

本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进行重大
资产重组项目涉及的苏州鲁能广宇置地
有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中企华评报字(2021)第 6325-08 号

(共一册, 第一册)

北京

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3711020110370601202100184

资产评估报告名称： 天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组
项目涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司股东全部
权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第6325-08号

资产评估机构名称： 北京中企华资产评估有限责任公司

签字资产评估专业人员： 吕辰旭(资产评估师)、戚宪资(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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	5
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	11
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	26
十三、资产评估报告日	28
资产评估报告附件	29

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专业人员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。

八、资产评估师对存货、设备类资产等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难

于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

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并合理理解和使用评估结论，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、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司：

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，对苏州鲁能广宇置地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。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：苏州鲁能广宇置地有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：苏州鲁能广宇置地有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 840,927.11 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 643,666.57 万元；净资产账面价值为 197,260.54 万元。

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

苏州鲁能广宇置地有限公司评估基准日总资产账面价值为 840,927.11 万元，评估价值为 843,206.85 万元，增值额为 2,279.74 万元，增值率为 0.27%；总负债账面价值为 643,666.57 万元，评估价值为 643,666.57 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 197,260.54 万元，净

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

资产评估价值为 199,540.28 万元，增值额为 2,279.74 万元，增值率为 1.16%。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

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	793,125.07	793,125.07	0.00	0.00
二、非流动资产	2	47,802.04	50,081.78	2,279.74	4.77
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	48.22	40.68	-7.54	-15.64
在建工程	6	3,503.72	3,503.72	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	15,300.89	17,588.17	2,287.28	14.95
其中：土地使用权	9	15,300.89	17,588.17	2,287.28	14.95
其他非流动资产	10	28,949.21	28,949.21	0.00	0.00
资产总计	11	840,927.11	843,206.85	2,279.74	0.27
三、流动负债	12	134,735.60	134,735.60	0.00	0.00
四、非流动负债	13	508,930.97	508,930.97	0.00	0.00
负债总计	14	643,666.57	643,666.57	0.00	0.00
净资产	15	197,260.54	199,540.28	2,279.74	1.16

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为自评估基准日起一年。

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，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，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拟进行重大资
产重组项目涉及的苏州鲁能广宇置地有限
公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限
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,采
用资产基础法,按照必要的评估程序,对苏州鲁能广宇置地有限公司
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

本次评估的委托人一为天津广宇发展股份有限公司,委托人二为
鲁能集团有限公司,委托人三为都城伟业集团有限公司,被评估单位
为苏州鲁能广宇置地有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评
估报告使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

名称:天津广宇发展股份有限公司

住所:天津经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元

法定代表人:王科

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

证券代码:000537

类型:股份有限公司(上市)

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，限区外分支机构或经营场所备案地址经营）；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）

统一社会信用代码：9112000010310067X6

成立日期：一九八六年三月五日

营业期限：1986年3月5日至长期

2. 委托人二

名称：鲁能集团有限公司

住所：济南市市中区经三路14号

法定代表人：刘宇

注册资本：2,000,000 万(元)

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

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

统一社会信用代码：913700007456935935

成立日期：2002年12月12日

营业期限：2002年12月12日至无固定期限

3. 委托人三

名称：都城伟业集团有限公司

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

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，企业管理咨询，科技信息咨询，旅游项目开发与管理，销售建筑材料，装饰工程的设计与施工，会务服务，餐饮服务，住宿服务，体育运动项目经营，洗浴服务，房地产经纪服务，展览展示服务，计算机技术培训，企业管理培训，财会培训，茶艺培训（不含国家统一认可的职业资格证书类培训）。（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）

统一社会信用代码：91320507MA1MX9HA34

成立日期：2016年10月17日

营业期限：2016年10月17日至无固定期限

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

苏州鲁能广宇置地有限公司成立于2016年10月17日，成立时的注册资本为人民币200,000.00万元，由北京顺义新城建设开发有限公司以货币出资。被评估单位成立时的股权结构和股东实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	北京顺义新城建设开发有限公司	200,000.00	100.00%	货币

2017年12月，北京顺义新城建设开发有限公司将持有的被评估单位100%股权转让给天津广宇发展股份有限公司。变更完成后，被评估单位的股权结构及股东实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	天津广宇发展股份有限公司	200,000.00	100.00%	货币

2021年8月，天津广宇发展股份有限公司2021年第五次临时股东大会决议通过了给被评估单位增加注册资本人民币13.00亿元的议案。变更完成后，被评估单位的股权结构和股东实际出资情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	天津广宇发展股份有限公司	330,000.00	100.00%	货币

3. 评估基准日及以前年度的财务和经营状况

被评估单位评估基准日及以前年度的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总计	678,976.37	722,244.68	788,857.18	840,927.11
负债总计	544,813.44	600,623.31	670,719.80	643,666.57
所有者权益	134,162.93	121,621.37	118,137.38	197,260.54

被评估单位评估基准日及以前年度的经营状况如下表:

金额单位: 人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-85,759.08	-32,693.51	-3,510.34	-50,876.85
净利润	-64,973.74	-24,960.55	-3,483.99	-50,876.85

被评估单位评估基准日、2020年度、2019年度及2018年度的会计报表均经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

4. 委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一天津广宇发展股份有限公司为被评估单位苏州鲁能广宇置地有限公司的控股股东;委托人之二鲁能集团有限公司为委托人之一天津广宇发展股份有限公司的控股股东,同时与委托人之三都城伟业集团有限公司互为本次交易的交易对手方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用,不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组,为此需对评估基准日该经济行为所涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

中国绿发投资集团有限公司就此事项,于2021年9月3日召开了第一届董事会第六次会议,在会上通过了《关于广宇发展资产置换事宜的议案》,并形成了《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是苏州鲁能广宇置地有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是苏州鲁能广宇置地有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 840,927.11 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 643,666.57 万元；净资产账面价值为 197,260.54 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、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货、设备类资产、在建工程、无形资产等。主要资产的类型及特点如下：

1.存货

鲁能泰山 7 号项目，位于元和街道建元路南、文灵路两侧，项目规划用地总面积为 63,022.00 平方米，出让土地面积 63,022.00 平方米。该项目计容面积 125,996.06 平方米、不计容面积 55,591.35 平方米，总建筑面积 181,476.45 平方米，总可售面积 122,826.96 平方米，包括住宅、地下车库及配套商业等物业类型，配套建设门卫、配电房等公共配套设施。截至评估基准日，上述项目已办理不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，尚未办理商品房预售许可证。鲁能泰山 7 号于 2017 年 9 月开工建设，预计 2021 年 11 月整体完工，该项目开盘时间与去化周期尚无法确定。

鲁能泰山 9 号项目，位于相城区阳澄湖镇环湖北路南、顺贤路西，项目西、南两侧相临盛泽湖，项目规划用地总面积为 138,695.00 平方米，出让土地面积 138,695.00 平方米。该项目计容面积 143,057.97 平方米，

不计容面积 125,610.24 平方米，总建筑面积 266,572.97 平方米，总可售面积 199,023.8 平方米，包括住宅、地下车库及配套商业等物业类型，配套建设门卫、配电房等公共配套设施。鲁能泰山 9 号于 2017 年 9 月开工建设，预计 2022 年底整体完工，2020 年 7 月开始销售，截至评估基准日已销售 55,447.11 平方米，预计 2023 年底清盘。

2. 设备类资产

(1) 车辆

车辆主要为一辆小型普通客车，于 2018 年购置并投入使用，现正常使用中。

(2) 电子设备

电子设备主要包括电脑、打印机等，电子设备共 139 项，于 2016 年至 2021 年购置并投入使用，均正常在用。

3. 在建工程

在建工程为苏州鲁能泰山 9 号 B 地块建设工程，截至评估基准日，苏州鲁能泰山 9 号 B 地块项目尚未开工建设，在建工程账面价值仅为苏州鲁能泰山 9 号 B 地块项目发生的前期费、土地摊销费和资本化利息等。

4. 企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权，纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，为出让土地，已办理不动产权证书，土地使用权人为苏州鲁能广宇置地有限公司。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发程度	面积(m ²)	账面价值(元)
1	苏(2017)苏州市不动产权第 7003806 号	苏州鲁能广宇泰山 9 号 61 号地商业土地	2017/03/14	2056/12/22	商服用地	七通一平	53,359.00	153,008,879.63

(四) 企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

(五) 引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

(一)价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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。

(二)价值类型选择的理由

本次评估为天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年8月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》(2021年9月3日发)。

(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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);
4. 《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);
7. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);
9. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订);
10. 《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);
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378号,国务院令 第588号、第709号修订);
12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);
13. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第91号);
14. 《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);
15. 《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);
16. 《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);

17. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
19. 《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)(财政部令第76号)、《企业会计准则第1号——存货》;
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号发布、第65号修订);
22. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告2019年第39号);
23. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
24. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
25. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);
26. 《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);
27. 《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;
28. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》;
29. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第138号);
30. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部[1995]6号);
31. 《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);

32.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 109 号发布,证监会令第 159 号修改);

33.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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—资产评估报告》(中评协[2018]35 号);
- 4.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35 号);
- 5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36 号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
- 7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37 号);
- 8.《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);
- 9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38 号);
- 10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号);
- 11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号);
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号);
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);
- 14.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号);
- 16.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

(四)权属依据

- 1.不动产权证书;
- 2.机动车行驶证;
- 3.建设用地规划许可证;
- 4.建设工程规划许可证;
- 5.建筑工程施工许可证;
- 6.商品房预售许可证;
- 7.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;
- 4.企业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;
- 5.企业提供的相关工程预决算资料;
- 6.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 7.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
- 8.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 9.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 10.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 11.企业与相关单位或个人签订的商品房预(销)售合同;
- 12.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67 号);
- 2.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);
- 3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 5.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 6.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为: 资产基础法。

截至评估基准日, 评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。

被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，具备采用资产基础法评估的条件。

被评估单位为房地产开发企业，主要收入来源为存货，被评估单位的鲁能泰山 7 号项目未来年度销售开盘时间和去化周期尚无法确定，无法预测未来经营现金流的发生时间，不具备采用收益法评估的条件，鲁能泰山 9 号项目已在资产基础法中采用假设开发法-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，资产基础法的评估结果基本上能够反映苏州鲁能广宇置地有限公司评估基准日的股东全部权益价值，本次不再采用收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。被评估单位主要从事房地产开发，开发经营范围仅在其注册地周边，与同行业的上市公司经营范围涉及多地甚至全国相比，被评估单位业务类型单一，开发项目较少，土地储备相对薄弱；同时不同地区的限购限贷政策、税收清缴方式不同，而这些因素对房地产企业的价值影响较大。综合来看，难以获取与被评估单位可比的上市公司或可比交易案例，因此不宜采用市场法评估。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

纳入本次评估范围的重要资产为存货、设备类资产、在建工程和土地使用权，具体评估方法如下：

（一）存货

1. 开发产品

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

2.开发成本-泰山7号西地块

对于泰山7号西地块开发项目,采用假设开发法进行评估。本次选用假设开发法-静态分析法进行,评估基本公式如下:

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-税金及附加-投资利息-投资利润-企业所得税

(1)开发后房地产价值

对于有签约预售的项目,开发后房地产价值=已签约房屋销售金额+未签约房屋预计销售金额;对于没有签约预售的项目,开发后房地产价值等于项目开发后可售房屋预计销售金额。

(2)后续开发成本

后续开发成本=至竣工尚需发生的工程费用+已完工尚未支付的工程费用+不可预见费用

(3)销售费用

销售费用=预计销售金额×销售费用率

(4)管理费用

管理费用=后续开发成本×管理费用率

(5)税金及附加

税金及附加=开发后房地产价值×税金及附加率

(6)投资利息

投资利息=开发项目评估值×((1+利息率)^{后续开发期-1})+(续建成本+管理费用)×((1+利息率)^{(后续开发期÷2)-1})

(7)投资利润

投资利润=税前评估价值×投资利润率×后续开发期+(后续开发成本+管理费用)×投资利润率×后续开发期/2

(8)企业所得税

项目企业所得税=(项目预计销售收入-项目建设总支出-增值税-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税)×所得税率

3.开发成本-泰山9号A地块

对于泰山9号A地块开发项目,采用假设开发法进行评估,本次

选用假设开发法-动态分析法进行评估。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，根据评估基准日委估开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测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，再对以前年度预收房款及各项税费进行调整，从而得到开发项目价值。计算公式为：

计算公式为：

$$\text{开发项目评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目净现金流量}}{(1+\text{折现率})^i} + \text{调整事项}$$

开发项目年净现金流量=评估基准日后房地产销售流入-续建成本流出-销售费用流出-增值税流出-税金及附加流出-土地增值税流出-企业所得税流出

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。

(二)设备类资产

根据机器设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称。对于使用时间较长的设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(三)在建工程

在建工程项目评估基准日尚未开工建设，账面值仅为发生的前期费、土地摊销费和资本化利息等。评估人员核对了相关购置合同，核对了有关款项的合理性，以核实后的账面值确认为评估值。

(四)土地使用权

根据待估宗地的特点，结合地块的实际情况和估价人员掌握的现

有资料，经研究分析比较后，确定采用假设开发法-静态分析法进行评估。基本公式如下：

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-
增值税-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润-所得税

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2021 年 10 月 8 日至 2021 年 11 月 16 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)接受委托

2021 年 10 月 8 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象 and 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

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三)现场调查

评估人员于 2021 年 10 月 10 日至 2021 年 10 月 25 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 and 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、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.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，进行了必要的调查。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。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

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) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 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；

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六) 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；

(七)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；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)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；

(十)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；

(十一)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；

(十二)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；

(十三)企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；

(十四)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；

(十五)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，假设基准日已有的项目开发期为收益期；

(十六)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；

(十七)本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的，若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响；

(十八)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至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;

(十九)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

苏州鲁能广宇置地有限公司评估基准日总资产账面价值为840,927.11万元,评估价值为843,206.85万元,增值额为2,279.74万元,增值率为0.27%;总负债账面价值为643,666.57万元,评估价值为643,666.57万元,无评估增减值;净资产账面价值为197,260.54万元,净资产评估价值为199,540.28万元,增值额为2,279.74万元,增值率为1.16%。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

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	793,125.07	793,125.07	0.00	0.00
二、非流动资产	2	47,802.04	50,081.78	2,279.74	4.77
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	48.22	40.68	-7.54	-15.64
在建工程	6	3,503.72	3,503.72	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	15,300.89	17,588.17	2,287.28	14.95
其中:土地使用权	9	15,300.89	17,588.17	2,287.28	14.95
其他非流动资产	10	28,949.21	28,949.21	0.00	0.00
资产总计	11	840,927.11	843,206.85	2,279.74	0.27
三、流动负债	12	134,735.60	134,735.60	0.00	0.00
四、非流动负债	13	508,930.97	508,930.97	0.00	0.00
负债总计	14	643,666.57	643,666.57	0.00	0.00
净资产	15	197,260.54	199,540.28	2,279.74	1.16

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)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年11月3日出具的XYZH/2021BJAA171053号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(四)2019年4月，苏州鲁能广宇置地有限公司(借款人)与中国农业银行股份有限公司苏州姑苏支行(牵头行、代理行、贷款人)、北京银行股份有限公司琉璃厂支行(联合牵头行、贷款人)、中国农业银行股份有限公司济南市中支行(贷款人)签订了固定资产银团贷款合同，合同约定最高借款额度为人民币120,000.00万元，其中中国农业银行股份有限公司苏州姑苏支行承贷额为人民币60,000.00万元，北京银行股份有限公司琉璃厂支行承贷额为人民币10,000.00万元、截至评估基准日尚未提款，中国农业银行股份有限公司济南市中支行承贷额为人民币50,000.00万元。苏州鲁能广宇置地有限公司以其名下证号为苏（2016）不动产权第

7038318 号和苏（2016）不动产权第 7038316 号的土地使用权为上述借款提供抵押担保，中国农业银行股份有限公司苏州姑苏支行债权金额为人民币 60,000.00 万元、北京银行股份有限公司琉璃厂支行债权金额为人民币 10,000.00 万元、中国农业银行股份有限公司济南市中支行 50,000.00 万元，抵押期限为 2019 年 4 月 19 日至 2024 年 3 月 25 日。同时，天津广宇发展股份有限公司为上述借款提供连带责任保证担保。本次未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

（五）2019 年 10 月，苏州鲁能广宇置地有限公司与中信银行股份有限公司苏州支行签订了固定资产贷款合同，合同约定进款金额为人民币 100,000.00 万元、评估基准日借款余额为人民币 63,246.00 万元，借款期限为 2019 年 10 月 31 日至 2024 年 10 月 31 日。苏州鲁能广宇置地有限公司以其名下证号为苏（2016）不动产权第 7003805 号的土地使用权为上述借款提供抵押担保，抵押金额 100,000.00 万元，抵押期限与借款期限一致。同时，天津广宇发展股份有限公司为上述借款提供连带责任保证担保。本次未考虑上述事项可能对评估结论产生的影响。

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）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、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。

(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和使用评估结论，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。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 16 日。

