

# 天津广宇发展股份有限公司

## 2012 年度报告

2013 年 02 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司负责人王志华、主管会计工作负责人宋英杰及会计机构负责人(会计主管人员)宋英杰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

2012 年度报告.....	2
一、重要提示、目录和释义 .....	2
二、公司简介.....	6
三、会计数据和财务指标摘要 .....	9
四、董事会报告.....	11
五、重要事项.....	17
六、股份变动及股东情况 .....	20
七、董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	24
八、公司治理.....	29
九、内部控制.....	33
十、财务报告.....	36
十一、备查文件目录 .....	112

## 释义

释义项	指	释义内容
“公司”或“本公司”	指	天津广宇发展股份有限公司

## 重大风险提示

《上海证券报》、《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的为准，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	天津广宇发展股份有限公司		
公司的中文简称	广宇发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GYFZ		
公司的法定代表人	王志华		
注册地址	天津经济技术开发区第三大街 16 号（泰达中心）		
注册地址的邮政编码	300457		
办公地址	天津市南开区南京路 358 号今晚报大厦 24 层		
办公地址的邮政编码	300100		
公司网址	<a href="http://www.tjgy.sdl.n.sgcc.com.cn/">http://www.tjgy.sdl.n.sgcc.com.cn/</a>		
电子信箱	tjgyfz@163.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	韩玉卫	李江
联系地址	天津市南开区南京路 358 号今晚报大厦 24 层	天津市南开区南京路 358 号今晚报大厦 24 层
电话	(022)27500426	(022)27500420
传真	(022)27500427	(022)27500427
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

## 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1992 年 04 月 24 日	天津市和平区南京路 211 号	10310067	12010110310067X	10310067-X
报告期末注册	2012 年 12 月 31 日	天津经济技术开发区第三大街 16 号 (泰达中心)	120000000002890	12011510310067X	10310067-X
公司上市以来主营业务的变化情况 (如有)	<p>1993 年 7 月 29 日, 公司公开发行股票, 于 1993 年 12 月 10 日在深圳证券交易所上市。公司经营范围: 国内贸易(含国际间小额贸易和邮购业务)物资供销、劳保用品、中西药材、珠宝钻石; 金饰品改制业务; 进口录像机、汽车(不含小汽车)摩托车配件、电梯维修、粮油制品、食品、烟、酒、广告、饮食、保健服务、娱乐厅、生活录像服务、室内外装修、经济信息、咨询服务及对白俄罗斯的易货业务及运输业务。2001 年 4 月 6 日, 公司召开股东大会审议通过修改章程的议案, 变更后主营业务范围为: GD 系列自动售货机的生产和销售; GD 系列防伪检测仪生产、销售; 金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售; 软件技术开发、销售; 计算机相关产品生产、销售。2004 年 12 月 26 日, 公司召开股东大会审议通过修改章程的议案, 变更后主营业务范围为: GD 系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询; GD 系列防伪检测仪生产、销售; 电子设备产品生产、销售; 软件技术开发、销售; 计算机相关产品生产、销售业务; 金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询; 喷涂; 自营和代理各类商品和技术的进出口; 电气设备的检修、维护。2010 年 6 月 7 日, 公司召开股东大会审议通过修改章程的议案, 变更后主营业务范围为: 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; 物业管理; 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; 商品信息咨询。</p>				
历次控股股东的变更情况 (如有)	<p>1999 年 8 月, 公司第一大股东—天津立达集团有限公司将其持有的天津立达国际商场股份有限公司国有法人股 8,440.464 万股全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。转让价格为每股人民币 2.50 元, 转让总金额为人民币 21,101.16 万元。此次转让完成后, 天津戈德防伪识别有限公司成为天津立达国际商场股份有限公司第一大股东。2004 年 7 月 20 日, 天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司 102,725,130 股国有法人股份 (占本公司总股本的 25.29%)。成交价: 每股人民币 1.278 元。2004 年 8 月 10 日, 根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》, 该股份已过户完毕。公司第一大股东变更为天津南开生物化工有限公司。2010 年 1 月, 国务院国有资产监督管理委员会出具了《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》(国资产权[2010]7 号), 同意本公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将持有的本公司 424.15 万股 (占总股本的 0.827%) 和 9839.143 万股 (占总股本的 19.19%) 股份无偿划转给山东鲁能集团有限公司。上述股份已于 2010 年 2 月 09 日过户至山东鲁能集团有限公司名下。至此, 山东鲁能集团有限公司持有本公司 10263.293 万股, 占总股本的 20.017%, 为本公司第一大股东。2012</p>				

	年 7 月，控股股东名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有限公司”
--	--

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 层
签字会计师姓名	林金炳 石文余

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用



### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	1,780,545,083.00	1,485,622,638.32	19.8518%	1,530,010,109.25
归属于上市公司股东的净利润（元）	280,155,497.39	280,408,296.72	-0.0902%	106,682,616.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	280,479,684.48	271,098,765.89	3.4603%	91,261,192.42
经营活动产生的现金流量净额（元）	770,299,674.48	365,426,887.56	110.7945%	-24,421,710.38
基本每股收益（元/股）	0.55	0.55	0%	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.55	0.55	0%	0.21
净资产收益率（%）	27.24%	37.41%	-10.17%	19.13%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	3,284,010,702.90	2,974,834,624.61	10.3931%	2,715,310,710.57
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	1,168,461,329.32	888,305,831.93	31.5382%	610,988,685.42

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-20,939.50	-7,772.13	18,501,649.87	
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		

对外委托贷款取得的损益			-805,065.02	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-783,778.57	2,150,379.29	-355,418.59	
所得税影响额	-200,387.36	166,687.45	3,440,996.17	
少数股东权益影响额（税后）	-280,143.62	158,597.86	-1,521,254.15	
合计	-324,187.09	9,309,530.83	15,421,424.24	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2012年，公司董事会按照全年重点工作计划，勤勉尽责，努力工作。公司在管理制度、组织机构等方面得到进一步完善；房地产项目取得了优良的经营业绩；“强化管理、规范经营”的经营理念得到进一步贯彻落实，管理素质和管理水平得到有效提升。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

2012年，公司全年实现主营业务收入17.81亿元，利润总额5.78亿元，归属于上市公司股东的净利润2.8亿元，与上年持平；基本每股收益0.55元/股，与上年持平；总资产32.84亿元，较上年增长10.39%；归属于上市公司股东的所有者权益11.68亿元，较上年增长31.54%；每股净资产2.28元，加权平均净资产收益率27.24%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

2012年，公司紧紧围绕总体发展战略目标，面对复杂的政策环境和多变的市场形势，按照全年重点工作计划，公司上下团结一致，各项工作有序推进；积极应对房地产市场调控，控制开发节奏，调整营销策略；公司发展保持良好态势。公司董事会按照有关法规和章程规定，认真履行职责，不断完善公司规范化建设，推动了公司健康、稳定的发展，公司较好的完成了全年的各项工作。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用  不适用

#### 2、收入

说明

项目	本期发生额	上期发生额	同比增减%
主营业务收入	1,779,302,846.00	1,484,405,201.00	19.87
其他业务收入	1,242,237.00	1,217,437.32	2.04
合计	1,780,545,083.00	1,485,622,638.32	19.85

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
------	----	--------	--------	----------

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	38,310,750.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	2.15%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产		806,608,980.33	99.77%	623,289,554.63	99.76%	0.01%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
商品房		806,608,980.33	99.77%	623,289,554.63	99.76%	29.41%
其中：鲁能星城		648,629,286.31	80.23%	560,558,449.17	89.72%	15.71%
领秀城		157,979,694.02	19.54%	64,557,444.42	10.33%	144.71%
小计		806,608,980.33	99.77%	625,115,893.59	100.05%	29.03%
减：内部抵销数				1,826,338.96	0.29%	
合计		806,608,980.33	99.77%	623,289,554.63	99.76%	29.41%

说明

无

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	40,077,007.57
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	52.83%

公司前 5 名供应商资料

适用  不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	重庆汇能物资有限公司	14,556,123.59	19.2%

2	重庆二航商品混凝土有限责任公司	12,020,157.90	15.84%
3	赫普(深圳)涂料有限公司	6,178,866.78	8.14%
4	重庆市华谊混凝土有限公司	3,821,859.30	5.04%
5	重庆建豪实业发展有限公司	3,500,000.00	4.61%
合计	——	40,077,007.57	52.83%

#### 4、费用

财务费用2012年度-8,840,224.90元，比上年减少113.57%，主要是本期银行存款利息收入增加所致。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	1,800,808,685.30	1,687,243,976.99	6.7308%
经营活动现金流出小计	1,030,509,010.82	1,321,817,089.43	-22.0385%
经营活动产生的现金流量净额	770,299,674.48	365,426,887.56	110.7945%
投资活动现金流入小计	51,801,790.00	5,852,054.78	785.1898%
投资活动现金流出小计	375,185.00	536,359.00	-30.0496%
投资活动产生的现金流量净额	51,426,605.00	5,315,695.78	867.4482%
筹资活动现金流入小计	3,520,302.53	9,344,924.37	-62.3293%
筹资活动现金流出小计	310,398,079.17	300,460,938.39	3.3073%
筹资活动产生的现金流量净额	-306,877,776.64	-291,116,014.02	5.41%
现金及现金等价物净增加额	514,848,502.84	79,626,569.32	546.5788%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

投资活动现金流入小计比上期数增加785.19%其主要原因是：联营企业宜宾鲁能（开发）集团有限公司发放股利所致。

投资活动现金流出小计比上期数减少30.05%其主要原因是：本期固定资产零购减少所致。

筹资活动现金流入小计比上期数减少62.33%其主要原因是：本期按揭保证金解冻减少。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
房地产	1,779,302,846.00	806,608,980.33	54.6671%	19.87%	29.41%	3.34%
分产品						
商品房	1,779,302,846.00	806,608,980.33	54.6671%	19.87%	29.41%	3.34%
分地区						
重庆地区	1,779,302,846.00	806,608,980.33	54.6671%	19.87%	29.41%	3.34%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比 例(%)	金额	占总资产比 例(%)		
货币资金	1,162,738,519.39	35.4061%	651,410,319.08	21.8974%	13.5087%	
应收账款	549,023.40	0.0167%	3,342,244.70	0.1124%	-0.0957%	
存货	1,951,597,198.78	59.4272%	2,129,562,089.51	71.5859%	-12.1587%	
投资性房地产	32,635,834.49	0.9938%	26,525,661.01	0.8917%	0.1021%	
长期股权投资	117,946,759.14	3.5915%	129,701,481.51	4.36%	-0.7685%	
固定资产	1,749,872.42	0.0533%	1,879,192.98	0.0632%	-0.0099%	

#### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比 例(%)	金额	占总资产比 例(%)		
长期借款			184,000,000.00	6.1852%	-6.1852%	

## 五、投资状况分析

### 1、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	参股公司	房地产	商品房	200,000,000.00	2,012,729,908.74	336,990,740.39	650,682,346.67	151,608,407.01	114,415,078.93

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 六、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会发布的《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)、天津监管局《关于推动辖区上市公司落实现金分红有关工作的通知》(津证监上市字[2012]62号)的要求,为完善公司利润分配政策,增强利润分配的透明度,保护公众投资者合法权益,进一步增强公司现金分红的透明度,结合公司实际情况,对《公司章程》部分有关利润分配条款作相应地修改,确定了分红标准和分红比例,并由独立董事发表意见。2012年8月10日公司召开2012年第二次临时股东大会,审议通过修改公司章程的议案。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年(含报告期)的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

因公司2010年、2011年可供股东分配的利润为负,根据公司章程的规定,未进行利润分配及公积金转增股本。2012年,由于母公司可供分配的利润数额较小,故也未进行利润分配。

公司近三年现金分红情况表

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(%)
2012年	0.00	280,155,497.39	0%
2011年	0.00	280,408,296.72	0%
2010年	0.00	106,682,616.66	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
经中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2012年度	由于目前母公司可供股东分配的利润数额较小,公司将根据

母公司实现净利润为 522,650,737.28 元，加年初未分配利润 -549,500,020.09 元，及用盈余公积金弥补亏损 28,000,000.00 元后，本年可供股东分配的利润为 1,150,717.19 元。由于母公司可供股东分配的利润数额较小，故未提出现金红利分配预案。	实际情况确定使用方案。
---	-------------



## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

适用  不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

### 二、重大关联交易

#### 1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
天津南开戈德科技发展有限公司	联营企业	应收关联方债权	往来款	否	907	0	907

### 三、重大合同及其履行情况

#### 1、担保情况

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 披露日期	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	连带责任保 证	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		报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）		0		
报告期末已审批的对外担保额		0		报告期末实际对外担保余额		361.95		

度合计 (A3)				合计 (A4)					
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 披露日期	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		报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)		0		0	
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		0		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)		0		0	
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		报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)		0		0	
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)		0		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)		361.95		361.95	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				0.3098%					
其中:									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0					
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					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0					
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				0					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无					
违反规定程序对外提供担保的说明				无					

采用复合方式担保的具体情况说明

无

### (1) 违规对外担保情况

单位：万元

担保对象 名称	与上市公 司的关系	违规担保 金额 (万 元)	占期末净 资产的比 例 (%)	担保类型	担保期	截至年报 前违规担 保余额 (万 元)	占期末净 资产的比 例 (%)	预计解除 方式	预计解除 金额 (万 元)	预计解除 时间 (月 份)
合计		0	0%	--	--	0	0%	--	--	--

## 四、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	42
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	林金炳 石文余
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	0
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

根据中国证监会关于上市公司实施内部控制规范工作的相关要求，主板上市公司需在 2012 年全面实施内部控制规范工作并聘请内部控制审计机构。中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货相关业务审计从业资格，拥有丰富的上市公司执业经验，并为公司提供了多年的财务审计服务，对公司经营发展情况较为熟悉，具备承担公司内部控制规范工作情况的审计能力，能够满足公司内部控制审计的需要，公司聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2012 年度内部控制审计机构，费用为每年12万元。

## 五、公司子公司重要事项

公司控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司拟用自有资金，通过银行以委托贷款的方式向重庆鲁能英大置业有限公司提供财务资助。具体内容详见2012年3月30日《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		56,301	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		55,185			
持股 5% 以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
鲁能集团有限公司	国有法人	20.02%	102,632,930	0	0	102,632,930		
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	3.41%	17,499,869	-594,142	0	17,499,869		
戈德集团有限公司	境内非国有法人	1.43%	7,352,300	0	0	7,352,300		
天津现代居然之家家具有限公司	境内非国有法人	1%	5,149,125	0	0	5,149,125		
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	0.94%	4,805,917	169,649	0	4,805,917		
郭俊	境内自然人	0.71%	3,623,880	-385,220	0	3,623,880		
兴业银行股份有限公司—兴全有机增长灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.68%	3,499,929	234,453	0	3,499,929		
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	0.59%	3,000,000	-350,260	0	3,000,000		
李建南	境内自然人	0.53%	2,739,919	19,700	0	2,739,919		

			20			20	
中海信托股份有 限公司—海洋之 星 10 号	境内非国有法人	0.5%	2,579,4 84	257948 4	0	2,579,4 84	
战略投资者或一般法人因配售新 股成为前 10 名股东的情况（如有）	无						
上述股东关联关系或一致行动的 说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《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						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类					
		股份种类	数量				
鲁能集团有限公司	102,632,930	人民币普通股	102,632,930				
中国建设银行—上投摩根中国优 势证券投资基金	17,499,869	人民币普通股	17,499,869				
戈德集团有限公司	7,352,300	人民币普通股	7,352,300				
天津现代居然之家家具有限公司	5,149,125	人民币普通股	5,149,125				
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	4,805,917	人民币普通股	4,805,917				
郭俊	3,623,880	人民币普通股	3,623,880				
兴业银行股份有限公司—兴全有 机增长灵活配置混合型证券投资 基金	3,499,929	人民币普通股	3,499,929				
中国工商银行—易方达价值精选 股票型证券投资基金	3,000,000	人民币普通股	3,000,000				
李建南	2,739,920	人民币普通股	2,739,920				
中海信托股份有限公司—海洋之 星 10 号	2,579,484	人民币普通股	2,579,484				
前 10 名无限售流通股股东之间， 以及前 10 名无限售流通股股东和 前 10 名股东之间关联关系或一致 行动的说明	未知上述股东之间是否存在关联关系，也未知上述股东之间是否属于《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。						
参与融资融券业务股东情况说明 （如有）	无						

## 2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
--------	--------	------	--------	------	--------

	单位负责人				
鲁能集团有限公司	徐鹏	2002 年 12 月 12 日	74569359-3	200 亿元	投资于房地产业、清洁能源业采矿业、住宿餐饮业等
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	2012 年实现营业收入 121 亿元，利润总额 34.57 亿元。截至 2012 年底，资产总额 974.48 亿元，负债总额 315.31 亿元，净资产 659.18 亿元，资产负债率 32.36%。2012 年度经营活动产生的现金流量净额为 23.62 亿元，投资活动产生的现金流量净额为 5.65 亿元，筹资活动产生的现金流量净额为 227 亿元。（上述数据未经审计）建设形成以房地产为核心业务，以持有型物业为重要方向，以新能源、矿产及国际贸易为多元经营的产业格局。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有 5.711 亿股交通银行 A 股，持股比例 0.92%；持有 3.745 亿股建设银行 H 股，持股比例 0.11%；				

报告期控股股东变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

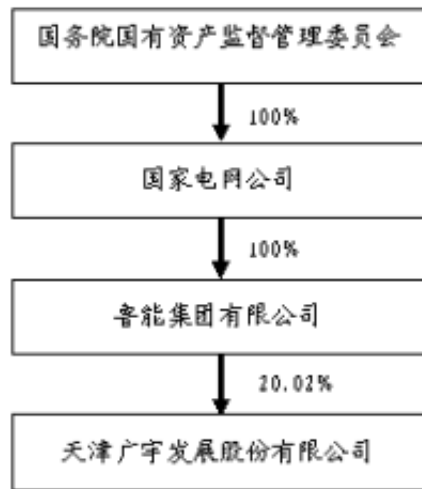
法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
国务院国有资产监督管理委员会					
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	无				

报告期实际控制人变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
王志华	董事长	现任	男	53	2011年11月17日	2013年08月19日	0	0	0	0
黄先可	董事总经理	现任	男	45	2012年11月09日	2013年08月19日	0	0	0	0
梁中基	董事	现任	男	38	2012年11月27日	2013年08月19日	0	0	0	0
周悦刚	董事	现任	男	39	2012年11月27日	2013年08月19日	0	0	0	0
马兆祥	董事	现任	男	48	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
韩玉卫	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	49	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
冯科	独立董事	现任	男	41	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
宁维武	独立董事	现任	男	46	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
田昆如	独立董事	现任	男	46	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
邓乃平	监事会主席	现任	男	55	2011年11月17日	2013年08月19日	0	0	0	0
李斌	监事	现任	男	41	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
赵欣福	监事	现任	男	45	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
宋英杰	副总经理、财务总监	现任	男	50	2010年08月20日	2013年08月19日	0	0	0	0
孟祥科	董事总经理	离任	男	50	2010年08月20日	2012年11月08日	0	0	0	0
刘宇	董事	离任	男	44	2010年08月	2012年11月	7,400	0	0	7,400



					月 20 日	月 08 日				
孙瑜	董事	离任	男	42	2010 年 08 月 20 日	2012 年 11 月 08 日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	7,400	0	0	7,400

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

王志华先生，曾任山东鲁能集团有限公司副总经济师、天津广宇发展股份有限公司监事会主席、广东金马旅游集团股份有限公司董事长，现任鲁能集团有限公司副总经济师、天津广宇发展股份有限公司董事长。

黄先可先生，曾任山东鲁能亘富公司总经理、山东鲁能置业集团有限公司工程总监、济南天地置业有限公司总经理、山东鲁能集团有限公司设计部（设计研发中心）主任。现任天津广宇发展股份有限公司董事总经理。

梁中基先生，曾任山东鲁能集团有限公司规划发展部副总经理、菏泽煤电开发公司代总经理、党委副书记、山东鲁能集团有限公司办公室主任、山东鲁能集团有限公司资本运营部主任、山东鲁能集团有限公司机关工作部负责人、山东鲁能集团有限公司发展策划部主任。现任重庆鲁能开发（集团）有限公司总经理、党委副书记，天津广宇发展股份有限公司董事。

周悦刚先生，曾任山东鲁能发展集团有限公司财务部经理、山东鲁能发展集团有限公司总会计师、广东金马旅游集团股份有限公司财务总监、山东鲁能集团有限公司新能源分公司总会计师党委委员、山东鲁能集团有限公司审计部副主任。现任鲁能集团有限公司财务资产部副主任、天津广宇发展股份有限公司董事。

