

天津广宇发展股份有限公司

2011 年年度报告

2012 年 2 月 16 日

重要提示

本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长王志华、总经理孟祥科、副总经理兼财务总监宋英杰、会计机构负责人宋英杰声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介	2
第二节	会计数据和业务数据摘要	3
第三节	股本变动及股东情况	6
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	9
第五节	公司治理结构	13
第六节	股东大会情况简介	15
第七节	董事会报告	15
第八节	监事会报告	25
第九节	重要事项	27
第十节	财务报告	31
第十一节	备查文件目录	107

第一节 公司基本情况简介

- 一、公司中文名称：天津广宇发展股份有限公司
公司英文名称：TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.
公司英文名称缩写：GYFZ
- 二、公司法定代表人：王志华
- 三、公司董事会秘书：韩玉卫
证券事务代表：李江
电话：(022) 27500420
传真：(022) 27500427
电子信箱：tjgyfz@163.com
- 四、公司注册地址：天津经济技术开发区第三大街 16 号（泰达中心）
办公地址：天津市南开区南京路 358 号今晚报大厦 24 层
邮政编码：300100
公司网址：<http://www.tjgy.sdln.sgcc.com.cn/>
电子信箱：tjgyfz@163.com
公司电子信箱：tjgyfz@163.com
- 五、公司信息披露报纸：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网网址：
<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 六、公司股票上市地：深圳证券交易所
股票简称：广宇发展
股票代码：000537
- 七、公司的其他有关资料
 - 1、首次注册登记日期：1992 年 4 月 24 日
 - 2、变更注册登记日期：1999 年 10 月 8 日
 - 3、注册地点：天津经济技术开发区第三大街 16 号（泰达中心）
 - 4、企业法人营业执照注册号：1200001001149
 - 5、税务登记号码：12011510310067X
 - 6、公司聘请的会计师事务所：中瑞岳华会计师事务所
办公地点：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	1,485,622,638.32	1,530,010,109.25	-2.90%	1,017,374,568.94
营业利润 (元)	574,186,743.75	234,627,318.55	144.72%	188,499,817.06
利润总额 (元)	578,695,060.67	234,272,249.96	147.02%	191,772,773.56
归属于上市公司股东的净利润 (元)	280,408,296.72	106,682,616.66	162.84%	81,825,275.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	271,098,765.89	91,261,192.42	197.06%	76,751,269.14
经营活动产生的现金流量净额 (元)	365,426,887.56	-24,421,710.38	1,596.32%	448,668,663.30
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	2,974,834,624.61	2,715,310,710.57	9.56%	2,882,488,192.58
负债总额 (元)	1,617,404,897.85	1,755,387,985.37	-7.86%	2,093,107,095.31

二、主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增 减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.55	0.21	161.90%	0.16
稀释每股收益 (元/股)	0.55	0.21	161.90%	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.53	0.18	194.44%	0.15
加权平均净资产收益率 (%)	37.41%	19.13%	18.28%	17.68%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	36.16%	16.37%	19.79%	16.58%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.71	-0.05	1,520.00%	0.88
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.73	1.19	45.38%	0.98
资产负债率 (%)	54.37%	64.65%	-10.28%	72.61%

三、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-7,772.13

与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	2,365,709.76
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,126,499.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,150,379.29
小 计	9,634,816.14
减：所得税影响数	166,687.45
非经常性损益净额	9,468,128.69
归属于少数股东的非经常性损益净额	158,597.86
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	9,309,530.83

四、利润表附表

按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订），本公司 2011 年度和 2010 年度的净资产收益率和每股收益如下表所示：

2011 年度

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	31.57%	37.41%	0.55	0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	30.52%	36.16%	0.53	0.53

2010 年度

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.46%	19.13%	0.21	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.94%	16.37%	0.18	不适用

五、股东权益变动情况

1、本公司股本未发生变化。

2、本公司 2010 年 12 月 31 日的资本公积为 86,647,918.75 元 单位：元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	43,006,742.06			43,006,742.06
其他综合收益	3,091,150.21	1,030,383.41	4,121,533.62	

其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
合计	89,739,068.96	1,030,383.41	4,121,533.62	86,647,918.75

变动原因：本期资本公积变动全部系可供出售金融资产出售所致。

3、本公司 2011 年 12 月 31 日的盈余公积为 91,390,575.18 元，

4、本公司 2011 年 12 月 31 日的未分配利润为 197,549,757.00 元，变动情况如下：

项目	金额
上年年末余额	-82,858,539.72
加：年初未分配利润调整数	
其中：会计政策变更追溯调整	
重大会计差错追溯调整数	
其他调整因素	
本年年初余额	-82,858,539.72
本年增加数	280,408,296.72
其中：本年净利润转入	280,408,296.72
其他增加	
本年减少数	
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	
本年分配股票股利数	
其他减少	
本年年末余额	197,549,757.00
其中：董事会已批准的现金股利数	

第三节 股本变动及股东情况

一、公司股份变动情况

1、公司股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	5,550	0.00%						5,550	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股	0	0.00%							
3、其他内资持股	0	0.00%							
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%							
境内自然人持股	0	0.00%							
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	5,550	0.00%						5,550	0.00%
二、无限售条件股份	512,712,031	100.00%						512,712,031	100.00%
1、人民币普通股	512,712,031	100.00%						512,712,031	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	512,717,581	100.00%				0	0	512,717,581	100.00%

限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
刘宇	5,550	0	0	5,550	高管股冻结	按相关规定解除
合计	5,550	0	0	5,550	—	—

2、股票发行与上市情况

(1) 前三年历次证券发行情况

到报告期末为止的前三年，公司未发行股票及衍生证券。

(2) 公司股份总数及结构变动情况

报告期内公司股份总数及结构未发生变动。

(3) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股

二、股东情况介绍

(一) 报告期末股东总数：59304人。

公司现任董事刘宇持有本公司7400股。

(二) 持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东及前 10 名股东持股情况

1、持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东情况

持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东为山东鲁能集团有限公司，其股份类别为境内国有法人持股。

2、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表：

单位：股

2011 年末股东总数	59,304	本年度报告公布日前一个月末股东总数	58,553		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
山东鲁能集团有限公司	国有法人	20.02%	102,632,930	0	0
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	境内非国有法人	4.57%	23,441,289	0	0
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	2.54%	13,009,977	0	0
中国农业银行—华夏复兴股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.96%	10,025,570	0	0
天津环球磁卡股份有限公司	国有法人	1.60%	8,208,000	0	8,208,000
戈德集团有限公司	境内非国有法人	1.43%	7,352,300	0	0
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.27%	6,502,601	0	0
天津现代居然之家家具有限公司	境内非国有法人	1.00%	5,149,125	0	0
郭俊	境内自然人	0.78%	4,009,100	0	0
云南国际信托有限公司—中国龙资本市场集合资金信托计划	境内非国有法人	0.61%	3,109,422	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
山东鲁能集团有限公司	102,632,930		人民币普通股		
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	23,441,289		人民币普通股		
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	13,009,977		人民币普通股		
中国农业银行—华夏复兴股票型证券投资基金	10,025,570		人民币普通股		
天津环球磁卡股份有限公司	8,208,000		人民币普通股		
戈德集团有限公司	7,352,300		人民币普通股		
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	6,502,601		人民币普通股		
天津现代居然之家家具有限公司	5,149,125		人民币普通股		
郭俊	4,009,100		人民币普通股		
云南国际信托有限公司—中国龙资本市场集合资金信托计划	3,109,422		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中第三、第四名股东存在关联关系，均为华夏基金管理有限公司旗下的投资产品。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。				

三、控股股东及实际控制人情况介绍

1、公司控股股东情况：

报告期末，鲁能集团持有本公司 10263.293 万股，占总股本的 20.017%，为本公司第一大股东，没有质押。

公司控股股东：山东鲁能集团有限公司 法定代表人：徐鹏 成立日期：2002 年。注册资本：200 亿元。

主要经营业务：前置许可经营项目：普通货运（限分支机构经营）。

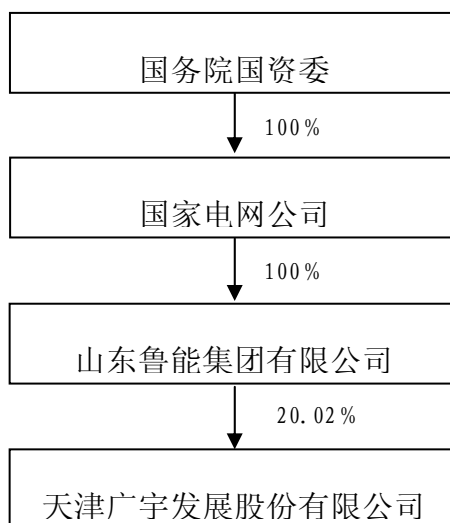
一般经营项目：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业、批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务。

持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东为山东鲁能集团有限公司，其股份类别为境内国有法人持股。

2、公司实际控制人情况：

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会，是国务院直属的国有资产监督管理的综合机构。

公司与实际控制人之间的产权和控制关系的方框图：



3. 其他持股10%（含10%）以上的法人股股东情况

报告期内，本公司无其他持股 10%（含 10%）以上的法人股股东。

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
赵健	董事长(离任)	男	50	2010年08月20日	2011年10月26日	0	0		0.00	是
王志华	董事长	男	52	2011年11月17日	2013年08月19日	0	0		0.00	是
刘宇	董事	男	43	2010年08月20日	2013年08月19日	7,400	7,400		0.00	是
孙瑜	监事	男	41	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		0.00	是
孟祥科	董事、总经理	男	49	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		26.43	否
宋英杰	董事、副总经理、财务总监	男	49	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		22.01	否
马兆祥	董事	男	47	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		0.48	是
冯科	独立董事	男	40	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		5.48	否
宁维武	独立董事	男	45	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		5.48	否
田昆如	独立董事	男	45	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		5.48	否
邓乃平	监事会主席	男	54	2011年11月17日	2013年08月19日	0	0		0.00	是
李斌	监事	男	40	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		0.00	是
赵欣福	监事	男	44	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		0.00	是
韩玉卫	副总经理、董事会秘书	男	48	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0		22.01	否
合计	-	-	-	-	-	7,400	7,400	-	87.37	-

1、在公司领取报酬的董事、高级管理人员 3 人。年度报酬总额为 70.45 万元。

2、公司三名独立董事冯科先生、宁维武先生、田昆如先生在公司领取独董津贴、交通补助各为 5.48 万元。

3、不在公司领取报酬的董事、监事有 11 人，赵健先生、王志华先生、刘宇先生、孙瑜先生、冯科先生、宁维武先生、田昆如先生、马兆祥先生、邓乃平先生、李斌先生、赵欣福先生。其中赵健先生、王志华先生、孙瑜先生、刘宇先生、邓乃平先生、李斌先生、赵欣福先生在关联单位领取报酬。马兆祥先生在股东单位领取报酬。冯科先生、宁

维武先生、田昆如先生未在股东单位或其他关联单位领取报酬。

二、董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
赵健	董事长（离任）	4	1	3	0	0	否
王志华	董事长	1	1	0	0	0	否
刘宇	董事	6	2	3	1	0	否
孙瑜	董事	6	3	3	0	0	否
孟祥科	董事、总经理	6	3	3	0	0	否
宋英杰	董事、副总经理、财务总监	6	3	3	0	0	否
马兆祥	董事	6	3	3	0	0	否
冯科	独立董事	6	3	3	0	0	否
宁维武	独立董事	6	3	3	0	0	否
田昆如	独立董事	6	3	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	3

三、董事、监事、高级管理人员最近五年主要工作经历及任职情况

1、董事

王志华先生，公司董事长。曾任天津南开生物化工有限公司董事；天津广宇发展股份有限公司董事、监事长。现任山东鲁能集团有限公司副总经济师；广东金马旅游集团股份有限公司董事长；天津广宇发展股份有限公司董事长。

刘宇先生，公司董事。曾任重庆鲁能开发（集团）有限公司副总经理、代总经理、海南三亚湾新城公司、海南广大置业公司总经理、海南英大房地产公司董事长、现任山东鲁能集团有限公司副总经理、海南鲁能城管理有限公司总经理、海南三亚湾新城公司董事长、海南广大置业公司董事长，海南英大房地产公司董事长、海南盈滨岛置业有限公司董事长、海南澄迈鲁能置业有限公司董事长、天津广宇发展股份有限公司董事。

孙瑜先生，公司董事。曾任重庆鲁能开发（集团）有限公司总经理、董事长；山东鲁能置业集团有限公司副总经理、总经理、党委书记；天津南开生物化工有限公司董事兼总经理；

山东鲁能集团有限公司总经济师。现任山东鲁能集团有限公司副总经理；山东鲁能置业集团有限公司党委书记、总经理；天津广宇发展股份有限公司董事。

孟祥科先生，公司董事、总经理。曾任天津南开生物化工有限公司董事、天津广宇发展股份有限公司董事、总经理。现任天津广宇发展股份有限公司董事、总经理。

宋英杰先生，公司董事、副总经理、财务总监。曾任天津南开生物化工有限公司董事、天津广宇发展股份有限公司董事、副总经理、财务总监、董事会秘书。现任天津广宇发展股份有限公司董事、副总经理、财务总监。

马兆祥先生，公司董事。曾任天津南开戈德集团有限公司副总裁；天津广宇发展股份有限公司监事长。现任戈德集团有限公司副总裁；天津广宇发展股份有限公司董事。

2、独立董事

冯科先生，公司独立董事。现任北京大学经济所房地产金融研究中心主任、副教授；天地源股份有限公司独立董事；广东省高速公路股份有限公司独立董事；天津广宇发展股份有限公司独立董事。