法定代表人：权忠光



资产评估师：吕辰旭



资产评估师：戚宪资



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇二一年十一月十六日

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、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明；
- 附件六、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件七、签名资产评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司备案公告；
- 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。

中国绿发投资集团有限公司 第一届董事会第六次会议决议

中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议于2021年9月3日以书面材料分别审议表决方式召开。会议应到董事9名，实到董事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。本次会议审议议案情况如下：

一、审议通过《关于广宇发展资产置换事宜的议案》

同意广宇发展资产置换事宜，下一步要按照上市公司监管要求规范有序开展工作，视进展情况及时履行相关决策程序。

出席本次会议的董事以赞成票9票，反对票0票，弃权票0票，审议通过了本议案。

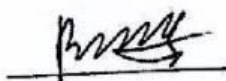
本次会议符合《公司法》和《公司章程》有关规定，决议合法有效。（以下无正文）

(此页无正文，为中国绿发投资集团有限公司关于广宇发展
资产置换事宜的决议之签字页)

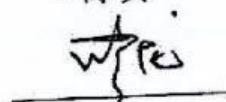
董事签名：



刘宇



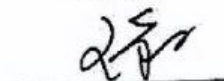
陈勇



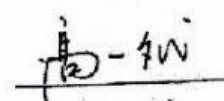
修龙



孙瑜



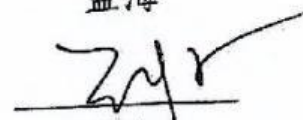
王豹



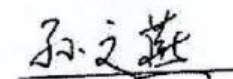
高一斌



蓝海



张红



孙文燕

中国绿发投资集团有限公司
2021 年 9 月 30 日



苏州鲁能广宇置地有限公司
2018 年度至 2021 年 1-8 月
专项审计报告

索引	页码
专项审计报告	1-3
财务报表	
— 资产负债表	4-5
— 利润表	6
— 现金流量表	7
— 股东权益变动表	8-11
— 财务报表附注	12-100



信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No. 8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

专项审计报告

XYZH/2021BJAA171053

苏州鲁能广宇置地有限公司:

一、 审计意见

我们审计了苏州鲁能广宇置地有限公司财务报表,包括2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的资产负债表,2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定和后附的财务报表附注二所述的编制基础编制,公允反映了苏州鲁能广宇置地有限公司2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的财务状况以及2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018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,我们独立于苏州鲁能广宇置地有限公司,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和后附的财务报表附注二所述的编制基础编制财务报表,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,管理层负责评估苏州鲁能广宇置地有限公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算苏州鲁

能广宇置地有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督苏州鲁能广宇置地有限公司财务报告过程。

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，就可能导致对苏州鲁能广宇置地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苏州鲁能广宇置地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，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就苏州鲁能广宇置地有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计

意见承担全部责任。

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

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



中国 北京

中国注册会计师：

姜斌

中国注册会计师：

刘涛



二〇二一年十一月十六日

资产负债表

编制单位：苏州鲁能广宇置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：					
货币资金	五、1	222,895,848.30	111,416,790.87	61,038,353.15	34,528,556.81
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款					
应收款项融资					
预付款项	五、2	11,810,681.40	2,763,116.98	1,934,612.07	2,072,263.53
其他应收款	五、3	364,870,668.23	7,189,802.35	105,571,470.03	56,326,928.92
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五、4	7,199,138,200.00	7,195,728,956.38	6,496,672,400.00	5,593,968,158.88
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、5	132,535,257.14	94,514,747.05	77,318,529.13	45,161,711.07
流动资产合计		7,931,250,653.07	7,411,613,452.63	6,745,535,364.38	5,732,036,670.31
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资					
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产					
固定资产	五、6	482,211.55	593,470.83	760,360.27	901,376.90
在建工程	五、7	35,037,194.13	32,150,234.13	25,028,248.77	109,570,603.17
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、8	1,173,313.39			
无形资产	五、9	153,008,879.63	155,895,839.63	160,228,279.62	731,811,219.93
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、10			2,841,272.59	4,719,060.58
递延所得税资产	五、11	288,318,804.34	268,318,804.34	268,055,309.55	210,725,741.18
其他非流动资产					
非流动资产合计		479,020,403.04	476,959,249.02	476,911,470.80	1,057,727,021.76
资 产 总 计		8,409,271,056.11	7,888,571,801.65	7,222,446,835.18	6,789,763,692.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表 (续)

编制单位: 苏州鲁能广宇置地有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2021年8月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:					
短期借款	五、12			310,000,000.00	400,000,000.00
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、13	3,891,187.51			
应付账款	五、14	146,978,602.46	145,425,478.64	85,448,689.29	138,637,505.11
预收款项					
合同负债	五、15	744,527,881.84	165,391,679.82		
应付职工薪酬	五、16	115,211.66	241,818.24	331,432.07	274,517.64
应交税费	五、17	148,360.03	725,613.19	1,030,997.31	798,773.61
其他应付款	五、18	222,765,465.81	14,058,165.19	17,122,008.29	10,123,628.61
其中: 应付利息	五、18	211,440,468.54	10,382,664.34	16,341,156.97	8,923,561.10
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、19	161,821,750.00	168,420,000.00	4,807,300,000.00	
其他流动负债	五、20	67,007,579.16	14,885,251.18		
流动负债合计		1,347,356,038.47	509,148,006.26	5,221,233,096.96	550,834,424.97
非流动负债:					
长期借款	五、21	5,088,060,000.00	6,198,050,000.00	785,000,000.00	4,897,300,000.00
应付债券					
其中: 优先股					
永续债					
租赁负债	五、22	1,259,719.02			
长期应付款					
长期应付职工薪酬					
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		5,089,309,719.02	6,198,050,000.00	785,000,000.00	4,897,300,000.00
负 债 合 计		6,436,665,757.49	6,707,198,006.26	6,006,233,096.96	5,448,134,424.97
股东权益:					
股本	五、23	3,300,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具		-	-	-	-
其中: 优先股		-	-	-	-
永续债		-	-	-	-
资本公积	五、24	124,190,000.00	124,190,000.00	124,190,000.00	-
减: 库存股		-	-	-	-
其他综合收益		-	-	-	-
专项储备		-	-	-	-
盈余公积		-	-	-	-
未分配利润	五、25	-1,451,694,701.38	-942,816,204.70	-907,976,261.78	-668,370,732.90
股东权益合计		1,972,605,298.62	1,161,373,795.30	1,216,213,738.22	1,341,629,267.10
负债和股东权益总计		8,409,271,056.11	7,868,571,801.56	7,222,446,835.18	6,789,763,692.07

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

编制单位：苏州德能广宇置地有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入					
减：营业成本					
税金及附加	五、26	833,870.88	995,387.30	2,356,320.18	392,334.84
销售费用	五、27	5,246,255.89	12,068,191.72	12,606,436.92	12,428,049.20
管理费用	五、28	3,093,743.15	3,958,665.00	2,610,735.17	2,135,505.46
研发费用					
财务费用	五、29	46,971,431.30	10,895,742.81	9,291.79	-253,220.27
其中：利息费用	五、29	46,940,047.15	10,877,701.01		
利息收入					270,797.31
加：其他收益	五、30	19,402.38	40,351.03	40,000.00	5,890.89
投资收益（损失以“-”号填列）					
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
信用减值损失（损失以“-”号填列）					
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、31	-452,876,062.25	-1,053,979.14	-309,318,273.51	-842,902,994.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）					
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-508,101,992.99	-36,852,804.94	-327,051,055.25	-857,500,803.24
加：营业外收入	五、32	333,484.31	1,649,187.23	125,962.00	
减：营业外支出					
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-508,768,406.68	-35,103,437.71	-326,935,093.25	-857,500,803.24
减：所得税费用	五、33	-	-263,494.79	-77,325,569.37	-207,863,370.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-508,768,406.68	-34,839,942.92	-249,609,523.88	-649,737,433.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额					
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益					
3. 其他权益工具投资公允价值变动					
4. 企业自身信用风险公允价值变动					
5. 其他					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1. 权益法下可转损益的其他综合收益					
2. 其他债权投资公允价值变动					
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
4. 其他债权投资信用减值准备					
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）					
6. 外币财务报表折算差额					
7. 其他					
六、综合收益总额		-508,768,406.68	-34,839,942.92	-249,609,523.88	-649,737,433.09
七、每股收益					
（一）基本每股收益（元/股）					
（二）稀释每股收益（元/股）					

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：苏州鲁能广宇置地有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2021年1-8月	2020年度	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		639,629,633.00	181,639,644.23		
收到的税费返还		14,040,092.60	20,664,989.96		
收到其他与经营活动有关的现金	五、34	8,282,648.55	107,786,869.12	7,105,978.51	18,703,041.96
经营活动现金流入小计		661,952,374.15	310,091,503.31	7,105,978.51	18,703,041.96
购买商品、接受劳务支付的现金		296,264,229.85	333,873,150.83	327,628,344.73	398,525,973.04
支付给职工以及为职工支付的现金		5,491,249.16	7,587,011.67	7,629,965.26	4,028,265.42
支付的各项税费		26,308,954.10	10,745,048.25	3,460,868.08	1,542,703.30
支付其他与经营活动有关的现金	五、34	354,921,874.07	17,497,378.04	66,259,413.15	69,157,180.40
经营活动现金流出小计		694,986,317.18	369,702,596.79	404,978,581.22	474,154,122.16
经营活动产生的现金流量净额		-33,033,943.03	-59,611,093.48	-397,872,604.71	-455,451,080.20
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额					
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	五、34				
投资活动现金流入小计		-	-	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			2,937,139.00	2,148,386.26	1,076,520.47
投资支付的现金					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金	五、34				
投资活动现金流出小计		-	2,937,139.00	2,148,386.26	1,076,520.47
投资活动产生的现金流量净额		-	-2,937,139.00	-2,148,386.26	-1,076,520.47
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		1,300,000,000.00		124,190,000.00	
取得借款收到的现金		2,180,000,000.00	665,000,000.00	1,035,000,000.00	700,000,000.00
发行债券收到的现金（适用新三板）					
收到其他与筹资活动有关的现金	五、34				
筹资活动现金流入小计		3,480,000,000.00	665,000,000.00	1,159,190,000.00	700,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,306,498,250.00	200,830,000.00	430,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30,714,134.01	342,191,549.72	300,618,661.07	243,472,399.33
支付其他与筹资活动有关的现金		1,003,000.00	1,107,000.00	2,137,500.00	
筹资活动现金流出小计		3,338,215,384.01	544,128,549.72	732,756,161.07	243,472,399.33
筹资活动产生的现金流量净额		151,784,615.99	120,871,450.28	426,433,838.93	456,527,600.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额	五、34	118,750,672.96	58,323,217.80	26,412,847.96	
加：期初现金及现金等价物余额	五、34	84,736,065.76	26,412,847.96		
六、期末现金及现金等价物余额	五、34	203,486,738.72	84,736,065.76	26,412,847.96	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

2021年1-8月

单位：人民币元

编制单位：苏州鲁能广宇置地有限公司

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				124,190,000.00					-642,816,204.70		1,181,373,795.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,000,000,000.00				124,190,000.00					-642,816,204.70		1,181,373,795.30
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,300,000,000.00									-508,768,496.68		791,231,503.32
（一）综合收益总额										-508,768,496.68		-508,768,496.68
（二）股东投入和减少资本	1,300,000,000.00											1,300,000,000.00
1. 股东投入的普通股	1,300,000,000.00											1,300,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	3,300,000,000.00				124,190,000.00					-1,451,584,701.38		1,972,605,298.62

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州鲁能广宇置地有限公司
2020年度
股东权益变动表 (续)

2020年度														单位：人民币元
项 目	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益 合计			
		优先股	永续债 其他											
一、上年年末余额	2,000,000,000.00			124,190,000.00					-907,976,261.78		1,216,213,738.22			
如：会计政策变更											-			
前期差错更正											-			
其他											-			
二、本年初余额	2,000,000,000.00	-	-	124,190,000.00	-	-	-	-	-907,976,261.78	-	1,216,213,738.22			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-34,839,942.92	-	-34,839,942.92			
（一）综合收益总额									-34,839,942.92		-34,839,942.92			
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-							-			
1. 股东投入的普通股											-			
2. 其他权益工具持有者投入资本											-			
3. 股份支付计入股东权益的金额											-			
4. 其他											-			
（三）利润分配	-	-	-	-							-			
1. 提取盈余公积											-			
2. 对股东的分配											-			
3. 其他											-			
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-							-			
1. 资本公积转增股本											-			
2. 盈余公积转增股本											-			
3. 盈余公积弥补亏损											-			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-			
5. 其他综合收益结转留存收益											-			
6. 其他											-			
（五）专项储备	-	-	-	-							-			
1. 本年提取											-			
2. 本年使用											-			
（六）其他											-			
本年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	124,190,000.00	-	-	-	-	-942,816,204.70	-	1,181,373,795.30			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)
2019年度

2019年度												单位：人民币元
项 目	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益 合计	
		优先股	永续债									其他
一、上年年末余额	2,000,000,000.00								-658,370,732.90		1,341,629,267.10	
加：会计政策变更											-	
前期差错更正											-	
其他											-	
二、本年年年初余额	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-658,370,732.90	-	1,341,629,267.10	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	124,190,000.00	-	-	-	-	-249,605,528.88	-	-125,415,528.88	
（一）综合收益总额									-249,605,528.88		-249,605,528.88	
（二）股东投入和减少资本		-	-	124,190,000.00	-	-	-	-	-	-	124,190,000.00	
1. 股东投入的普通股				124,190,000.00							124,190,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本											-	
3. 股份支付计入股东权益的金额											-	
4. 其他											-	
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-			-	
1. 提取盈余公积											-	
2. 对股东的分配											-	
3. 其他											-	
（四）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本											-	
2. 盈余公积转增股本											-	
3. 盈余公积弥补亏损											-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											-	
5. 其他综合收益结转留存收益											-	
6. 其他											-	
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本年提取											-	
2. 本年使用											-	
（六）其他											-	
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	124,190,000.00	-	-	-	-	-907,976,261.78	-	1,216,213,738.22	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表 (续)
2018年度

2018年度												
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益 合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,000,000,000.00									-8,633,299.81		1,991,366,700.19
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,633,299.81	-	1,991,366,700.19
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-649,737,433.09	-	-649,737,433.09
（一）综合收益总额										-649,737,433.09		-649,737,433.09
（二）股东投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-658,370,732.90	-	1,341,629,267.10

单位：人民币元

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

苏州鲁能广宇置地有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于2016年10月17日,原为北京顺义新城建设开发有限公司的全资子公司(鲁能集团有限公司的三级公司)。经过资产重组及公司股权级次调整,于2017年11月变更为天津广宇发展股份有限公司(以下简称“广宇发展”)全资子公司。本公司注册地址在苏州市相城区元和街道嘉元路959号元和大厦589室;法定代表人孙明峰。截至2021年8月31日,注册资本为330,000.00万元,广宇发展对本公司持股比例为100.00%。本公司统一社会信用代码注册号为91320507MA1MX9HA34。

本公司注册登记的经营范围为:房地产开发经营,酒店管理,物业管理,工程项目管理服务,企业管理咨询,科技信息咨询,旅游项目开发与管理,销售建筑材料,装饰工程的设计及施工,会务服务,餐饮服务,住宿服务,体育运动项目经营,洗浴服务,房地产经纪服务,展览展示服务,计算机技术培训,企业管理培训,财会培训,茶艺培训(不含国家统一认可的职业资格证书类培训)。

本公司的母公司为天津广宇发展股份有限公司,最终控制方为中国绿发投资集团有限公司。

二、财务报表的编制基础

(1) 编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2014年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外,本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

(2) 持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营,因此,本公司以持续经营为基础编制截至2021年8月31日的财务报表。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表所载财务信息根据本附注二所述编制基础及下列依照企业会计准则所制订的主要会计政策和会计估计编制，符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了2021年8月31日、2020年12月31日、2019年12月31日、2018年12月31日的财务状况及2021年1-8月、2020年度、2019年度、2018年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2. 会计期间和经营周期

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。

3. 记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4. 营业周期

本公司以1月1日到12月31日为一个营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准的。

5. 现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

6. 金融工具

以下金融工具会计政策适用于2019年度及以后：

本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征,将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产:①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的,按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额,其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失,计入当期损益。

本公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产:①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定,在特定日期产生的现金流量,仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的,此类金融资产,除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外,所产生的其他利得或损失,均计入其他综合收益;金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出,计入当期损益。

本公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定,但下列情况除外:①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

本公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出,不得撤销。本公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资,按照公允价值进行初始计量,相关交易费用计入初始确认金额;除了获得股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外,其他相关的利得和损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益,且后续不得转入当期损益。当其终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司将满足下列条件之一的金融资产予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②金融资产发生转移，本公司转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬；③金融资产发生转移，本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且未保留对该金融资产控制的。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付）之和，与分摊的前述金融资产整体账面价值的差额计入当期损益。

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

本公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，（相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露）。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债, (根据实际情况进行披露具体金融负债内容)。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外,本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债:①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同,以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

本公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的,按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。本公司与债权人之间签订协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。本公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时,公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,使用不可输入值。