韩玉卫先生，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董事、副总经理、董事会秘书。

马兆祥先生，曾任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。

冯科先生，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，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，现任天津财经大学会计学系教授、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、《现代会计》杂志副主编、天津广宇发展股份有限公司独立董事。

邓乃平先生，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主

任。现任鲁能集团有限公司副总会计师、天津广宇发展股份有限公司监事会主席。

李斌先生，曾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房地产部总会计师。现任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，曾任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。

宋英杰先生，曾任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副总经理、财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王志华	鲁能集团有限公司	副总经济师			是
周悦刚	鲁能集团有限公司	财务资产部副主任			是
马兆祥	戈德集团有限公司	副总裁			是
邓乃平	鲁能集团有限公司	副总会计师			是
李斌	鲁能集团有限公司	营销部主任			是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
梁中基	重庆鲁能开发（集团）有限公司	总经理、党委副书记			是
冯科	北京大学经济所房地产金融研究中心	主任、副教授			是
宁维武	北京市衡琪律师事务所	律师、合伙人、副主任			是
田昆如	天津财经大学会计学系	教授			是
赵欣福	重庆鲁能英大置业有限公司	综合部经理			是
在其他单位任职情况的说明	无				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司的董事、高级管理人员的薪酬主要指独立董事津贴和高级管理人员薪酬。公司监事不在公司领取任何报酬。独立董事津贴是参照同业平均水平，由公司董事会提议、独立董事发表意见后提交股东大会审议通过并按期支付。公司高级管理人员薪酬是根据公司业绩水平，参照同行业标准，由董事会薪酬与考核委员会审定并出具确认意见实施支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
黄先可	董事总经理	男	45	现任	24,000.00	257,000.00	281,000.00
韩玉卫	董事副总经理 董秘	男	49	现任	235,840.00	0.00	235,840.00
宋英杰	副总经理财务总监	男	50	现任	235,840.00	0.00	235,840.00
孟祥科	董事总经理	男	50	离任	259,432.00	19,600.00	279,032.00
合计	--	--	--	--	755,112.00	276,600.00	1,031,712.00

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

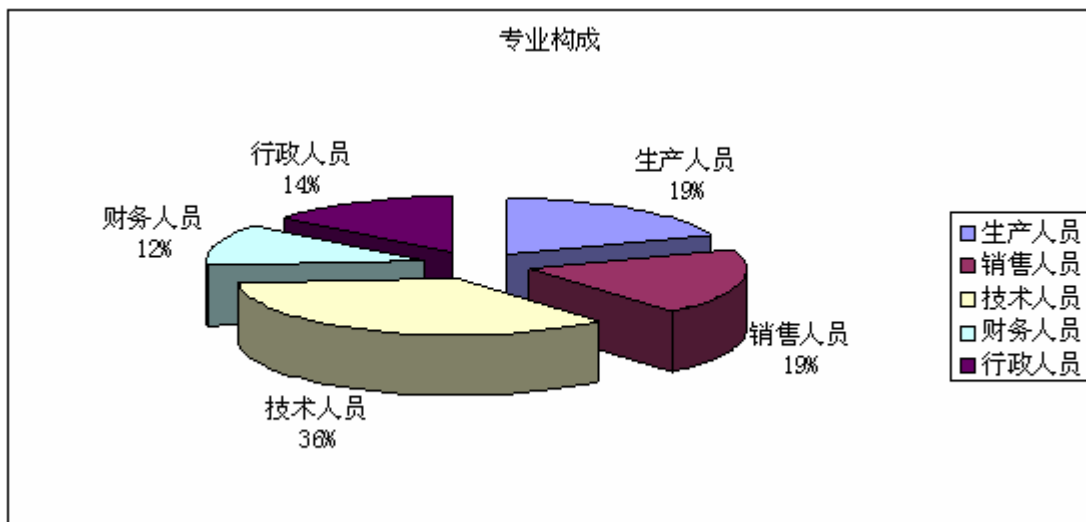
#### 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘宇	董事	离职	2012年11月08日	由于工作原因提出辞呈
孙瑜	董事	离职	2012年11月08日	由于工作原因提出辞呈
孟祥科	董事总经理	离职	2012年11月08日	由于工作原因提出辞呈
宋英杰	董事	离职	2012年11月08日	由于工作原因提出辞呈

#### 五、公司员工情况

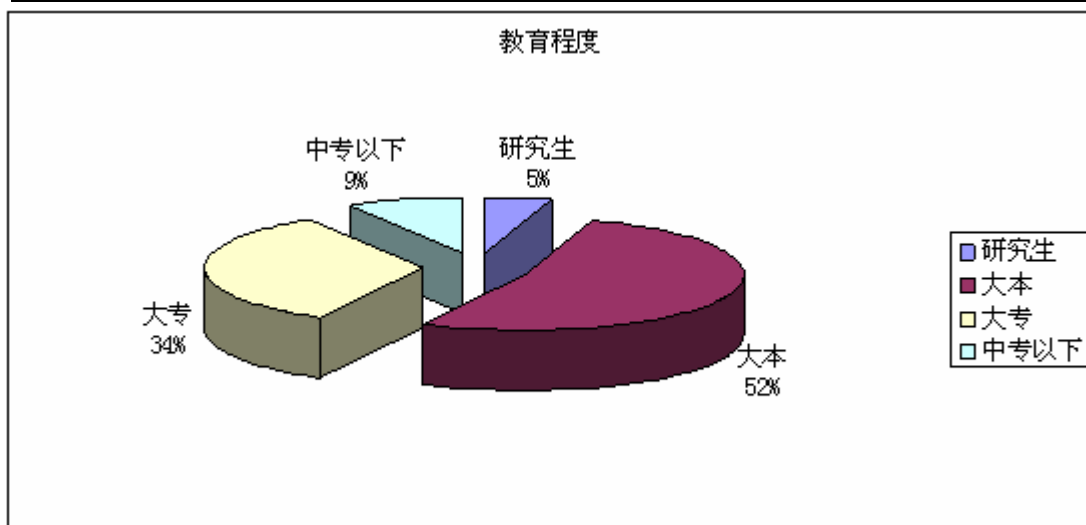
##### 1、专业构成情况（2012年期末）

专业构成类别	专业构成人数
生产人员	27
销售人员	27
技术人员	49
财务人员	17
行政人员	20
合计	140



2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
研究生	7
大本	74
大专	47
中专以下	12
合计	140



3.公司不存在承担费用的离退休职工。

4.2013年公司员工培训计划：2013年计划对公司管理人员及专业技术人员进行岗位专业培训。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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。

2012年，公司制定修订了《内部控制管理办法》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《内部审计制度》、《资产减值准备管理制度》、《对外投资规范》。

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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。

### 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	1、审议公司 2011 年度董事会工作报告；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	2、审议公司 2011 年度监事会工作报告；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	3、审议公司 2011 年年度报告全文及摘要；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网

2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	4、审议公司 2011 年度财务决算报告；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	5、审议公司 2011 年度利润分配预案；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	6、审议公司 2011 年度内部控制自我评价报告；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	7、审议公司关于聘请公司财务审计机构的议案；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	8、听取公司独立董事冯科述职报告；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	9、听取公司独立董事宁维武述职报告；	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2011 年度股东大会	2012 年 03 月 09 日	10、听取公司独立董事田昆如述职报告。	参会股东全票通过	2012 年 03 月 10 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 04 月 17 日	关于公司控股子公司对外提供财务资助的议案	参会股东全票通过	2012 年 04 月 18 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 08 月 10 日	关于修改公司章程的议案	参会股东全票通过	2012 年 08 月 11 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 11 月 27 日	关于增补梁中基、周悦刚先生为公司董事的议案	参会股东全票通过	2012 年 11 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加	现场出席次数	以通讯方式参加	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未

	董事会次数		次数			亲自参加会议
田昆如	9	7	2	0	0	否
宁维武	9	7	2	0	0	否
冯科	9	7	2	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						4

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 审计委员会：

一、2012年1月19日，经出席公司第七届董事会审计委员会第四次会议全体委员听取审计师审计计划并审阅公司2011年财务报表，望审计师按计划如期完成公司审计工作。

二、2012年1月30日，经出席公司第七届董事会审计委员会第五次会议全体委员讨论并审阅公司2011年财务报表及初步审计意见，我们认为能够真实、客观、完整地反映了公司2011年度财务状况

三、2012年2月16日，经公司第七届董事会审计委员会第六会议讨论，审议通过了以下议案：

- 1、审议通过了关于公司2011年度财务审计报告，并提交公司董事会审议。
- 2、审议通过了关于续聘公司财务审计机构的议案，同意聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司财务审计机构，2012年度审计费用为30万元（不含差旅费）。聘期一年。此议案提交公司董事会审议。

四、2012年10月23日经公司第七届董事会审计委员会第七会议讨论，审议通过了以下议案及制度：

1、关于公司聘请内部控制审计机构的议案。同意公司聘请中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2012年内部控制审计机构。

- 2、《内部控制管理办法》；
- 3、《总经理工作细则》；
- 4、《董事会秘书工作细则》；
- 5、《内部审计制度》；
- 6、《资产减值准备管理制度》；
- 7、《对外投资规范》；

### 薪酬与考核委员会

2012年2月16日（星期四）上午9：00在本公司召开第七届董事会薪酬与考核委员会第二次会议。会议审议议题如下：

1. 学习中国证监会、深交所《关于做好上市公司2011年年度报告及相关工作的通知》；

2. 审议公司董事、监事及高管人员薪酬情况并出具书面意见。

### 提名委员会

2012年11月9日，经公司第七届董事会提名委员会第三次会议审议，提名黄先可先生为公司总经理并报董事会审议。

经公司控股股东鲁能集团有限公司推荐，第七届董事会提名委员会第三次会议审议，推荐梁中基先生、周悦刚先生为董事候选人并报董事会审议。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司控股股东为鲁能集团有限公司。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。

