北京市朝阳区朝外大街5号院

邮编:100020

联系人:

电话:010-85727712

传真:

乙方(盖章):



乙方代表(签字):

地址:北京市朝阳区工体东路18号
中复大厦三层

邮编:100020

联系人:

电话:010-65881818

传真:010-65882651

天津市商品房销售许可证

津国土房售许字第 2017 第 0385 号 项目编号: 44161

售房单位: 天津鲁能泰山房地产开发有限公司

项目名称: 文德花园 12-13-15-35-37 号楼

用途: 住宅

房屋坐落: 天津海河教育园区同心路与雅润路交口西南

销售面积: 37065.46 平方米

有效期至: 2017 年 12 月 31 日

发证机关: 天津市国土资源和房屋管理局

发证日期: 2017 年 12 月 31 日

换证日期: 2017 年 12 月 31 日