(4) 金融资产和金融负债的抵销

本公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不相互抵销。但同时满足下列条件时,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:①本公司具有抵销已确认金额

的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;②本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(5) 金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

本公司按照以下原则区分金融负债与权益工具:①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件,但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算,需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具,是作为现金或其他金融资产的替代品,还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者,该工具是发行方的金融负债;如果是后者,该工具是发行方的权益工具。在某些情况下,一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具,其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值,则无论该合同权利或义务的金额是固定的,还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外的变量(例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格)的变动而变动,该合同分类为金融负债。

本公司在合并报表中对金融工具(或其组成部分)进行分类时,考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务,则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的,相关利息、股利(或股息)、利得或损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,本公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的,其发行(含再融资)、回购、出售或注销时,本公司作为权益的变动处理,不确认权益工具的公允价值变动。

以下金融工具会计政策适用于2018年度:

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

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

② 持有至到期投资

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

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

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债

在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

③ 贷款和应收款项

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

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

④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产,予以终止确认:①收取该金融资产现金流量的合同权利终止;②该金融资产已转移,且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给

转入方:③该金融资产已转移,虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

(2) 金融负债

1) 金融负债的分类、确认依据和计量方法

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同

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

2) 金融负债终止确认条件

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

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(4) 金融资产和金融负债的抵销

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

(5) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

(6) 权益工具

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

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

7. 金融资产减值

以下金融资产减值会计政策适用于2019年度及以后:

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计,来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险,如:应收关联方款项;与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项;已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外,本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别,在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末,本公司计算各类金融资产的预计信用损失,如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额,将其差额确认为减值损失;如果小于当前减值准备的账面金额,则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

单项评估信用风险的金融资产,本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对单项评估未发生信用减值的金融资产,基于其信用风险特征,将其划分为不同组合:

① 信用风险特征组合的确定依据

项 目	确定组合的依据
账龄组合	除已单独计量损失准备的应收账款和其他应收款外,本公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收账款组合的预期信用损失为基础,考虑前瞻性信息,确定损失准备
关联方组合	关联方的应收款项
其他信用风险较低的组合	预计信用损失风险较低的应收政府单位、备用金、保证金等款项

应收款项均基于其入账日期来确定账龄。

② 按组合方式实施信用风险评估时,根据金融资产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),结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息,以预计存续期基础计量其预期信用损失,确认金融资产的损失准备。

不同组合计量损失准备的计提方法:

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
关联方组合	关联方分析法
其他信用风险较低的组合	其他方法

③ 各组合预期信用损失率如下列示:

账龄组合: 预期信用损失率

帐 龄	应收账款预期信用损失率 (%)	其他应收款预期信用损失率 (%)
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

关联方组合: 结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息,预期信用损失率为0;

其他信用风险较低的组合:结合历史违约损失经验及目前经济状况、考虑前瞻性信息,预期信用损失率为0。

以下金融资产减值政策适用于2018年度:

(1) 金融资产减值

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

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

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

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

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1) 坏账准备的确认标准

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

2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为年末余额10%以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据:

项 目	确定组合的依据
普通往来款	一般往来款项
特殊往来款	内部及关联方等

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定法

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
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. 组合中, 采用个别认定法计提坏账准备的计提方法

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

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

3) 坏账准备的转回

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

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

8. 存货

(1) 存货的分类

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

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法:

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法:

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

9. 合同成本

以下合同成本会计政策适用于2020年度及以后:

(1) 与合同成本有关的资产金额的确定方法

本公司与合同成本有关的资产包括合同履约成本和合同取得成本。

合同履约成本,即本公司为履行合同发生的成本,不属于其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,作为合同履约成本确认为一项资产:该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关,包括直接人工、直接材料、制造费用(或类似费用)、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本;该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源;该成本预期能够收回。

合同取得成本,即本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产;该资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。增量成本,是指本公司不取得合同就不会发生的成本(如销售佣金等)。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出(如无论是否取得合同均会发生的差旅费等),在发生时计入当期损益,但是,明确由客户承担的除外。

(2) 与合同成本有关的资产的摊销

本公司与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

(3) 与合同成本有关的资产的减值

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的,超出部分应当计提减值准备,并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

10. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备和其他,按其取得时的成本作为入账的价值,其中,外购的固定资产成本包括买价和进口关税等相关税费,以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出;自行建造固定资产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成;投资者投入的固定资产,按投资合同或协议约定的价值作为入账价值,但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账;融资租赁租入的固定资产,按租赁开始日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入账价值。

与固定资产有关的后续支出，包括修理支出、更新改造支出等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，对于被替换的部分，终止确认其账面价值；不符合固定资产确认条件的，于发生时计入当期损益。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋与建筑物	5-30	5.00	3.17-19.00
2	运输设备	6	5.00	15.83
3	机器设备	18-20	5.00	4.75-5.28
4	电子设备	5-8	5.00	11.88-19.00
5	办公设备	7	5.00	13.57
6	酒店设备	7	5.00	13.57

本公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、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。

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

11. 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。自营建筑工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包建筑工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

在建工程在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧，待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

12. 使用权资产

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量。该成本包括下列四项：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③发生的初始直接费用，即为达成租赁所

发生的增量成本;④为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,属于为生产存货而发生的除外。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量,即以成本减累计折旧及累计减值损失计量使用权资产,本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的,相应调整使用权资产的账面价值。

使用权资产的折旧

自租赁期开始日起,本公司对使用权资产计提折旧。使用权资产通常自租赁期开始的当月计提折旧。计提的折旧金额根据使用权资产的用途,计入相关资产的成本或者当期损益。

本公司在确定使用权资产的折旧方法时,根据与使用权资产有关的经济利益的预期消耗方式做出决定,以直线法对使用权资产计提折旧。

本公司在确定使用权资产的折旧年限时,遵循以下原则:能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

使用权资产的减值

如果使用权资产发生减值,本公司按照扣除减值损失之后的使用权资产的账面价值,进行后续折旧。

13. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、专利技术、非专利技术等,按取得时的实际成本计量,其中,购入的无形资产,按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本;投资者投入的无形资产,按投资合同或协议约定的价值确定实际成本,但合同或协议约定价值不公允的,按公允价值确定实际成本;本公司对非同一控制下企业合并中取得的被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产,在对被购买方资产进行初始确认时,满足以下条件之一的,按公允价值确认为无形资产:1.源于合同性权利或其他法定权利;2.能够从被购买方中分离或者划分出来,并能单独或与相关合同、资产和负债一起,用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

土地使用权从出让起始日起,按其出让年限平均摊销;无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

14. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在下列迹象时，表明资产可能发生了减值，本公司将进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。难以对单项资产的可收回金额进行测试的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础测试。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指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。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

15. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用是指已经支出,但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用,该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

16. 合同负债

以下合同成本会计政策适用于2020年度及以后:

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。本公司在向客户转让商品之前,客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收取合同对价权利的,在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点,按照已收或应收的金额确认合同负债。

17. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

(1) 短期薪酬主要包括职工工资、社会保险等,在职工提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

(2) 离职后福利主要包括基本养老保险费、企业年金、失业保险等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划,应说明具体会计处理方法。

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务,包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务,根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与本公司解除劳动合同，但未来不再为本公司提供服务，不能为本公司带来经济利益，本公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

本公司向职工提供辞退福利的，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、本公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，本公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

(4) 其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，本公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

18. 租赁负债

(1) 初始计量

本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

1) 租赁付款额

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：①固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；③本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；④租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；⑤根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

2) 折现率

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，该利率是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。本公司因无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为

折现率。该增量借款利率,是指本公司在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产,在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。该利率与下列事项相关:

①本公司自身情况,即集团的偿债能力和信用状况;②“借款”的期限,即租赁期;③“借入”资金的金额,即租赁负债的金额;④“抵押条件”,即标的资产的性质和质量;⑤经济环境,包括承租人所处的司法管辖区、计价货币、合同签订时间等。本公司以银行贷款利率为基础,考虑上述因素进行调整而得出该增量借款利率。

(2) 后续计量

在租赁期开始日后,本公司按以下原则对租赁负债进行后续计量:①确认租赁负债的利息时,增加租赁负债的账面金额;②支付租赁付款额时,减少租赁负债的账面金额;③因重估或租赁变更等原因导致租赁付款额发生变动时,重新计量租赁负债的账面价值。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益,但应当资本化的除外。周期性利率是指本公司对租赁负债进行初始计量时所采用的折现率,或者因租赁付款额发生变动或因租赁变更而需按照修订后的折现率对租赁负债进行重新计量时,本公司所采用的修订后的折现率。

(3) 重新计量

在租赁期开始日后,发生下列情形时,本公司按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债,并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零,但租赁负债仍需进一步调减的,本公司将剩余金额计入当期损益。①实质固定付款额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);②保余值预计的应付金额发生变动(该情形下,采用原折现率折现);③用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动(该情形下,采用修订后的折现率折现);④购买选择权的评估结果发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现);⑤续租选择权或终止租赁选择权的评估结果或实际行使情况发生变化(该情形下,采用修订后的折现率折现)。

19. 维修基金

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

20. 质量保证金

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

21. 收入

(1) 以下收入政策适用于2020年度及以后:

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、租赁收入。

本公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品或服务的控制权时,确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的,本公司在合同开始时,按照个单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为负债不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的,本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日,本公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的,不考虑合同中存在的重大融资成分。

满足下列条件之一时,本公司属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务:

① 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

② 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。

③ 在本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务,本公司在该段时间内按照履约进度确认收入,并按照完工百分比法确定履约进度。履约进度不能合理确定时,本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的成本金额确认收入,直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务,本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时,本公司考虑下列迹象:

(1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利。

(2) 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户。

(3) 本公司已将该商品的实物转移给客户。

(4) 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户。

(5) 客户已接受该商品或服务。

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。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示,合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收货应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

(2) 以下收入政策适用于 2019 年度、2018 年度:

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。

22. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。政府补助在本公司能够满足其所附的条件以及能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。

本公司的政府补助区分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。其中,与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助;与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府文件中未明确规定补助对象,本公司按照上述区分原则进行判断,难以区分的,整体归类为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助,冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。

确认为递延收益的与资产相关的政府补助,在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

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,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,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,确认为递延收益,并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿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。与日常活动相关的政府补助,按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

本公司取得政策性优惠贷款贴息的,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本公司两种情况,分别按照以下原则进行会计处理:

(1) 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本公司提供贷款的,本公司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(或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)。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司,本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

本公司已确认的政府补助需要退回的,在需要退回的当期分情况按照以下规定进行会计处理:

- 1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的,调整资产账面价值。
- 2) 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。
- 3) 属于其他情况的,直接计入当期损益。

23. 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认递延所得税资产。

24. 租赁

以下租赁政策适用于 2020 年度、2019 年度、2018 年度:

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

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

以下租赁政策适用于 2021 年 1-8 月:

(1) 租赁的识别

租赁,是指在一定期间内,出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日,本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价,则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利,本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益,并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的,本公司将租赁和非租赁部分分拆后进行会计处理。

(2) 本公司作为承租人

在租赁期开始日,本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。使用权资产和租赁负债的确认和计量见“12.使用权资产”以及“18.租赁负债”。

2) 租赁变更

租赁变更,是指原合同条款之外的租赁范围、租赁对价、租赁期限的变更,包括增加或终止一项或多项租赁资产的使用权,延长或缩短合同规定的租赁期等。租赁变更生效日,是指双方就租赁变更达成一致的日期。

租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围或延长了租赁期限;②增加的对价与租赁范围扩大部分或租赁期限延长部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的,在租赁变更生效日,本公司按照租赁准则有关规定对变更后合同的对价进行分摊,重新确定变更后的租赁期;并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现,以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时,本公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率;无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的,本公司采用租赁变更生效日的承租人增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响,本集团区分以下情形进行会计处理:①租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的,承租人应当调减使用权资产的账面价值,并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。②其他租赁变更导致租赁负债重新计量的,承租人相应调整使用权资产的账面价值。

3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项租赁资产为全新资产时价值较低的低价值资产租赁,本公司选择不确认使用权资产和租赁负债。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额,在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

(3) 本公司为出租人

在(1)评估的该合同为租赁或包含租赁的基础上,本公司作为出租人,在租赁开始日,将租赁分为融资租赁和经营租赁。

如果一项租赁实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬,出租人将该项租赁分类为融资租赁,除融资租赁以外的其他租赁分类为经营租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的,本公司通常将其分类为融资租赁:①在租赁期届满时,租赁资产的所有权转移给承租人;②承租人有购买租赁资产的选择权,所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低,因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权;③资产的所有权虽然不转移,但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分(不低于租赁资产使用寿命的75%);④在租赁开始日,租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值(不低于租赁资产公允价值的90%);⑤

租赁资产性质特殊,如果不作较大改造,只有承租人才能使用。一项租赁存在下列一项或多项迹象的,本公司也可能将其分类为融资租赁:①若承租人撤销租赁,撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担;②资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人;③承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

1) 融资租赁会计处理

初始计量

在租赁期开始日,本公司对融资租赁确认应收融资租赁款,并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时,以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。租赁收款额,是指出租人因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项,包括:①承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额;存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;②取决于指数或比率的可变租赁付款额,该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定;③购买选择权的行权价格,前提是合理确定承租人将行使该选择权;④承租人行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;⑤由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

后续计量

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。该周期性利率,是指确定租赁投资净额采用内含折现率(转租情况下,若转租的租赁内含利率无法确定,采用原租赁的折现率(根据与转租有关的初始直接费用进行调整)),或者融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为融资租赁条件时按相关规定确定的修订后的折现率。

租赁变更的会计处理

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的,本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理:①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围;②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

如果融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理,且满足假如变更在租赁开始日生效,该租赁会被分类为经营租赁条件的,本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理,并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。

这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 租赁的分类

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

(2) 金融资产减值

本公司采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估,应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计,需考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时,本公司根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

(3) 存货跌价准备

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

(4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具,本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计,并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性,其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的,本公司不将成本作为其公允价值的最佳估计。

(5) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产,除每年进行的减值测试外,当其存在减值迹象

时,也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产,当存在迹象表明其账面金额不可收回时,进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额,即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者,表明发生了减值。

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

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

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

(6) 折旧和摊销

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

(7) 递延所得税资产

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

(8) 所得税

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

(9) 预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验,对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务,且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下,本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依

赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

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

27. 执行新金融工具准则和新收入准则导致的会计政策变更

(1) 新金融工具准则

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产,其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日,以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中,对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资,当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

在新金融工具准则下,本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本公司选择不进行重述。因此,对于首次执行该准则的累积影响数,本公司调整2019年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额,2018年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则对本公司的主要变化和影响如下:

——本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分权益投资,于2019年1月1日重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产,在其他非流动金融资产项目下列报。

苏州鲁能广宇置地有限公司
 财务报表附注
 2018年1月1日至2021年8月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

①首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对公司财务报表的影响

2018年12月31日(变更前)			2019年1月1日(变更后)		
货币资金	摊余成本	34,528,556.81	货币资金	摊余成本	34,528,556.81
应收账款	摊余成本		应收账款	摊余成本	
其他应收款	摊余成本	56,325,928.92	其他应收款	摊余成本	56,325,928.92
长期应收款	摊余成本		长期应收款	摊余成本	
可供出售金融资产	以成本计量(权益工具)		其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	

②首次执行日,原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对公司财务报表的影响

项目	2018年12月31日(变更前)	重分类	重新计量	2019年1月1日(变更后)
摊余成本:				
其他应收款	56,325,928.92			
重新计量:预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				56,325,928.92

③首次执行日,公司财务报表金融资产减值准备无影响

④首次执行日,对2019年1月1日留存收益和其他综合收益无影响

(2) 新收入准则

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会〔2017〕22号)(以下简称“新收入准则”)。要求境内上市企业自2020年1月1日起施行,允许提前执行。

新收入准则将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;引入了确认计量的五步法,并以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引,对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则,公司对已经收到客户对价而应向客户转让商品或服务的业务,按不含税金额重分类为合同负债,税金确认为待结转销项税作

为其他流动负债列示。将销售商品而支付的销售佣金在不满足收入确认条件之前确认为合同取得成本作为其他流动资产列示,待满足收入确认条件后,摊销至当期销售费用。

本次执行新收入准则,对母公司财务报表无影响。

(3) 新租赁准则

财政部于2018年12月修订发布的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业,自2019年1月1日起施行;其他执行企业会计准则的企业自2021年1月1日起施行。根据新租赁准则的要求,公司对原采用的相关会计政策进行相应变更。

新租赁准则下,除短期租赁和低价值资产租赁外,承租人将不再区分融资租赁和经营租赁,所有租赁将采用相同的会计处理,均须确认使用权资产和租赁负债;

对于使用权资产,承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值,并对已识别的减值损失进行会计处理;

对于租赁负债,承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用,并计入当期损益;

对于短期租赁和低价值资产租赁,承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债,并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益;按照新租赁准则及上市规则要求,在披露的财务报告中调整租赁业务的相关内容。