## 七、同业竞争情况

公司控股股东鲁能集团有限公司及其控制企业，与公司存在相同相似业务。公司将根据实际，在市场条件允许的情况下，适时着手解决潜在同业竞争问题。



## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

2012年3月29日，公司召开第七届董事会第十一次会议，审议通过了公司内部控制规范实施工作方案，公司正式启动内部控制体系建设工作。（一）组织保障为有效实施内部控制体系建设工作，在董事会层面，成立了董事长牵头、董事会负责的内控规范实施小组，总经理办公会负责内控体系的日常运行，并设立内部控制建设小组，具体负责内部控制体系建设的推进工作。公司各部门及相关单位明确了第一责任人和具体工作推进人。（二）工作方案公司制定了《内部控制规范实施工作方案》，明确了实施工作小组和实施工作计划。该方案在2012年3月29日第七届董事会第十一次会议上获得了审议通过，并在证券时报、中国证券报、上海证券报以及巨潮资讯网进行了披露。依据公司对下属单位的管控方式，内控体系建设的范围包括母公司和重庆鲁能开发(集团)有限公司。公司的内控体系涵盖了公司重要业务单元和重要流程，具体包括：公司层面控制、财务报告与信息披露、预算管理、资金管理、对外股权投资管理、对外担保、固定资产与无形资产、项目拓展管理、设计管理、招投标管理、采购与付款管理、项目建设与施工管理、营销管理、成本计划管理、信息系统控制15个方面。

（三）培训宣贯按照公司《内部控制规范实施工作方案》的步骤，公司于2012年6月在股份公司、7月在子公司重庆鲁能开发(集团)有限公司均召开了内部控制项目启动会，公司董事长、高管及部门负责人参加了会议。参会人员听取了专业咨询机构的培训授课，并布置了下一步工作。通过培训，大家对公司本次开展内部控制建设工作的重要意义、必要性，以及如何构建内部控制体系有了更深刻的认识 and 了解。除了内部组织的培训，公司还积极参加由监管部门组织的业务培训学习。例如：2012年3月份，公司部分高管参加了由天津市财政局、天津证监局、市国资委等部门举办的“中国内控行.天津站”活动，了解了上市公司如何实施内部控制规范建设；2012年4月，公司派出部分高管和关键管理部门负责人，参加了中国证监会天津监管局组织的“天津辖区内部控制规范培训班”的学习培训。（四）工作措施为了有效推进内部控制规范工作，公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）协助进行内部控制体系建设。同时为确保内部控制建设工作能按进度完成，公司主要采取了以下措施：一是召开了内控规范工作推进会；二是在公司月度例会上对上月布置的工作进行检查落实，安排布置下月工作计划；三是在内部控制规范建设期间，对前一周安排的工作实施进度进行检查，安排布置下一周的工作计划，协调解决工作存在的问题；四是加大宣贯的力度。（五）工作成果在咨询机构的协助与指导下，各项工作井然有序地推进，截止目前，主要完成了以下工作：1、

以业务流程为导向，以风险管控为指导原则，对各部门和相关单位的相关管理制度进行全面、彻底地梳理。2、采用访谈、穿行测试、综合分析、实地查验等方式，对公司现有的内部控制进行诊断，识别其中存在的控制薄弱环节。3、就内部控制诊断的结果，逐一与部门负责人及相关领导进行了交流。4、结合内部控制诊断的结果，和相关的完善措施，完成了《内部控制手册》的编制、审核与下发工作。《内部控制手册》将内部控制的5个要素（控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通和内部监督）全面嵌入公司的各个业务流程中，在业务层面，使公司相关人员能在执行流程的过程中实施内部控制；在公司层面，董事会、管理层能通过评价、并不断完善内部控制要素，在整体上确保公司内部控制体系设计和执行的有效性。

## 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会认为，截至 2012 年 12 月 31 日，公司现有内部控制制度完整、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；能够保证贯彻执行国家有关法律法规和单位内部规章制度以及公司各项业务活动的健康运行；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。

## 三、建立财务报告内部控制的依据

公司实施的内部控制自我评价，是根据财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》（下称“基本规范”）及《企业内部控制评价指引》（下称“评价指引”）的要求，结合公司的《内部控制手册》和相关内部控制制度，在内部控制日常监督的基础上，对公司截至 2012 年 12 月 31 日内部控制的设计与运行的有效性进行评价。

## 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 02 月 20 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	详见巨潮网

## 五、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，天津广宇发展股份有限公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 02 月 20 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见巨潮网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010 年 4 月 27 日,公司召开第六届董事会第二十一次会议。审议通过了《年报信息披露重大

差错责任追究制度》。公司一贯严格按照《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及中国证监会和深圳证券交易所发布的有关年报信息披露指引、准则、通知等的要求，认真学习，严谨工作，未出现年报信息披露发生重大差错或造成不良影响的情况发生。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 02 月 18 日
审计机构名称	中瑞岳华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	中瑞岳华审字[2013]第 0155 号

审计报告正文

#### 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2012年12月31日的合并及公司的资产负债表,2012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。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2012年12月31日的合并财务状况以及2012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2012年12月31日的财务状况以及2012年度的经营成果和现金流量。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

## 1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,162,738,519.39	651,410,319.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	549,023.40	3,342,244.70
预付款项	1,745,215.00	1,907,355.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	5,500,698.22	15,152,413.46
买入返售金融资产		
存货	1,951,597,198.78	2,129,562,089.51
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,122,130,654.79	2,801,374,421.75
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	117,946,759.14	129,701,481.51
投资性房地产	32,635,834.49	26,525,661.01
固定资产	1,749,872.42	1,879,192.98
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	15,356.33	228,580.33
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,532,225.73	15,125,287.03
其他非流动资产		
非流动资产合计	161,880,048.11	173,460,202.86
资产总计	3,284,010,702.90	2,974,834,624.61
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	275,502,031.30	271,359,975.30
预收款项	951,990,992.00	970,865,306.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,944,140.94	1,651,478.34
应交税费	297,357,949.60	96,940,238.24
应付利息		
应付股利	71,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	78,275,816.08	86,294,728.40
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	89,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	1,765,744,575.24	1,429,785,371.60
非流动负债：		

长期借款		184,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	3,619,526.25	3,619,526.25
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,619,526.25	187,619,526.25
负债合计	1,769,364,101.49	1,617,404,897.85
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	86,647,918.75
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	63,390,575.18	91,390,575.18
一般风险准备		
未分配利润	505,705,254.39	197,549,757.00
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,168,461,329.32	888,305,831.93
少数股东权益	346,185,272.09	469,123,894.83
所有者权益（或股东权益）合计	1,514,646,601.41	1,357,429,726.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,284,010,702.90	2,974,834,624.61

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

## 2、母公司资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	457,458,147.55	65,761,085.59
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	24,500.00	49,000.00

预付款项		
应收利息		
应收股利	131,000,000.00	
其他应收款	28,350.37	71,604.99
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	588,561,832.92	65,932,525.58
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	95,918,246.43	95,918,246.43
投资性房地产	1,111,069.66	1,171,964.74
固定资产	115,516.26	133,213.99
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	97,144,832.35	97,223,425.16
资产总计	685,706,665.27	163,155,950.74
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	5,766,153.53
预收款项	200,000.00	100,000.00



应付职工薪酬	542,296.22	622,935.96
应交税费	-5,834,792.91	-5,763,789.90
应付利息		
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	14,833,044.74	14,881,424.74
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	18,180,346.90	18,280,369.65
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	3,619,526.25
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,619,526.25	3,619,526.25
负债合计	21,799,873.15	21,899,895.90
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	86,647,918.75
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	63,390,575.18	91,390,575.18
一般风险准备		
未分配利润	1,150,717.19	-549,500,020.09
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	663,906,792.12	141,256,054.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	685,706,665.27	163,155,950.74

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

### 3、合并利润表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,780,545,083.00	1,485,622,638.32
其中：营业收入	1,780,545,083.00	1,485,622,638.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,241,916,920.64	939,284,356.56
其中：营业成本	808,453,806.85	624,802,401.42
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	350,843,912.53	233,110,848.15
销售费用	57,250,999.65	54,269,492.19
管理费用	38,834,021.13	37,616,147.61
财务费用	-8,840,224.90	-4,139,303.95
资产减值损失	-4,625,594.62	-6,375,228.86
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）	40,045,277.63	27,848,461.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,045,277.63	22,721,962.77
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	578,673,439.99	574,186,743.75
加：营业外收入	211,124.56	4,640,089.21
减：营业外支出	1,015,842.63	131,772.29
其中：非流动资产处置损失	20,939.50	7,772.13
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	577,868,721.92	578,695,060.67

减：所得税费用	144,651,847.27	153,946,908.90
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	433,216,874.65	424,748,151.77
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	280,155,497.39	280,408,296.72
少数股东损益	153,061,377.26	144,339,855.05
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.55	0.55
（二）稀释每股收益	0.55	0.55
七、其他综合收益		-3,091,150.21
八、综合收益总额	433,216,874.65	421,657,001.56
归属于母公司所有者的综合收益总额	280,155,497.39	277,317,146.51
归属于少数股东的综合收益总额	153,061,377.26	144,339,855.05

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

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

#### 4、母公司利润表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	112,651.20	115,313.20
减：营业成本	60,895.08	154,252.56
营业税金及附加	6,366.41	6,534.94
销售费用		
管理费用	5,852,045.93	5,653,277.91
财务费用	-1,510,916.77	-559,122.93
资产减值损失	-2,949,645.38	-4,748,722.41
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）	524,000,000.00	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）	522,653,905.93	50,585,592.35

加：营业外收入	1,654.80	3,901,033.11
减：营业外支出	4,823.45	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	522,650,737.28	54,486,625.46
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	522,650,737.28	54,486,625.46
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	1.02	0.11
（二）稀释每股收益	1.02	0.11
六、其他综合收益		-3,091,150.21
七、综合收益总额	522,650,737.28	51,395,475.25

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

## 5、合并现金流量表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	1,766,829,215.37	1,640,622,050.14
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,979,469.93	46,621,926.85

经营活动现金流入小计	1,800,808,685.30	1,687,243,976.99
购买商品、接受劳务支付的现金	605,119,493.62	784,884,689.02
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	33,328,668.58	30,771,662.15
支付的各项税费	304,139,280.93	434,760,282.84
支付其他与经营活动有关的现金	87,921,567.69	71,400,455.42
经营活动现金流出小计	1,030,509,010.82	1,321,817,089.43
经营活动产生的现金流量净额	770,299,674.48	365,426,887.56
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		725,555.56
取得投资收益所收到的现金	51,800,000.00	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	1,790.00	
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	51,801,790.00	5,852,054.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	375,185.00	536,359.00
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
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	375,185.00	536,359.00
投资活动产生的现金流量净额	51,426,605.00	5,315,695.78
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,520,302.53	9,344,924.37
筹资活动现金流入小计	3,520,302.53	9,344,924.37
偿还债务支付的现金	95,000,000.00	251,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	215,398,079.17	48,985,138.39
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		475,800.00
筹资活动现金流出小计	310,398,079.17	300,460,938.39
筹资活动产生的现金流量净额	-306,877,776.64	-291,116,014.02
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	514,848,502.84	79,626,569.32
加：期初现金及现金等价物余额	639,542,172.43	559,915,603.11
六、期末现金及现金等价物余额	1,154,390,675.27	639,542,172.43

