

天津广宇发展股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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。

公司负责人王志华、主管会计工作负责人周现坤及会计机构负责人(会计主管人员)牟殿义声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	9
第五节 重要事项	13
第六节 股份变动及股东情况	18
第七节 优先股相关情况	21
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	22
第九节 财务报告	23
第十节 备查文件目录	102

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

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	广宇发展	股票代码	000537
变更后的股票简称（如有）	无		
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（如有）	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		

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	天津市南开区霞光道 1 号宁泰广场 15 层 03-04 单元	天津市南开区霞光道 1 号宁泰广场 15 层 03-04 单元
电话	(022) 58921176	(022) 58921183
传真	(022) 58921188	(022) 58921188
电子信箱	tjgyfz@163.com	tjgyfz@163.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	613,671,796.32	939,917,724.54	-34.71%
归属于上市公司股东的净利润（元）	180,078,321.02	174,402,530.70	3.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	126,172,881.78	169,836,626.99	-25.71%
经营活动产生的现金流量净额（元）	70,682,215.38	368,274,930.26	-80.81%
基本每股收益（元/股）	0.35	0.34	2.94%
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.34	2.94%
加权平均净资产收益率	11.12%	13.89%	-2.77%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	4,432,781,720.10	4,151,469,156.40	6.78%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,709,342,361.91	1,529,264,040.89	11.78%

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	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）	2,176,628.59	

越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	82,818,923.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	377,028.64	
减：所得税影响额	4,222,523.89	
少数股东权益影响额（税后）	27,244,617.22	
合计	53,905,439.24	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年上半年，公司董事会勤勉尽责，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。公司正在进行的重大资产重组工作顺利通过了股东大会审议，为公司的进一步发展打下了良好的基础。2014年1-6月，公司实现主营业务收入6.09亿元；利润总额2.60亿元；归属于上市公司股东的净利润1.80亿元，较上年同期增加3.25%；基本每股收益0.35元/股，较上年同期增加2.94%；总资产44.33亿元，较上年度末增加6.78%；归属于上市公司股东的所有者权益17.09亿元，较上年度末增加11.78%；每股净资产3.33元；加权平均净资产收益率11.12%。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	613,671,796.32	939,917,724.54	-34.71%	商品房销售减少所致
营业成本	304,258,773.74	472,726,097.16	-35.64%	销售减少导致成本减少
销售费用	21,342,006.72	16,962,794.54	25.82%	
管理费用	13,784,093.71	13,160,984.32	4.73%	
财务费用	-18,214,457.81	-6,237,872.79	-192.00%	主要是本期银行存款利息收入增加所致
所得税费用	-16,289,848.83	70,132,584.98	-123.23%	本公司子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司2013年度企业所得税率减按15%征收，抵减了本期所得税费用所致
经营活动产生的现金流量净额	70,682,215.38	368,274,930.26	-80.81%	售房款减少、采购增加所致
投资活动产生的现金流量净额	2,956,304.40	-99,400.00	3,074.15%	主要是本期处置投资性房地产所致
筹资活动产生的现金流量净额	-2,558,083.13	-92,220,031.19	97.23%	本期无归还银行借款及利息所致
现金及现金等价物净增加额	71,080,436.65	275,955,499.07	-74.24%	由经营活动、投资活动、筹资活动的变化所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

公司未披露相关经营计划。

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						
房地产业	609,079,501.00	302,805,912.04	50.28%	-32.06%	-34.60%	1.92%
分产品						
房地产业	609,079,501.00	302,805,912.04	50.28%	-32.06%	-34.60%	1.92%
分地区						
房地产业	609,079,501.00	302,805,912.04	50.28%	-32.06%	-34.60%	1.92%

四、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

公司报告期无对外投资。

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

(4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引
----------	------	------

4、主要子公司、参股公司分析

适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
------	------	------	---------	------	-----	-----	------	------	-----

宜宾鲁能 开发(集 团)有限公 司	参股公司	房地产	商品房	200,000,00 0.00	2,948,309,8 80.49	781,489,83 3.82	737,855,09 6.35	238,506,7 26.73	188,882,628. 84
----------------------------	------	-----	-----	--------------------	----------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

五、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

六、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

七、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

八、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

公司上年度利润分配方案为不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

九、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求，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。

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

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

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

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期末未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

八、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

九、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

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
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
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额 合计（A4）		361.95		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	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

公司担保总额（即前两大项的合计）			
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）	361.95
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例			0.21%
其中：			