根据新租赁准则,公司自2021年1月1日起对所有租入资产(选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外)按照未来应付租金的最低租赁付款额现值确认使用权资产及租赁负债,并分别确认折旧及未确认融资费用,不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整。根据新旧准则衔接规定,公司自2021年1月1日起按新准则要求进行会计报表披露,不对2021年1月1日之前业务进行追溯调整,本次会计政策变更预计不会对公司所有者权益、净利润产生重大影响。

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销项税抵减进项税后按照增值额交税	公司所经营的房地产开发、销售业务按9%的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税,或按简易计税方法以5%的征收率计算缴纳增值税。其他货物销售按应税收入按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。
土地增值税	超额累计税率	房地产销售收入减扣除项目金额后,按照超额累计税率计缴
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	应缴流转税金额	7%
教育费附加	应缴流转税金额	3%

2. 税收优惠

无。

五、财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
银行存款	203,486,738.72	84,736,065.76	26,412,847.96	
其他货币资金	19,409,107.58	26,680,725.11	34,625,505.19	34,528,556.81
合计	222,895,846.30	111,416,790.87	61,038,353.15	34,528,556.81
其中:存放在境外的款项总额				

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2021-8-31		2020-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	11,769,288.34	99.65	2,262,033.59	81.86
1-2年			459,690.33	16.64
2-3年				
3年以上	41,393.06	0.35	41,393.06	1.50
合计	11,810,681.40	100.00	2,763,116.98	100.00

苏州鲁能广宇置地有限公司
 财务报表附注
 2018年1月1日至2021年8月31日
 (本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

项目	2019-12-31		2018-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	612,703.54	31.67	750,375.00	36.21
1-2年			1,321,908.53	63.79
2-3年	1,321,908.53	68.33		
3年以上				
合计	1,934,612.07	100.00	2,072,283.53	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
前五名预付款项汇总金额	11,498,603.00	2,759,116.98	1,925,500.87	2,072,283.53
占预付款项年末余额比例	97.36%	99.86%	99.53%	100.00%

3.其他应收款

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
其他应收款	364,870,668.23	7,189,802.35	105,571,470.03	56,325,928.92
合计	364,870,668.23	7,189,802.35	105,571,470.03	56,325,928.92

3.1 其他应收款

(1) 其他应收款按款项性质分类

款项性质	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
押金及保证金	2,416,560.85	2,350,060.85	324,620.85	5,000.00
代垫款项	743,224.07	325,948.53	2,252,857.72	1,036,053.26
资金集中存款	361,710,883.31	4,513,792.97	102,993,991.46	55,284,875.66
合计	364,870,668.23	7,189,802.35	105,571,470.03	56,325,928.92

(2) 其他应收款坏账准备计提情况

① 截至2021年8月31日,无坏账准备的计提情况。

② 截至2020年12月31日,无坏账准备的计提情况。

③ 截至2019年12月31日,无坏账准备的计提情况。

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

④截至2018年12月31日,坏账准备的计提情况:

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	56,325,928.92	100.00			
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	56,325,928.92	100.00			

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
1年以内(含1年)	362,377,780.67	6,880,633.75	105,558,862.28	56,320,928.92
1-2年	2,183,718.96	296,560.85	7,607.75	5,000.00
2-3年	296,560.85	7,607.75	5,000.00	
3-4年	7,607.75	5,000.00		
4-5年	5,000.00			
合计	364,870,668.23	7,189,802.35	105,571,470.03	56,325,928.92

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

①截至2021年8月31日,按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2021-8-31	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
单位1	资金集中存款	361,710,883.31	1年以内	99.13	
单位2	保证金及押金	1,531,000.00	1年以内、1-2年	0.42	
单位3	保证金及押金	531,000.00	1年以内、1-2年	0.14	
单位4	垫付款项	517,187.26	1年以内	0.14	
单位5	保证金及押金	284,660.85	2-3年	0.08	
合计		364,574,731.42		99.91	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

②截至2020年12月31日,按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2020-12-31	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
单位1	资金集中存款	4,513,792.97	1年以内	62.78	
单位2	保证金及押金	1,513,000.00	1年以内	21.04	
单位3	保证金及押金	486,000.00	1年以内	6.76	
单位4	保证金及押金	284,660.85	1-2年	3.96	
单位5	垫付款项	183,121.82	1年以内	2.55	
合计		6,980,575.64		97.09	

③截至2019年12月31日,按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2019-12-31	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
单位1	资金集中存款	102,993,991.46	1年以内	97.56	
单位2	垫付款项	1,323,924.37	1年以内	1.25	
单位3	垫付款项	387,975.63	1年以内	0.37	
单位4	保证金及押金	284,660.85	1年以内	0.28	
单位5	垫付款项	268,867.92	1年以内	0.25	
合计		105,259,420.23		99.71	

④截至2018年12月31日,按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2018-12-31	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
单位1	资金集中存款	55,284,875.66	1年以内	98.15	
单位2	垫付款项	701,006.62	1年以内	1.24	
单位3	垫付款项	319,540.12	1年以内	0.57	
单位4	垫付款项	7,898.77	1年以内	0.01	
单位5	垫付款项	5,088.71	1年以内	0.01	
合计		56,318,409.88		99.99	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

4. 存货

(1) 存货的分类

项目	2021-8-31			
	账面余额	其中: 借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	1,825,743,901.59	226,201,557.09	480,051,801.59	1,345,692,100.00
开发成本	6,979,545,578.01	1,122,727,685.12	1,126,099,478.01	5,853,446,100.00
合计	8,805,289,479.60	1,348,929,242.21	1,606,151,279.60	7,199,138,200.00

(续)

项目	2020-12-31			
	账面余额	其中: 借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品	1,825,743,901.59	226,201,557.09	341,909,597.74	1,483,834,303.85
开发成本	6,523,260,311.14	937,286,325.52	811,365,619.61	5,711,894,691.53
合计	8,349,004,212.73	1,163,487,882.61	1,153,275,217.35	7,195,728,995.38

(续)

项目	2019-12-31			
	账面余额	其中: 借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品				
开发成本	7,651,893,638.21	845,502,929.26	1,152,221,238.21	6,499,672,400.00
合计	7,651,893,638.21	845,502,929.26	1,152,221,238.21	6,499,672,400.00

(续)

项目	2018-12-31			
	账面余额	其中: 借款费用 资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发产品				
开发成本	6,436,861,154.68	471,719,408.01	842,902,964.70	5,593,958,189.98
合计	6,436,861,154.68	471,719,408.01	842,902,964.70	5,593,958,189.98

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2020-12-31 余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	2021-8-31 余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
鲁能泰山9号	2017年9月	2021年11月	4,426,808,515.60	3,789,992,245.63			295,452,734.60	4,085,444,980.23	645,142,004.34	107,307,698.06	抵押担保借款
鲁能泰山7号	2017年3月	2021年11月	5,545,942,473.09	2,733,268,065.51			160,832,532.27	2,894,100,597.78	477,585,680.78	78,133,661.54	抵押担保借款
合计			9,972,750,988.69	6,523,260,311.14			456,285,266.87	6,979,545,578.01	1,122,727,685.12	185,441,359.60	

(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2019-12-31 余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	2020-12-31 余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
鲁能泰山9号	2017年9月	2021年11月	5,453,598,200.00	3,390,126,000.74			399,866,244.89	3,789,992,245.63	537,834,306.28	155,685,174.85	抵押担保借款
鲁能泰山7号	2017年3月	2021年5月	5,375,415,800.00	4,261,767,637.47	1,825,743,901.59		297,244,329.63	2,733,268,065.51	399,452,019.24	116,662,785.06	抵押担保借款
合计			10,829,014,000.00	7,651,893,638.21	1,825,743,901.59		697,110,574.52	6,523,260,311.14	937,286,325.52	272,347,959.91	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018-12-31 余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	2019-12-31 余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
鲁能泰山9号	2017年9月	2020年9月	5,453,598,200.00	2,486,376,389.98			903,749,610.76	3,390,126,000.74	382,149,131.43	205,099,902.72	抵押担保借款
鲁能泰山7号	2017年3月	2020年7月	5,375,415,800.00	3,950,484,764.70			311,282,872.77	4,261,767,637.47	463,353,797.83	168,683,618.53	抵押担保借款
合计			10,829,014,000.00	6,436,861,154.68			1,215,032,483.53	7,651,893,638.21	845,502,929.26	373,783,521.25	

(续)

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2018-1-1 余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	2018-12-31 余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	资金来源
鲁能泰山9号	2017年9月	2020年9月	4,479,397,799.62	2,190,020,141.11			296,356,248.87	2,486,376,389.98	177,049,228.71	45,426,870.31	抵押担保借款
鲁能泰山7号	2017年3月	2020年7月	5,023,517,700.00	3,571,958,776.96			378,525,987.74	3,950,484,764.70	294,670,179.30	135,934,319.34	抵押担保借款
合计			9,502,915,499.62	5,761,978,918.07			674,882,236.61	6,436,861,154.68	471,719,408.01	181,361,189.65	

(3) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-8-31 余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额
泰山7号东地块	2020年9月	1,825,743,901.59			1,825,743,901.59	226,201,557.09	
合计		1,825,743,901.59			1,825,743,901.59	226,201,557.09	

苏州鲁能广宇置地有限公司
财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

项目名称	竣工时间	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-12-31 余额	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额
泰山7号东地块	2020年9月		1,825,743,901.59		1,825,743,901.59	226,201,557.09	45,636,993.44
合计			1,825,743,901.59		1,825,743,901.59	226,201,557.09	45,636,993.44

注: 对于本期存在新竣工备案的项目, 按照最新的竣工备案时间进行披露。

(4) 存货跌价准备

① 按性质分类

项目	2020-12-31 余额	本期增加金额			本期减少金额		2021-8-31 余额	备注
		计提	其他	转回或转销	转回或转销	其他		
开发成本	811,365,619.61	314,733,858.40					1,126,099,478.01	
开发产品	341,909,597.74	138,142,203.85					480,051,801.59	
合计	1,153,275,217.35	452,876,062.25					1,606,151,279.60	

(续)

项目	2019-12-31 余额	本期增加金额			本期减少金额		2020-12-31 余额	备注
		计提	其他	转回或转销	转回或转销	其他		
开发成本	1,152,221,238.21	732,343.43				341,587,962.03	811,365,619.61	
开发产品		321,635.71	341,587,962.03				341,909,597.74	
合计	1,152,221,238.21	1,053,979.14	341,587,962.03			341,587,962.03	1,153,275,217.35	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(续)

项目	2018-12-31 余额	本期增加金额		本期减少金额		备注
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	842,902,964.70	309,318,273.51				1,152,221,238.21
开发产品						
合计	842,902,964.70	309,318,273.51				1,152,221,238.21

注:其他增加、其他减少为调整泰山7号存货跌价开发到存货跌价产品。

(续)

项目	2018-1-1 余额	本期增加金额		本期减少金额		备注
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本		842,902,964.70				842,902,964.70
开发产品						
合计		842,902,964.70				842,902,964.70

②按主要项目日分类

项目名称	2020-12-31 余额	本期增加金额		本期减少金额		备注
		计提	其他	转回或转销	其他	
鲁能泰山9号	309,462,248.37	31,888,631.86				341,350,880.23
鲁能泰山7号	501,903,371.24	282,845,226.54				784,748,597.78

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目名称	2020-12-31 余额	本期增加金额		本期减少金额		2021-8-31 余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
鲁能泰山7号东地块	341,909,597.74	138,142,203.85				480,051,801.59	
合计	1,153,275,217.35	452,876,062.25				1,606,151,279.60	

(续)

项目名称	2019-12-31 余额	本期增加金额		本期减少金额		2020-12-31 余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
鲁能泰山9号	309,147,585.90	314,662.47				309,462,248.37	
鲁能泰山7号	843,073,652.31	417,680.96			341,587,962.03	501,903,371.24	
鲁能泰山7号东地块		321,635.71	341,587,962.03			341,909,597.74	
合计	1,152,221,238.21	1,053,979.14	341,587,962.03		341,587,962.03	1,153,275,217.35	

注: 其他增加、其他减少为调整泰山7号存货跌价开发到存货跌价产品。

(续)

项目名称	2018-12-31 余额	本期增加金额		本期减少金额		2019-12-31 余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
鲁能泰山9号		309,147,585.90				309,147,585.90	
鲁能泰山7号	842,902,964.70	170,687.61				843,073,652.31	
合计	842,902,964.70	309,318,273.51				1,152,221,238.21	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

项目名称	2018-1-1 余额	本期增加金额		本期减少金额		2018-12-31 余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
鲁能泰山9号							
鲁能泰山7号		842,902,964.70				842,902,964.70	
合计		842,902,964.70				842,902,964.70	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5.其他流动资产

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
增值税	113,358,705.10	88,802,351.52	77,318,529.13	45,151,711.07
土地增值税	16,813,661.27	3,244,336.34		
合同取得成本	2,362,890.77	2,142,343.05		
城市维护建设税		190,001.09		
教育费附加		81,429.03		
地方教育费附加		54,286.02		
合计	132,535,257.14	94,514,747.05	77,318,529.13	45,151,711.07

6.固定资产

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
固定资产	482,211.55	593,470.83	760,360.27	901,376.90
固定资产清理				
合计	482,211.55	593,470.83	760,360.27	901,376.90

6.1 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值			
1.2020-12-31余额	225,580.19	701,387.10	926,967.29
2.本期增加金额			
(1) 购置			
3.本期减少金额			
4.2021-8-31余额	225,580.19	701,387.10	926,967.29
二、累计折旧			
1.2020-12-31余额	71,433.74	262,062.72	333,496.46
2.本期增加金额	23,811.24	87,448.04	111,259.28
(1) 计提	23,811.24	87,448.04	111,259.28
3.本期减少金额			

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	运输工具	办公设备	合计
4.2021-8-31余额	95,244.98	349,510.76	444,755.74
三、减值准备			
1.2020-12-31余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2021-8-31余额			
四、账面价值			
1.2021-8-31账面价值	130,335.21	351,876.34	482,211.55
2.2020-12-31账面价值	154,146.45	439,324.38	593,470.83

(续)

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值			
1.2019-12-31余额	225,580.19	701,387.10	926,967.29
2.本期增加金额			
(1) 购置			
3.本期减少金额			
4.2020-12-31余额	225,580.19	701,387.10	926,967.29
二、累计折旧			
1.2019-12-31余额	35,716.86	130,890.16	166,607.02
2.本期增加金额	35,716.88	131,172.56	166,889.44
(1) 计提	35,716.88	131,172.56	166,889.44
3.本期减少金额			
4.2020-12-31余额	71,433.74	262,062.72	333,496.46
三、减值准备			
1.2019-12-31余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2020-12-31余额			
四、账面价值			

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	运输工具	办公设备	合计
1.2020-12-31账面价值	154,146.45	439,324.38	593,470.83
2.2019-12-31账面价值	189,863.33	570,496.94	760,360.27

(续)

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值			
1.2018-12-31余额	225,580.19	679,435.73	905,015.92
2.本期增加金额		21,951.37	21,951.37
(1) 购置		21,951.37	21,951.37
3.本期减少金额			
4.2019-12-31余额	225,580.19	701,387.10	926,967.29
二、累计折旧			
1.2018-12-31余额		3,639.02	3,639.02
2.本期增加金额	35,716.86	127,251.14	162,968.00
(1) 计提	35,716.86	127,251.14	162,968.00
3.本期减少金额			
4.2019-12-31余额	35,716.86	130,890.16	166,607.02
三、减值准备			
1.2018-12-31余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2019-12-31余额			
四、账面价值			
1.2019-12-31账面价值	189,863.33	570,496.94	760,360.27
2.2018-12-31账面价值	225,580.19	675,796.71	901,376.90

(续)

项目	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值			
1.2018-1-1余额			

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	运输工具	办公设备	合计
2.本期增加金额	225,580.19	679,435.73	905,015.92
(1) 购置	225,580.19	679,435.73	905,015.92
3.本期减少金额			
4.2018-12-31余额	225,580.19	679,435.73	905,015.92
二、累计折旧			
1.2018-1-1余额			
2.本期增加金额		3,639.02	3,639.02
(1) 计提		3,639.02	3,639.02
3.本期减少金额			
4.2018-12-31余额		3,639.02	3,639.02
三、减值准备			
1.2018-1-1余额			
2.本期增加金额			
3.本期减少金额			
4.2018-12-31余额			
四、账面价值			
1.2018-12-31账面价值	225,580.19	675,796.71	901,376.90
2.2018-1-1账面价值			

7.在建工程

(1) 在建工程情况

项目	2021-8-31 余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程-苏州鲁能泰山9号酒店项目	35,037,194.13		35,037,194.13
合计	35,037,194.13		35,037,194.13

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

(续)

项目	2020-12-31 余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程-苏州鲁能泰山9号酒店项目	32,150,234.13		32,150,234.13
合计	32,150,234.13		32,150,234.13

(续)

项目	2019-12-31 余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程-苏州鲁能泰山9号酒店项目	25,028,248.77		25,028,248.77
合计	25,028,248.77		25,028,248.77

(续)

项目	2018-12-31 余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程-苏州鲁能泰山9号酒店项目	109,570,603.17		109,570,603.17
合计	109,570,603.17		109,570,603.17