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

## 6、母公司现金流量表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
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	212,651.20	240,313.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,544,211.71	5,253,698.36
经营活动现金流入小计	4,756,862.91	5,494,011.56
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	2,460,966.80	2,081,069.91
支付的各项税费	36,815.85	30,509.79
支付其他与经营活动有关的现金	3,547,140.30	45,397,592.43
经营活动现金流出小计	6,044,922.95	47,509,172.13
经营活动产生的现金流量净额	-1,288,060.04	-42,015,160.57

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		725,555.56
取得投资收益所收到的现金	393,000,000.00	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	1,790.00	
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	393,001,790.00	51,702,054.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,668.00	35,210.00
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	16,668.00	35,210.00
投资活动产生的现金流量净额	392,985,122.00	51,666,844.78
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	391,697,061.96	9,651,684.21
加：期初现金及现金等价物余额	65,761,085.59	56,109,401.38
六、期末现金及现金等价物余额	457,458,147.55	65,761,085.59

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

## 7、合并所有者权益变动表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								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		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	512,717,581.00	86,647,918.75			91,390,575.18		197,549,757.00		469,123,894.83	1,357,429,726.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-28,000,000.00		308,155,497.39		-122,938,622.74	157,216,874.65
（一）净利润							280,155,497.39		153,061,377.26	433,216,874.65
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							280,155,497.39		153,061,377.26	433,216,874.65
（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									-276,000,000.00	-276,000,000.00
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									-276,000,000.00	-276,000,000.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转					-28,000,000.00		28,000,000.00			



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					-28,000,000.00		28,000,000.00			
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			63,390,575.18		505,705,254.39		346,185,272.09	1,514,646,601.41

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								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		
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
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	512,717,581.00	89,739,068.96			91,390,575.18		-82,858,539.72		348,934,039.78	959,922,725.20
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
（一）净利润							280,408,296.72		144,339,855.05	424,748,151.77
（二）其他综合收益		-3,091,150.21								-3,091,150.21
上述（一）和（二）小计		-3,091,150.21					280,408,296.72		144,339,855.05	421,657,001.56

(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

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

## 8、母公司所有者权益变动表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	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	86,647,918.75			91,390,575.18		-549,500,020.09	141,256,054.84

加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	512,717,581.00	86,647,918.75			91,390,575.18		-549,500,020.09	141,256,054.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-28,000,000.00		550,650,737.28	522,650,737.28
（一）净利润							522,650,737.28	522,650,737.28
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							522,650,737.28	522,650,737.28
（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					-28,000,000.00		28,000,000.00	
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					-28,000,000.00		28,000,000.00	
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			63,390,575.18		1,150,717,191.00	663,906,792.12

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	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
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
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
（一）净利润							54,486,625.46	54,486,625.46
（二）其他综合收益		-3,091,150.21						-3,091,150.21
上述（一）和（二）小计		-3,091,150.21					54,486,625.46	51,395,475.25
（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

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

### 三、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（现更名为鲁能集团有限公司）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日过户至鲁能集团有限公司名下，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。

截至2012年12月31日，本公司累计发行股本总数51,271.7581万股，详见附注七、24。

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2013年2月18日经公司第七届董事会第十九次会议批准报出。

### 四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、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。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，

则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、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2012年12月31日的财务状况及2012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。

## 3、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。

## 4、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。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (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) 非同一控制下的企业合并

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。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表的编制方法

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及吸收合并下的被合并方，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、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

## (2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

按《企业会计准则第2号——长期股权投资》和《企业会计准则第20号——企业合并》等相关规定进行会计处理。

## 7、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

#### (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（仅适用于存在采用套期会计方法核算的套期保值的情况）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）；以及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。

### (2) 外币财务报表的折算

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，采用交易发生日的即期汇率折算。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。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，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。

## 9、金融工具

### (1) 金融工具的分类

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。

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。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

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。

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本集团将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。如持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》第十六条规定的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本集团将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

#### 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。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本集团将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在所有者权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

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。

### (3) 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。

### (4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（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。

#### **(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

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。

#### **(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法**

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。

#### **(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据**

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本集团将

其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。如持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》第十六条规定的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本集团将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入所有者权益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

## 10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	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。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
应收账款	账龄分析法	主要是依据账龄划分
其他应收款	账龄分析法	主要是依据账龄划分

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	50%	50%
3 年以上	80%	80%
3—4 年	90%	90%
4—5 年	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用  不适用

### (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

## 11、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) 发出存货的计价方法

计价方法：个别认定法

开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货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

盘存制度：永续盘存制

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

## 12、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

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或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。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，在处置时将原计入股东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。

## 13、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”。

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



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。

## 14、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) 融资租入固定资产的认定依据、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。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	5%	3.17%
电子设备	5	5%	19%
运输设备	6	5%	15.83%
生产管理用工具	7	5%	13.57%

### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

对于固定资产，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。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预

计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

#### (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。

## 15、在建工程

### (1) 在建工程的类别

在建工程包括基建工程、技改工程和其他工程等。

### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

对于在建工程，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。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 16、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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。

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。

### (2) 借款费用资本化期间

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。

### (3) 暂停资本化期间

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。

### (4) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

## 17、生物资产

按《企业会计准则第5号——生物资产》等相关规定进行会计处理，本集团无此类业务。

## 18、油气资产

按《企业会计准则第27号——石油天然气开采》等相关规定进行会计处理，本集团无此类业务。

## 19、无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

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。

### (2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
----	--------	----

### (3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

按《企业会计准则第6号——无形资产》及其指南等相关规定，将无法合理确定为本集团带来经济利益期限的无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

### (4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命有限的无形资产，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。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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。

#### (6) 内部研究开发项目支出的核算

按《企业会计准则第6号——无形资产》及其指南相关规定进行内部研究开发项目支出的核算。

## 20、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。

## 21、附回购条件的资产转让

### 1、买入返售金融资产

根据协议承诺将于未来某确定日期返售的金融资产不在资产负债表内予以确认。买入该等资产所支付的成本（包括利息），在资产负债表中作为买入返售金融资产列示。买入价与返售价之间的差额在协议期内按实际利率法确认，计入利息收入。

### 2、卖出回购金融资产款

根据协议承诺将于未来某确定日期回购的已售出的金融资产不在资产负债表内予以终止确认。出售该等资产所得的款项（包括利息），在资产负债表中作为卖出回购金融资产款列示。售价与回购价之间的差额在协议期内按实际利率法确认，计入利息支出。

本集团无此类业务。

## 22、预计负债

### (1) 预计负债的确认标准

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。

## (2) 预计负债的计量方法

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。

## 23、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。①以权益结算的股份支付用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额，在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用；在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。②以现金结算的股份支付以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### (2) 权益工具公允价值的确定方法

本集团授予的股份期权采用二项式期权定价模型定价。

### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的

权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

## 24、回购本公司股份

## 25、收入

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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 开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。② 分期收款销售在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。④ 代建房屋和工程业务代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。⑤ 出租物业收入确认方法按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。⑥ 其他业务收入确认方法按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

### (2) 确认让渡资产使用权收入的依据

按有关让渡资产的相关协议及企业会计准则的相关规定，确认让渡资产使用权收入。

### (3) 确认提供劳务收入的依据

### (4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

## 26、政府补助

### (1) 类型

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。

### (2) 会计处理方法

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。

## 27、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 确认递延所得税资产的依据

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。



## (2) 确认递延所得税负债的依据

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。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。

## 28、经营租赁、融资租赁

### (1) 经营租赁会计处理

#### (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。

### (2) 融资租赁会计处理

#### (1) 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。

#### (2) 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。

### (3) 售后租回的会计处理

## 29、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

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。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

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。

## 30、资产证券化业务

按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》等相关规定进行会计处理，本集团无此类业务。

## 31、套期会计

按《企业会计准则第24号——套期保值》等相关规定进行会计处理，本集团无此类业务。

## 32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是  否

### (1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是  否

## (2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是  否

## 33、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

### 五、税项

#### 1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业额的 5% 计缴营业税。	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
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。	

各分公司、分厂执行的所得税税率

#### 2、税收优惠及批文

#### 3、其他说明

### 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

单位：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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	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期亏损超过少数股东在该子公司年初所

													所有者权益中所享有份额后的余额
重庆鲁能英大置业有限公司	控股子公司	重庆市南岸区天文大道1号	房地产开发、销售	100,000,000.00	房地产开发、房屋销售	70,000,000.00		70%	70%	是		29,905,714.30	

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

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

单位：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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	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期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
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	200,000,000.00	房地产开发（壹级），房屋销售	95,918,246.43		65.5%	65.5%	是	346,185,272.09		

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

## （3）非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：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	期末实 际投资 额	实质上 构成对 子公司 净投资 的其他 项目余 额	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 本期亏 损超过 少数股 东在该 子公司 年初所 所有者 权益中 所享有 份额后 的余额
-----------	-----------	-----	----------	----------	----------	-----------------	---	-------------	------------------	------------	------------	--	--

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

## 2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用  不适用

## 七、合并财务报表主要项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	109,268.54	--	--	49,112.63
人民币	--	--	109,268.54	--	--	49,112.63
银行存款：	--	--	1,154,281,406.73	--	--	639,490,788.23
人民币	--	--	1,154,281,406.73	--	--	639,490,788.23
其他货币资金：	--	--	8,347,844.12	--	--	11,870,418.22
人民币	--	--	8,347,844.12	--	--	11,870,418.22
合计	--	--	1,162,738,519.39	--	--	651,410,319.08

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

于2012年12月31日，本集团所有权受到限制的货币资金为人民币8,347,844.12元（2011年12月

31日，11,868,146.65元），系被冻结的银行按揭贷款保证金。

## 2、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中：	--	--	--	--	--	--
账龄一年以上的 应收股利	0.00		0.00	0.00		
其中：	--	--	--	--	--	--
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	是
天津立达房地 产有限公司	1,190,314.18		1,190,314.18			
已计提坏账准备	-5,047,028.12		-1,190,314.18	-3,856,713.94		
合计			0.00		--	--

说明

应收天津立达房地产有限公司股利1,190,314.18元系1998年对立达房产投资形成，对立达房地产的投资于1999年转让，本期全额核销。对渤海证券有限责任公司的投资已转让且账龄已超过10年，已全额计提了坏账准备。