宁维武先生，公司独立董事。曾任北京市融信律师事务所律师、合伙人。现任北京市衡琪律师事务所律师、合伙人、副主任；天津广宇发展股份有限公司独立董事。

田昆如先生，公司独立董事。现任天津财经大学会计学系副主任、教授，博士生导师、现代会计研究所副所长、《现代会计》杂志副主编；河北威远生化股份有限公司独立董事；天津滨海能源股份有限公司独立董事；天津广宇发展股份有限公司独立董事。

3、监事

邓乃平先生，公司监事。曾任山东鲁能集团有限公司财务部副总经理；山东鲁能集团有限公司财务部代主任；现任山东鲁能集团有限公司财务部主任、天津广宇发展股份有限公司监事会主席。

李斌先生，公司监事。现任山东鲁能置业集团有限公司总会计师；山东鲁能集团有限公司营销部主任；天津广宇发展股份有限公司监事

赵欣福先生，公司监事。曾任北京华金泰房地产开发有限公司综合部副经理；北京海港房地产开发有限公司综合部副经理。现任重庆鲁能英大置业有限公司综合部经理；天津广宇发展股份有限公司监事。

4、高级管理人员

韩玉卫先生，公司副总经理、董事会秘书。曾任山东鲁能控股公司金融管理部负责人，现任天津广宇发展股份有限公司副总经理、董事会秘书。

四、董事、监事及高级管理人员离任情况

1、董事、监事离任情况

报告期内，公司董事长赵健先生因工作原因辞去董事长职务，经公司2011年第一次临时股东大会审议通过，王志华先生为公司第七届董事会董事。经公司第七届董事会第九次会议选举王志华先生为公司第七届董事会董事长。

报告期内，公司监事会主席王志华先生因工作原因辞去监事长职务，经公司2011年第一次临时股东大会审议通过，邓乃平先生为公司第七届监事会监事。经公司第七届监事会第九次会议选举邓乃平先生为公司第七届监事会主席。

2、报告期内公司高级管理人员变动情况

报告期内公司无高级管理人员变动的情况。

五、公司员工情况（含重庆鲁能开发（集团）有限公司）

1、专业构成情况

专业构成类别	专业构成人数
生产人员	34
销售人员	27
技术人员	26
财务人员	19
行政人员	33
合计	139

2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
研究生	5
大本	70
大专	52
中专以下	12
合计	139

公司没有承担费用的离退休职工人数。

第五节 公司治理结构

一、公司治理结构情况：

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，规范运作，不断健全和完善公司的法人治理结构，公司董事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符。

2011年，公司认真执行2010年制定的《内幕信息知情人登记管理制度》、《公司外部信息使用人管理制度》，《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。公司在定期报告及重大事项披露前，认真填写内幕信息知情人登记表，确保内幕信息不外泄，进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露。

公司严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，依据法律法规向特定外部信息使用人报送年报相关信息提供时间不早于公司的披露时间，业绩快报的披露内容不少于向外部信息使用人提供的信息内容。

公司对董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人员在定期报告公告前 30 日内、业绩预告和业绩快报公告前 10 日内以及其他重大事项披露期间等敏感期内买卖公司股票的情况进行自查，没有发现相关人员利用内幕信息从事内幕交易。

公司控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，没有违规占用公司资金的情况，公司不存在因经营活动而发生的关联交易，公司严格履行决策程序、及时披露信息。

二、独立董事履行职责情况：

公司独立董事根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司建立独立董事制度指导意见》和公司的有关规定认真履行职责，参与公司重大事项的决策。报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案以及公司其它事项均未提出异议；对需独立董事发表独立意见的重大事项均进行了认真的审核并出具了书面的独立意见。本公司独立董事对公司的重大决策提供了宝贵的专业性建议和意见，提高了本公司决策的科学性和客观性。

1、独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
冯 科	6	6	0	0	
宁维武	6	6	0	0	
田昆如	6	6	0	0	

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面分开情况

公司控股股东为山东鲁能集团有限公司。报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到五分开。

(1) 业务分开方面：本公司在生产经营方面拥有完整的业务链，具有独立健全的采购、销售体系，具有独立完整的经营业务及自主经营能力。

(2) 人员分开方面：公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面独立。公司

高级管理人员均在公司领取薪酬，在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务。

(3) 资产完整方面：本公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施等非专利技术等无形资产。

(4) 机构独立方面：公司设立了健全独立的组织机构并保持了其运作的独立性。

(5) 财务独立方面：公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行账户，独立作出财务决策，公司依法独立纳税。

四、公司内部控制制度的建立健全情况

(一) 内部控制自我评价报告

公司董事会认为，截至2011年12月31日，公司现有内部控制制度较为完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证公司各项业务活动的健康运行，和国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现。能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

本部分详细内容请参见与本年报同时披露的公司《内部控制自我评价报告》。

(二) 评价意见

1、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

(1) 公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

(2) 公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

(3) 2011年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

监事会已经审阅了公司内部控制自我评价报告，对董事会自我评价报告没有异议。

2、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。公司各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。报告期内，公司充分发挥董事会四个委员会的作用，进一步明确和优化各委员会的运作程序，从运作机制上保证了董事会四个委员会作用的发挥。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行。

综上所述，我们认为公司内部控制自我评价报告符合公司内部控制的实际情况。

五、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员对董事会负责，报告期内，实行公司高级管理人员薪金收入与绩效考核相挂钩，根据目标完成情况进行相应的奖惩。

第六节 股东大会情况简介

股东大会召开情况

报告期内，公司共召开二次股东大会。

2011年3月11日，公司召开了2010年年度股东大会并于2011年3月12日在《证券时报》、《上海证券报》和《中国证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

2011年11月17日，公司召开了2011年第一次临时股东大会并于2011年11月18日在《证券时报》、《上海证券报》和《中国证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

第七节 董事会报告

一、报告期内公司整体经营情况的讨论与分析

2011年，公司全年实现主营业务收入14.86亿元，利润总额5.74亿元，归属于上市公司股东的净利润2.8亿元，较上年增长162.84%；基本每股收益0.55元/股，较上年增长161.9%；总资产29.75亿元，较上年增长9.56%；归属于上市公司股东的所有者权益8.88亿元，较上年增长45.38%；每股净资产1.73元，较上年增长45.38%，加权平均净资产收益率37.41%，较上年增长18个百分点。

1、受国家对房地产宏观政策影响，2011年，高度市场化的房地产市场经受了严峻的考验。面对不断紧缩的政策环境和复杂多变的市场形势，公司积极应对，密切关注政策动态，认真分析市场走势，不断提高对政策和市场的应变能力，适时主动的调整开发节奏和营销策略，加强成本和品质控制。在项目建设、经营管理、销售利润和有序开发等方面，都取得了较好的业绩。2011年，公司各项经营指标均创历史最好水平，并为公司持续健康发展奠定了坚实的基础。

2、针对受国家宏观调控政策影响，公司重大资产重组不能有效实施的现实，公司密切关注政策动向和市场动态，结合公司发展战略要求，不断深入研究优化公司资产结构和资本运作策略，进一步明确了公司近期发展目标和方向，为公司下一步健康快速发展奠定了坚实基础。

3、面对日趋更加规范严格的监管政策和制度性要求，针对公司作为公众公司的特点，时刻把“规则意识、规范意识、风险意识”贯穿在公司的日常管理工作之中。进一步强化制度建议和规范经营管理行为。通过深入开展管理工作的“自查自纠”等活动，进一步规范了公司法人治理结构，有效的提升了公司的规范管理水平。

二、公司经营情况：

（一）主营业务的范围及经营状况：

公司主营业务为房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询（以上范围内国家有专营规定的按规定办理）。

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,751,757.10	790,470,872.84
2. 其他业务	1,217,437.32	1,512,846.79	208,258,352.15	191,828,713.62
合 计	1,485,622,638.32	624,802,401.42	1,530,010,109.25	982,299,586.46

主营业务分产品情况

单位：元

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上 年增减 (%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上 年增减 (%)
商品房	1,484,405,201.00	623,289,554.63	58.01%	12.32%	-21.12%	17.80%

2、公司营业收入、营业利润按地区构成情况：

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
重庆	1,484,405,201.00	12.32
天津		-100.00

3、占公司营业收入10%以上的产品构成情况：按产品分类

单位：元

产品种类	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
商品房销售收入	1,484,405,201.00	623,289,554.63	861,115,646.37	1,321,604,834.00	790,178,426.33	531,426,407.67
合 计	1,484,405,201.00	623,289,554.63	861,115,646.37	1,321,604,834.00	790,178,426.33	531,426,407.67

二、主要供应商、客户情况

本公司前五名客户的采购总额为 76,846,831.87 元，占本公司全部采购的比例为 58.93 %。

本公司前五名客户销售总额为 20,634,645.00 元，占年度销售总额的比例为 1.39%。

三、其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		187,109.03
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		46,777.26
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	3,091,150.21	
小计	-3,091,150.21	140,331.77
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	-3,091,150.21	140,331.77

(二) 报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明:

单位: 元

项目	2011 年 12 月 31 日		2010 年 12 月 31 日		同比增 减 (%)
	期末数	占总资 产比重 (%)	期末数	占总资 产比重 (%)	
应收款项	3,342,244.70	0.11	26,247,750.95	0.97	-87.27
存货	2,129,562,089.51	71.59	1,908,122,188.54	70.27	11.61
投资性房地产	26,525,661.01	0.89	24,232,603.97	0.89	9.46
长期股权投资	129,701,481.51	4.36	106,979,518.74	3.94	21.24
固定资产	1,879,192.98	0.06	1,770,089.92	0.07	6.16
短期借款			31,000,000.00	1.14	
长期借款	184,000,000.00	6.19	239,000,000.00	8.88	-23.01

变动原因:

- ①应收款项变动的原因主要是: 本期收回客户购房款所致;
- ②存货变动的主要原因是: 期末库存开发产品增加所致;
- ③长期股权投资变动的主要原因是: 按权益法核算的联营企业宜宾鲁能开发(集团)有限公司本期净利润增加, 留存收益增加导致;
- ④短期借款、长期借款变动的主要原因是: 减少银行贷款所致。

(三) 报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明

单位：元

项目	2011 年	2010 年	增减%
营业收入	1,485,622,638.32	1,530,010,109.25	-2.90
营业成本	624,802,401.42	982,299,586.46	-36.39
营业税金及附加	233,110,848.15	214,763,616.69	8.54
销售费用	54,269,492.19	42,932,966.97	26.41
管理费用	37,616,147.61	54,251,216.97	-30.66
财务费用	-4,139,303.95	-1,333,675.37	210.37
资产减值损失	-6,375,228.86	4,944,436.36	-228.94
营业外支出	131,772.29	560,571.79	-76.49
所得税费用	153,946,908.90	63,870,953.80	141.03

变动原因：

- ①营业收入变动的的原因主要是：本期结转房屋销售面积减少导致。
- ②营业成本变动的的原因主要是：结转销售面积减少所致。
- ③销售费用变动的的原因主要是：销售佣金、营销推广费和物业补贴费增加导致。
- ④管理费用变动的的原因主要是：上期公司列支重组的费用导致。
- ⑤财务费用变动的的原因主要是：本期利息收入增加所致
- ⑥资产减值损失变动的的原因主要是：本期应收款项收回相应转回坏账准备。
- ⑦营业外支出变动的的原因主要是：本期赔偿金、违约金及罚款支出减少所致。
- ⑧所得税费用变动的的原因主要是：本期应纳税所得额增加所致。

(四) 报告期公司现金流量表相关数据的变化情况

项目	2011 年	2010 年	增减(%)
经营活动产生的现金流量			
现金流入小计	1,687,243,976.99	1,185,633,871.60	42.31
现金流出小计	1,321,817,089.43	1,210,055,581.98	9.24
经营活动产生的现金流量净额	365,426,887.56	-24,421,710.38	1596.32
投资活动产生的现金流量			
现金流入小计	5,852,054.78	198,901,883.00	-97.06
现金流出小计	536,359.00	708,060.00	-24.25
投资活动产生的现金流量净额	5,315,695.78	198,193,823.00	-97.32
筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	9,344,924.37	508,456,004.17	-98.16
现金流出小计	300,460,938.39	249,258,701.29	20.54
筹资活动产生的现金流量净额	-291,116,014.02	259,197,302.88	-212.31
现金及现金等价物净增加额	79,626,569.32	432,969,415.50	-86.61

(五) 公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表决权比例 (%)	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、子企业							
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆市渝北区渝鲁大道 777 号	房地产开发(二级)、物业管理、国内贸易、旅游信息咨询服务等	65.50	65.50	1,312,091,918.35	1,485,507,325.12	416,111,526.31
重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区茶园新城区世纪大道 99 号科技创业中心 5 楼	房地产开发、房屋销售; 物业管理; 国内贸易; 销售建筑材料、装饰材料	(间接):70.00	(间接):70.00	83,726,122.13	94,031,687.00	3,976,480.77
二、联营企业							
天津南开戈德科技发展有限公司	天津经济技术开发区第三大街 16 号泰达中心	自动售货机、防伪检测仪、金融工具、新型材料、环保技术及产品等	40	40			

(六) 报告期内, 与公司财务状况和经营成果相关的生产经营环境、宏观政策、法规未发生重大变化。

(七) 报告期内, 公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

(八) 公司发展规划及新年度的经营计划

1、公司面临发展机遇与挑战

工作思路:

以全面抓好“规范、经营、发展”为工作主线, 密切关注国家宏观政策和市场动态, 适时全力推进资本运作, 进一步优化公司资产结构, 全面提升公司盈利能力和管理水平, 确保公司持续健康发展。

具体措施:

(1) 密切关注和认真研究国家宏观调控政策和市场动态, 适时全力推进资本运作和优化资产结构等工作, 促进公司持续健康发展。

(2) 针对房地产宏观调控政策和市场形势, 积极应对复杂多变的政策和市场环境, 抓好现有房地产项目的开发和经营策略, 科学把握投资规模, 积极调整开发节奏, 努力做到有序开发, 积极培育和不断壮大核心竞争力。

(3) 深入推动《企业内部控制基本规范》制度完善工作。按照财政部、中国证监

会等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》以及其他证券监管要求，不断完善内部控制制度，加强内控相关制度指引的专题培训，使之适应国家法律、法规的要求和公司不断发展和管理的需要。

(4) 进一步增强对信息披露和良好公共关系重要性的认识，保证与监管机构、投资者和媒体等良好的沟通和交流及汇报，确保公司良好的市场公众形象以及和谐的市场监管关系。

(5) 着力加强专业化管理，不断深化管理创新。借鉴同行业先进做法，深化管控模式调整，优化机构设置，明细岗位职责。督促参、控股公司扎实做好住宅地产作业指导书和业务流程文件的推广实施，统一业务标准，规范工作程序，确保规范运作。

面对充满机遇和挑战的 2012 年，公司有信心和决心，在董事会的正确领导下，发扬团结一心、直面困难、勇挑重担、锲而不舍、勇往直前的精神，奋发图强，努力工作，为公司的健康发展做出应有的贡献。

(九) 公司 2012 年资金需求、使用计划和资金来源情况

2012 年，公司将继续重点推动现有项目的开发建设，资金来源主要为公司的自有资金、银行贷款及其他综合措施等方式。

(十) 公司可能面临的风险和应对措施

2012 年，将是公司发展历程中极为重要的一年，面临着新的考验和重要的发展机遇。一方面，面临着复杂多变的房地产市场形势和不断调整的宏观政策，市场竞争形势日趋严峻，需要公司密切关注市场动态，积极研究宏观政策，适时调整经营策略，确保现有项目的有序开发和良好运营。另一方面，受房地产宏观调控政策影响，房地产开发企业并购重组处于暂停状态，公司非公开发行股票购买资产的重大资产重组事宜未取得实质性进展。至 2011 年 6 月底，由于股东大会决议有效期日期已过，公司重大资产重组方案相关决议已自动失效。2012 年，公司重大资产重组方案能否获得相关的批准和核准，均存在不确定性。

公司将按照 2012 年的工作思路，围绕全年的工作重点，全力抓好现有项目开发的规范经营和管理，全力推动重大资产重组工作的顺利进行，努力实现公司健康快速发展。

三、公司重大投资情况

(一) 报告期内公司无重大投资情况

(二) 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。

(三) 非募集资金投资的重大项目情况：

报告期内，公司无非募集资金投资的重大项目情况。

四、审计意见及会计政策

报告期内，中瑞岳华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

五、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议及公告情况

本年度公司共召开六次董事会会议。

1、2011 年 2 月 16 日，公司召开了第七届董事会第四次会议，2011 年 2 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

2、2011 年 4 月 19 日，公司召开了第七届董事会第五次会议。2011 年 4 月 21 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

3、2011 年 8 月 29 日，公司召开了第七届董事会第六次会议，2011 年 8 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

4、2011年10月25日，公司召开了第七届董事会第七次会议，2011年10月26日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

5、2011年10月31日，公司召开了第七届董事会第八次会议，2011年11月2日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

6、2011年11月17日，公司召开了第七届董事会第九次会议，2011年11月18日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上进行了信息披露。

(二) 董事会对股东大会决议的执行情况：

报告期内，公司召开二次股东大会。

(1) 2011年3月11日，公司召开了2010年度股东大会，审议通过了关于2010年度报告等相关议案。

(2) 2011年11月17日，公司召开了2011年第一次临时股东大会，审议通过了增补董事监事的议案。

以上会议决议公告均在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮网上进行了信息披露。

根据《公司法》、《公司章程》以及有关法规的要求，董事会认真贯彻和执行了公司股东大会审议通过的各项决议。2010年度本公司没有进行利润分配及公积金转增股本，也无实施配股或增发新股事宜。

(三) 董事会下设的审计委员会的履职情况

董事会审计委员会工作情况

公司董事会审计委员会由3名独立董事和2名董事组成，其中主任委员由会计专业的独立董事担任。根据中国证监会、深交所有关规定及公司董事会审计委员会工作细则的规定，已建立《董事会审计委员会年报审核工作规程》，公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，履行了以下工作职责：

(1) 董事会审计委员会对中瑞岳华会计师事务所为2010年度审计工作出具了总结报告。

公司年报审计过程中，聘任注册会计师严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司内部控制建立健全和实施情况，也重视保持与审计委员会及独董的交流、沟通，风险意识强。审计委员会认为，聘任会计师较好地完成了2010年度公司的财务报表审计工作。

(2) 董事会审计委员会对提供2010年年报审计的注册会计师的督促和沟通情况

提供年报审计的注册会计师（下称“年审会计师”）进场前，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了全面的审阅，认为财务会计报表能够真实地反映公司的财务状况和经营成果；同时，该所对公司2010年年度报告审计工作做出了审计计划，年审会计师进场后，审计委员会及全体独立董事不断加强与年审会计师的沟通；年审会计师出具初步审计意见后，全体独立董事及审计委员会成员与年审会计师进行了现场的交流同时督促年审会计师在规定的时间内完成审计工作，审计委员会在年审会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况，同时形成决议同意将公司2010年财务报告提交董事会审核。

(3) 董事会审计委员会关于2011年度聘请会计师事务所的意见

报告期内，根据公司的实际和发展需要，经公司第七届董事会审计委员会第一次会议提议，公司董事会审议并经2010年度股东大会审议通过了聘请中瑞岳华会计师事务所为本公司财务审计机构的议案。

4、董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关法律、法规和公司内部控制制度、公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，薪酬与考核委员会对2010年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

公司董事会薪酬与考核委员会认为：在董事会的正确领导下，公司2011年度经营业绩创历史最好水平，公司经营班子在公司规范治理和经营发展中做出较好成绩。公司董事、监事和高级管理人员报酬决策程序符合规定；董事、监事和高级管理人员报酬发放标准符合公司有关规定；公司2011年年度报告中所披露的董事、监事和高级管理人员薪酬真实、准确。

5、董事会下设的提名委员会的履职情况

董事会下设的提名委员会于2011年10月31日召开第七届董事会提名委员会第二次会议，审议通过了关于公司增补王志华为董事的议案，并报董事会审议。

6、董事会下设的战略委员会的履职情况

董事会下设的战略委员会于2011年11月17日召开第七届董事会战略委员会第一次会议，同意关于提名王志华先生为公司第七届董事会战略委员会委员、主任委员（召集人）候选人的议案，并报董事会审议。

六、公司2011年度利润分配预案

经中瑞岳华会计师事务所审计，2011年度母公司实现净利润为54,486,625.46元，加年初未分配利润-603,986,645.55元，本年可供股东分配的利润为-549,500,020.09元。因公司可供股东分配的利润为负，根据公司章程的规定，2011年度公司不进行利润分配及公积金转增股本。

以上分配预案需提交2011年度股东大会审议。

公司前三年现金分红情况

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2010年	0.00	106,682,616.66	0.00%	0.00
2009年	0.00	81,825,275.78	0.00%	0.00
2008年	0.00	-40,037,616.15	0.00%	0.00
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例				0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
因公司累计可供股东分配的利润为负，根据公司章程的规定，不进行利润分配。	公司未分配利润为负。

七、《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》为公司指定信息披露报刊。

八、董事会对内部控制责任的声明：

公司董事会认为，截至2011年12月31日，公司现有内部控制制度较为完整、合理有效，能够适应公司现行管理的要求和公司发展的需要，并能得到有效实施；能够保证公司各项业务活动的健康运行，和国家有关法律法规和单位内部规章制度的贯彻执行；能够保证公司财务报告及相关会计信息的真实性、准确性和完整性；能够保证公司经营管理目标的实现。能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息；能够确保公开、公平、公正地

对待所有投资者，切实保护公司和全体投资者的利益。

第八节 监事会报告

2011年，公司监事会按照有关法规和章程规定，认真履行监督职责，为公司健康、快速发展起到积极的推动作用。

一、公司监事会的工作情况

本年度内，公司监事会成员出席了公司 2010年度股东大会，2011年第一次临时股东大会，列席了公司召开的历次董事会会议，在每次会议中根据会议议题和监督职责发表了相关意见和建议，对会议的程序和内容依法予以监督，并组织参与了股东大会的监票工作，保证了广大股东行使自己的合法权益，保证了各次会议依法有序地进行。

一年来，公司监事会依照《证券法》、《公司法》、《公司章程》和深交所颁布的《股票上市规则》等法律法规，既对公司董事会实施监督、又对股东利益实施维护的基本工作思路，按照《公司监事会议事规则》办事，认真履行监督、检查职能，对公司的发展战略调整情况、资本运作情况、生产经营及市场开发情况、财务管理及成本控制情况、重大事项决策情况及公司高层管理人员遵纪守法情况进行了适时有效的监督，较好地发挥了监事会的监督职能，保证了股东大会形成的各项决议的落实及各事项的合法运作，维护了广大股东的合法权益，在公司稳定发展的进程中发挥了应有的作用。

2011年共召开六次监事会。

(一) 2011年2月16日，公司召开第七届监事会第四次会议，审议通过了以下议案：

- 1、审议公司 2010 年度监事会工作报告；
- 2、审议公司 2010 年年度报告正文及摘要并出具确认意见；
- 3、审议公司 2010 年度内部控制自我评价报告；

(二) 2011年4月19日，公司召开第七届监事会第五次会议。审议通过了公司《2011年第一季度报告》。

(三) 2011年8月29日，公司召开第七届监事会第六次会议，审议通过了公司《2011年半年度报告全文及摘要》。

(四) 2011年10月25日，公司召开第七届监事会第七次会议，审议通过了公司《2011年第三季度报告》。

(五) 2011年10月31日，公司召开公司第七届监事会第八次会议，审议通过了《关于增补公司监事的议案》。

(六) 2011年11月17日，公司召开公司第七届监事会第九次会议，审议通过了关于选举公司第七届监事会主席的议案。

以上会议决议均在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮网上进行了信息披露。

二、对公司依法运作情况的意见

1、监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司监事会根据国家有关法律、法规，对公司股东大会、董事会的召开程序、决议事项、董事会对股东大会决议的执行情况、公司高级管理人员执行职务的情况及公司管理制度等进行监督，认为公司董事会2011年度的工作能严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及相关法规制度进行运作，决策程序合法；公司经营目标明确，运作规范；建立健全了完善的内部控制制度；公司董事、高级管理人员在执行公司职务时没有违反法律、法规、公司章程和损害公司

利益的行为，股东大会的各项决议均得到了落实。

2、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会对公司的财务制度和财务状况进行了监督检查，认为公司2011年度财务报告能够真实地反映公司的财务状况和经营成果，中瑞岳华会计师事务所出具的审计意见和对有关事项做出的评价是客观公正的。

3、公司前期配股募集资金及所投项目无新的调整变更，未发现公司募集资金实际投入项目和承诺投入项目不一致的情况。

4、2011 年公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，不断健全和完善公司的法人治理结构，公司监事会认为公司治理的实际情况与《上市公司治理准则》等规范性文件的规定和要求基本相符。

5、公司重大资产重组程序合法

2011年6月28日，公司发布公告，及时公布了重大资产重组股东大会决议有效期日期已过，重大资产重组方案相关决议已自动失效。

6、公司内部控制自我评价意见

(1) 公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。

(2) 公司内部控制组织机构完整，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

(3) 2011年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

综上所述，监事会认为，公司内部控制自我评价全面、真实、准确，反映了公司内部控制的实际情况。

三、公司财务执行情况

报告期内，公司财务制度完善，管理规范，控制得力，公司财务行为是严格遵照公司财务管理及内控制度进行的。中瑞岳华会计师事务所对本公司出具的标准无保留意见的审计报告是客观公正、真实可靠的，公司的会计报表符合新会计制度的有关规定，在所有重大方面公允地反映了公司2011年12月31日财务状况以及2011年度的经营成果和现金流量，监事会对该报告无异议。

本监事会对公司2011年的工作较为满意，并对公司的前景充满信心。2012年，公司监事会将认真贯彻《证券法》、《公司法》及《股票上市规则》等国家法律、法规，继续严格执行《公司章程》、《监事会议事规则》等有关规定，围绕公司经营工作，认真履行监督职能，强化服务意识，以维护公司及股东利益为己任，以监督公司落实对股东所作承诺为重点，努力做好各项工作，确保公司各项工作依法有序地进行。

第九节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项:

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、本年度公司无重大收购及出售资产事项。

三、重大关联交易事项:

1、公司年末与关联方不存在重大的债权、债务往来款项余额。

2、公司年末与关联方不存在日常相关的关联交易。

3、会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明:

关于天津广宇发展股份有限公司关联方 占用上市公司资金情况的专项审核报告

中瑞岳华专审字[2012]第 0172 号

天津广宇发展股份有限公司全体股东:

我们接受委托，在审计了天津广宇发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）及其子公司（以下简称“贵集团”）2011 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2011 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注的基础上，对后附的《上市公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》（以下简称“汇总表”）进行了专项审核。按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）的规定，编制和披露汇总表、提供真实、合法、完整的审核证据是贵公司管理层的责任，我们的责任是在执行审核工作的基础上对汇总表发表专项审核意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的相关规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中，我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

我们认为，后附汇总表所载资料与我们审计贵集团 2011 年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容，在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解贵集团 2011 年度关联方占用上市公司资金情况，后附汇总表应当与已审的财务报表一并阅读。