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少		2021-8-31 余额	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
			转入固定资产	其他减少								
苏州鲁能泰山9号酒店项目	32,150,234.13	2,886,960.00			35,037,194.13	1,439,790,000.00	2.43	尚未完工				自有资金
合计	32,150,234.13	2,886,960.00			35,037,194.13	1,439,790,000.00	2.43					

(续)

工程名称	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少		2020-12-31 余额	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
			转入固定资产	其他减少								
苏州鲁能泰山9号酒店项目	25,028,248.77	7,121,985.36			32,150,234.13	1,439,790,000.00	2.23	尚未完工				自有资金
合计	25,028,248.77	7,121,985.36			32,150,234.13	1,439,790,000.00	2.23					

苏州鲁能广宇置地有限公司
财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

工程名称	2018-12-31 余额	本期增加	本期减少		2019-12-31 余额	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
			转入固定资产	其他减少								
苏州鲁能泰山9号酒店项目	109,570,603.17	9,002,311.63		93,544,666.03	25,028,248.77	1,439,790,000.00	1.74	尚未完工				自有资金
合计	109,570,603.17	9,002,311.63		93,544,666.03	25,028,248.77	1,439,790,000.00	1.74					

(续)

工程名称	2018-1-1 余额	本期增加	本期减少		2018-12-31 余额	预算数	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中: 本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
			转入固定资产	其他减少								
苏州鲁能泰山9号酒店项目	19,258,190.00	90,312,413.17			109,570,603.17	1,439,790,000.00	7.61	尚未完工	64,079,953.48	28,587,808.38	4.80	自筹
合计	19,258,190.00	90,312,413.17			109,570,603.17	1,439,790,000.00	7.61		64,079,953.48	28,587,808.38	4.80	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

8.使用权资产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.2020-12-31 余额		
2.本年增加金额	1,302,035.71	1,302,035.71
(1) 租入	1,302,035.71	1,302,035.71
(2) 企业合并增加		
3.本年减少金额		
(1) 处置		
4.2021-08-31 余额	1,302,035.71	1,302,035.71
二、累计折旧		
1.2020-12-31 余额		
2.本年增加金额	128,722.32	128,722.32
(1) 计提	128,722.32	128,722.32
3.本年减少金额		
(1) 处置		
4.2021-08-31 余额	128,722.32	128,722.32
三、减值准备		
1.2020-12-31 余额		
2.本年增加金额		
(1) 计提		
3.本年减少金额		
(1) 处置		
4.2021-08-31 余额		
四、账面价值		
4.2021-08-31 账面价值	1,173,313.39	1,173,313.39
2.2020-12-31 账面价值		

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

9.无形资产

(1) 无形资产明细

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.2020-12-31 余额	173,217,599.59	173,217,599.59
2.本年增加金额		
(1)购置		
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2021-8-31 余额	173,217,599.59	173,217,599.59
二、累计摊销		
1. 2020-12-31 余额	17,321,759.96	17,321,759.96
2.本年增加金额	2,886,960.00	2,886,960.00
(1) 计提	2,886,960.00	2,886,960.00
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2021-8-31 余额	20,208,719.96	20,208,719.96
三、减值准备		
1. 2020-12-31 余额		
2.本年增加金额		
(1) 计提		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2021-8-31 余额		
四、账面价值		
1.2021-8-31 账面价值	153,008,879.63	153,008,879.63
2.2020-12-31 账面价值	155,895,839.63	155,895,839.63

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.2019-12-31 余额	173,217,599.59	173,217,599.59
2.本年增加金额		
(1)购置		
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2020-12-31 余额	173,217,599.59	173,217,599.59
二、累计摊销		
1. 2019-12-31 余额	12,991,319.97	12,991,319.97
2.本年增加金额	4,330,439.99	4,330,439.99
(1) 计提	4,330,439.99	4,330,439.99
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2020-12-31 余额	17,321,759.96	17,321,759.96
三、减值准备		
1. 2019-12-31 余额		
2.本年增加金额		
(1) 计提		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2020-12-31 余额		
四、账面价值		
1.2020-12-31 账面价值	155,895,839.63	155,895,839.63
2.2019-12-31 账面价值	160,226,279.62	160,226,279.62

(续)

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地使用权	合计
1.2018-12-31 余额	770,327,599.93	770,327,599.93
2.本年增加金额		
(1)购置		
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本年减少金额	597,110,000.34	597,110,000.34
(1)处置	597,110,000.34	597,110,000.34
4. 2019-12-31 余额	173,217,599.59	173,217,599.59
二、累计摊销		
1. 2018-12-31 余额	38,516,380.00	38,516,380.00
2.本年增加金额	19,258,190.00	19,258,190.00
(1) 计提	19,258,190.00	19,258,190.00
3.本年减少金额	44,783,250.03	44,783,250.03
(1)处置	44,783,250.03	44,783,250.03
4. 2019-12-31 余额	12,991,319.97	12,991,319.97
三、减值准备		
1. 2018-12-31 余额		
2.本年增加金额		
(1) 计提		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2019-12-31 余额		
四、账面价值		
1.2019-12-31 账面价值	160,226,279.62	160,226,279.62
2.2018-12-31 账面价值	731,811,219.93	731,811,219.93

(续)

项目	土地使用权	合计
一、账面原值		
1.2018-1-1 余额	770,327,599.93	770,327,599.93
2.本年增加金额		

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	土地使用权	合计
(1)购置		
(2)内部研发		
(3)企业合并增加		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2018-12-31 余额	770,327,599.93	770,327,599.93
二、累计摊销		
1. 2018-1-1 余额	19,258,190.00	19,258,190.00
2.本年增加金额	19,258,190.00	19,258,190.00
(1) 计提	19,258,190.00	19,258,190.00
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2018-12-31 余额	38,516,380.00	38,516,380.00
三、减值准备		
1. 2018-1-1 余额		
2.本年增加金额		
(1) 计提		
3.本年减少金额		
(1)处置		
4. 2018-12-31 余额		
四、账面价值		
1.2018-12-31 账面价值	731,811,219.93	731,811,219.93
2.2018-1-1 账面价值	751,069,409.93	751,069,409.93

10.长期待摊费用

项目	2020-12-31 余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2021-8-31 余额
租入资产改良支出					
合计					

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

项目	2019-12-31 余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2020-12-31 余额
租入资产改良支出	2,841,272.59		2,581,097.53	260,175.06	
合计	2,841,272.59		2,581,097.53	260,175.06	

(续)

项目	2018-12-31 余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2019-12-31 余额
租入资产改良支出	4,718,080.58	434,704.33	2,311,512.32		2,841,272.59
合计	4,718,080.58	434,704.33	2,311,512.32		2,841,272.59

(续)

项目	2018-1-1 余额	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2018-12-31 余额
租入资产改良支出	6,057,168.76	885,767.15	2,224,855.33		4,718,080.58
合计	6,057,168.76	885,767.15	2,224,855.33		4,718,080.58

11. 递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2021-8-31		2020-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,153,275,217.35	288,318,804.34	1,153,275,217.35	288,318,804.34
合计	1,153,275,217.35	288,318,804.34	1,153,275,217.35	288,318,804.34

(续)

项目	2019-12-31		2018-12-31	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,152,221,238.21	288,055,309.55	842,902,964.70	210,725,741.18
合计	1,152,221,238.21	288,055,309.55	842,902,964.70	210,725,741.18

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

12. 短期借款

借款类别	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
信用借款			310,000,000.00	400,000,000.00
合计			310,000,000.00	400,000,000.00

13. 应付票据

票据种类	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
商业承兑汇票	3,891,187.51			
合计	3,891,187.51			

注: 年末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

14. 应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
工程款	136,210,604.59	140,051,715.37	83,337,056.12	137,306,932.16
物资款	10,365,617.94	4,923,049.04	607,743.38	1,485,082.40
服务费等	378,100.11	422,134.41	1,503,889.79	845,490.55
其他	24,279.82	28,579.82		
合计	146,978,602.46	145,425,478.64	85,448,689.29	139,637,505.11

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位名称	2021-8-31 余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第五工程局有限公司	4,162,578.90	尚未结算
港龙(泉州)石材有限公司	1,420,322.81	尚未结算
安徽省恒祥装饰材料有限公司	1,018,441.54	尚未结算
合计	6,601,343.25	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 合同负债

(1) 合同负债情况

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
鲁能泰山9号	744,527,881.84	165,391,679.82		
合计	744,527,881.84	165,391,679.82		

(2) 合同负债的账面价值在本期发生的重大变动情况

项目	2021年1-8月 变动金额	2020年 变动金额	2019年 变动金额	2018年 变动金额	变动原因
鲁能泰山9号	579,136,202.02	165,391,679.82			本期预售商品住宅收到的购房款
合计	579,136,202.02	165,391,679.82			

16. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-8-31
短期薪酬	187,309.39	4,621,175.70	4,706,983.43	101,501.66
离职后福利-设定提存计划	54,508.85	560,602.03	601,400.88	13,710.00
合计	241,818.24	5,181,777.73	5,308,384.31	115,211.66

(续)

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
短期薪酬	276,923.22	7,553,742.82	7,643,356.65	187,309.39
离职后福利-设定提存计划	54,508.85	97,076.85	97,076.85	54,508.85
合计	331,432.07	7,650,819.67	7,740,433.50	241,818.24

(续)

项目	2018-12-31	本期增加	本期减少	2019-12-31
短期薪酬	204,699.14	7,093,187.81	7,020,963.73	276,923.22
离职后福利-设定提存计划	69,818.50	688,981.81	704,291.46	54,508.85
合计	274,517.64	7,782,169.62	7,725,255.19	331,432.07

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

项目	2018-1-1	本期增加	本期减少	2018-12-31
短期薪酬	16,186.71	4,677,993.00	4,489,480.57	204,699.14
离职后福利-设定提存计划		648,794.90	578,976.40	69,818.50
合计	16,186.71	5,326,787.90	5,068,456.97	274,517.64

(2) 短期薪酬

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-8-31
工资、奖金、津贴和补贴		3,599,755.89	3,599,755.89	-
职工福利费		245,577.24	245,577.24	-
社会保险费	20,858.10	287,557.84	315,035.50	-6,619.56
其中: 医疗保险费	19,188.21	257,743.35	284,248.53	-7,316.97
工伤保险费	1,231.06	5,974.30	6,627.41	577.95
生育保险费	438.83	23,840.19	24,159.56	119.46
住房公积金	73,464.60	416,495.00	425,348.00	64,611.60
工会经费和职工教育经费	92,986.69	41,446.97	90,924.04	43,509.62
其他短期薪酬		30,342.76	30,342.76	-
合计	187,309.39	4,621,175.70	4,706,983.43	101,501.66

(续)

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
工资、奖金、津贴和补贴		6,102,311.58	6,102,311.58	
职工福利费		478,420.78	478,420.78	
社会保险费	20,858.10	347,761.26	347,761.26	20,858.10
其中: 医疗保险费	19,188.21	322,119.23	322,119.23	19,188.21
工伤保险费	1,231.06	847.14	847.14	1,231.06
生育保险费	438.83	24,794.89	24,794.89	438.83
住房公积金	73,064.60	503,203.00	502,803.00	73,464.60
工会经费和职工教育经费	183,000.52	122,046.20	212,060.03	92,986.69
其他短期薪酬				
合计	276,923.22	7,553,742.82	7,643,356.65	187,309.39

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(续)

项目	2018-12-31	本期增加	本期减少	2019-12-31
工资、奖金、津贴和补贴		5,640,985.83	5,640,985.83	
职工福利费		350,940.28	350,940.28	
社会保险费	40,384.55	424,064.11	443,590.56	20,858.10
其中: 医疗保险费	38,205.85	382,667.02	401,684.66	19,188.21
工伤保险费	1,739.97	11,626.28	12,135.19	1,231.06
生育保险费	438.73	29,770.81	29,770.71	438.83
住房公积金	62,043.00	462,716.60	451,695.00	73,064.60
工会经费和职工教育经费	102,271.59	214,480.99	133,752.06	183,000.52
其他短期薪酬				
合计	204,699.14	7,093,187.81	7,020,963.73	276,923.22

(续)

项目	2018-1-1	本期增加	本期减少	2018-12-31
工资、奖金、津贴和补贴		3,729,810.92	3,729,810.92	
职工福利费		29,188.00	29,188.00	
社会保险费		348,182.84	307,798.29	40,384.55
其中: 医疗保险费		316,470.62	278,264.77	38,205.85
工伤保险费		10,354.85	8,614.88	1,739.97
生育保险费		21,357.37	20,918.64	438.73
住房公积金		363,176.00	301,133.00	62,043.00
工会经费和职工教育经费	16,186.71	167,841.49	81,756.61	102,271.59
其他短期薪酬		39,793.75	39,793.75	
合计	16,186.71	4,677,993.00	4,489,480.57	204,699.14

(3) 设定提存计划

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-8-31
基本养老保险	36,731.87	527,758.88	559,625.60	4,865.15
失业保险费	3,028.28	17,448.35	18,683.08	1,793.55
企业年金缴费	14,748.70	15,394.80	23,092.20	7,051.30

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2020-12-31	本期增加	本期减少	2021-8-31
合计	54,508.85	560,602.03	601,400.88	13,710.00

(续)

项目	2019-12-31	本期增加	本期减少	2020-12-31
基本养老保险	36,731.87	49,150.40	49,150.40	36,731.87
失业保险费	3,028.28	1,742.05	1,742.05	3,028.28
企业年金缴费	14,748.70	46,184.40	46,184.40	14,748.70
合计	54,508.85	97,076.85	97,076.85	54,508.85

(续)

项目	2018-12-31	本期增加	本期减少	2019-12-31
基本养老保险	43,163.06	615,791.29	622,222.48	36,731.87
失业保险费	1,885.18	22,865.83	21,722.73	3,028.28
企业年金缴费	24,770.26	50,324.69	60,346.25	14,748.70
合计	69,818.50	688,981.81	704,291.46	54,508.85

(续)

项目	2018-1-1	本期增加	本期减少	2018-12-31
基本养老保险		540,949.27	497,786.21	43,163.06
失业保险费		17,189.18	15,304.00	1,885.18
企业年金缴费		90,656.45	65,886.19	24,770.26
合计		648,794.90	578,976.40	69,818.50

17. 应交税费

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
房产税	133,284.36	133,284.36	133,284.36	
个人所得税	15,075.67	208,414.97	171,188.87	111,639.27
土地使用税		318,845.00	318,845.00	318,845.00
其他税费		65,068.86	373,467.18	368,289.34
印花税			34,181.90	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
合计	148,360.03	725,613.19	1,030,967.31	798,773.61

18.其他应付款

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
应付利息	211,440,458.54	10,382,664.34	16,341,156.97	8,923,561.10
其他应付款	11,325,007.27	3,675,500.85	780,851.32	1,200,067.51
合计	222,765,465.81	14,058,165.19	17,122,008.29	10,123,628.61

18.1 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
分期付息到期还本的长期借款利息	211,440,458.54	10,382,664.34	16,104,351.41	8,182,588.90
短期借款应付利息			236,805.56	740,972.20
合计	211,440,458.54	10,382,664.34	16,341,156.97	8,923,561.10

18.2 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
售房定金	9,441,000.00	400,000.00		
土增税清算准备金	919,920.78	1,092,247.47		
往来款	664,096.49	1,218,156.38	780,851.32	1,200,067.51
诚意金	299,990.00	965,097.00		
合计	11,325,007.27	3,675,500.85	780,851.32	1,200,067.51

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	2021-8-31 余额	未偿还或结转的原因
英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	367,088.94	尚未结算
合计	367,088.94	

(续)

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	2020-12-31 余额	未偿还或结转的原因
英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	367,088.94	尚未结算
合计	367,088.94	

2018年12月31日和2019年12月31日无账龄超1年的重要其他应付款。

19. 一年内到期的非流动负债

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
一年内到期的长期借款	161,921,750.00	168,420,000.00	4,807,300,000.00	-
其中: 抵押借款	161,921,750.00	168,420,000.00		
信用借款			4,807,300,000.00	
合计	161,921,750.00	168,420,000.00	4,807,300,000.00	

20. 其他流动负债

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
待结转销项税金	67,007,579.16	14,885,251.18		
合计	67,007,579.16	14,885,251.18		

21. 长期借款

借款类别	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
抵押借款	1,197,671,750.00	1,014,170,000.00	440,000,000.00	
信用借款	4,052,300,000.00	5,352,300,000.00	5,152,300,000.00	4,897,300,000.00
小计	5,249,971,750.00	6,366,470,000.00	5,592,300,000.00	4,897,300,000.00
减: 一年内到期的长期借款	161,921,750.00	168,420,000.00	4,807,300,000.00	
合计	5,088,050,000.00	6,198,050,000.00	785,000,000.00	4,897,300,000.00

22. 租赁负债

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
房屋租赁	1,259,719.02			
合计	1,259,719.02			

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

23.股本

投资者名称	2020-12-31		本年增加	本年减少	2021-8-31 余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津广宇发展股份有限公司	2,000,000,000.00	100.00	1,300,000,000.00		3,300,000,000.00	100.00