采用复合方式担保的具体情况说明

（1）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

十、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项。

十一、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、违法违规退市风险揭示

适用 不适用

公司报告期不存在违法违规退市风险。

十四、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

(1)、公司控股子公司重庆鲁能开发(集团)有限公司2013 年应纳税所得额为 207,047,307.81 元(按 25% 计算), 由于该公司符合西部大开发优惠政策, 于2014 年 5 月 28 日接到所属税务机关文件通知: 该公司2013年度企业所得税按15%税率征收, 2013年度应纳税所得额为124,228,384.69元(按 15%计算)。其 82,818,923.12 元减免税额已冲减 2014 年所得税费用。上述所得税费用减免将对公司 2014年度的经营业绩产生一定的积极影响。

(2)、公司积极推进重大资产重组工作, 2014 年 3 月 28日, 公司召开第八届董事会第六次会议(重组“二董”会议)审议通过了公司重大资产重组的相关议案; 5月27日, 公司召开了2014年第一次临时股东大会, 经现场投票和网络投票统计, 参会股东赞成比例达到97%以上, 重大资产重组的相关议案获得了高票通过。顺利完成重组工作的重要法律程序。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	4,200	0.00%	0	0	0	0	0	4,200	0.00%
3、其他内资持股	4,200	0.00%	0	0	0	0	0	4,200	0.00%
境内自然人持股	4,200	0.00%	0	0	0	0	0	4,200	0.00%
二、无限售条件股份	512,713,381	100.00%	0	0	0	0	0	512,713,381	100.00%
1、人民币普通股	512,713,381	100.00%	0	0	0	0	0	512,713,381	100.00%
三、股份总数	512,717,581	100.00%	0	0	0	0	0	512,717,581	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	50,914	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注8)	0
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况			
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持 报告期 持有有 持有无 质押或冻结情况

			股数量	内增减 变动情 况	限售条 件的股 份数量	限售条 件的股 份数量	股份状态	数量
鲁能集团有限公 司	国有法人	20.82%	106,771,767	0	0	106,771 ,767		
赵英钧	境内自然人	1.85%	9,488,551	-295294 9	0	9,488,5 51		
赵宝龙	境内自然人	1.61%	8,255,220	660051 5	0	8,255,2 20		
戈德集团有限公 司	国有法人	1.43%	7,352,300	0	0	7,352,3 00		
天津现代居然之 家家具有限公司	境内非国有法人	1.00%	5,149,125	0	0	5,149,1 25		
于珊	境内自然人	0.88%	4,519,833	-699984 1	0	4,519,8 33		
郭俊	境内自然人	0.65%	3,311,499	0	0	3,311,49 9		
李建南	境内自然人	0.63%	3,226,120	486200	0	3,226,1 20		
中国对外经济贸 易信托有限公司 —尊嘉 ALPHA 证券投资有限合 伙企业集合资金 信托计划	其他	0.55%	2,840,300	284030 0	0	2,840,3 00		
周卫	境内自然人	0.44%	2,232,000	223200 0	0	2,232,0 00		
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）（参 见注 3）	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	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
鲁能集团有限公司	106,771,767	人民币普通股	106,771,767					
赵英钧	9,488,551	人民币普通股	9,488,551					

赵宝龙	8,255,220	人民币普通股	8,255,220
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
于珊	4,519,833	人民币普通股	4,519,833
郭俊	3,311,499	人民币普通股	3,311,499
李建南	3,226,120	人民币普通股	3,226,120
中国对外经济贸易信托有限公司—尊嘉 ALPHA 证券投资有限合伙企业集合资金信托计划	2,840,300	人民币普通股	2,840,300
周卫	2,232,000	人民币普通股	2,232,000
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		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	赵英钧、赵宝龙、于珊、周卫因参与融资融券业务而致使股份增加。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

√ 适用 □ 不适用

姓名	职务	任职状态	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）	期初被授予的限制性股票数量（股）	本期被授予的限制性股票数量（股）	期末被授予的限制性股票数量（股）
曲勇	董事	现任	5,600	0	0	5,600	4,200	0	4,200
合计	--	--	5,600	0	0	5,600	4,200	0	4,200

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
裴长洪	独立董事	离任	2014年05月09日	个人工作原因。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

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	1,928,461,448.16	1,857,389,728.38
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	35,169.20	35,169.20
预付款项	14,123,060.00	11,846,685.00
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	32,399,324.66	16,918,908.80
买入返售金融资产		
存货	1,989,020,312.19	1,869,913,116.67
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,964,039,314.21	3,756,103,608.05