上市公司 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表									
编制单位：天津广宇发展股份有限公司									
单位：万元									
资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关系	上市公司核算的会计科目	2011 年期初占用资金余额	2011 年度占用累计发生金额	2011 年度偿还累计发生额	2011 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东实际控制人及其附属企业									
小计	-	-	-	-	-	-	-	-	
关联自然人及其控制的法人									
小计									
其他关联及其附属企业	天津南开戈德科技发展有限公司	参股公司	其他应收款	907.00			907.00	往来款	非经营性往来
小计	-	-	-	907.00			907.00		
上市公司的子公司及其附属企业									
小计									
总计				907.00			907.00		

法定代表人：王志华

主管会计工作的负责人：宋英杰

会计机构负责人：宋英杰

四、重大合同及其履行情况：

(一) 报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项。

(二) 公司控股股东变更情况：

2012年1月，公司收到山东鲁能集团有限公司送达的新营业执照，将注册资金由175亿元变更为200亿元。

2011年12月31日，山东鲁能集团有限公司已办理了工商变更手续。

(三) 重大担保事项

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生 日期（协议 签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否 履行 完毕	是否为 关联方 担保（是 或否）
天津立达集团有限公司	2001年 12月01 日	361.95	2001年12 月01日	361.95	连带责任 担保	2001年 11月30 日-2002 年10月 30日	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		0.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		361.95		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日和 编号	担保额度	实际发生 日期（协议 签署日）	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否 为关 联方 担保 （是 或否）
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		0.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		0.00		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		0.00		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		0.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		0.00		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		361.95		

实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例	0.41%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	0.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）	361.95
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无

五、报告期内，公司或持股 5%以上股东无承诺事项；

六、报告期内，聘任、解聘会计师事务所情况及支付会计师事务所报酬情况

报告期内，经公司 2010 年度股东大会审议，公司聘任中瑞岳华会计师事务所为公司财务审计机构，2011 年度审计费用为 30 万元（不含差旅费）。

中瑞岳华会计师事务所已为公司审计服务 3 年。

七、报告期内，公司无委托理财事项。

八、报告期内，公司无持有其他上市公司股权情况，公司亦无买卖其他上市公司股份的情况。

九、报告期内公司开展投资者关系管理的情况

报告期内，公司指定专人负责投资者关系，并安排专人做好投资者来访接待工作。公司设立并公布了董秘信箱，在公司网站设立了投资者专栏，指定了专人负责公司与投资者的联系电话、传真及电子邮箱，在不违反中国证监会、深圳交易所和公司信息披露制度等规定的前提下，客观、真实、准确、完整的介绍公司经营情况。

此外，在公司召开的股东大会上，公司董事长、总经理、副总经理、董秘、等公司高层与参会的股东进行了面对面的交流，并积极听取了与会股东的意见与建议。

十、报告期内，公司董事会及董事没有受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责的情形；公司董事、管理层有关人员没有被采取司法强制措施的情况。

第十节 财务报告

审计报告

中瑞岳华审字[2012]第 0229 号

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其子公司(统称“贵集团”)财务报表,包括 2011 年 12 月 31 日的合并及公司的资产负债表,2011 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了天津广宇发展股份有限公司及其子公司 2011 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2011 年度的合并经营成果和合并现金流量,以及天津广宇发展股份有限公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:林金炳

中国·北京

中国注册会计师:石文余

2012 年 2 月 16 日

合并资产负债表

2011年12月31日

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	七、1	651,410,319.08	580,652,874.13
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七、3	3,342,244.70	26,247,750.95
预付款项	七、5	1,907,355.00	7,188,302.00
应收利息			
应收股利	七、2		
其他应收款	七、4	15,152,413.46	14,906,504.75
存货	七、6	2,129,562,089.51	1,908,122,188.54
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,801,374,421.75	2,537,117,620.37
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、7		4,847,089.18
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、8	129,701,481.51	106,979,518.74
投资性房地产	七、9	26,525,661.01	24,232,603.97
固定资产	七、10	1,879,192.98	1,770,089.92
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、11	228,580.33	485,044.33
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、12	15,125,287.03	39,878,744.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		173,460,202.86	178,193,090.20
资产总计		2,974,834,624.61	2,715,310,710.57

合并资产负债表(续)

2011年

编制单位: 天津广宇发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	七、15		31,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	七、16	271,359,975.30	264,086,770.83
预收款项	七、17	970,865,306.00	834,500,330.48
应付职工薪酬	七、18	1,651,478.34	1,228,929.45
应交税费	七、19	96,940,238.24	156,549,337.00
应付利息			
应付股利	七、20	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	七、21	86,294,728.40	54,333,352.87
一年内到期的非流动负债	七、23		165,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,429,785,371.60	1,509,372,365.95
非流动负债:			
长期借款	七、24	184,000,000.00	239,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	七、22	3,619,526.25	5,985,236.01
递延所得税负债			1,030,383.41
其他非流动负债			
非流动负债合计		187,619,526.25	246,015,619.42
负债合计		1,617,404,897.85	1,755,387,985.37
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七、25	512,717,581.00	512,717,581.00
资本公积	七、26	86,647,918.75	89,739,068.96
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积	七、27	91,390,575.18	91,390,575.18
一般风险准备			
未分配利润	七、28	197,549,757.00	-82,858,539.72
外币报表折算差额			
归属于母公司股东的所有者权益合计		888,305,831.93	610,988,685.42
少数股东权益		469,123,894.83	348,934,039.78
所有者权益合计		1,357,429,726.76	959,922,725.20
负债和所有者权益总计		2,974,834,624.61	2,715,310,710.57

法定代表人: 王志华

主管会计工作负责人: 宋英杰

会计机构负责人: 宋英杰

合并利润表

2011年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		1,485,622,638.32	1,530,010,109.25
其中：营业收入	七、29	1,485,622,638.32	1,530,010,109.25
二、营业总成本		939,284,356.56	1,297,858,148.08
其中：营业成本	七、29	624,802,401.42	982,299,586.46
营业税金及附加	七、30	233,110,848.15	214,763,616.69
销售费用	七、31	54,269,492.19	42,932,966.97
管理费用	七、32	37,616,147.61	54,251,216.97
财务费用	七、33	-4,139,303.95	-1,333,675.37
资产减值损失	七、35	-6,375,228.86	4,944,436.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	七、34	27,848,461.99	2,475,357.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、34	22,721,962.77	3,280,422.40
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		574,186,743.75	234,627,318.55
加：营业外收入	七、36	4,640,089.21	205,503.20
减：营业外支出	七、37	131,772.29	560,571.79
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		578,695,060.67	234,272,249.96
减：所得税费用	七、38	153,946,908.90	63,870,953.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		424,748,151.77	170,401,296.16
归属于母公司所有者的净利润		280,408,296.72	106,682,616.66
少数股东损益		144,339,855.05	63,718,679.50
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	七、39	0.55	0.21
（二）稀释每股收益	七、39	0.55	0.21
七、其他综合收益	七、40	-3,091,150.21	140,331.77
八、综合收益总额		421,657,001.56	170,541,627.93
归属于母公司所有者的综合收益总额		277,317,146.51	106,822,948.43
归属于少数股东的综合收益总额		144,339,855.05	63,718,679.50

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：宋英杰

会计机构负责人：宋英杰

合并现金流量表

2011年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,640,622,050.14	1,158,855,572.89
收到的税费返还			29,477.22
收到其他与经营活动有关的现金	七、41	46,621,926.85	26,748,821.49
经营活动现金流入小计		1,687,243,976.99	1,185,633,871.60
购买商品、接受劳务支付的现金		784,884,689.02	846,519,836.45
支付给职工以及为职工支付的现金		30,771,662.15	21,323,713.02
支付的各项税费		434,760,282.84	267,819,415.29
支付其他与经营活动有关的现金	七、41	71,400,455.42	74,392,617.22
经营活动现金流出小计		1,321,817,089.43	1,210,055,581.98
经营活动产生的现金流量净额	七、42	365,426,887.56	-24,421,710.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		725,555.56	
取得投资收益收到的现金		5,126,499.22	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			198,901,883.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		5,852,054.78	198,901,883.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		536,359.00	708,060.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		536,359.00	708,060.00
投资活动产生的现金流量净额		5,315,695.78	198,193,823.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			485,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、41	9,344,924.37	23,456,004.17
筹资活动现金流入小计		9,344,924.37	508,456,004.17
偿还债务支付的现金		251,000,000.00	233,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		48,985,138.39	14,622,201.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、41	475,800.00	1,136,500.00
筹资活动现金流出小计		300,460,938.39	249,258,701.29
筹资活动产生的现金流量净额		-291,116,014.02	259,197,302.88
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	七、42	79,626,569.32	432,969,415.50
加：期初现金及现金等价物余额	七、42	559,915,603.11	126,946,187.61
六、期末现金及现金等价物余额	七、42	639,542,172.43	559,915,603.11

法定代表人：王志华 主管会计工作负责人：宋英杰 会计机构负责人：宋英杰

合并所有者权益变动表

2011年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数									上年数										
	归属于母公司股东的所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司股东的所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	512,717,581.00	89,739,068.96			91,390,575.18		-82,858,539.72		348,934,039.78	959,922,725.20	512,717,581.00	89,598,737.19			91,390,575.18		-189,541,156.38		285,215,360.28	789,381,097.27
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年期初余额	512,717,581.00	89,739,068.96			91,390,575.18		-82,858,539.72		348,934,039.78	959,922,725.20	512,717,581.00	89,598,737.19			91,390,575.18		-189,541,156.38		285,215,360.28	789,381,097.27
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-3,091,150.21					280,408,296.72		120,189,855.05	397,507,001.56		140,331.77					106,682,616.66		63,718,679.50	170,541,627.93
(一) 净利润							280,408,296.72		144,339,855.05	424,748,151.77							106,682,616.66		63,718,679.50	170,401,296.16
(二) 其他综合收益		-3,091,150.21								-3,091,150.21		140,331.77								140,331.77
上述(一)和(二)小计		-3,091,150.21					280,408,296.72		144,339,855.05	421,657,001.56		140,331.77					106,682,616.66		63,718,679.50	170,541,627.93
(三) 所有者投入和减少资本																				
1. 所有者投入资本																				
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				
(四) 利润分配									-24,150,000.00	-24,150,000.00										
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配									-24,150,000.00	-24,150,000.00										
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(七) 其他																				
四、本期期末余额	512,717,581.00	86,647,918.75			91,390,575.18		197,549,757.00		469,123,894.83	1,357,429,726.76	512,717,581.00	89,739,068.96			91,390,575.18		-82,858,539.72		348,934,039.78	959,922,726.20

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：宋英杰

会计机构负责人：宋英杰

所有者权益变动表

2011年度

所有者权益变动表																
2011年度																
编制单位：天津广宇发展股份有限公司																
金额单位：人民币元																
项 目	本年数								上年数							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	512,717,581.00	89,739,068.96			91,390,575.18		-603,986,645.55	89,860,579.59	512,717,581.00	89,598,737.19			91,390,575.18		-584,396,587.14	109,310,306.23
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	512,717,581.00	89,739,068.96			91,390,575.18		-603,986,645.55	89,860,579.59	512,717,581.00	89,598,737.19			91,390,575.18		-584,396,587.14	109,310,306.23
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-3,091,150.21					54,486,625.46	51,395,475.25		140,331.77					-19,590,058.41	-19,449,726.64
(一) 净利润							54,486,625.46	54,486,625.46							-19,590,058.41	-19,590,058.41
(二) 其他综合收益		-3,091,150.21								140,331.77						140,331.77
上述(一)和(二)小计		-3,091,150.21					54,486,625.46	51,395,475.25		140,331.77					-19,590,058.41	-19,449,726.64
(三) 所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
(四) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配																
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(七) 其他																
四、本期期末余额	512,717,581.00	86,647,918.75			91,390,575.18		-549,500,020.09	141,256,054.84	512,717,581.00	89,739,068.96			91,390,575.18		-603,986,645.55	89,860,579.59

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：宋英杰

会计机构负责人：宋英杰

资产负债表

2011年12月31日

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		65,761,085.59	56,109,401.38
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、3	49,000.00	122,500.00
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十五、2	71,604.99	217,292.83
存货		50,835.00	50,835.00
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		65,932,525.58	56,500,029.21
非流动资产：			
可供出售金融资产			4,847,089.18
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	95,918,246.43	95,918,246.43
投资性房地产		1,171,964.74	1,326,217.30
固定资产		133,213.99	132,280.93
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		97,223,425.16	102,223,833.84
资产总计		163,155,950.74	158,723,863.05

资产负债表(续)

2011年12月31日

编制单位: 天津广宇发展股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款??			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		5,766,153.53	6,267,437.11
预收款项		100,000.00	834,907.42
应付职工薪酬		622,935.96	599,462.11
应交税费		-5,763,789.90	-5,850,049.77
应付利息			
应付股利		2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款		14,881,424.74	57,322,261.85
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		18,280,369.65	61,847,664.04
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		3,619,526.25	5,985,236.01
递延所得税负债			1,030,383.41
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,619,526.25	7,015,619.42
负债合计		21,899,895.90	68,863,283.46
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		512,717,581.00	512,717,581.00
资本公积		86,647,918.75	89,739,068.96
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		91,390,575.18	91,390,575.18
一般风险准备			
未分配利润		-549,500,020.09	-603,986,645.55
所有者权益(或股东权益)合计		141,256,054.84	89,860,579.59
负债和所有者权益(或股东权益)总计		163,155,950.74	158,723,863.05