(续)

投资者名称	2019-12-31		本年增加	本年减少	2020-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津广宇发展股份有限公司	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

(续)

投资者名称	2018-12-31		本年增加	本年减少	2019-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津广宇发展股份有限公司	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

(续)

投资者名称	2018-1-1		本年增加	本年减少	2018-12-31	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
天津广宇发展股份有限公司	2,000,000,000.00	100.00			2,000,000,000.00	100.00

24.资本公积

项目	2020-12-31	本年增加	本年减少	2021-8-31
股本溢价	124,190,000.00			124,190,000.00
合计	124,190,000.00			124,190,000.00

(续)

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2019-12-31	本年增加	本年减少	2020-12-31
股本溢价	124,190,000.00			124,190,000.00
合计	124,190,000.00			124,190,000.00

(续)

项目	2018-12-31	本年增加	本年减少	2019-12-31
股本溢价		124,190,000.00		124,190,000.00
合计		124,190,000.00		124,190,000.00

25.未分配利润

项目	2021年1-8月	2020年	2019年	2018年
上年年末余额	-942,816,204.70	-907,976,261.78	-658,370,732.90	-8,633,299.81
加:年初未分配利润调整数				
本年年初余额	-942,816,204.70	-907,976,261.78	-658,370,732.90	-8,633,299.81
加:本年归属于母公司所有者的净利润	-508,768,496.68	-34,839,942.92	-249,605,528.88	-649,737,433.09
减:提取法定盈余公积				
提取任意盈余公积				
提取一般风险准备				
应付普通股股利				
转作股本的普通股股利				
本年年末余额	-1,451,584,701.38	-942,816,204.70	-907,976,261.78	-658,370,732.90

26.税金及附加

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
房产税	133,284.36	533,137.44	133,284.36	
城镇土地使用税	318,845.00	30,593.75		
印花税	481,741.52	103,738.40	1,209,343.80	24,045.50
环保税		327,917.71	1,013,692.02	368,289.34
合计	933,870.88	995,387.30	2,356,320.18	392,334.84

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

27.销售费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
物业管理	2,576,162.09	5,085,759.36	5,046,629.28	3,598,475.78
职工薪酬	1,001,636.52	1,486,602.16	1,512,293.30	629,410.41
营销推广费	546,411.39	3,327,308.66	4,337,599.47	5,696,823.28
其他费用	417,638.12	425,059.58	1,143.18	386,189.78
广告宣传费	264,150.94	434,505.51	297,136.96	242,857.14
租赁费	200,528.09	556,880.22	599,361.78	243,696.16
水电费	159,689.78	313,393.71	244,550.05	234,990.06
销售佣金	44,992.04			
差旅费	30,755.15	14,213.63	39,642.57	2,776.43
办公费	4,291.57	6,648.54	11,384.13	
咨询顾问费		438,620.35	508,490.57	1,392,830.16
中介费			6,552.48	
修理费			1,654.83	
合计	5,246,255.69	12,088,991.72	12,606,438.60	12,428,049.20

28.管理费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
中介费	1,147,731.89	976,270.08	450,092.23	143,207.54
职工薪酬	928,773.72	1,064,061.76	1,463,619.88	1,678,562.53
租赁费	582,664.77	1,206,503.61	444,367.84	234,319.40
差旅费	137,196.76	82,598.98	122,996.94	32,395.72
折旧费	111,259.28	166,889.44	162,968.00	3,639.02
劳务派遣费	30,342.76			
财产保险费	29,945.88	4,838.82		
办公费	26,239.77	47,663.65	52,105.71	400.00
物业管理费	22,060.75	61,081.42	30,897.16	
低值易耗品摊销	10,288.51	4,370.80	8,037.49	26,056.03
地方政府收费	1,008.00	1,200.00	1,152.00	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
网络服务费		93,577.64		
党建工作经费		56,409.86		
劳动保护费		222.21	290.26	
管理信息系统运维费			8,346.21	
修理费			2,619.44	
其他费用	66,231.07	193,166.73	63,242.01	17,985.22
合计	3,093,743.16	3,958,855.00	2,810,735.17	2,136,565.46

29.财务费用

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
利息费用	46,940,047.15	18,877,701.01		
减:利息收入				270,797.31
加:汇兑损失				
其他支出	31,384.24	18,041.80	9,291.79	7,577.04
合计	46,971,431.39	18,895,742.81	9,291.79	-263,220.27

30.其他收益

产生其他收益的来源	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
稳岗补贴	13,494.30	40,351.03	40,000.00	5,890.69
个税手续费返还	5,908.08			
合计	19,402.38	40,351.03	40,000.00	5,890.69

31.资产减值损失

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-452,876,062.25	-1,053,979.14	-309,318,273.51	-842,902,964.70
合计	-452,876,062.25	-1,053,979.14	-309,318,273.51	-842,902,964.70

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

32. 营业外收入

项目	2021年1-8月 发生额	2020年发生额	2019年发 生额	2018年 发生额	计入本期非经 常性损益的金 额
违约金、罚款等	333,464.31	1,605,167.23	125,962.00		333,464.31
其他		244,000.00			
合计	333,464.31	1,849,167.23	125,962.00		333,464.31

33. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2021年1-8月 发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
递延所得税费用		-263,494.79	-77,329,568.37	-207,853,370.15
合计		-263,494.79	-77,329,568.37	-207,853,370.15

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2021年1-8月 发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
本期利润总额	-508,768,496.68	-35,103,437.71	-326,935,097.25	-857,590,803.24
按法定/适用税率计 算的所得税费用	-127,192,124.17	-8,775,859.43	-81,733,774.31	-214,397,700.81
本期未确认递延所 得税资产的可抵扣 暂时性差异或可抵 扣亏损的影响	127,192,124.17	8,512,364.64	4,404,205.94	6,544,330.66
所得税费用		-263,494.79	-77,329,568.37	-207,853,370.15

34. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2021年1-8月 发生额	2020年发生额	2019年发生 额	2018年发生 额
购房定金, 诚意金	7,893,912.88	8,615,097.00		
利息收入	361,317.61	637,194.21	436,918.15	270,797.31

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月 发生额	2020年发生额	2019年发生 额	2018年发生 额
收到赔偿款、租金等			367,088.94	
备用金、押金、保证金等				519,288.69
往来款等	13,923.76	14,028.39	6,261,969.42	17,912,955.96
除税费返还外的用于公司 经营性活动的其他政府补 助收入	13,494.30	40,351.03	40,000.00	
资金集中存款		98,480,198.49		
合计	8,282,648.55	107,786,869.12	7,105,976.51	18,703,041.96

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2021年1-8月 发生额	2020年发生 额	2019年发生 额	2018年发生 额
往来款等	6,176,587.18	15,770,360.19	17,212,059.02	16,323,171.80
支付的营业费用、管理费 用等	1,510,057.34	1,674,170.16	1,292,737.34	992,039.11
党团费、工会经费等	32,817.50	38,999.60	36,209.20	
银行手续费	5,321.71	13,848.09	9,291.79	7,577.04
代收代付(包括税费等)				555,524.87
资金集中存款	357,197,090.34		47,709,115.80	51,278,867.58
合计	364,921,874.07	17,497,378.04	66,259,413.15	69,157,180.40

3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2021年1-8月 发生额	2020年发生 额	2019年发生 额	2018年发生 额
泰山7号开发贷银团费	1,003,000.00	1,107,000.00	2,137,500.00	
合计	1,003,000.00	1,107,000.00	2,137,500.00	

(2) 现金流量表补充资料

项目	2021年1-8月发 生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
1.将净利润调节为 经营活动现金流 量:				
净利润	-508,768,496.68	-34,839,942.92	-249,605,528.88	-649,737,433.09

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
加: 资产减值准备	452,876,062.25	1,053,979.14	309,318,273.51	842,902,964.70
信用资产减值损失				
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	239,981.60	166,889.44	162,968.00	3,639.02
无形资产摊销		4,330,439.99		
长期待摊费用摊销		2,581,097.53	2,311,512.32	2,224,855.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)				
固定资产报废损失(收益以“-”填列)				
公允价值变动损益(收益以“-”填列)				
财务费用(收益以“-”填列)	46,940,047.15	18,877,701.01		
投资损失(收益以“-”填列)				
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)		-263,494.79	-77,329,568.37	-207,853,370.15
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)				
存货的减少(增加以“-”填列)	-270,843,907.27	-379,125,621.17	-841,248,962.28	-493,521,046.96
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-366,728,430.30	82,499,287.90	-1,398,753.85	-1,505,129.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	613,250,800.22	245,108,570.39	459,917,454.84	52,034,440.44
其他				
经营活动产生	-33,033,943.03	-59,611,093.48	-397,872,604.71	-455,451,080.20

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
的现金流量净额				
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3.现金及现金等价物净变动情况:				
现金的年末余额	203,486,738.72	84,736,065.76	26,412,847.96	0.00
减: 现金的年初余额	84,736,065.76	26,412,847.96		0.00
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	475,947,763.30	-40,156,980.69	74,121,963.76	51,278,867.58

(3) 现金和现金等价物

项目	2021-8-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
现金	203,486,738.72	84,736,065.76	26,412,847.96	
其中:				
可随时用于支付的银行存款	203,486,738.72	84,736,065.76	26,412,847.96	
年末现金和现金等价物余额	203,486,738.72	84,736,065.76	26,412,847.96	

35.所有权或使用权受到限制的资产

项目	2021-8-31账面价值	2020-12-31账面价值	2019-12-31账面价值	2018-12-31账面价值	受限原因
货币资金	19,409,107.58	26,680,725.11	34,625,505.19	34,528,556.81	按揭贷款保证金
存货	4,601,955,301.57	5,804,797,683.00	5,804,797,683.00		土地使用权借款抵

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2021-8-31账面价值	2020-12-31账面价值	2019-12-31账面价值	2018-12-31账面价值	受限原因
					押
合计	4,621,364,409.15	5,831,478,408.11	5,839,423,188.19	34,528,556.81	

36.政府补助

(1) 政府补助基本情况

种类	2021年1-8月金额	列报项目	计入2021年1-8月当期损益的金额
稳岗补贴	13,494.30	其他收益	13,494.30

(续)

种类	2020年金额	列报项目	计入2020年当期损益的金额
稳岗补贴	40,351.03	其他收益	40,351.03

(续)

种类	2019年金额	列报项目	计入2019年当期损益的金额
稳岗补贴	40,000.00	其他收益	40,000.00

(续)

种类	2018年金额	列报项目	计入2018年当期损益的金额
稳岗补贴	3,399.34	其他收益	3,399.34

六、与金融工具相关风险

本公司的主要金融工具包括借款、应收款项、应付款项、交易性金融资产、交易性金融负债等,各项金融工具的详细情况说明见本附注六、与这些金融工具有关的风险,以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化,而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用,因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

本公司所有经营活动均在中国境内，主要交易均以人民币结算，本年度并无重大外汇风险。

(2) 利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

本公司利率风险敏感性分析基于下述假设：

·市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

·对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；

·以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

2、信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款。本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收账款，本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。对于其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

监控,对于信用记录不良的客户,本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式,以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内,如果购房客户无法偿还抵押贷款,将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下,本公司一般情况下可以根据相关购房合同的约定,通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此,本公司认为相关的信贷风险已大幅地降低。

3、流动风险

管理流动风险时,本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控,以满足本公司经营需要,并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

(二) 金融资产转移

无。

七、关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
天津广宇发展股份有限公司(控股股东)	天津市滨海新区经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元	房地产开发、销售	186,252.072	100.00	100.00

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2020-12-31 余额	本期增加	本期减少	2021-8-31 余额
天津广宇发展股份有限公司	1,862,520,720.00			1,862,520,720.00

(续)

控股股东	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-12-31 余额
天津广宇发展股份有限	1,862,520,720.00			1,862,520,720.00

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

控股股东	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-12-31 余额
公司				

(续)

控股股东	2018-12-31 余额	本期增加	本期减少	2019-12-31 余额
天津广宇发展股份有限公司	1,862,520,720.00			1,862,520,720.00

(续)

控股股东	2018-1-1 余额	本期增加	本期减少	2018-12-31 余额
天津广宇发展股份有限公司	1,862,520,720.00			1,862,520,720.00
鲁能集团有限公司	20,000,000,000.00		20,000,000,000.00	

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额	2021-8-31 比例	2020-12-31 比例
天津广宇发展股份有限公司	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	100.00	100.00

(续)

控股股东	持股金额		持股比例 (%)	
	2019-12-31 余额	2018-12-31 余额	年末比例	年初比例
天津广宇发展股份有限公司	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	100.00	100.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
中国绿发投资集团有限公司	最终控制方
鲁能集团有限公司	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
北京礼士宾馆有限公司	同受最终控制方控制
南京鲁能硅谷房地产开发有限公司	同受最终控制方控制

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

其他关联方名称	与本公司关系
中国绿发投资集团有限公司	最终控制方
南京鲁能地产有限公司	同受最终控制方控制
英大泰和财产保险股份有限公司	其他关联方
远大软件股份有限公司	其他关联方
天津市普迅电力信息技术有限公司	其他关联方

(二) 关联交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方	关联交易内容	2021年1-8月发生额	2020年发生额	2019年发生额	2018年发生额
上海鲁能物业服务服务有限公司苏州分公司	物业服务费	2,760,698.20	7,129,567.90	5,332,985.78	3,598,475.78
上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	水电费	172,263.69	147,552.57	279,322.22	234,990.06
上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	会议服务			6,706.76	
英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司	项目保险费		331,012.04	367,088.94	
北京国电通网络技术有限公司	咨询服务费		142,537.70	99,380.00	
远光软件股份有限公司	硬件采购费			6,999.00	
天津市普迅电力信息技术有限公司	车载终端费			1,948.28	
天津英大金财旅行社有限公司	商旅费		48,352.26	14,272.50	
合计		2,932,961.89	7,799,022.47	6,108,703.48	3,833,465.84

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

2. 关联租赁情况

(1) 承租情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2021年1-8月确认的租赁收益	2020年确认的租赁收益	2019年确认的租赁收益	2018年确认的租赁收益
苏州鲁能置业有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	房屋				19,151.52
上海鲁能酒店管理有限公司苏州阳澄湖西湖酒店分公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	营销中心租赁费	144,387.28	460,256.03	401,552.00	210,666.66

3. 关联担保情况

(1) 关联方担保情况 (2021年1-8月)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	148,750,000.00	2019/5/29	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	19,833,000.00	2020/8/20	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	9,917,000.00	2020/11/6	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	19,833,000.00	2020/12/7	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	19,833,000.00	2021/2/4	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	148,750,000.00	2019/5/29	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	39,650,000.00	2019/11/1	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	49,562,500.00	2020/1/14	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	9,917,000.00	2020/8/27	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	19,833,250.00	2021/2/4	2024/3/25	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	79,333,000.00	2021/2/4	2024/3/25	否

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	99,600,000.00	2019/11/29	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	49,800,000.00	2020/1/2	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	24,900,000.00	2020/7/29	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	99,600,000.00	2020/7/30	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	99,600,000.00	2020/8/17	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	19,920,000.00	2020/8/27	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	19,920,000.00	2020/10/29	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	19,920,000.00	2020/11/18	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	99,600,000.00	2020/12/9	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	29,880,000.00	2021/12/30	2024/10/30	否
天津广宇发展股份有限公司	苏州鲁能广宇置地有限公司	69,720,000.00	2021/2/3	2024/10/30	否

4. 关联方资金拆借

(1) 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
2021-8-31					
鲁能集团有限公司	拆入	1,435,000,000.00	2017-12-21	2022-11-21	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	20,000,000.00	2017-12-21	2022-11-1	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	1,142,300,000.00	2017-12-21	2022-12-23	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	50,000,000.00	2018-2-12	2025-2-12	长期借款
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-9-6	2022-12-31	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	195,000,000.00	2019-5-7	2022-5-7	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	270,000,000.00	2019-12-27	2022-12-27	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	90,000,000.00	2020-03-18	2025-3-18	长期借款

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
天津广宇发展股份有限公司	拆入	700,000,000.00	2021-1-4	2023-1-4	长期借款
2020-12-31					
鲁能集团有限公司	拆入	1,435,000,000.00	2017-12-21	2022-11-21	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	2,020,000,000.00	2017-12-21	2022-11-1	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	1,142,300,000.00	2017-12-21	2022-12-23	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	50,000,000.00	2018-2-12	2025-2-12	长期借款
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-9-6	2022/12/31	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	195,000,000.00	2019-5-7	2022-5-7	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	270,000,000.00	2019-12-27	2022/12/27	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	90,000,000.00	2020/3/18	2025/3/18	长期借款
2019-12-31					
鲁能集团有限公司	拆入	310,000,000.00	2019-12-27	2020-12-27	短期借款
鲁能集团有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-02-12	2021-02-12	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	195,000,000.00	2019-05-07	2022-05-07	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	1,435,000,000.00	2017-12-21	2020-11-21	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	拆入	2,020,000,000.00	2017-12-21	2020-11-01	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	拆入	1,142,300,000.00	2017-12-21	2020-12-23	一年内到期的非流动负债
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-09-06	2020-12-31	一年内到期的非流动负债
鲁能集团有限公司	拆入	60,000,000.00	2018-12-18	2020-12-18	一年内到期的非流动负债
2018-12-31					
鲁能集团有限公司	拆入	100,000,000.00	2018-08-20	2019-08-20	短期借款
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-09-06	2019-09-06	短期借款
鲁能集团有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-12-18	2019-12-18	短期借款
鲁能集团有限公司	拆入	1,435,000,000.00	2017-12-21	2020-11-21	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	2,020,000,000.00	2017-12-21	2020-11-01	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	1,142,300,000.00	2017-12-21	2020-12-23	长期借款
鲁能集团有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-01-23	2021-01-23	长期借款