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	273,521,441.84	207,412,521.75
投资性房地产	21,291,023.88	22,743,885.58
固定资产	1,379,330.94	1,577,500.96
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	3,758.00	5,637.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	172,546,851.23	163,626,003.06
其他非流动资产		
非流动资产合计	468,742,405.89	395,365,548.35
资产总计	4,432,781,720.10	4,151,469,156.40
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	217,809,439.62	233,458,916.33
预收款项	1,496,265,174.00	1,368,806,715.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,901,434.74	1,589,700.37
应交税费	334,431,720.34	420,434,695.76

应付利息		
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	33,583,730.21	54,282,674.20
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		
其他流动负债		
流动负债合计	2,086,665,144.23	2,081,246,346.98
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	2,090,284,670.48	2,084,865,873.23
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	65,324,041.91	65,324,041.91
一般风险准备		
未分配利润	1,044,652,820.25	864,574,499.23
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,709,342,361.91	1,529,264,040.89
少数股东权益	633,154,687.71	537,339,242.28
所有者权益（或股东权益）合计	2,342,497,049.62	2,066,603,283.17
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,432,781,720.10	4,151,469,156.40

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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	288,143,523.02	287,469,269.21
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	12,517,200.00	9,950,400.00
应收利息	14,503,750.00	5,227,500.00
应收股利		
其他应收款	159,736.06	123,633.90
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	315,324,209.08	302,770,803.11
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	300,000,000.00	300,000,000.00
长期股权投资	95,918,246.43	95,918,246.43
投资性房地产		1,050,174.58
固定资产	204,321.98	191,520.68
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	5,482,943.31	5,482,943.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	401,605,511.72	402,642,885.00
资产总计	716,929,720.80	705,413,688.11
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		220,000.00
应付职工薪酬	649,738.42	611,139.62
应交税费	-5,062,214.63	-5,546,980.75
应付利息		
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	14,840,526.66	14,828,744.74
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	18,867,849.30	18,552,702.46
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	22,487,375.55	22,172,228.71
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	65,324,041.91	65,324,041.91
一般风险准备		
未分配利润	29,752,803.59	18,551,917.74
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	694,442,345.25	683,241,459.40
负债和所有者权益（或股东权益）总计	716,929,720.80	705,413,688.11

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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	613,671,796.32	939,917,724.54
其中：营业收入	613,671,796.32	939,917,724.54
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	420,551,702.43	659,878,954.81
其中：营业成本	304,258,773.74	472,726,097.16
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	99,210,918.39	163,816,116.16
销售费用	21,342,006.72	16,962,794.54
管理费用	13,784,093.71	13,160,984.32
财务费用	-18,214,457.81	-6,237,872.79
资产减值损失	170,367.68	-549,164.58
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）	66,108,920.09	60,208,489.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	66,108,920.09	60,208,489.16
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	259,229,013.98	340,247,258.89
加：营业外收入	515,366.83	644,078.35
减：营业外支出	140,463.19	245,550.67
其中：非流动资产处置损失	2,125.00	10,623.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	259,603,917.62	340,645,786.57
减：所得税费用	-16,289,848.83	70,132,584.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	275,893,766.45	270,513,201.59
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	180,078,321.02	174,402,530.70
少数股东损益	95,815,445.43	96,110,670.89
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.35	0.34
（二）稀释每股收益	0.35	0.34
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	275,893,766.45	270,513,201.59
归属于母公司所有者的综合收益总额	180,078,321.02	174,402,530.70
归属于少数股东的综合收益总额	95,815,445.43	96,110,670.89

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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	3,486,808.00	17,343.34
减：营业成本	1,050,174.58	30,447.54

营业税金及附加	733,137.84	971.23
销售费用		
管理费用	3,279,163.15	2,867,692.96
财务费用	-3,503,326.26	-3,082,657.44
资产减值损失	897.84	48,763.10
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）	9,276,250.00	1,793,750.00
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）	11,203,010.85	1,945,875.95
加：营业外收入		
减：营业外支出	2,125.00	10,623.12
其中：非流动资产处置损失	2,125.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	11,200,885.85	1,935,252.83
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	11,200,885.85	1,935,252.83
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	11,200,885.85	1,935,252.83