法定代表人: 王志华

主管会计工作负责人: 宋英杰

会计机构负责人: 宋英杰

利润表

2011年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、4	115,313.20	208,226,769.25
减：营业成本	十五、4	154,252.56	190,832,836.53
营业税金及附加		6,534.94	1,537,351.26
销售费用			
管理费用		5,653,277.91	24,852,856.21
财务费用		-559,122.93	-276,572.80
资产减值损失		-4,748,722.41	10,633,759.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	50,976,499.22	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		50,585,592.35	-19,353,461.30
加：营业外收入		3,901,033.11	
减：营业外支出			236,597.11
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		54,486,625.46	-19,590,058.41
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		54,486,625.46	-19,590,058.41
五、其他综合收益		-3,091,150.21	140,331.77
六、综合收益总额		51,395,475.25	-19,449,726.64

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：宋英杰

会计机构负责人：宋英杰

现金流量表

2011 年度

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

金额单位：
人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		240,313.20	3,022,328.89
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		5,253,698.36	7,374,406.29
经营活动现金流入小计		5,494,011.56	10,396,735.18
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,081,069.91	1,038,855.46
支付的各项税费		30,509.79	1,070,096.11
支付其他与经营活动有关的现金		45,397,592.43	163,607,924.73
经营活动现金流出小计		47,509,172.13	165,716,876.30
经营活动产生的现金流量净额	十五、6	-42,015,160.57	-155,320,141.12
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		725,555.56	
取得投资收益收到的现金		50,976,499.22	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			198,901,533.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		51,702,054.78	198,901,533.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,210.00	45,460.00
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		35,210.00	45,460.00
投资活动产生的现金流量净额		51,666,844.78	198,856,073.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			4,693.68
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			4,693.68
筹资活动产生的现金流量净额			-4,693.68
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	十五、6	9,651,684.21	43,531,238.20
加：期初现金及现金等价物余额	十五、6	56,109,401.38	12,578,163.18
六、期末现金及现金等价物余额	十五、6	65,761,085.59	56,109,401.38

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：宋英杰

会计机构负责人：宋英杰

天津广宇发展股份有限公司 2011年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

天津广宇发展股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经天津市人民政府(津政函[1991]23号)和国家体改委(体改函生[1991]30号)批准,以募集方式设立的股份有限公司。公司在天津市工商行政管理局注册登记,取得企业法人营业执照,注册号:120000000002890。公司于1993年7月29日经天津市人民政府批准,首次向社会公众公开发行人民币普通股3,340万股,股票面值为每股1元,于1993年12月10日在深圳证券交易所上市。本公司及子公司(统称“本集团”)主要从事房地产开发及商品房销售,属房地产开发与经营业。

2009年12月7日,本公司股东天津南开生物化工有限公司、山东鲁能恒源置业有限公司分别与山东鲁能集团有限公司签订国有股权无偿划转协议,天津南开生物化工有限公司、山东鲁能恒源置业有限公司分别拟将其持有的本公司9,839.143万股和424.15万股股份全部无偿划转给山东鲁能集团有限公司。根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》,上述股份已于2010年2月9日过户至山东鲁能集团有限公司名下,山东鲁能集团有限公司持有本公司10,263.293万股,占总股本的20.017%,为本公司的第一大股东。

公司住所:天津技术经济开发区泰达中心(第三大街16号);法定代表人:王志华;注册资本:人民币51,271.7581万元;经营范围:房地产开发及商品房销售,对住宿酒店及餐饮酒店投资,房屋租赁,物业服务,房地产信息咨询服务,材料和机械电子设备、通讯设备及器材、办公设备销售,仓储(危险品除外),商品信息咨询(以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理)。

本集团的母公司为山东鲁能集团有限公司,最终母公司为国家电网公司。

本财务报表已于2012年2月16日经公司第七届董事会第十次会议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础编制,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的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》(2010年修订)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定,本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金

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

三、遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2011 年 12 月 31 日的财务状况及 2011 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号 - 财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团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。本集团会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

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

3、企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控

制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本集团合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流

量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

5、现金及现金等价物的确定标准

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

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的

汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，列入所有者权益“外币报表折算差额”项目；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益并在资产负债表中股东权益项目下单独列示。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本集团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，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始

确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，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，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，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集团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.本集团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，且本集团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，本集团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。本集团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并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

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

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团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。

本集团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

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回

本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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

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

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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。

(5) 金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

期损益。

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

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

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

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团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，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。企业合并中合并方发行权益工具发生的交易费用抵减权益工具的溢价收入，不足抵减的，冲减留存收益。其余权益工具，在发行时收到的对价扣除交易费用后增加所有者权益。

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

8、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

本集团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
本集团将金额为年末余额 10%以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团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

本集团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。

组合的确定依据：主要是依据账龄划分。

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，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本年各项组合计提

坏账准备的比例，采用账龄分析法计提坏账准备：

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1年以内 (含1年, 下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	50	50
3-4年	80	80
4-5年	90	90
5年以上	100	100

(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。

9、存货

(1) 存货的分类

本公司存货主要包括开发成本、开发产品、库存商品和低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法

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

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各

项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第8号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

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

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

③ 收购少数股权

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

④ 处置长期股权投资

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

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他

方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

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

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

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5-30	5	3.17- 19.00
运输工具	6-10	5	9.50-15.83
电子设备	5-8	5	11.88-19.00
生产管理用工器具	7	5	13.57

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

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

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

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

13、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

14、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资

产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

(2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

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

17、非流动非金融资产减值

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

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

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

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

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

19、维修基金核算方法

本集团出售商品房时，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，重庆市的具体标准为：配备电梯住宅 80 元/平方米，不配备住宅 50 元/平方米，作为代收代缴款项管理。本集团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、质量保证金核算方法

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

21、收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本集团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，本集团按照《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，并结合本集团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

在开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买卖双方签订销售合同并在房地产管理部门备案；收到全部购房款或取得全部购房款的权利并办理交付手续，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，

也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

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

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

(4) 所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、租赁

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

(1) 本集团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) 本集团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) 本集团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) 本集团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。

25、持有待售资产

若本集团已就处置某项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让很可能在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一组资产组，并且按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是这种资产组中一项经营，则该处置组包括企业合并中的商誉。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本集团停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

26、职工薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本集团已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

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

27、主要会计政策、会计估计的变更

本集团 2011 年度无应披露的会计政策、会计估计变更等事项。

28、前期会计差错更正

本集团 2011 年度无应披露的前期会计差错更正事项。

29、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判

断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能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。

本集团对前述判断、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，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

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

（2）存货跌价准备

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

（3）可供出售金融资产减值

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

（4）非金融非流动资产减值准备

本集团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。本集团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。

（5）折旧和摊销

本集团对投资性房地产、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。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的已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。

（6）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，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团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。

（7）开发支出

确定资本化的金额时，本集团管理层需要作出有关资产的预计未来现金流量、适用的折现率以及预计受益期间的假设。

（8）所得税

本集团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

本集团根据合约条款、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集团的情况下，本集团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集团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，本集团会就出售、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集团近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率计缴。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

金额单位：人民币万元										
子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	企业类型	法人代表	组织机构代码	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
重庆鲁能英大置业有限公司	控股子公司	重庆市南岸区玉马路8号	房地产开发、销售	10,000.00	房地产开发、房屋销售	有限责任公司	梁中基	781581580	7,000.00	
(续)										
子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额				注释
重庆鲁能英大置业有限公司	70	70	是	2,511.78						

注：重庆鲁能英大置业有限公司是本公司控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司投资设立的子公司。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营 范围	企业 类型	法人 代表	组织机 构代码	年末实际 出资额	实质上构成对子 公司净投资的其 他项目余额
重庆鲁能开发(集团)有限公司	控股 子公司	重庆市 渝北区 渝鲁大道777号	房地 产开 发、销 售	20,000.00	房地 产开 发(壹 级), 房屋销 售	有 限 责 任 公 司	梁 中 基	202806301	9,591.82	

(续)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比 例(%)	是否合 并报表	少数股东权 益	少数股东权 益中用于冲 减少数股 东损益的金 额	从母公司所有者权 益冲减子公司少数 股东分担的本年亏 损超过少数股东在 该子公司年初所有 者权益中所享有份 额后的余额	注释
重庆鲁能开发(集团)有限公司	65.50	65.50	是	46,912.39			

2、合并范围发生变更的说明

无。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目(含公司财务报表主要项目注释)除非特别指出,年初指2011年1月1日,年末指2011年12月31日。

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金 额	折算 率	人民币 金额	外币金 额	折算 率	人民币 金额
库存现金:			49,112.63			88,788.41
-人民币	—	—	49,112.63	—	—	88,788.41
银行存款:			639,490,788.23			559,824,543.13
-人民币	—	—	639,490,788.23	—	—	559,824,543.13
其他货币资金:			11,870,418.22			20,739,542.59
-人民币	—	—	11,870,418.22	—	—	20,739,542.59
合 计			651,410,319.08			580,652,874.13

注:于2011年12月31日,本集团所有权受到限制的货币资金为人民币11,868,146.65

元（2010年12月31日，20,737,271.02元），系被冻结的银行按揭贷款保证金。

2、应收股利

（1）应收股利按账龄列示

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以上的应收股利	5,047,028.12			5,047,028.12		
其中：渤海证券有限责任公司	3,856,713.94			3,856,713.94	投资已转让，账龄超10年	是
天津立达房地产有限公司	1,190,314.18			1,190,314.18	投资已转让，账龄超10年	是
合 计	5,047,028.12			5,047,028.12		

（2）坏账准备的计提情况

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1年以内						
1至2年						
2至3年						
3至4年						
4至5年						
5年以上	5,047,028.12	100.00	5,047,028.12	5,047,028.12	100.00	5,047,028.12
合计	5,047,028.12	100.00	5,047,028.12	5,047,028.12	100.00	5,047,028.12

3、应收账款

（1）应收账款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	20,793,610.48	100.00	17,451,365.78	83.93
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	20,793,610.48	100.00	17,451,365.78	83.93
组合小计	20,793,610.48	100.00	17,451,365.78	83.93
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	20,793,610.48	100.00	17,451,365.78	83.93

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	46,862,299.48	100.00	20,614,548.53	43.99
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	46,862,299.48	100.00	20,614,548.53	43.99
组合小计	46,862,299.48	100.00	20,614,548.53	43.99
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	46,862,299.48	100.00	20,614,548.53	43.99

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,242,230.00	5.97	12,018,059.00	25.65
1至2年	1,514,953.00	7.29	13,601,192.00	29.02
2至3年	795,437.00	3.83	4,487,608.00	9.58
3年以上	17,240,990.48	82.91	16,755,440.48	35.75
合计	20,793,610.48	100.00	46,862,299.48	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	1,242,230.00	5.97	62,111.50	12,018,059.00	25.65	600,902.95
1至2年	1,514,953.00	7.29	151,495.30	13,601,192.00	29.02	1,360,119.20
2至3年	795,437.00	3.83	397,718.50	4,487,608.00	9.58	2,243,804.00
3至4年	1,879,737.00	9.04	1,503,789.60	1,619,213.00	3.46	1,295,370.40
4至5年	250,026.00	1.20	225,023.40	218,755.00	0.46	196,879.50
5年以上	15,111,227.48	72.67	15,111,227.48	14,917,472.48	31.83	14,917,472.48
合计	20,793,610.48	100.00	17,451,365.78	46,862,299.48	100.00	20,614,548.53

(4) 本集团本报告期无应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

序号	与本集团关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
1	非关联方	3,200,000.00	5年以上	15.39
2	非关联方	2,128,200.00	5年以上	10.23
3	非关联方	1,317,900.00	5年以上	6.34
4	非关联方	1,174,999.74	5年以上	5.65
5	非关联方	972,000.00	5年以上	4.67
合计		8,793,099.74		42.28

(6) 应收关联方账款情况

无。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	317,980,672.06	99.97	302,928,258.60	95.27
其中:按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	317,980,672.06	99.97	302,928,258.60	95.27
组合小计	317,980,672.06	99.97	302,928,258.60	95.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	100,000.00	0.03		
合计	318,080,672.06	100.00	302,928,258.60	95.24

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	395,658,303.16	100.00	380,751,798.41	96.23
其中:按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	395,658,303.16	100.00	380,751,798.41	96.23
组合小计	395,658,303.16	100.00	380,751,798.41	96.23
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	395,658,303.16	100.00	380,751,798.41	96.23

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	8,590,307.80	2.70	10,418,690.12	2.63
1 至 2 年	6,065,166.06	1.90	3,242,780.22	0.82
2 至 3 年	2,084,436.98	0.66	1,101,084.23	0.28
3 年以上	301,340,761.22	94.74	380,895,748.59	96.27
合计	318,080,672.06	100.00	395,658,303.16	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

①按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	8,490,307.80	2.67	424,515.39	10,418,690.12	2.63	520,934.51
1 至 2 年	6,065,166.06	1.91	606,516.60	3,242,780.22	0.82	324,278.02
2 至 3 年	2,084,436.98	0.65	1,042,218.49	1,101,084.23	0.28	550,542.12
3 至 4 年	463,247.42	0.14	370,597.94	4,180,542.93	1.06	3,344,434.34
4 至 5 年	3,931,036.14	1.24	3,537,932.52	7,035,962.40	1.78	6,332,366.16
5 年以上	296,946,477.66	93.39	296,946,477.66	369,679,243.26	93.43	369,679,243.26
合计	317,980,672.06	100.00	302,928,258.60	395,658,303.16	100.00	380,751,798.41

② 年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	计提理由
备用金	100,000.00			备用金能够收回
合计	100,000.00			

(4) 报告期实际核销的大额其他应收款情况

序号	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
1	代垫款项	73,738,839.07	执照已吊销, 无偿还能力	否
合计		73,738,839.07		

(5) 本集团本报告期无其他应收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本集团关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
1	非关联方	54,247,162.84	5 年以上	17.05
2	非关联方	27,502,789.06	5 年以上	8.65
3	非关联方	25,191,260.00	5 年以上	7.92