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
鲁能集团有限公司	拆入	150,000,000.00	2018-02-12	2021-02-12	长期借款

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	2021-8-31		2020-12-31		2019-12-31		2018-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州千岛湖全域旅游有限公司	7,210.10							
预付款项	国网江苏省电力有限公司苏州供电公司			534,168.02		1,759,302.26		2,071,908.53	
其他应收款	天津广宇发展股份有限公司	361,710,883.31		4,513,792.97		102,993,991.46		55,284,875.66	

2. 应付项目

项目名称	关联方	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额	2019-12-31 余额	2018-12-31 余额
应付利息	鲁能集团有限公司	128,544,808.25	8,742,754.05		
应付利息	天津广宇发展股份有限公司	70,354,166.68			
应付利息	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	1,650,000.07	252,083.38		
应付账款	上海鲁能物业服务服务有限公司苏州分公司	99,874.11	500,179.82	996,373.60	300,180.00
其他应付款	上海鲁能酒店管理服务有限公司苏州阳澄西湖酒店分公司	60,459.76	134,460.14	147,552.57	503,518.34
其他应付款	都城伟业集团有限公司	25,716.43	25,780.15	25,780.15	25,866.44
其他应付款	英大泰和财产保险股份有限公司青岛分公司		367,088.94	367,088.94	

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别说明外,均以人民币元列示)

项目名称	关联方	2021-8-31 余额	2020-12-31 余额	2019-12-31 余额	2018-12-31 余额
其他应付款	天津英大金融旅行社有限公司			14,272.50	
其他应付款	远光软件股份有限公司			6,999.00	
其他应付款	国网江苏省电力有限公司苏州供电公司				190,569.99

苏州鲁能广宇置地有限公司

财务报表附注

2018年1月1日至2021年8月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

八、或有事项

无。

九、承诺事项

无。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

无。

苏州鲁能广宇置地有限公司

二〇二一年十一月十六日



姓 名	晏 斌
Full name	
姓 别	男
Sex	
出生日期	1970年6月8日
Date of birth	
工作单位	华夏会计师事务所
Working unit	
身份证号码	110105700608005
Identity card No.	



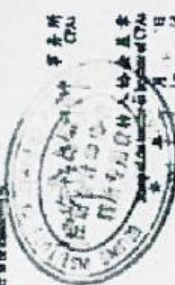
证书编号: 100000887085
 颁发机构: 中国注册会计师协会
 Authorized Institute of CPA
 发证日期: 1999年 9月 28日
 Date of Issuance

1959年 9月 28日

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



同意調查
Agree the holding

[illegible]

同意調入
Agree the holder

[illegible]

地址：威海市环翠区威海路1213.9, 26

[illegible]

When preparing the CPA shall enter the class this certificate was issued in.

This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or absorption shall be allowed. The CPA shall return the certificate to the competent institution of CPAs when the CPA ceases conducting statutory business.

In case of loss, the CPA shall report to the competent institution of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss.

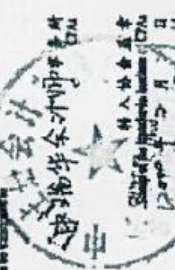
程志 瑞峰(沈浩) 2019.12.23
程志 恒中(沈浩) 2019.12.23

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



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

THE UNIVERSITY OF CHINA PRESS



阿拉伯人

1. *Signature*
 2. *Signature*
 3. *Signature*
 4. *Signature*
 5. *Signature*
 6. *Signature*
 7. *Signature*
 8. *Signature*
 9. *Signature*
 10. *Signature*
 11. *Signature*
 12. *Signature*
 13. *Signature*
 14. *Signature*
 15. *Signature*
 16. *Signature*
 17. *Signature*
 18. *Signature*
 19. *Signature*
 20. *Signature*
 21. *Signature*
 22. *Signature*
 23. *Signature*
 24. *Signature*
 25. *Signature*
 26. *Signature*
 27. *Signature*
 28. *Signature*
 29. *Signature*
 30. *Signature*
 31. *Signature*
 32. *Signature*
 33. *Signature*
 34. *Signature*
 35. *Signature*
 36. *Signature*
 37. *Signature*
 38. *Signature*
 39. *Signature*
 40. *Signature*
 41. *Signature*
 42. *Signature*
 43. *Signature*
 44. *Signature*
 45. *Signature*
 46. *Signature*
 47. *Signature*
 48. *Signature*
 49. *Signature*
 50. *Signature*
 51. *Signature*
 52. *Signature*
 53. *Signature*
 54. *Signature*
 55. *Signature*
 56. *Signature*
 57. *Signature*
 58. *Signature*
 59. *Signature*
 60. *Signature*
 61. *Signature*
 62. *Signature*
 63. *Signature*
 64. *Signature*
 65. *Signature*
 66. *Signature*
 67. *Signature*
 68. *Signature*
 69. *Signature*
 70. *Signature*
 71. *Signature*
 72. *Signature*
 73. *Signature*
 74. *Signature*
 75. *Signature*
 76. *Signature*
 77. *Signature*
 78. *Signature*
 79. *Signature*
 80. *Signature*
 81. *Signature*
 82. *Signature*
 83. *Signature*
 84. *Signature*
 85. *Signature*
 86. *Signature*
 87. *Signature*
 88. *Signature*
 89. *Signature*
 90. *Signature*
 91. *Signature*
 92. *Signature*
 93. *Signature*
 94. *Signature*
 95. *Signature*
 96. *Signature*
 97. *Signature*
 98. *Signature*
 99. *Signature*
 100. *Signature*

注册会计師工作單位變更事項登記
Registration of a Change of Working Unit by a CPA



同意調出
Agree the budget to be transferred from

所
事

Stamp of the transfer and Institute of CPAs
 特約公認会計士
 2012年1月12日

同意调入
Agree the holding to be transferred to

事務所 (72)

Stamp of the transfer is backside of CPAs
 2012年1月12日

12

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

同意变更
Agrees the holder to be transferred to:



同意变更
Agrees the holder to be transferred to:



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

同意变更
Agrees the holder to be transferred from:

事务所
CPA

转出时间
Date of the transfer from CPA

同意变更
Agrees the holder to be transferred to:

事务所
CPA

转入时间
Date of the transfer to CPA



中国注册会计师协会



姓名
Full name

性别
Sex

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit

身份证号码
Identity card No.

注册会计师事务所 (特殊普通合伙)

120103106212277010



有效期限一年
Valid for smaller year after



11010130084

北京市注册会计师协会
Beijing Institute of Certified Public Accountants

11010130084

北京市注册会计师协会
Beijing Institute of Certified Public Accountants

2018 05 15



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9112000010310067X6



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、
许可、监管信息

名称 天津广宇发展股份有限公司

类型 股份有限公司(上市)

法定代表人 王科

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；房地产品信咨询、办公、材料、机械、电子设备、通信器材、办公用品、设备销售；仓储（危险品）；商品信息咨询；房地产品信咨询；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）

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

住所 天津经济技术开发区新城西路52号6号楼
202-4单元

登记机关



2021年01月05日

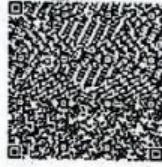


营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913700007456935935

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、许可、监
管信息



名称 鲁能集团有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 刘宇

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

注册资本 贰佰亿元整

成立日期 2002年12月12日

营业期限 2002年12月12日至 年 月 日

住所 济南市市中区经三路14号

登记机关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

<http://www.gsxt.gov.cn>



统一社会信用代码

91110000699631905D

照执业营

(副本)(2-1)

扫描二维码登录
“四家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 都城伟业集团有限公司

类型

刘宇
法定代表人

規範經營

注册资本 200000万元

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

住所 北京市西城区西单北大街111号9层901室

登记机关



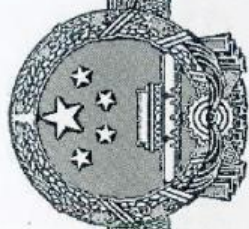
2021年06月28日

[illegible]

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320507MA1MX9HA34 (1/1)

编号 320507666202110220064



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 苏州鲁能广宇置地有限公司

注册资本 330000万元整

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2016年10月17日

法定代表人 孙明峰

营业期限 2016年10月17日至****

经营范围

房地产开发经营，酒店管理，物业管理，旅游项目开发与管理，销售，建设工程项目管理，科技信息咨询，装饰工程设计与施工，会务服务，餐饮服务，住宿，企业材料，体育运动项目经营，洗浴服务，房地产经纪服务，展览展示服务，体育器材销售，计算机技术培训，企业管理培训，茶艺培训，展示服务（不含国家统一认可的职业技能培训），（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）。

住所 苏州市相城区元和街道嘉元路959号元和大厦589室

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

权利人	苏州鲁能广宇置地有限公司				
共有情况					
坐落	相城区元和街道建元路南、文灵路东				
不动产单元号	320507 001175 GB00023 W000000000				
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	土地面积24475.00㎡				
使用期限	国有建设用地使用权 2086年12月22日 止				
权利其他状况	2016年12月28日				



- 1、该宗地于2017年12月23日之前开工，在2019年12月23日之前竣工，待竣工后申请复核。
- 1<容积率≤2.0
- 在城镇住宅用地中，按拍卖、挂牌出让文件约定，可以配建商业、社区居委会用房、物业管理用房的，土地使用年限分别为：40年、40年、70年，土地用途分别为：批发零售用地、机关团体用地、城镇住宅用地。
- 根据苏府办[2016]222号《市政府办公室印发关于贯彻落实苏州市居家养老服务条例实施意见的通知》文件要求，新建住宅区中根据规划要求配建的居家养老服务设施，建成后无偿移交给当地民政部门，其不动产归民政部门所有。
- 商品房预售条件为工程竣工验收后，方可申请预售许可。
- 根据出让文件约定，设定市场指导价的地块，土地使用权限网上竞价超过市场指导价10%以上的，出让金支付时间调整为竞得之日起60日内付清，逾期支付出让金的，解除合同并没收保证金。

权利人	苏州康能房产置地有限公司		
共有情况			
坐落	相城区元和街道元和路南、兴源路西		
不动产单元号	320507 006075 08000227000000000		
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	土地面积38547.00㎡		
使用期限	国有建设用地使用权 2086年12月23日 止		
权利其他状况	2016年12月28日		



1、该宗地于2017年12月23日之前开工，在2019年12月23日之前竣工，待竣工后申请复核。

1<容积率≤2.0

在城镇住宅用地中，按拍卖、挂牌出让文件约定，可以配建商业、社区居委会用房、物业管理用房的，土地使用年限分别为：40年、40年、70年，土地用途分别为：批发零售用地、机关团体用地、城镇住宅用地。

根据苏府办[2016]222号《市政府办公室印发关于贯彻落实苏州市居家养老服务条例实施意见的通知》文件要求，新建住宅区中根据规划要求配建的居家养老服务设施，建成后无偿移交给当地民政部门，其不动产归民政部门所有。

商品房预售条件为工程竣工验收后，方可申请预售许可。

根据出让文件约定，设定市场指导价的地块，土地使用权限上竞价超过市场指导价10%以上的，出让金支付时间调整为竞得之日起60日内付清，逾期支付出让金的，解除合同并没收保证金。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 320507201600126 号

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

苏州市规划局
发证机关
日期 2016年12月23日

用地单位	苏州鲁能置业有限公司
用地项目名称	苏地2016-M-57号地块
用地位置	元和街道建元路南、灵山路两侧
用地性质	居住用地
用地面积	63022 平方米
建设规模	
附图及附件名称 经批准的附图	

根据《江苏省城乡规划条例》第四十九条，建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，一年内未办理用地批准文件，且未申请延期或申请延期未获批准的，建设用地规划许可证失效。

遵守事项

根据《中华人民共和国行政许可法》第五十条，建设单位或个人需要申请延期的，应在建设用地规划许可证有效期届满30日前提出申请。

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

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 320507301700058 号

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



建设单位 (个人)	苏州鲁信置业有限公司
建设项目名称	苏地2016二WG-3地块安置房、10#住宅
建设位置	元和街道越元路南，文灵路西侧
建设规模	总建筑面积11096.37㎡，计容面积10130.18㎡

附图及附件名称
送批前规划建筑设计方案

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建设要求的法律凭证。
- 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。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 320507201700091 号

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



发证机关

日期

2017年08月10日

建设单位(个人)	苏州鲁能
建设项目名称	苏地2016005-5号地块出让
建设位置	元和街道元和南路南侧
建设规模	总建筑面积1120.26平方米 计容面积8203.59平方米
附图及附件名称 规划方案、总平面图、鸟瞰图、效果图	

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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 320507201704070101

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 苏州市相城区住房和城乡建设局

发证日期 2017 年 04 月 07 日

NY 0084052

建设单位	苏州鲁能广宇置地有限公司
工程名称	苏地2016-WG-51号东地块总承包工程
建设地址	相城区
建设规模	58342.03平方米 合同价 13,468.75 万元
勘察单位	江苏省勘察设计院
设计单位	中铁工程设计研究院有限公司/江苏浩森建筑设计有限公司
施工单位	中国建筑第五工程局有限公司
监理单位	中咨工程建设监理公司
监理单位项目负责人	韩延庆
设计单位项目负责人	张永峰/缪一
监理单位项目负责人	杨选奎
总工程师	刘建君
合同工期	487
备注	根据申报材料，本次施工许可手续范围为：58342.03平方米的房屋建筑工程（1-8#、27#、地下车库）。

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，本证不得涂改、伪造、变造、转让。
- 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。

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 320507201706290101

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 苏州市相城区住房和城乡建设局
发证日期 2017 年 06 月 06 日

NC 0034094

建设单位	苏州睿能广宇置地有限公司		
工程名称	苏地2016-WG-57号地块项目9#-10#住宅		
建设地址	元和街道建元路南、玄灵路两侧		
建设规模	1096.37平方米	合同价格	2,417.12 万元
勘察单位	江西省勘察设计院		
设计单位	中铁工程设计研究院有限公司		
施工单位	中国建筑第五工程局有限公司		
监理单位	中咨工程建设监理公司		
勘察单位项目负责人	韩延庆	设计单位项目负责人	张勇
施工单位项目负责人	杨选奎	总监理工程师	刘建君
合同工期	403		
备注	根据申报材料，本次施工许可手续范围为：11096.37平方米的房屋建筑工程。		

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为监督施工依据。
- 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。

320507201706290101

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 320507201708290101

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 苏州市相城区住房和城乡建设局

发证日期 2017 年 08 月 29 日



Nº 0036558

建设单位	苏州鲁能广宇置地有限公司		
工程名称	苏地2016-W6-57号西地块项目		
建设地址	元和街道建元路南、文灵路西侧		
建设规模	112038.05平方米	合同价格	22,021.73 万元
勘察单位	江西省勘察设计院		
设计单位	中铁工程设计院有限公司/江苏浩森建筑设计有限公司		
施工单位	中建八局第一建设有限公司		
监理单位	中咨工程建设监理公司		
勘察单位项目负责人	韩延庆	设计单位项目负责人	张勇/缪一
施工单位项目负责人	孙俊杰	总监理工程师	刘建君
合同工期	625		
备注	根据申报材料，本次施工许可手续范围为：112038.05平方米的房屋建筑工程。		

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。

商品房预售许可证

苏房预相城〔2020〕133号

售房单位：苏州鲁能广宇置地有限公司

项目名称：杭湖雅苑

房屋坐落：顺贤路西侧

房屋幢号：5、6、9、10、12、13

预售总建筑面积：

14836.44 平方米，共 176 套（处）

其中：住宅 14836.44平方米，共 176 套；非住宅 / 平方米，共 / 套（处）；

其它 / 平方米，共 / 套。

经审查，以上所列商品房房屋符合《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，准予公开销售。

发证机关：苏州相城住房和城乡建设局

2020 年 6 月 24 日

本证有效期至 2021 年 6 月 24 日

苏州市住房和城乡建设局制

中华人民共和国
建筑工程施工许可证

编号 320507201709010101

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09月01日

N° 0036562

建设单位	苏州鲁能广宇置地有限公司		
工程名称	苏地2016-WG-61号A地块项目二标段		
建设地址	阳澄湖镇环湖北路南、顺贤路西侧		
建设规模	102058.22平方米	合同价格	22,297.64万元
勘察单位	苏州市建筑勘察院有限责任公司		
设计单位	中铁工程设计研究院有限公司/江苏浩森建筑设计有限公司		
施工单位	天元建设集团有限公司		
监理单位	苏州联信工程管理有限公司		
勘察单位项目负责人	毛建	设计单位项目负责人	张勇/缪一
施工单位项目负责人	王普瑞	总监理工程师	何军
合同工期	463		
备注	根据申报材料，本次施工许可手续范围为：102058.22平方米的房屋建筑工程（19-28#、72#、75-79#住宅、80#配电房、81#门卫、84#垃圾收集站、地库2）。		