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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	737,270,745.00	799,991,262.22
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	21,027,702.13	59,715,329.86
经营活动现金流入小计	758,298,447.13	859,706,592.08
购买商品、接受劳务支付的现金	418,965,675.98	293,898,174.45
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	12,012,813.47	10,535,664.39
支付的各项税费	180,608,062.55	153,177,799.17
支付其他与经营活动有关的现金	76,029,679.75	33,820,023.81
经营活动现金流出小计	687,616,231.75	491,431,661.82
经营活动产生的现金流量净额	70,682,215.38	368,274,930.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,994,204.40	900.00
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	2,994,204.40	900.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,900.00	100,300.00

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	37,900.00	100,300.00
投资活动产生的现金流量净额	2,956,304.40	-99,400.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	8,716.87	
筹资活动现金流入小计	8,716.87	
偿还债务支付的现金		89,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,295,829.18
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	2,566,800.00	924,202.01
筹资活动现金流出小计	2,566,800.00	92,220,031.19
筹资活动产生的现金流量净额	-2,558,083.13	-92,220,031.19
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	71,080,436.65	275,955,499.07
加：期初现金及现金等价物余额	1,848,975,153.55	1,154,390,675.27
六、期末现金及现金等价物余额	1,920,055,590.20	1,430,346,174.34

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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	27,443.00	25,943.34
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,505,145.52	3,094,297.46
经营活动现金流入小计	3,532,588.52	3,120,240.80
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	1,637,420.04	1,036,209.18
支付的各项税费	4,924.35	19,365.66
支付其他与经营活动有关的现金	1,605,494.72	1,987,793.06
经营活动现金流出小计	3,247,839.11	3,043,367.90
经营活动产生的现金流量净额	284,749.41	76,872.90
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		1,793,750.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,994,204.40	900.00
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	2,994,204.40	1,794,650.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,900.00	95,000.00
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		300,000,000.00
投资活动现金流出小计	37,900.00	300,095,000.00
投资活动产生的现金流量净额	2,956,304.40	-298,300,350.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,566,800.00	
筹资活动现金流出小计	2,566,800.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,566,800.00	
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	674,253.81	-298,223,477.10
加：期初现金及现金等价物余额	287,469,269.21	457,458,147.55
六、期末现金及现金等价物余额	288,143,523.02	159,234,670.45

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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			65,324,041.91		864,574,499.23		537,339,242.28	2,066,603,283.17
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			65,324,041.91		864,574,499.23		537,339,242.28	2,066,603,283.17
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							180,078,321.02		95,815,445.43	275,893,766.45
（一）净利润							180,078,321.02		95,815,445.43	275,893,766.45
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							180,078,321.02		95,815,445.43	275,893,766.45
（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			65,324,041.91		1,044,652,820.25		633,154,687.71	2,342,497,049.62

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	86,647,918.75			63,390,575.18		505,705,254.39		346,185,272.09	1,514,646,601.41
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	86,647,918.75			63,390,575.18		505,705,254.39		346,185,272.09	1,514,646,601.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							174,402,530.70		96,110,670.89	270,513,201.59
（一）净利润							174,402,530.70		96,110,670.89	270,513,201.59
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							174,402,530.70		96,110,670.89	270,513,201.59
（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			63,390,575.18		680,107,785.09		442,295,942.98	1,785,159,803.00

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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			65,324,041.91		18,551,917.74	683,241,459.40
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			65,324,041.91		18,551,917.74	683,241,459.40
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							11,200,885.85	11,200,885.85
（一）净利润							11,200,885.85	11,200,885.85
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							11,200,885.85	11,200,885.85
（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			65,324,041.91		29,752,803.59	694,442,345.25

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	86,647,918.75			63,390,575.18		1,150,717.19	663,906,792.12
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			63,390,575.18		1,150,717.19	663,906,792.12
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							1,935,252.83	1,935,252.83
（一）净利润							1,935,252.83	1,935,252.83
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							1,935,252.83	1,935,252.83
（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			63,390,575.18		3,085,970.02	665,842,044.95

法定代表人：王志华

主管会计工作负责人：周现坤

会计机构负责人：牟殿义

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，鲁能集团有限公司成为本公司的第一大股东。

截至2014年6月30日，本公司累计发行股本总数51,271.7581万股。

公司住所：天津开发区泰达中心（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）。

本公司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。

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

本公司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，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2014年6月30日的财务状况及2014年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会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

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、7（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。

6、分步处置股权至丧失控制权相关的具体会计政策

（1）“一揽子交易”的判断原则

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

(2) “一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(3) 非“一揽子交易”的会计处理方法

不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见7、（2））适用的原则进行会计处理。

7、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

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

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,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、13“长期股权投资”。

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

（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。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、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

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借

款费用资本化的原则处理；②（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，列入股东权益“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；股东权益类项目除“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。