## 3、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	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(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
按账龄分析法计提坏账 准备的应收账款	15,000,110. 48	100%	14,451,087. 08	96.34%	20,793,61 0.48	100%	17,451,365.7 8	83.93%
组合小计	15,000,110. 48	100%	14,451,087. 08	96.34%	20,793,61 0.48	100%	17,451,365.7 8	83.93%
合计	15,000,110. 48	--	14,451,087. 08	--	20,793,61 0.48	--	17,451,365.7 8	--

应收账款种类的说明

公司采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计				1,242,230.00	5.97%	62,111.50
1 至 2 年	370,298.00	2.47%	37,029.80	1,514,953.00	7.29%	151,495.30
2 至 3 年	23,307.00	0.16%	11,653.50	795,437.00	3.83%	397,718.50
3 年以上	14,606,505.48	97.37%	14,402,403.78	17,240,990.48	82.91%	16,840,040.48
合计	15,000,110.48	--	14,451,087.08	20,793,610.48	--	17,451,365.78

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
1	货款	2012 年 12 月 25 日	2,128,200.00	公司已经吊销	否
2	货款	2012 年 12 月 25 日	101,925.00	公司已经吊销	否
合计	--	--	2,230,125.00	--	--

应收账款核销说明

## (3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	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	21.33%

2	非关联方	1,317,900.00	5 年以上	8.79%
3	非关联方	1,174,999.74	5 年以上	7.83%
4	非关联方	972,000.00	5 年以上	6.48%
5	非关联方	915,270.00	5 年以上	6.1%
合计	--	7,580,169.74	--	50.53%

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	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(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	298,013,278.03	100%	292,512,579.81	98.15%	317,980,672.06	99.97%	302,928,258.60	95.27%
组合小计	298,013,278.03	100%	292,512,579.81	98.15%	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	298,013,278.03	--	292,512,579.81	--	318,080,672.06	--	302,928,258.60	--

其他应收款种类的说明

公司采用按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

 适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

 适用  不适用

单位：元

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						
其中：						
1 年以内小计	2,526,200.89	0.85%	126,310.04	8,590,307.80	2.7%	424,515.39



1 至 2 年	2,520,672.10	0.85%	252,067.22	6,065,166.06	1.9%	606,516.60
2 至 3 年	1,104,373.63	0.37%	552,186.82	2,084,436.98	0.66%	1,042,218.49
3 年以上	291,862,031.41	97.93%	291,582,015.73	301,340,761.22	94.74%	300,855,008.12
合计	298,013,278.03	--	292,512,579.81	318,080,672.06	--	302,928,258.60

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
备用金	0.00	0.00		

## （2）本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
1	部分还款	账龄分析法	21,209,956.19	3,000,000.00
合计	--	--	21,209,956.19	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--------	------	------	---------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

## （3）本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
1	往来款	2012 年 12 月 25 日	4,013,981.00	公司已经吊销	否
2	往来款	2012 年 12 月 25 日	1,894,488.87	公司已经吊销	否
3	往来款	2012 年 12 月 25 日	265,400.00	公司已经吊销	否
4	代垫款	2012 年 12 月 25 日	299,018.00	无法收回	否
5	代垫款	2012 年 12 月 25 日	87,350.00	无法收回	否
合计	--	--	6,560,237.87	--	--

其他应收款核销说明

## (4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
1	54,247,162.84	往来款	18.2%
2	27,502,789.06	往来款	9.23%
3	25,191,260.00	往来款	8.45%
4	23,881,137.20	往来款	8.01%
5	18,209,956.19	往来款	6.11%
合计	149,032,305.29	--	50%

说明

## (5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	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	18.2%
2	非关联方	27,502,789.06	5 年以上	9.23%
3	非关联方	25,191,260.00	5 年以上	8.45%
4	非关联方	23,881,137.20	5 年以上	8.01%
5	非关联方	18,209,956.19	5 年以上	6.11%
合计	--	149,032,305.29	--	50%

## (6) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
天津南开戈德科技发展有限公司	联营企业	9,070,000.00	3.04%
合计	--	9,070,000.00	3.04%

## 5、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数	期初数

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,428,940.00	81.88%	1,907,355.00	100%
1 至 2 年	316,275.00	18.12%		
合计	1,745,215.00	--	1,907,355.00	--

预付款项账龄的说明

根据项目开发进度预付设备款

## (2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
成都盼盼门业有限公司	非关联方	1,428,940.00		预付款
上海三菱电梯有限公司	非关联方	290,425.00		预付款
重庆西电力设备有限公司	非关联方	25,850.00		预付款
合计	--	1,745,215.00	--	--

预付款项主要单位的说明

## (3) 预付款项的说明

## 6、存货

### (1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	2,998,184.52	2,998,184.52		2,998,184.52	2,998,184.52	
开发成本	1,320,022,649.81		1,320,022,649.81	1,223,189,587.81		1,223,189,587.81
开发产品	631,523,713.97		631,523,713.97	906,321,666.70		906,321,666.70
低值易耗品	50,835.00		50,835.00	50,835.00		50,835.00
合计	1,954,595,383.30	2,998,184.52	1,951,597,198.78	2,132,560,274.03	2,998,184.52	2,129,562,089.51

### (2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	

库存商品	2,998,184.52				2,998,184.52
合 计	2,998,184.52				2,998,184.52

### (3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
----	-------------	---------------	------------------------

存货的说明

存货期末余额中含有借款费用资本化金额为61,191,546.36元。

## 7、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	35%	35%	2,012,729,908.74	1,675,739,168.35	336,990,740.39	650,682,346.67	114,415,078.93
天津南开戈德科技发展有限公司	40%	40%					

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

天津南开戈德科技发展有限公司已停业，正处于清理之中。

## 8、长期股权投资

### (1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	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	本期计提减值准备	本期现金红利
宜宾鲁能开发(集团)有限	权益法	70,000,000.00	129,701,481.51	-11,754,722.37	117,946,759.14	35%	35%				51,800,000.00

公司											
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	40%	40%		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	19.58%	19.58%		132,279,563.05		
合计	--	222,279,563.05	281,421,875.98	-11,754,722.37	269,667,153.61	--	--	--	151,720,394.47		51,800,000.00

## 9、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	33,135,928.27	7,955,000.00		41,090,928.27
1.房屋、建筑物	33,135,928.27	7,955,000.00		41,090,928.27
二、累计折旧和累计摊销合计	6,610,267.26	1,844,826.52		8,455,093.78
1.房屋、建筑物	6,610,267.26	1,844,826.52		8,455,093.78
三、投资性房地产账面净值合计	26,525,661.01	6,110,173.48		32,635,834.49
1.房屋、建筑物	26,525,661.01	6,110,173.48		32,635,834.49
五、投资性房地产账面价值合计	26,525,661.01	6,110,173.48		32,635,834.49
1.房屋、建筑物	26,525,661.01	6,110,173.48		32,635,834.49

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,844,826.52

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	6,298,968.63	375,185.00	476,810.00	6,197,343.63

其中：房屋及建筑物	152,079.00				152,079.00
运输工具	1,738,076.51			173,248.00	1,564,828.51
生产管理用工具器具	1,632,204.00		358,517.00	195,650.00	1,795,071.00
电子设备	2,776,609.12		16,668.00	107,912.00	2,685,365.12
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	4,419,775.65		481,776.06	454,080.50	4,447,471.21
其中：房屋及建筑物	48,488.66		4,113.70		52,602.36
运输工具	1,581,425.39		44,495.83	164,585.60	1,461,335.62
生产管理用工具器具	905,132.53		222,897.43	185,867.50	942,162.46
电子设备	1,884,729.07		210,269.10	103,627.40	1,991,370.77
--	期初账面余额		--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,879,192.98		--		1,749,872.42
其中：房屋及建筑物	103,590.34		--		99,476.64
运输工具	156,651.12		--		103,492.89
生产管理用工具器具	727,071.47		--		852,908.54
电子设备	891,880.05		--		693,994.35
生产管理用工具器具			--		
电子设备			--		
五、固定资产账面价值合计	1,879,192.98		--		1,749,872.42
其中：房屋及建筑物	103,590.34		--		99,476.64
运输工具	156,651.12		--		103,492.89
生产管理用工具器具	727,071.47		--		852,908.54
电子设备	891,880.05		--		693,994.35

本期折旧额 481,776.06 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

## 11、无形资产

### (1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	1,822,107.67		528,037.67	1,294,070.00
软件	1,822,107.67		528,037.67	1,294,070.00
二、累计摊销合计	1,593,527.34	213,224.00	528,037.67	1,278,713.67
软件	1,593,527.34	213,224.00	528,037.67	1,278,713.67
三、无形资产账面净值合计	228,580.33	-213,224.00		15,356.33

软件	228,580.33	-213,224.00		15,356.33
软件				
无形资产账面价值合计	228,580.33	-213,224.00		15,356.33
软件	228,580.33	-213,224.00		15,356.33

本期摊销额 213,224.00 元。

## 12、递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	9,532,225.73	10,047,805.05
可抵扣亏损		5,077,481.98
小计	9,532,225.73	15,125,287.03
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣亏损	6,949,759.04	15,072,249.00
减值准备	427,410,056.88	439,954,011.31
合计	434,359,815.92	455,026,260.31

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2012		12,091,869.51	
2013	2,735,485.69	2,735,485.69	
2014	244,893.80	244,893.80	
2015			
2016			
2017	3,969,379.55		
合计	6,949,759.04	15,072,249.00	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		

## (2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	9,532,225.73		15,125,287.03	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

## 13、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	320,379,624.38		4,625,594.62	8,790,362.87	306,963,666.89
二、存货跌价准备	2,998,184.52				2,998,184.52
五、长期股权投资减值准备	151,720,394.47				151,720,394.47
十四、其他	5,047,028.12			1,190,314.18	3,856,713.94
合计	480,145,231.49		4,625,594.62	9,980,677.05	465,538,959.82

资产减值明细情况的说明

## 14、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付工程款	251,931,325.62	235,719,188.92
应付质保金	15,975,429.70	29,700,252.08



应付劳务款		27,598.83
应付物资款	5,766,153.53	5,912,935.47
其他	1,829,122.45	
合计	275,502,031.30	271,359,975.30

## (2) 账龄超过一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	21,156,620.00	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
沈阳劳雷尔银行设备有限公司	3,793,076.86	失去联系	否
南通市德胜建筑安装工程有限公司	2,459,748.08	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
中国建筑第五工程局	1,975,262.93	未结算	否
重庆二航商品混凝土有限责任公司	1,632,036.21	未结算	否
北方家纺公司	697,691.14	失去联系	否
合 计	66,625,578.52		