4	非关联方	23,881,137.20	5年以上	7.51
5	非关联方	21,209,956.19	5年以上	6.67
合计		152,032,305.29		47.80

(7) 应收关联方账款情况

详见附注九、5、关联方应收应付款项。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,907,355.00	100.00	7,188,302.00	100.00
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	1,907,355.00	100.00	7,188,302.00	100.00

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本集团关系	金额	预付时间	未结算原因
深圳市泓隆装饰设计工程有限公司	非关联方	1,277,500.00	2011年	预付保证金
上海三菱电梯有限公司	非关联方	290,425.00	2011年	预付保证金
成都盼盼门业有限公司	非关联方	287,730.00	2011年	预付保证金
重庆西电力设备有限公司	非关联方	51,700.00	2011年	预付保证金
合计		1,907,355.00		

(3) 本集团本报告期无预付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

6、存货

(1) 存货明细情况

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,223,189,587.81	62,511,315.63		1,223,189,587.81
开发产品	906,321,666.70			906,321,666.70
库存商品	2,998,184.52		2,998,184.52	
低值易耗品	50,835.00			50,835.00
合计	2,132,560,274.03	62,511,315.63	2,998,184.52	2,129,562,089.51

(续)

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	1,495,372,850.09	65,884,839.10		1,495,372,850.09
开发产品	412,698,503.45			412,698,503.45
库存商品	2,998,184.52		2,998,184.52	
低值易耗品	50,835.00			50,835.00
合计	<u>1,911,120,373.06</u>	<u>65,884,839.10</u>	<u>2,998,184.52</u>	<u>1,908,122,188.54</u>

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
七期(五街区)	2010.5	2011.11	701,329,500.00	306,658,845.01	
十二街区 1、2、3 号楼	2009.1	2012.11	745,881,300.00	195,072,819.36	44,745,591.55
九期(六街区)	2011.09	2013.07	1,535,698,300.00	161,377,556.19	200,917,217.79
九期(十三街区)	2012	2014	1,480,000,000.00	40,509,527.11	41,171,647.51
领秀城项目	2009	2012	60,000,000,000.00	791,754,102.42	936,355,130.96
合计				<u>1,495,372,850.09</u>	<u>1,223,189,587.81</u>

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一期(一街区)	2004.12	22,929,227.15		231,535.78	22,697,691.37
二期(二\四)街区	2005.12	1,418,879.33		1,418,879.33	
三期(三街区)	2005.12	1,040,427.53		1,040,427.53	
四期(七街区)	2007.11	11,399,014.84		2,719,743.92	8,679,270.92
五期(八街区)	2008.08	17,207,491.34		11,428,008.83	5,779,482.51
五期(十一街区)	2008.12	38,747,627.18		15,128,705.60	23,618,921.58
六期(九街区)	2009.12	75,963,796.25		21,895,777.29	54,068,018.96
六期(十街区)	2009.12	8,524,456.67		7,192,502.06	1,331,954.61
十二街区 8、9、10 号楼	2010.12	235,467,583.16	316,516,616.84	455,116,114.87	96,868,085.13
五街区	2011.12		774,784,600.00	83,574,413.96	691,210,186.04
领秀城 3#地块一期展示区	2012.06		66,625,500.00	64,557,444.42	2,068,055.58
合计		<u>412,698,503.45</u>	<u>1,157,926,716.84</u>	<u>664,303,553.59</u>	<u>906,321,666.70</u>

(4) 存货跌价准备

项 目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
开发成本					
开发产品					
库存商品	2,998,184.52				2,998,184.52
合 计	2,998,184.52				2,998,184.52

7、可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售债券		
可供出售权益工具		4,847,089.18
减：减值准备		
减：一年内到期的可供出售金融资产		
合 计		4,847,089.18

注：本年将所持有的天津环球磁卡股份有限公司及天津劝业场（集团）股份有限公司的股票全部出售。

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营企业投资				
对联营企业投资	126,420,350.16	22,721,962.77		149,142,312.93
其他股权投资	132,279,563.05			132,279,563.05
减：长期股权投资减值准备	151,720,394.47			151,720,394.47
合 计	106,979,518.74	22,721,962.77		129,701,481.51

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	权益法	70,000,000.00	106,979,518.74	22,721,962.77	129,701,481.51
天津南开戈德科技发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,440,831.42		19,440,831.42
兴安证券有限责任公司	成本法	132,279,563.05	132,279,563.05		132,279,563.05
合 计			258,699,913.21	22,721,962.77	281,421,875.98

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
宜宾鲁能开发(集团)公司	35.00	35.00	无	无	无	无
天津南开戈德科技发展有限公司	40.00	40.00	无	19,440,831.42	无	无
兴安证券有限责任公司	19.58	19.58	无	132,279,563.05	无	无
合计				151,720,394.47		

(3) 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	有限责任公司	宜宾市南岸西区睦临路山水绿城C街区	殷翀	房地产开发、销售等	20000万元	35.00	35.00
天津南开戈德科技发展有限公司	有限责任公司	天津经济技术开发区第三大街16号泰达中心	刘同环	自动售货机, 防伪检测仪, 金融工具等	5000万元	40.00	40.00

(续)

被投资单位名称	年末资产总额 (万元)	年末负债总额 (万元)	年末净资产总额 (万元)	本年营业收入总额 (万元)	本年净利润 (万元)	关联关系	组织机构代码
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	144,291.49	107,233.93	37,057.57	44,738.01	6,491.99	联营企业	720889012
天津南开戈德科技发展有限公司						联营企业	727528877

注：天津南开戈德科技发展有限公司已停业，正处于清理之中。

(4) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天津南开戈德科技发展有限公司	19,440,831.42			19,440,831.42
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05
合计	151,720,394.47			151,720,394.47

9、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	24,232,603.97	2,293,057.04		26,525,661.01
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产				
减：投资性房地产减值准备				
合 计	24,232,603.97	2,293,057.04		26,525,661.01

(2) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	29,310,428.27	3,825,500.00		33,135,928.27
房屋、建筑物	29,310,428.27	3,825,500.00		33,135,928.27
土地使用权				
二、累计折旧和摊销合计	5,077,824.30	1,532,442.96		6,610,267.26
房屋、建筑物	5,077,824.30	1,532,442.96		6,610,267.26
土地使用权				
三、减值准备合计				
房屋、建筑物				
土地使用权				
四、账面价值合计	24,232,603.97			26,525,661.01
房屋、建筑物	24,232,603.97			26,525,661.01
土地使用权				

注： 本年折旧额 1,532,442.96 元。

10、固定资产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	5,833,868.11	536,359.00	71,258.48	6,298,968.63
其中：房屋及建筑物	152,079.00			152,079.00
运输工具	1,738,076.51			1,738,076.51
电子设备	441,612.60	44,260.00	13,928.48	471,944.12
生产管理用工器具	3,502,100.00	492,099.00	57,330.00	3,936,869.00
二、累计折旧		本年新增	本年计提	
累计折旧合计	4,063,778.19	419,483.81	63,486.35	4,419,775.65
其中：房屋及建筑物	41,289.68	7,198.98		48,488.66
运输工具	1,542,005.71	39,419.68		1,581,425.39
电子设备	98,246.48	77,714.94	13,231.27	162,730.15
生产管理用工器具	2,382,236.32	295,150.21	50,255.08	2,627,131.45
三、账面净值合计	1,770,089.92			1,879,192.98
其中：房屋及建筑物	110,789.32			103,590.34
运输工具	196,070.80			156,651.12
电子设备	343,366.12			309,213.97

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
生产管理用工器具	1,119,863.68			1,309,737.55
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
电子设备				
生产管理用工器具				
五、账面价值合计	1,770,089.92			1,879,192.98
其中：房屋及建筑物	110,789.32			103,590.34
运输工具	196,070.80			156,651.12
电子设备	343,366.12			309,213.97
生产管理用工器具	1,119,863.68			1,309,737.55

注：本年折旧额为 419,483.81 元。本年无在建工程转入的固定资产。

11、无形资产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	24,362,107.67		22,540,000.00	1,822,107.67
软件	1,822,107.67			1,822,107.67
专利权和非专利技术	22,540,000.00		22,540,000.00	
二、累计折耗合计	21,910,263.34	256,464.00	20,573,200.00	1,593,527.34
软件	1,337,063.34	256,464.00		1,593,527.34
专利权和非专利技术	20,573,200.00		20,573,200.00	
三、减值准备累计金额合计	1,966,800.00		1,966,800.00	
软件				
专利权和非专利技术	1,966,800.00		1,966,800.00	
四、账面价值合计	485,044.33			228,580.33
软件	485,044.33			228,580.33
专利权和非专利技术				

注：本年摊销金额为 256,464.00 元。

12、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

① 已确认的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	10,047,805.05	40,191,220.18	10,631,164.57	42,524,658.27
应缴税费			22,619,622.76	90,478,491.02
可抵扣亏损	5,077,481.98	20,309,927.92	6,627,956.73	26,511,826.92
合计	15,125,287.03	60,501,148.10	39,878,744.06	159,514,976.21

② 已确认递延所得税负债

项目	年末数		期初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动			1,030,383.41	4,121,533.62
合计			1,030,383.41	4,121,533.62

注：由于本期公司将所持有的天津环球磁卡股份有限公司及天津劝业场（集团）股份有限公司的股票全部出售，相应原确认的递延所得税负债全部转出。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
减值准备	439,954,011.31	520,574,095.78
可抵扣亏损	15,072,249.00	17,031,859.55
合计	455,026,260.31	537,605,955.33

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数	备注
2011年	12,091,869.51	14,051,480.06	
2012年			
2013年	2,735,485.69	2,735,485.69	
2014年	244,893.80	244,893.80	
2015年			
合计	15,072,249.00	17,031,859.55	

13、资产减值准备明细

项目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	401,366,346.94	1,637,925.84	8,013,154.70	74,611,493.70	320,379,624.38
二、存货跌价准备	2,998,184.52				2,998,184.52
三、长期股权投资减	151,720,394.47				151,720,394.47

项 目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
值准备					
四、无形资产减值准备	1,966,800.00			1,966,800.00	
五、其他	5,047,028.12				5,047,028.12
合 计	563,098,754.05	1,637,925.84	8,013,154.70	76,578,293.70	480,145,231.49

14、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计:	211,431,049.71	
106D 房地证 2007 字第 76、78、83、86 号	119,753,286.83	用于银行借款的抵押担保
106D 房地证 2007 字第 77、80 号	91,677,762.88	用于银行借款的抵押担保
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计:	11,868,146.65	
货币资金	11,868,146.65	按揭贷款保证金
合 计	223,299,196.36	

注：(1) 截至 2011 年 12 月 31 日，本集团控股子公司重庆鲁能英大置业有限公司在招商银行股份有限公司重庆沙坪坝支行长期借款余额 9,500.00 万元，设定的抵押物情况：106D 房地证 2007 字第 76（建筑面积 11,672.00 平方米）、78（建筑面积 50,472.00 平方米）、83（建筑面积 61,990.00 平方米）、86（建筑面积 25,381.00 平方米）号，评估价 20,249.25 万元，账面原值 119,753,286.83 元，抵押合同编号：2010 年渝沙字第 111000303 号。

(2) 截至 2011 年 12 月 31 日，本集团控股子公司重庆鲁能英大置业有限公司在农业银行重庆渝北人和支行长期借款余额 8,900.00 万元，设定的抵押物情况：土地使用权 106D 房地证 2007 字第 77、80 号，原值 91,677,762.88 元，抵押合同号：55100220100019690。

15、短期借款

项 目	年末数	年初数
质押借款		
抵押借款		31,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合 计		31,000,000.00

16、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	年末数	年初数
1年以内	166,157,978.79	198,650,299.47
1至2年	54,608,290.64	16,589,258.69
2至3年	5,698,698.73	3,664,201.32
3年以上	44,895,007.14	45,183,011.35
合计	271,359,975.30	264,086,770.83

(2) 本集团无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	29,156,620.00	暂缓缴纳	否
重庆市土地整治中心	16,179,320.00	未结算	否
渝北区国土局	12,434,371.00	未结算	否
重庆市国土局	4,203,127.30	未结算	否
重庆建安建设(建设)有限公司	2,988,268.77	未结算	否
重庆林建建筑工程有限公司	2,750,001.99	未结算	否
市房管局北部城区国土管理处	2,094,325.00	未结算	否
沈阳劳雷尔银行设备有限公司	3,793,076.86	失去联系	否
北方家纺公司	697,691.14	失去联系	否
合计	74,296,802.06		

17、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	年末数	年初数
1年以内	947,888,253.94	833,665,423.06
1至2年	22,977,052.06	30,000.00
2至3年		
3年以上		804,907.42
合计	970,865,306.00	834,500,330.48

(2) 本集团无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

债权人名称	金额	未结转的原因
领秀城 3#地块购房客户	22,977,052.06	尚未交房
合计	22,977,052.06	

(4) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
一期开发(一街区)	2,708,543.00	63,000.00	2004.12	99.99
二期开发(二、四街区)	210,000.00	300,000.00	2005.12	99.99
三期开发(三街区)		240,000.00	2005.12	99.99
四期开发(七街区)	2,731,295.00	4,633,224.00	2007.11	99.99
五期开发(八街区)	16,795,188.00	7,199,004.00	2008.08	99.99
五期开发(十一街区)	2,450,549.00	4,391,625.00	2008.12	99.99
六期开发(九街区)	20,407,387.00	4,275,000.00	2009.12	99.99
六期开发(十街区)	20,000.00	470,000.00	2009.12	99.99
十二街区	630,013,765.00	204,184,791.00	2012.11	47.38
五街区	76,620,262.00	486,990,218.00	2011.12	54.68
领秀城3#地块一期	81,708,434.06	258,018,444.00	2012.06	73.05
合计	833,665,423.06	970,765,306.00		