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以施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数超过法定时间的，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。

权利人	苏州鲁能广宇置地有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	相城区阳澄湖镇顺贤路西					
不动产单元号	320507 117112 GB00011 W000000000					
权利类型	国有建设用地使用权					
权利性质	出让					
用途	商服用地					
面积	土地面积53359.00m²					
使用期限	国有建设用地使用权 2056年12月22日 止					
权利其他状况	2017年03月14日					



1、该宗地于2017年12月23日之前开工，在2019年12月23日之前竣工，待竣工后申请复核。
容积率≤1.0

宗地图

62.50-62.50

07-117-(112)-GB00011

北



河流

河流

苏州鲁能广宇置地有限公司
GB00011 53359
054



规划道路

附
图
页

绘图员：黄海龙

检查员：

审核员：

制图日期：2017-03-14

1:3000

权利人	苏州鲁能广宇置地有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	相城区阳澄湖镇顺贤路西	
不动产单元号	320507 117112 GB00010 W000000000	
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	土地面积138695.00m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2086年12月22日 止	
权利其他状况	2017年03月14日	



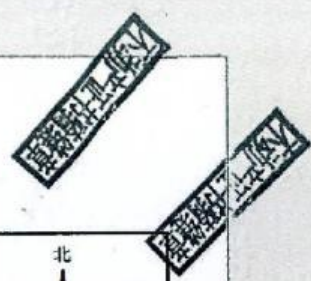
1、该宗地于2017年12月23日之前开工，在2019年12月23日之前竣工，待竣工后申请复核。

1<容积率≤1.05

在城镇住宅用地中，按挂牌出让文件约定，可以配建商业、社区居委会用房、物业管理用房的，土地使用年限分别为：40年、40年、70年，土地用途分别为：批发零售用地、机关团体用地、城镇住宅用地。

根据苏府办[2016]222号《市政府办公室印发关于贯彻落实苏州市居家养老服务条例实施意见的通知》文件要求，新建住宅区中根据规划要求配建的居家养老服务设施，建成后无偿移交当地民政部门，其不动产产权归民政部门所有。

宗地图

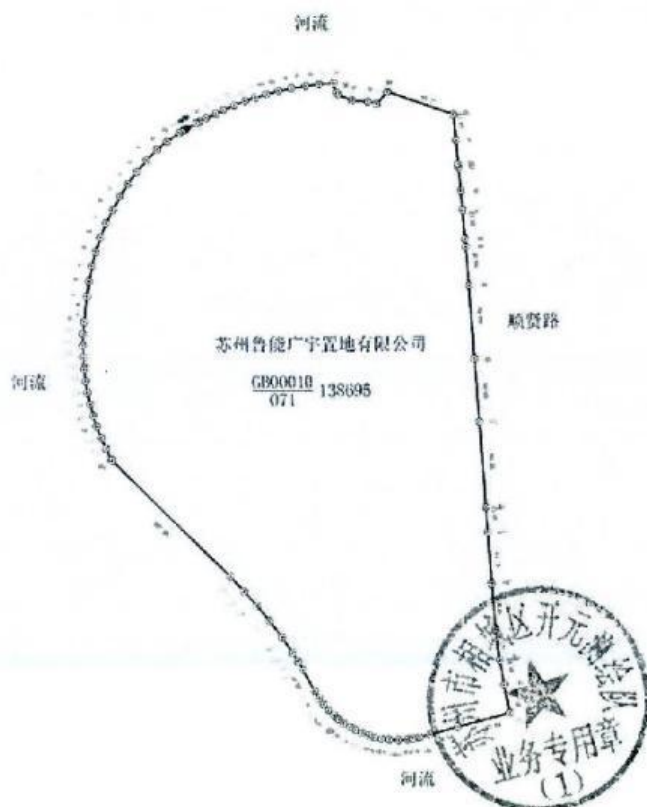


63.00-62.75

07-117-(112)-GB00010



附 图 页



53 - 54	0.74	83 - 84	0.69
74 - 75	0.78	111 - 112	1.51
75 - 76	0.78	126 - 127	0.90
76 - 77	0.46	149 - 150	0.19
77 - 78	0.38		
78 - 79	0.28		
79 - 80	1.07		
80 - 81	0.05		
81 - 82	0.54		
82 - 83	0.27		

绘图员：黄海龙

检查员：

审核员：

制图日期：2017-03-14

1:5000

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 320507201700021 号

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



苏州鲁能置业有限公司

苏地2016-WG-61号地块

阳澄湖镇环湖北路南、顺贤路西

居住用地及商业用地

192054

平方米

建设规模

附图及附件名称

- 1、经批准的列图
- 2、居住用地部分面积为138895平方米，商业用地部分面积为53399平方米。

根据《江苏省城乡规划条例》第四十九条，建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证一年内未办理用地批准文件，且未申请延期或中止建设的，原批准的建设用地规划许可证失效。

遵守事项

根据《中华人民共和国行政许可法》第五十条，建设单位或个人向发证机关申请延期的，应在建设用地规划许可证有效期满30日前提出申请。

- 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。

商品房预售许可证

苏房预相城〔2021〕071号

售房单位：苏州鲁能广宇置地有限公司

项目名称：枕湖雅苑

房屋坐落：顺贤路西侧

房屋幢号：2、7、8、11、16、27、19、21、26、20、33、30、32、35、37、41、43、
49、51、53、56、60、62、68、73、76、80、82、31、36、42、50、55、6
1、75、81、22、69、38、83、45、77、52、57、63、71

预售总建筑面积：61599.36 平方米，共 456 套（处）

其中：住宅 41614.18平方米，共 228 套；非住宅 19985.18 平方米，共 228 套（处）；

经审查，以上所列商品房房屋符合《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，准予公开销售。

发证机关：苏州相城住房和城乡建设局

2021 年 4 月 25 日

本证有效期至 2022 年 4 月 24 日

资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

各项资产增减值原因如下：

(一)固定资产

1.车辆

评估原值减值的主要原因是因为车辆的购置价降低。评估净值增值的主要原因是因为被评估单位的折旧年限低于车辆经济耐用年限所致。

2.电子设备

评估原值和净值减值的主要原因一是因为电子设备的购置价降低；二是因为部分购置时间较长的设备本次采用二手市场价格评估。

(二)土地使用权

评估增值原因主要为：无形资产账面价值反映的仅为土地费用，而评估价值是市场公允价值，是基于项目假设开发完成后的市场价值扣除后续投资及后续投资者应承担的利息、其他费用以及应享有的合理利润而得出的结果，故形成评估增值。

天津广宇发展股份有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜，我单位与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、 纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 四、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 五、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 六、 所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人(印章)：天津广宇发展股份有限公司



法定代表人(签字)：



2021年10月25日

鲁能集团有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜，我单位与天津广宇发展股份有限公司、都城伟业集团有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 四、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 六、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人(印章)：鲁能集团有限公司

法定代表人(签字)：

刘宇

2021年10月25日

都城伟业集团有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜，我单位与鲁能集团有限公司、天津广宇发展股份有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 三、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 四、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 五、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 六、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人(印章)：都城伟业集团有限公司



法定代表人 (签字)：

刘宇

2024年10月25日

苏州鲁能广宇置地有限公司

承 诺 函

北京中企华资产评估有限责任公司：

因 天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜，天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司股东全部权益价值行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、所提供的权属证明、财务会计信息及其他资料真实、完整、合法；
- 三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位名称(印章)

法定代表人(签字)



2024年10月25日

资产评估师承诺函

天津广宇发展股份有限公司

鲁能集团有限公司

都城伟业集团有限公司:

受贵方的委托,我们对天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜所涉及的苏州鲁能广宇置地有限公司的股东全部权益价值,以2021年8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、具备相应的职业资格;
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致;
- 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。

资产评估师签名: 吕辰旭



资产评估师签名: 戚宪资



2021年11月16日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企【2006】2553号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



序列号: 00010618

北京中企华资产评

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

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。





营业执照

统一社会信用代码

91110101633784423X



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息、
备案、许可、监
管信息

(副本)(3-1)

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)

法定代表人 权忠光

经营范围

探矿权和采矿权评估；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；土地调查评估服务；经济信息咨询；财务咨询；劳务服务；从事产权经纪业务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

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

住所 北京市东城区青龙胡同35号



登记机关

2020年05月25日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吕辰旭

性别：男

登记编号：37160060



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司山东分公司

初次执业登记日期：2016-08-30

年检信息：通过（2021-03-23）



（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：吕辰旭

本人印鉴：



打印日期：2021-04-07

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：戚宪资

性别：男

登记编号：37180102



单位名称：北京中企华资产评估有
限责任公司山东分公司



初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过 (2021-03-23)

(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：戚宪资

本人印鉴：



打印日期：2021-04-07

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>



合同编号: PG20211072329000

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
（乙方）：鲁能集团有限公司
（丙方）：都城伟业集团有限公司

受托人（丁方）：北京中企华资产评估有限责任公司

签订地点：

签订时间： 年 月 日



甲、乙、丙、丁四方根据《中华人民共和国民法典》及《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的规定，为明确各方的权利和义务，经各方协商同意签订本合同。

一、评估目的：

因天津广宇发展股份有限公司将所持所属房地产公司及物业公司股权等资产负债与鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司合计持有的鲁能新能源（集团）有限公司100%股权进行资产置换。进行重大资产重组项目，为此需对拟纳入重组范围的置出资产及置入资产的市场价值进行评估，为天津广宇发展股份有限公司重大资产重组事项提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

（一）评估对象：

拟置入资产：

鲁能新能源（集团）有限公司100%股权

拟置出资产：

天津广宇发展股份有限公司所持有的所属房地产公司及物业公司所有股权，具体如下：重庆鲁能开发（集团）有限公司100%股权、重庆鲁能英大置业有限公司100%股权、重庆鲁能物业服务有限公司100%股权、东莞鲁能广宇房地产开发有限公司100%股权、青岛鲁能广宇房地产开发有限公司100%股权、山东鲁能亘富开发有限公司100%股权、宜宾鲁能开发（集团）有限公司65%股权、北京顺义新城建设开发有限公司100%股权、重庆江津鲁能领秀城开发有限公司100%股权、山东鲁能万创置业有限公司100%股权、山东鲁能朱家峪开发有限公司100%股权、南京鲁能硅谷房地产开发有限公司100%股权、成都鲁能置业有限公司100%股权、张家口鲁能置业有限公司100%股权、苏州鲁能广宇置地有限公司100%股权、南京鲁能广宇置地有限公司100%股权、福州鲁能地产有限公司100%股权、天津鲁能泰山房地产开发有限公司100%股权、湖州东信实业投资有限公司100%股权、山东鲁能物业有限公司100%股权、三亚中绿园房地产有限公司100%股权、青岛中绿园健康地产有限公司100%股权、汕头中绿园置地有限公司100%股权。

（二）评估范围：



拟置入资产:

鲁能新能源(集团)有限公司于评估基准日的全部资产及负债

拟置出资产:

天津广宇发展股份有限公司所持有的所属房地产公司及物业公司(具体如下:
重庆鲁能开发(集团)有限公司100%、重庆鲁能英大置业有限公司100%、重庆鲁能物业服务集团有限公司100%、东莞鲁能广宇房地产开发有限公司100%、青岛鲁能广宇房地产开发有限公司100%、山东鲁能亘富开发有限公司100%、宜宾鲁能开发(集团)有限公司65%、北京顺义新城建设开发有限公司100%、重庆江津鲁能领秀城开发有限公司100%、山东鲁能万创置业有限公司100%、山东鲁能朱家峪开发有限公司100%、南京鲁能硅谷房地产开发有限公司100%、成都鲁能置业有限公司100%、张家口鲁能置业有限公司100%、苏州鲁能广宇置地有限公司100%、南京鲁能广宇置地有限公司100%、福州鲁能地产有限公司100%、天津鲁能泰山房地产开发有限公司100%、湖州东信实业投资有限公司100%、山东鲁能物业有限公司100%、三亚中绿园房地产有限公司100%、青岛中绿园健康地产有限公司100%、汕头中绿园置地有限公司100%)于评估基准日的全部资产及负债。

若因新设或收购等原因导致上述拟置出、置入资产评估范围发生变动,甲方无需另行支付相关费用。

三、评估基准日: 2021年8月31日

四、资产评估报告使用范围:

1、资产评估报告仅供委托方和法律、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、委托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。委托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,丁方及其专业人员不承担责任。

3、委托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、未经委托方书面许可,丁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、未征得丁方同意，委托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：自委托方和其他相关当事人完全、如实地提供丁方评估所需所有资料后，丁方需按照满足委托方出具报告时间要求提交资产评估报告。

2、提交方式：资产评估报告的电子版及纸质版，邮寄或送达给委托方。

六、评估服务费：

1、本次评估服务总费用为人民币 万元（人民币大写： 元整）（含税），其中，不含税价格人民币 万元（人民币大写： 元整），增值税率 6%，增值税税额 万元，若国家出台新的税收政策，则按新政策执行。评估服务总费用包含文印、差旅及食宿费用等。

2、支付时间及方式：本合同签订生效后十五个工作日内，委托方须向丁方先付评估服务总费用的 20% 即人民币 万元（人民币大写： 元整），其中，甲方支付 万元，乙方支付 0 万元，丙方支付 万元；在丁方提交经国资管理部门备案的资产评估报告后十五个工作日内，委托方支付评估服务总费用的 60% 即人民币 万元（人民币大写： 元整），其中，甲方支付 万元，乙方支付 0 万元，丙方支付 万元；在丁方协助委托方通过交易所审核并完成资产交割后十五个工作日内支付评估服务总费用的 20% 即人民币 万元（人民币大写： 元整），其中，甲方支付 万元，乙方支付 0 万元，丙方支付 万元。

3、丁方收款账户信息：

公司全称：北京中企华资产评估有限责任公司

开户银行：中信银行北京东大桥支行

银行行号：302100011163

银行账号：8110701013201240535



4、本次评估服务费用承担方式如下：甲方承担置入资产评估费用■万元，乙方承担■万元，丙方承担■万元。

七、关于增值税专用发票的特别约定：

1、丁方应在委托方支付费用前开具评估服务费增值税专用发票。

2、委托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。若非丁方原因造成丁方开具的增值税专用发票逾期不能认证抵扣，委托方仍需按照本合同的约定将含税评估服务费支付给丁方，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，四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、权利和义务：

1、委托方和其他相关当事人须向丁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；委托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。委托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，丁方有权拒绝履行本合同。

2、委托方应当为丁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；委托方应当根据评估业务需要，负责丁方及其专业人员与相关当事人之间的协调。

3、委托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、丁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、丁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。

各方如不履行上述义务，视为违约。

九、违约责任：

1、委托方拒绝或未按期向丁方支付评估服务费，丁方有权停止工作或不向委托



方提供资产评估报告。

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

3、丁方未同委托方协商擅自变更或解除本合同，应全额返回委托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、委托方未及时向丁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委托方负责，丁方不承担责任。

5、若未能在2021年10月26日前完成评估报告备案，则在第二次付款时扣除合同总金额的5%。

十、争议解决及其他：

1、本合同经四方协商一致可以中止或解除。

2、因委托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，丁方无法履行本合同时，丁方可以单方解除本合同，委托方应根据丁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丁方支付相应的评估服务费。

3、委托方要求丁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，丁方有权单方解除本合同，委托方仍需按照丁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四方协商，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四方协商解决，协商不成时，应向甲方所在地仲裁机构进行仲裁。

6、本合同经四方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

7、本合同正本一式肆份，甲、乙、丙、丁四方各执壹份，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、丙、丁四方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由四方协商解决。

9、本合同中“甲方代表”、“乙方代表”、“丙方代表”、“丁方代表”特指合同当事人四方企业法定代表人或法定代表人的授权人。



广字发展股份有限公司

(本页无正文, 为广字发展重大资产重组项目资产评估委托合同之签字盖章页)



甲方(盖章):

甲方代表(签字):

地址: 北京市朝阳区朝外大街5号院10层
邮编: 100020
联系人: 何贝贝
电话: 010-85727715
传真: 010-85727714



乙方(盖章):

乙方代表(签字):

地址: 北京市朝阳区朝外大街5号院5层
邮编: 100020
联系人: 牛辉辉
电话: 010-85727177
传真:



丙方(盖章):

丙方代表(签字):

地址: 北京市朝阳区朝外大街5号院5层
邮编: 100020
联系人: 牛辉辉
电话: 010-85727177
传真: 010-85727799



丁方(盖章):

丁方代表(签字):

地址: 北京市朝阳区2842118号中弘大厦三层
邮编: 100020
联系人: 周生老
电话: 18660800877
传真:

2021 年10月15日