## 15、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收售房款	951,790,992.00	970,765,306.00
预收房租	200,000.00	100,000.00
合计	951,990,992.00	970,865,306.00

### (2) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

债权人名称	金额	未结转的原因
领秀城3#地块购房客户	137,687,273.00	尚未交房
合 计	137,687,273.00	

## 16、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		25,825,704.94	25,825,704.94	
二、职工福利费		1,109,994.73	1,109,994.73	
三、社会保险费	585,240.71	4,150,179.73	4,164,285.62	571,134.82
其中：1.基本医疗保险费	271,518.50	1,013,360.07	1,016,756.47	268,122.10
2.补充医疗保险费	11,862.50	237,312.75	240,514.65	8,660.60
3.基本养老保险费	289,278.51	2,195,261.27	2,200,712.87	283,826.91
4.年金	8,832.66	419,010.17	420,655.26	7,187.57
5.失业保险费	4,439.66	199,469.41	199,880.31	4,028.76
6.工伤保险	-531.41	37,054.57	37,054.57	-531.41
7.生育保险费	-159.71	48,711.49	48,711.49	-159.71
四、住房公积金	18,953.93	1,195,359.52	1,200,048.76	14,264.69
六、其他	1,047,283.70	1,120,217.64	808,759.91	1,358,741.43
合计	1,651,478.34	33,401,456.56	33,108,793.96	1,944,140.94

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,358,741.43 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

## 17、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
营业税	-35,550,621.52	-35,681,990.53
企业所得税	38,292,338.27	42,016,117.34
个人所得税	1,568,587.66	1,486,432.29
城市维护建设税	-2,488,880.53	-2,498,047.23
土地增值税	297,711,419.51	93,448,786.97
教育费附加	-2,025,751.64	-1,668,385.02
房产税	1,418.30	97.89
印花税	15.00	-40,782.10
地方教育费附加	-150,575.45	-122,005.35

水利建设基金		13.98
合计	297,357,949.60	96,940,238.24

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

## 18、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
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
鲁能集团有限公司	69,000,000.00		
合计	71,673,645.32	2,673,645.32	--

应付股利的说明

## 19、其他应付款

### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
售房定金	24,725,000.00	12,030,020.01
保证金	709,200.00	3,831,640.22
工程款	127,473.16	234,474.31
代收代付款项	52,714,142.92	70,198,593.86
合计	78,275,816.08	86,294,728.40

### (2) 账龄超过一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
广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	失去联系	否
北京邦克融通科技公司	3,270,000.00	失去联系	否
北京德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	失去联系	否
重庆镒鑫实业有限公司	300,000.00	合同未履行完	否

四川蜂巢外墙保温隔热技术有限公司	200,000.00	合同未履行完	否
重庆杰安消防设备安装有限公司	175,000.00	合同未履行完	否
合 计	10,106,100.00		

### (3) 金额较大的其他应付款说明内容

债权人名称	年末数	性质或内容
重庆市房交所	35,038,281.62	代收业主购房税费
购房定金	24,725,000.00	业主购房定金
广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	暂收款
北京邦克融通科技公司	3,270,000.00	暂收款
北京德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	暂收款
合 计	69,194,381.62	

## 20、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对外提供担保	3,619,526.25			3,619,526.25
合计	3,619,526.25			3,619,526.25

预计负债说明

本集团以承担连带责任方式提供的银行担保，以前年度确认预计负债3,619,526.25元。

## 21、一年内到期的非流动负债

### (1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	89,000,000.00	
合计	89,000,000.00	

### (2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	89,000,000.00	

合计	89,000,000.00
----	---------------

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行	2010年08月13日	2013年05月25日	人民币元	6.15%		29,000,000.00		
农业银行	2010年11月24日	2013年05月25日	人民币元	6.15%		60,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	89,000,000.00	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率 (%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	---------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

## 22、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

其他流动负债说明

## 23、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	89,000,000.00	184,000,000.00
其中：一年内到期的长期借款	-89,000,000.00	
合计		184,000,000.00

长期借款分类的说明

## 24、股本

单位：元

期初数	本期变动增减 (+、-)	期末数
-----	--------------	-----

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	512,717,581.00						512,717,581.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

## 25、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	43,006,742.06			43,006,742.06
其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
合计	86,647,918.75			86,647,918.75

资本公积说明

## 26、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	85,195,024.94		21,804,449.76	63,390,575.18
任意盈余公积	6,195,550.24		6,195,550.24	
合计	91,390,575.18		28,000,000.00	63,390,575.18

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

2012年12月25号，本集团总经理办公会决议（[2012]3号），决定母公司用盈余公积28,000,000.00元弥补亏损。此事项于2013年2月18日经第七届董事会十九次会议审议通过，须提交股东大会审议通过。

## 27、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	197,549,757.00	--
调整后年初未分配利润	197,549,757.00	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	280,155,497.39	--
盈余公积弥补亏损	28,000,000.00	
期末未分配利润	505,705,254.39	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。

- 3)、由于重大会计差错更正,影响年初未分配利润元。  
 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响年初未分配利润元。  
 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明,对于首次公开发行证券的公司,如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有,应明确予以说明;如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有,公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

## 28、营业收入、营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,779,302,846.00	1,484,405,201.00
其他业务收入	1,242,237.00	1,217,437.32
营业成本	808,453,806.85	624,802,401.42

### (2) 主营业务(分行业)

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,779,302,846.00	806,608,980.33	1,484,405,201.00	623,289,554.63
合计	1,779,302,846.00	806,608,980.33	1,484,405,201.00	623,289,554.63

### (3) 主营业务(分产品)

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	1,779,302,846.00	806,608,980.33	1,484,405,201.00	623,289,554.63
合计	1,779,302,846.00	806,608,980.33	1,484,405,201.00	623,289,554.63

### (4) 主营业务(分地区)

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
重庆地区	1,779,302,846.00	806,608,980.33	1,484,405,201.00	623,289,554.63

合计	1,779,302,846.00	806,608,980.33	1,484,405,201.00	623,289,554.63
----	------------------	----------------	------------------	----------------

### (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
前五名客户合计	38,310,750.00	2.15%
合计	38,310,750.00	2.15%

营业收入的说明

## 29、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	91,171,876.58	75,276,001.12	按应税营业额的 5% 计缴营业税。
城市维护建设税	6,382,031.39	5,269,320.13	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	2,735,156.26	2,254,700.43	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
土地增值税	249,123,857.91	150,212,094.60	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。
地方教育费附加	1,430,932.45	98,632.98	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
其他	57.94	98.89	
合计	350,843,912.53	233,110,848.15	--

营业税金及附加的说明

## 30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理佣金	15,692,000.00	14,070,663.74
营销推广费	11,972,158.43	15,937,866.71
媒体广告费	9,894,933.00	8,880,103.00
空置房管理及物业补偿费	9,567,345.67	4,456,062.62
工资及附加	3,053,514.90	3,292,757.65
市场推广活动费	1,584,865.70	2,576,707.70
销售物料制作印刷费	1,539,884.00	1,337,163.00
物业管理费	1,155,350.91	120,181.25
咨询顾问费	350,000.00	125,000.00



水电费	306,374.49	306,597.47
其他	2,134,572.55	3,166,389.05
合计	57,250,999.65	54,269,492.19

### 31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资及附加	16,709,067.91	16,826,191.46
业务招待费	3,104,526.18	2,443,045.17
差旅费	2,179,860.98	2,233,964.31
办公费	1,602,766.91	1,851,064.17
印花税	1,172,426.36	1,367,149.59
中介费	1,978,050.00	1,136,579.00
职工福利费	1,171,454.73	989,107.23
会议费	902,409.89	2,048,415.13
董事会费	1,005,566.79	1,038,622.60
租赁费	981,264.20	1,090,863.83
其他	8,026,627.18	6,591,145.12
合计	38,834,021.13	37,616,147.61

### 32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	8,398,079.17	25,210,138.39
减：利息收入	-10,452,788.07	-5,398,753.50
减：利息资本化金额	-8,398,079.17	-25,210,138.39
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
其他	1,612,563.17	1,259,449.55
合计	-8,840,224.90	-4,139,303.95

### 33、投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	40,045,277.63	22,721,962.77
可供出售金融资产等取得的投资收益		5,126,499.22
合计	40,045,277.63	27,848,461.99

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
宜宾鲁能开发（集团）公司	40,045,277.63	22,721,962.77	按权益法核算
合计	40,045,277.63	22,721,962.77	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

### 34、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-4,625,594.62	-6,375,228.86
合计	-4,625,594.62	-6,375,228.86

### 35、营业外收入

#### (1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿利得	5,000.00	2,000.00	5,000.00
其他	206,124.56	4,638,089.21	206,124.56
合计	211,124.56	4,640,089.21	211,124.56

### 36、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	20,939.50	7,772.13	20,939.50
其中：固定资产处置损失	20,939.50	7,772.13	20,939.50
罚款支出		300.00	
赔偿金违约金支出	974,407.96	123,700.01	974,407.96
其他	20,495.17	0.15	20,495.17
合计	1,015,842.63	131,772.29	1,015,842.63

营业外支出说明

### 37、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	139,058,785.97	129,193,451.87
递延所得税调整	5,593,061.30	24,753,457.03
合计	144,651,847.27	153,946,908.90

### 38、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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	0.55	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	0.55	0.55	0.53	0.53

## (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	280,155,497.39	280,408,296.72
其中：归属于持续经营的净利润	280,155,497.39	280,408,296.72
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	280,479,684.48	271,098,765.89
其中：归属于持续经营的净利润	280,479,684.48	271,098,765.89
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

## 39、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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
合计		-3,091,150.21

其他综合收益说明

## 40、现金流量表附注

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
收回往来款	3,000,000.00
代收款项	5,186,271.32
存款利息收入	10,452,788.07
购房认购金	13,970,801.54
赔偿金、租金等	1,369,609.00
合计	33,979,469.93

收到的其他与经营活动有关的现金说明

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
代收款项	16,336,108.48
银行手续费	1,612,563.17
支付的营业费用、管理费用等	68,981,071.76
赔偿金等	991,824.28
合计	87,921,567.69

支付的其他与经营活动有关的现金说明

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与投资活动有关的现金说明

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与投资活动有关的现金说明

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
按揭保证金解冻	3,520,302.53
合计	3,520,302.53