18、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴		24,646,517.70	24,646,517.70	
二、职工福利费		1,020,285.53	1,020,285.53	
三、社会保险费	561,232.18	3,530,271.40	3,506,262.87	585,240.71
其中:1.医疗保险费	278,596.28	1,115,619.47	1,110,834.75	283,381.00
2.基本养老保险费	258,169.99	1,883,810.17	1,852,701.65	289,278.51
3.年金缴费	23,510.66	321,610.13	336,288.13	8,832.66
4.失业保险费	2,627.36	130,324.53	128,512.23	4,439.66
5.工伤保险费	-1,245.76	41,051.62	40,337.27	-531.41
6.生育保险费	-426.35	37,855.48	37,588.84	-159.71
四、住房公积金	-44,988.01	1,046,898.74	982,956.80	18,953.93
五、工会经费和职工教育经费	712,685.28	1,068,632.15	734,033.73	1,047,283.70
六、非货币性福利				
七、辞退福利				
八、以现金结算的股份支付				
九、其他				

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
合计	1,228,929.45	31,312,605.52	30,890,056.63	1,651,478.34

19、应交税费

项目	年末数	年初数
土地增值税	93,448,786.97	142,045,327.00
营业税	-35,681,990.53	-27,371,475.44
企业所得税	42,016,117.34	37,829,828.78
城市维护建设税	-2,497,949.34	-1,916,213.31
土地使用税		6,475,989.33
个人所得税	1,486,432.29	287,563.56
教育费附加	-1,790,418.34	-817,565.72
印花税	-40,782.10	15,882.80
其他	41.95	
合计	96,940,238.24	156,549,337.00

注：期末应交税费负数系预缴的税费。

20、应付股利

单位名称	年末数	年初数	超过1年未支付的原因
个人股东 93 年以前红利	48,157.97	48,157.97	股东未领取
个人股东 1994 年红利	150,424.85	150,424.85	股东未领取
个人股东 1995 年红利	95,202.71	95,202.71	股东未领取
个人股东 1997 年红利	380,074.91	380,074.91	股东未领取
个人股东 1998 年红利	542,375.24	542,375.24	股东未领取
个人股东 2000 年红利	604,675.20	604,675.20	股东未领取
个人股东 2001 年红利	852,734.44	852,734.44	股东未领取
合计	2,673,645.32	2,673,645.32	

21、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	年末数	年初数
应付工程款	234,474.31	16,073.14
应付保证金	3,853,247.02	2,567,627.85
应付代收款项	55,295,562.32	45,833,204.75
应付 VIP 会费	12,030,020.01	1,880,000.01
其他	14,881,424.74	4,036,447.12
合计	86,294,728.40	54,333,352.87

(2) 本集团无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
广东建运科技有限公司	5,000,000.00	失去联系	否
北京邦克融通科技有限公司	3,270,000.00	失去联系	否
天津德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	失去联系	否
杭州合众科技有限公司	1,043,073.00	失去联系	否
合计	10,474,173.00		

(4) 对于金额较大的其他应付款的说明

债权人名称	年末数	性质或内容
重庆市房交所	34,284,532.98	代收购房税费
业主购房定金	16,473,978.20	购房定金
VIP会费	12,030,020.01	会费
广东建运科技有限公司	5,000,000.00	暂收款
保证金	3,853,247.02	保证金
北京邦克融通科技有限公司	3,270,000.00	暂收款
天津德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	暂收款
杭州合众科技有限公司	1,043,073.00	暂收款
合计	77,115,951.21	

22、预计负债

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对外提供担保	5,985,236.01		2,365,709.76	3,619,526.25
合计	5,985,236.01		2,365,709.76	3,619,526.25

注：本集团以承担连带责任方式提供的银行担保，原确认预计负债 5,985,236.01 元，其中一笔担保本年经法院终审判决无需承担连带责任，故转回预计负债 2,365,709.76 元。

23、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的长期负债明细情况

项目	年末数	年初数
1年内到期的长期借款（附注七、24）		165,000,000.00
合计		165,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项目	年末数	年初数
质押借款		
抵押借款		165,000,000.00

项 目	年末数	年初数
保证借款		
信用借款		
合 计		165,000,000.00

24、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	年末数	年初数
质押借款		
抵押借款	184,000,000.00	404,000,000.00
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款(附注七、23)		165,000,000.00
合 计	184,000,000.00	239,000,000.00

注：抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注七、14、所有权或使用权受限制的资产。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	币种	年末数		年初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
招商银行重庆沙坪坝支行	2010-11-17	2013-6-20	6.65	RMB		30,000,000.00		30,000,000.00
中国农业银行重庆人和支行	2010-8-16	2013-5-25	6.65	RMB		29,000,000.00		29,000,000.00
招商银行重庆沙坪坝支行	2010-6-29	2013-6-20	6.65	RMB		35,000,000.00		35,000,000.00
招商银行重庆沙坪坝支行	2010-6-29	2013-6-20	6.65	RMB		30,000,000.00		35,000,000.00
中国农业银行重庆人和支行	2010-11-24	2013-6-20	6.65	RMB		60,000,000.00		60,000,000.00
招商银行江北支行	2010-7-29	2012-1-29	6.65	RMB				50,000,000.00
合 计						184,000,000.00		239,000,000.00

25、股本

项目	期初数		本期增减变动(+、-)				期末数		
	金额	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例
一、有限售条件股份									
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4. 外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计									
二、无限售条件股份	512,717,581.00	100.00						512,717,581.00	100.00
1. 人民币普通股	512,717,581.00	100.00						512,717,581.00	100.00
2. 境内上市的外资股									
3. 境外上市的外资股									
4. 其他									
无限售条件股份合计	512,717,581.00	100.00						512,717,581.00	100.00
三、股份总数	512,717,581.00	100.00						512,717,581.00	100.00

26、资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	43,006,742.06			43,006,742.06
其中：投资者投入的资本	43,006,742.06			43,006,742.06
其他综合收益	3,091,150.21	1,030,383.41	4,121,533.62	
其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
其中：原制度资本公积转入	43,641,176.69			43,641,176.69
合计	89,739,068.96	1,030,383.41	4,121,533.62	86,647,918.75

注：本期资本公积变动全部系可供出售金融资产出售所致。

27、盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	85,195,024.94			85,195,024.94
任意盈余公积	6,195,550.24			6,195,550.24
合计	91,390,575.18			91,390,575.18

注：根据公司法、章程的规定，本集团按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本集团在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

28、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项 目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	-82,858,539.72	-189,541,156.38	
年初未分配利润调整合计数 (调增+, 调减-)			
调整后年初未分配利润	-82,858,539.72	-189,541,156.38	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	280,408,296.72	106,682,616.66	
盈余公积弥补亏损			
其他转入			
减：提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利			
年末未分配利润	197,549,757.00	-82,858,539.72	

(2) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

重庆鲁能开发(集团)有限公司于 2011 年度提取盈余公积 20,516,677.68 元，其中归属于母公司的金额为 13,438,423.88 元。

29、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	1,484,405,201.00	1,321,751,757.10
其他业务收入	1,217,437.32	208,258,352.15
营业收入合计	1,485,622,638.32	1,530,010,109.25
主营业务成本	623,289,554.63	790,470,872.84
其他业务成本	1,512,846.79	191,828,713.62
营业成本合计	624,802,401.42	982,299,586.46

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,604,834.00	790,178,426.33
制造业			146,923.10	292,446.51
小计	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,751,757.10	790,470,872.84
减: 内部抵销数				
合计	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,751,757.10	790,470,872.84

(3) 主营业务(分产品)

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
二维码扫描枪			146,923.10	292,446.51
商品房	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,604,834.00	790,178,426.33
其中: 鲁能星城	1,390,390,314.00	560,558,449.17	1,321,604,834.00	790,178,426.33
领秀城	94,014,887.00	64,557,444.42		
小计	1,484,405,201.00	625,115,893.59	1,321,751,757.10	790,470,872.84
减: 内部抵销数		1,826,338.96		
合计	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,751,757.10	790,470,872.84

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆地区	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,604,834.00	790,178,426.33
天津地区			146,923.10	292,446.51
小计	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,751,757.10	790,470,872.84
减: 内部抵销数				
合计	1,484,405,201.00	623,289,554.63	1,321,751,757.10	790,470,872.84

(5) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2011年	20,634,645.00	1.39
2010年	8,344,452.00	0.55

30、营业税金及附加

项 目	本年发生数	上年发生数
营业税	75,276,001.12	67,480,263.07
城市维护建设税	5,269,320.13	4,723,618.42
教育费附加	2,353,333.41	2,054,996.66
土地增值税	150,212,094.60	140,504,669.07
其他	98.89	69.47
合 计	233,110,848.15	214,763,616.69

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

31、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
营销推广费	26,112,128.95	15,937,866.71
佣金	14,070,663.74	15,534,698.00
空置房管理及物业补贴费	4,456,062.62	3,940,287.68
工资	2,829,660.13	1,539,373.56
转让手续费	2,697,801.98	2,720,880.48
水电费	306,597.47	99,264.86
劳动保险费	208,231.34	158,955.20
办公费用	186,575.50	435,625.07
差旅费	165,033.90	155,315.70
业务招待费	158,933.00	145,545.90
其他	3,077,803.56	2,265,153.81
合 计	54,269,492.19	42,932,966.97

32、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
工资	14,757,437.63	11,061,081.24
会议费	2,918,916.73	3,654,758.23
业务招待费	2,443,045.17	2,732,777.89
差旅费	2,233,964.31	2,704,706.94
办公费	1,388,319.09	1,555,853.86
印花税	1,366,310.93	1,300,511.37
劳动保险费	1,246,229.74	974,641.30
中介费	1,034,179.00	7,570,900.00
福利费	989,107.23	1,142,596.04
物业管理费	750,880.22	986,795.72
其他	8,487,757.56	20,566,594.38
合 计	37,616,147.61	54,251,216.97

33、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	25,210,138.39	14,617,507.61
减：利息收入	5,398,753.50	2,017,238.79
减：利息资本化金额	25,210,138.39	14,617,507.61
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
其他	1,259,449.55	683,563.42
合 计	-4,139,303.95	-1,333,675.37

34、投资收益**(1) 投资收益项目明细**

项目	本年发生数	上年发生数
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	22,721,962.77	3,280,422.40
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	5,126,499.22	
其他		-805,065.02
合 计	27,848,461.99	2,475,357.38

注：本集团投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
宜宾鲁能开发（集团）公司	22,721,962.77	3,280,422.40	被投资方净利润增加
合 计	22,721,962.77	3,280,422.40	

35、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	-6,375,228.86	5,858,207.54
存货跌价损失		-913,771.18
合 计	-6,375,228.86	4,944,436.36

36、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		350	
其中：固定资产处置利得		350	
违约赔偿利得		15,500.00	
盘盈利得		0.01	
其他	4,640,089.21	189,653.19	4,640,089.21
合 计	4,640,089.21	205,503.20	4,640,089.21

注：本期营业外收入其他中预计负债冲回 2,365,709.76 元（参见附注七、22），无法支付的应付款项 1,535,323.35 元。

37、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	7,772.13		7,772.13
其中：固定资产处置损失	7,772.13		7,772.13
赔偿金、违约金及罚款支出	64,534.15	535,948.45	64,534.15
其他支出	59,466.01	24,623.34	59,466.01
合 计	131,772.29	560,571.79	131,772.29

38、所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	129,193,451.87	66,628,825.37
递延所得税调整	24,753,457.03	-2,757,871.57
合 计	153,946,908.90	63,870,953.80

39、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权

平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

(1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.55	0.55	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.53	0.53	0.18	0.18

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

① 计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	280,408,296.72	106,682,616.66
其中：归属于持续经营的净利润	280,408,296.72	106,682,616.66
归属于终止经营的净利润		
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	271,098,765.89	91,261,192.42
其中：归属于持续经营的净利润	271,098,765.89	91,261,192.42
归属于终止经营的净利润		

② 计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	512,717,581.00	512,717,581.00
加：本年发行的普通股加权数		
减：本年回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	512,717,581.00	512,717,581.00

40、其他综合收益

项 目	本年发生数	上年发生数
可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		187,109.03
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		46,777.26
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	3,091,150.21	
合 计	-3,091,150.21	140,331.77

41、现金流量表项目注释**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生数	上年发生数
投标、保函、履约等保证金	39,352,402.11	24,526,429.50
违约金等营业外收入	1,824,380.22	205,153.20
存款利息收入	5,398,753.50	2,017,238.79
其他	46,391.02	
合 计	46,621,926.85	26,748,821.49

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
代收代付	9,597,123.58	7,755,124.54
罚款、违约金等营业外收支	38,600.42	560,571.79
日常办公、差旅、招待、交通、会议、修理费、租赁等	61,764,731.42	66,076,920.89
合 计	71,400,455.42	74,392,617.22

(3) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
按揭保证金解冻	9,344,924.37	23,456,004.17
合 计	9,344,924.37	23,456,004.17

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
扣按揭贷款保证金	475,800.00	
银行委贷手续费		1,136,500.00
合 计	475,800.00	1,136,500.00

42、现金流量表补充资料**(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息**

项 目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	424,748,151.77	170,401,296.16

项目	本年金额	上年金额
加：资产减值准备	-6,375,228.86	4,944,436.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,951,926.77	6,816,252.36
无形资产摊销	256,464.00	267,335.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-18,501,649.87
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,772.13	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	-27,848,461.99	-2,475,357.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	24,753,457.03	-2,757,871.57
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-183,215,241.39	227,713,278.61
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	61,411,805.56	299,566,559.07
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	72,101,952.30	-710,395,989.12
其他	-2,365,709.76	
经营活动产生的现金流量净额	365,426,887.56	-24,421,710.38

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	639,542,172.43	559,915,603.11
减：现金的年初余额	559,915,603.11	126,946,187.61
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	79,626,569.32	432,969,415.50

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
①现金	639,542,172.43	559,915,603.11
其中：库存现金	49,112.63	88,788.41
可随时用于支付的银行存款	639,490,788.23	559,824,543.13
可随时用于支付的其他货币资金	2,271.57	2,271.57
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

项目	年末数	年初数
③年末现金及现金等价物余额	639,542,172.43	559,915,603.11

注：于 2011 年 12 月 31 日，本集团使用受限制的现金和现金等价物为人民币 11,868,146.65 元（2010 年 12 月 31 日：20,737,271.02 元）。

八、资产证券化业务的会计处理

无。

九、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
山东鲁能集团有限公司	母公司	有限责任公司	济南市经三路 61 号	徐鹏	投资电力产业、采矿业、制造业、房地产业等

(续)

母公司名称	注册资本（人民币万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）	本企业最终控制方	组织机构代码
山东鲁能集团有限公司	1,750,000.00	20.017	20.017	国家电网公司	745693593

2、本公司的子公司

详见附注六、1、子公司情况。

3、本公司的合营和联营企业情况

详见附注七、8、长期股权投资（3）。

4、关联方交易情况

关键管理人员报酬

年度报酬区间	本年数	上年数
总额	70.45 万元	36.41 万元
其中：（各金额区间人数）		
[20 万元以上]	3	
[15 ~ 20 万元]		
[10 ~ 15 万元]		3

5、关联方应收应付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
天津南开戈德科技发展有限公司	9,070,000.00	9,070,000.00	9,070,000.00	9,070,000.00
合计	9,070,000.00	9,070,000.00	9,070,000.00	9,070,000.00

十、股份支付

无。

十一、或有事项

本集团为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2011 年 12 月 31 日，用于担保的货币资金为人民币 11,868,146.65 元，由于截止目前承购人未发生违约，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

十二、承诺事项

截至 2011 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

本集团无需要披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项说明

无。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	14,948,051.48	100.00	14,899,051.48	99.67
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	14,948,051.48	100.00	14,899,051.48	99.67
组合小计	14,948,051.48	100.00	14,899,051.48	99.67
单项金额虽不重大但单项计提				

坏账准备的应收账款				
合计	14,948,051.48	100.00	14,899,051.48	99.67

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款	14,973,051.48	100.00	14,850,551.48	99.18
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	14,973,051.48	100.00	14,850,551.48	99.18
组合小计	14,973,051.48	100.00	14,850,551.48	99.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	14,973,051.48	100.00	14,850,551.48	99.18

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内				
1至2年				
2至3年			245,000.00	1.64
3年以上	14,948,051.48	100.00	14,728,051.48	98.36
合计	14,948,051.48	100.00	14,973,051.48	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内						
1至2年						
2至3年				245,000.00	1.64	
3至4年	245,000.00	1.64	196,000.00			
4至5年						
5年以上	14,703,051.48	98.36	14,703,051.48	14,728,051.48	98.36	
合计	14,948,051.48	100.00	14,899,051.48	14,973,051.48	100.00	

(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
1	客户	3,200,000.00	5年以上	21.41
2	客户	2,128,200.00	5年以上	14.24
3	客户	1,317,900.00	5年以上	8.82
4	客户	1,174,999.74	5年以上	7.86
5	客户	972,000.00	5年以上	6.50
合计		8,793,099.74		58.83

(6) 应收关联方账款情况

无。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	265,360,957.71	100.00	265,289,352.72	99.97
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	265,360,957.71	100.00	265,289,352.72	99.97
组合小计	265,360,957.71	100.00	265,289,352.72	99.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	265,360,957.71	100.00	265,289,352.72	99.97

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	344,208,430.02	100.00	343,991,137.19	99.94
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	344,208,430.02	100.00	343,991,137.19	99.94
组合小计	344,208,430.02	100.00	343,991,137.19	99.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	344,208,430.02	100.00	343,991,137.19	99.94

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	14,507.55	0.01	46,908.33	0.01
1 至 2 年	18,828.33	0.01	1,000.00	
2 至 3 年	1,000.00		161,194.22	0.05
3 年以上	265,326,621.83	99.98	343,999,327.47	99.94
合计	265,360,957.71	100.00	344,208,430.02	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	14,507.55	0.01	725.38	46,908.33	0.01	2,345.42
1 至 2 年	18,828.33	0.01	1,882.83	1,000.00		100.00
2 至 3 年	1,000.00		500.00	161,194.22	0.05	80,597.11
3 至 4 年	161,194.22	0.06	128,955.38	81,384.79	0.02	65,107.83
4 至 5 年	81,384.78	0.03	73,246.30	749,558.54	0.22	674,602.69
5 年以上	265,084,042.83	99.89	265,084,042.83	343,168,384.14	99.70	343,168,384.14
合计	265,360,957.71	100.00	265,289,352.72	344,208,430.02	100.00	343,991,137.19

(4) 报告期实际核销的大额其他应收款情况

序号	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
1	代垫款项	73,738,839.07	执照已吊销, 无偿还能力	否
合计		73,738,839.07		

(5) 本公司本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

序号	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例 (%)
1	非关联方	54,247,162.84	5 年以上	20.44
2	非关联方	27,502,789.06	5 年以上	10.36
3	非关联方	23,881,137.20	5 年以上	9.00
4	非关联方	21,209,956.19	5 年以上	7.99
5	非关联方	17,110,000.00	5 年以上	6.45
合计		143,951,045.29		54.24

(7) 应收关联方账款情况

详见附注九、5 关联方应收应付款项。

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增 加	本年减 少	年末数
对子公司投资	95,918,246.43			95,918,246.43
对合营企业投资				
对联营企业投资	19,440,831.42			19,440,831.42
其他股权投资	132,279,563.05			132,279,563.05
减：长期股权投资减值准备	151,720,394.47			151,720,394.47
合 计	95,918,246.43			95,918,246.43

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
重庆鲁能开发(集团)有限公司	成本法	95,918,246.43	95,918,246.43		95,918,246.43
天津南开戈德科技发展有限公司	权益法	20,000,000.00	19,440,831.42		19,440,831.42
兴安证券有限责任公司	成本法	132,279,563.05	132,279,563.05		132,279,563.05
合 计			247,638,640.90		247,638,640.90

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位享有表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
重庆鲁能开发(集团)有限公司	65.50	65.50	无			45,850,000.00
天津南开戈德科技发展有限公司	40.00	40.00	无	19,440,831.42		
兴安证券有限责任公司	19.58	19.58	无	132,279,563.05		
合 计				151,720,394.47		45,850,000.00

(3) 长期股权投资减值准备明细情况

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天津南开戈德科技发展有限公司	19,440,831.42			19,440,831.42
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05
合 计	151,720,394.47			151,720,394.47

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入		146,923.10
其他业务收入	115,313.20	208,079,846.15
营业收入合计	115,313.20	208,226,769.25
主营业务成本		292,446.51
其他业务成本	154,252.56	190,540,390.02
营业成本合计	154,252.56	190,832,836.53

(2) 主营业务(分行业)

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
制造业			146,923.10	292,446.51
合计			146,923.10	292,446.51

(3) 主营业务(分产品)

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
二维码扫描枪			146,923.10	292,446.51
合计			146,923.10	292,446.51

(4) 主营业务(分地区)

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
天津地区			146,923.10	292,446.51
合计			146,923.10	292,446.51

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2011 年	115,313.20	100.00
2010 年	205,376,923.10	98.63

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	45,850,000.00	
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	5,126,499.22	
合 计	50,976,499.22	

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
重庆鲁能开发(集团)有限公司	45,850,000.00	
合 计	45,850,000.00	

6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	54,486,625.46	-19,590,058.41
加：资产减值准备	-4,748,722.41	10,633,759.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	188,529.50	5,075,949.27
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		-18,501,299.87
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-50,976,499.22	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		541,704.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	4,967,910.25	6,549,514.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-43,567,294.39	-140,029,710.85
其他	-2,365,709.76	
经营活动产生的现金流量净额	-42,015,160.57	-155,320,141.12

(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

项目	本年数	上年数
(3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	65,761,085.59	56,109,401.38
减: 现金的年初余额	56,109,401.38	12,578,163.18
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	<u>9,651,684.21</u>	<u>43,531,238.20</u>

十六、补充资料

1、非经常性损益明细表

项 目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-7,772.13	18,501,649.87
越权审批，或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	2,365,709.76	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	5,126,499.22	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		-805,065.02
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,150,379.29	-355,418.59
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	9,634,816.14	17,341,166.26
所得税影响额	166,687.45	3,440,996.17
少数股东权益影响额（税后）	158,597.86	-1,521,254.15
合 计	9,309,530.83	15,421,424.24

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本集团对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	37.41	0.55	0.55
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	36.16	0.53	0.53

注：(1) 归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率 = $280,408,296.72 \div (610,988,685.42 + 280,408,296.72 \div 2 - 3,091,150.21 \times 6 \div 12) = 37.41\%$

扣除非经常损益后归属于普通股股东的加权平均净资产收益率 = $271,098,765.89 \div (610,988,685.42 + 280,408,296.72 \div 2 - 3,091,150.21 \times 6 \div 12) = 36.16\%$

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、39。

3、本集团合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目

货币资金 2011 年 12 月 31 日期末数为 651,410,319.08 元, 比期初数增加 12.19%, 其主要原因是: 主要是本年经营活动产生的现金流量净额增加所致。

应收账款 2011 年 12 月 31 日期末数为 3,342,244.70 元, 比期初数减少 87.27%, 其主要原因是: 本期收回客户购房款所致。

存货 2011 年 12 月 31 日期末数为 2,129,562,089.51 元, 比期初数增加 11.61%, 其主要原因是: 期末库存开发产品增加所致。

长期股权投资 2011 年 12 月 31 日 129,701,481.51 元, 比期初数增加 21.24%, 其主要原因是按权益法核算的联营企业宜宾鲁能开发(集团)有限公司本期净利润增加, 留存收益增加导致。

递延所得税资产 2011 年 12 月 31 日期末数为 15,125,287.03 元, 比期初数减少 62.07%, 其主要原因是: 上期预提费用本期已支付, 导致递延所得税资产减少。

预收款项 2011 年 12 月 31 日期末数为 970,865,306.00 元, 比期初数增加 16.34%, 其主要原因是: 本期房屋预售增加所致。

应交税费 2011 年 12 月 31 日期末数为 96,940,238.24 元, 比期初数减少 38.08%, 其主要原因是: 本期清算缴纳土地增值税所致。

其他应付款 2011 年 12 月 31 日期末数为 86,294,728.40 元, 比期初数增加 58.82%, 其主要原因是: 本期代收税费、购房定金以及会费增加所致。

(2) 利润表、现金流量表项目

营业收入 2011 年度发生数为 1,485,622,638.32 元, 比上期数减少 2.90%, 其主要原因是: 本期结转房屋销售面积减少, 平均售价提高导致收入变化不大。

营业成本 2011 年度发生数为 624,802,401.42 元, 比上期数减少 36.39%, 其主要

原因是：结转销售面积减少，而单位成本增加较少导致。

销售费用 2011 年度 54,269,492.19 元，比上期增加 26.41%。主要是销售佣金、营销推广费和物业补贴费增加导致。

管理费用 2011 年度 37,616,147.61 元，比上年减少 30.66%，主要是上期公司列支重组的费用导致。

资产减值损失 2011 年度发生数为-6,375,228.86 元，本期净转回，其主要原因是：本期应收款项收回相应转回坏账准备。

投资收益 2011 年度发生数为 27,848,461.99 元，比上期数增加 1025.03%，其主要原因是：本期按权益法核算的联营公司宜宾鲁能开发（集团）有限公司净利润增加所致。

营业外收入 2011 年度发生数为 4,640,089.21 元，比上期数增加 2157.92%，其主要原因是：本期预计负债转回和无法支付的应付款项转入所致。

所得税费用 2011 年度发生数为 153,946,908.90 元，比上期数增加 141.03%，其主要原因是：本期应纳税所得额增加所致。

净利润 2011 年度发生数为 424,748,151.77 元，比上期数增加 149.26%，其主要原因是：本期确认收入单价上涨，销售毛利率提高所致。

销售商品提供劳务收到的现金 2011 年度发生数为 1,640,622,050.14 元，比上期数增加 41.57%，其主要原因是：本期销售增加。

收到的其他与经营活动有关的现金 2011 年度发生数为 46,621,926.85 元，比上期数增加 74.30%，其主要原因是：本期收取的保证金、认购金等增加。

购买商品、接受劳务支付的现金 2011 年度发生数 784,884,689.02 元，比上期数减少 7.28%，主要是本期开发投资减少导致。

支付给职工以及为职工支付的现金 2011 年度发生数为 30,771,662.15 元，比上期数增加 44.31%，其主要原因是：本期职工薪酬增长所致。

支付的各项税费 2011 年度发生数为 434,760,282.84 元，比上期数增加 62.33%，其主要原因是：本期缴纳的土地增值税和企业所得税增长所致。

收到其他与筹资活动有关的现金 2011 年度发生数为 9,344,924.37 元，比上期数减少 60.16%，其主要原因是：本期按揭保证金解冻减少。

分配股利、利润或偿付利息支付的现金 2011 年度发生数为 48,985,138.39 元，比上期数增加 235.01%，其主要原因是：本期控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司分配股利所致。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

天津广宇发展股份有限公司
董事会
2012年2月16日