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

## 41、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	433,216,874.65	424,748,151.77
加：资产减值准备	-4,625,594.62	-6,375,228.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,326,602.58	1,951,926.77
无形资产摊销	213,224.00	256,464.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	20,939.50	7,772.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-40,045,277.63	-27,848,461.99
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,593,061.30	24,753,457.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	178,407,969.90	-183,215,241.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,262,429.57	61,411,805.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	179,929,445.23	72,101,952.30
其他		-2,365,709.76
经营活动产生的现金流量净额	770,299,674.48	365,426,887.56
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,154,390,675.27	639,542,172.43
减：现金的期初余额	639,542,172.43	559,915,603.11
现金及现金等价物净增加额	514,848,502.84	79,626,569.32

## (2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--

## (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	1,154,390,675.27	639,542,172.43

其中：库存现金	109,268.54	49,112.63
可随时用于支付的银行存款	1,154,281,406.73	639,490,788.23
可随时用于支付的其他货币资金		2,271.57
三、期末现金及现金等价物余额	1,154,390,675.27	639,542,172.43

现金流量表补充资料的说明

于2012年12月31日，本集团所有权受到限制的货币资金为人民币8,347,844.12元（2011年12月31日，11,868,146.65元），系被冻结的银行按揭贷款保证金。

## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

单位：元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	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
鲁能集团有限公司	控股股东	有限责任公司	济南市经三路 61 号	徐鹏	投资房地产业、清洁能源、采矿业等	200000000.00	20.017%	20.017%	国家电网公司	745693593

本企业的母公司情况的说明

### 2、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		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

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
------	-----	------	------

## 九、或有事项

### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

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2012年12月31日，用于担保的货币资金为人民币8,347,844.12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、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款

单位：元

种类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	12,717,926.48	100%	12,693,426.48	99.81%	14,948,051.48	100%	14,899,051.48	99.67%
组合小计	12,717,926.48	100%	12,693,426.48	99.81%	14,948,051.48	100%	14,899,051.48	99.67%
合计	12,717,926.48	--	12,693,426.48	--	14,948,051.48	--	14,899,051.48	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

单位：元

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
3 年以上	12,717,926.48	100%	12,693,426.48	14,948,051.48	100%	14,899,051.48
合计	12,717,926.48	--	12,693,426.48	14,948,051.48	--	14,899,051.48



组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用  不适用

## (2) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
1	货款	2012年12月25日	2,128,200.00	公司已经吊销	否
2	货款	2012年12月25日	101,925.00	公司已经吊销	否
合计	--	--	2,230,125.00	--	--

应收账款核销说明

## (3) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	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	25.16%
2	非关联方	1,317,900.00	5年以上	10.36%
3	非关联方	1,174,999.74	5年以上	9.24%
4	非关联方	972,000.00	5年以上	7.64%
5	非关联方	915,270.00	5年以上	7.2%
合计	--	7,580,169.74	--	59.6%

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款

单位：元

种类	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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								

其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	256,169,687.84	100%	256,141,337.47		265,360,957.71	100%	265,289,352.72	99.97%
组合小计	256,169,687.84	100%	256,141,337.47		265,360,957.71	100%	265,289,352.72	99.97%
合计	256,169,687.84	--	256,141,337.47	--	265,360,957.71	--	265,289,352.72	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

单位：元

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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计				14,507.55	0.005%	725.38
1 至 2 年	10,157.55	0.004%	1,015.76	18,828.33	0.007%	1,882.83
2 至 3 年	5,778.33	0.002%	2,889.17	1,000.00	0.001%	500.00
3 年以上	256,153,751.96	99.994%	256,137,432.54	265,326,621.83	99.987%	265,286,244.51
合计	256,169,687.84	--	256,141,337.47	265,360,957.71	--	265,289,352.72

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用  不适用

## (2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
1	部分还款	账龄分析法	21,209,956.19	3,000,000.00
合计	--	--	21,209,956.19	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--------	------	------	---------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

### （3）本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
1	往来款	2012 年 12 月 25 日	4,013,981.00	公司已经吊销	否
2	往来款	2012 年 12 月 25 日	1,894,488.87	公司已经吊销	否
3	往来款	2012 年 12 月 25 日	265,400.00	公司已经吊销	否
合计	--	--	6,173,869.87	--	--

其他应收款核销说明

### （4）其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	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	21.18%
2	非关联方	27,502,789.06	5 年以上	10.74%
3	非关联方	23,881,137.20	5 年以上	9.32%
4	非关联方	18,209,956.19	5 年以上	7.11%
5	非关联方	17,110,000.00	5 年以上	6.68%
合计	--	140,951,045.29	--	55.03%

### （5）其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
天津南开戈德科技发展有限公司	联营企业	9,070,000.00	3.54%
合计	--	9,070,000.00	3.54%

## 3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股	在被投资单位表决	在被投资单位持股	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
-------	------	------	------	------	------	----------	----------	----------	------	----------	--------

						比例(%)	权比例 (%)	比例与表 决权比例 不一致的 说明			
重庆鲁能 开发(集团)有限公司	成本法	95,918,24 6.43	95,918,24 6.43		95,918,24 6.43	65.5%	65.5%	无			524,000,0 00.00
天津南开 戈德科技 发展有限 公司	权益法	20,000,00 0.00	19,440,83 1.42		19,440,83 1.42	40%	40%	无	19,440,83 1.42		
兴安证券 有限责任 公司	成本法	132,279,5 63.05	132,279,5 63.05		132,279,5 63.05	19.58%	19.58%	无	132,279,5 63.05		
合计	--	248,197,8 09.48	247,638,6 40.90		247,638,6 40.90	--	--	--	151,720,3 94.47		524,000,0 00.00

长期股权投资的说明

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他业务收入	112,651.20	115,313.20
合计	112,651.20	115,313.20
营业成本	60,895.08	154,252.56

##### (2) 主营业务(分行业)

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

##### (3) 主营业务(分产品)

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

**(4) 主营业务（分地区）**

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

**(5) 公司前五名客户的营业收入情况**

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)

营业收入的说明

**5、投资收益****(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	524,000,000.00	45,850,000.00
可供出售金融资产等取得的投资收益		5,126,499.22
合计	524,000,000.00	50,976,499.22

**6、现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	522,650,737.28	54,486,625.46
加：资产减值准备	-2,949,645.38	-4,748,722.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,726.21	188,529.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,744.60	
投资损失（收益以“-”号填列）	-524,000,000.00	-50,976,499.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,017,400.00	4,967,910.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-100,022.75	-43,567,294.39
其他		-2,365,709.76
经营活动产生的现金流量净额	-1,288,060.04	-42,015,160.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--

3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	457,458,147.55	65,761,085.59
减：现金的期初余额	65,761,085.59	56,109,401.38
现金及现金等价物净增加额	391,697,061.96	9,651,684.21

## 十一、补充资料

### 1、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	27.24%	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	27.27%	0.55	0.55

### 2、公司主要会计报表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2012年12月31日期末数为1,162,738,519.39元，比期初数增加78.50%，其主要原因是：本年经营活动产生的现金流量净额增加所致。

其他应收款2012年12月31日期末数为5,500,698.22元，比期初数减少63.70%，其主要原因是：本期加大清收力度，收回部分欠款所致。

存货2012年12月31日期末数为1,951,597,198.78元，比期初数减少8.36%，其主要原因是：期末库存完工产品减少所致。

投资性房地产2012年12月31日 32,635,834.49 元，比期初增加23.03%，主要原因是：本期有一所幼儿园完工转入导致。

长期股权投资2012年12月31日117,946,759.14元，比期初数减少9.06%，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）有限公司本期发放股利所致。

递延所得税资产2012年12月31日期末数为9,532,225.73元，比期初数减少36.98%，其主要原因是：子公司重庆鲁能英大置业有限公司可抵扣亏损本期已全部抵扣，导致递延所得税资产减少。

应交税费2012年12月31日期末数为297,357,949.60元，比期初数增加206.74%，其主要原因是：已经提取的土地增值税尚未全部缴纳所致。

其他应付款2012年12月31日期末数为78,275,816.08元，比期初数减少9.29%，其主要原因是：本期代收代付款项结余金额减少所致。

应付股利2012年12月31日期末数为71,673,645.32 元，比期初数增加2,580.75%，其主要原因是：控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司部分股利尚未支付，欠付鲁能集团有限公司股利所致。

#### (2) 利润表、现金流量表项目

营业收入2012年度发生数为1,780,545,083.00元，比上期数增加19.85%，其主要原因是：销售均价提高导致鲁能星城项目收入增加；销售面积增加导致领秀城项目收入增加。

营业成本2012年度发生数为808,453,806.85 元，比上期数增加29.39%，其主要原因是：单位成本增加导致鲁能星城项目营业成本增加；销售面积增加导致领秀城项目营业成本增加。

销售费用2012年度57,250,999.65元，比上期增加5.49%。主要是空置房管理及物业补偿费、销售佣金、广告费增加导致。

财务费用2012年度-8,840,224.90元，比上年减少113.57%，主要是本期银行存款利息收入增加所致。

资产减值损失2012年度发生数为-4,625,594.62元，比上年减少27.44%，，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2012年度发生数为40,045,277.63元，比上期数增加43.80%，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2012年度发生数为211,124.56元，比上期数减少95.45%，其主要原因是：上期主要为预计负债转回和无法支付的应付款项转入。

所得税费用2012年度发生数为144,651,847.27元，比上期数减少6.04%，其主要原因是：本期递延所得税资产转回所致。

销售商品提供劳务收到的现金2012年度发生数为1,766,829,215.37元，比上期数增加7.69%，其主要原因是：本期销售收入增加导致。

收到的其他与经营活动有关的现金2012年度发生数为33,979,469.93元，比上期数减少27.12%，其主要原因是：本期收取的代收代付款项减少。

购买商品、接受劳务支付的现金2012年度发生数605,119,493.62元，比上期数减少22.90%，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2012年度发生数为33,328,668.58元，比上期数增加8.31%，其主要原因是：本期职工工资增长所致。

支付的各项税费2012年度发生数为304,139,280.93元，比上期数减少30.04%，其主要原因是：本期实际缴纳的土地增值税减少。

收到其他与筹资活动有关的现金2012年度发生数为3,520,302.53元，比上期数减少62.33%，其主要原因是：本期按揭保证金解冻减少。

取得投资收益收到的现金2012年度发生数为 51,800,000.00元，比上期数增加910.44%，其主要原因是：联营企业宜宾鲁能（开发）集团有限公司发放股利所致。

分配股利、利润或偿付利息支付的现金2012年度发生数为215,398,079.17元，比上期数增加339.72%，其主要原因是：本期控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司向鲁能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。