10、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公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

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

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

② 持有至到期投资

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

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

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

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

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，本公司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，本公司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股东权益，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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

④ 可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，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，本公司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股东权益中，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。

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

(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。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(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，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(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

各类可供出售金融资产减值的各项认定标准

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

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

可供出售金融资产发生减值时，将原计入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，本公司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。

11、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	本公司将金额为年末余额 10%以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

(2) 按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）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3—4 年	80.00%	80.00%
4—5 年	90.00%	90.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

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

坏账准备的计提方法	单独进行减值测试
-----------	----------

12、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、库存商品和低值易耗品等等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：

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：

存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

包装物

摊销方法：

包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、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股东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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

(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，并按照本公司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。对于本公司与联营企业及合营企业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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，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，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。③ 收购少数股权在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。④ 处置长期股权投资在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、7、（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方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

本公司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。

14、投资性房地产

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法：对于投资性房地产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

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。

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。

15、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

(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	5-30	5.00%	3.17-19.00
机器设备	7	5.00%	13.57
电子设备	5-8	5.00%	11.88-19.00
运输设备	6	5.00%	15.83

(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，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

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。

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

16、在建工程

(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，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。

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。

17、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。其余借款费用在发生当期确认为费用。

（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。

18、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，本公司无此类业务。

19、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，本公司无此类业务。

20、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。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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

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公司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

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

(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。

21、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。

22、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。

本公司无此类业务。

23、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）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

(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。

(1) 亏损合同

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

(2) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

24、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，相应增加股东权益。② 以现金结算的股份支付以现金结算的股份支付，按照本公司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，按照本公司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

本公司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

本公司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，除非本公司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，本公司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，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

25、回购本公司股份

26、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设工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

① 开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

② 分期收款销售在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

④ 代建房屋和工程业务代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

⑤ 出租物业收入确认方法按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

⑥ 其他业务收入确认方法按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

(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

27、政府补助

(1) 类型

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

(2) 会计政策

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。

28、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，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(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，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。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。

29、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

(2) 融资租赁会计处理

(1) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

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

(2) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

(3) 售后租回的会计处理

30、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

若本公司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，本公司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。

31、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，本公司无此类业务。

32、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，本公司无此类业务。

33、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

无

(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

34、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

无

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

35、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

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

(1) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照“收入确认方法”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上

转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

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

（4）存货跌价准备

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

（5）金融工具公允价值

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

（6）持有至到期投资

本公司将符合条件的有固定或可确定还款金额和固定到期日且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产归类为持有至到期投资。进行此项归类工作需涉及大量的判断。在进行判断的过程中，本公司会对其持有该类投资至到期日的意愿和能力进行评估。除特定情况外（例如在接近到期日时出售金额不重大的投资），如果本公司未能将这些投资持有至到期日，则须将全部该类投资重分类至可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。如出现此类情况，可能对财务报表上所列报的相关金融资产价值产生重大的影响，并且可能影响本公司的金融工具风险管理策略。

（7）持有至到期投资减值

本公司确定持有至到期投资是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断。发生减值的客观证据包括发行方发生严重财务困难使该金融资产无法在活跃市场继续交易、无法履行合同条款（例如，偿付利息或本金发生违约）等。在进行判断的过程中，本公司需评估发生减值的客观证据对该项投资预计未来现金流的影响。

（8）可供出售金融资产减值

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

（9）非金融非流动资产减值准备

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

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计

未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

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

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

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

（10）折旧和摊销

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

（11）开发支出

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

（12）递延所得税资产

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

（13）所得税

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

（14）内部退养福利及补充退休福利

本公司内部退养福利和补充退休福利费用支出及负债的金额依据各种假设条件确定。这些假设条件包括折现率、平均医疗费用增长率、内退人员及离退人员补贴增长率和其他因素。实际结果和假设的差异将在发生时立即确认并计入当年费用。尽管管理层认为已采用了合理假设，但实际经验值及假设条件的变化仍将影响本公司内部退养福利和补充退休福利的费用及负债余额。

（15）预计负债

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

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修

情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

五、税项

1、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

本公司的子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司2014年5月取得主管税务机关税务事项通知书，同意减征重庆鲁能开发（集团）有限公司2013年度企业所得税，减征税率为10%。

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		70.00%	70.00%	是		36,999,552.95	

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(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		65.50%	65.50%	是	633,154,687.71		

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：	--	--	26,796.69	--	--	34,338.79
人民币	--	--	26,796.69	--	--	34,338.79
银行存款：	--	--	1,920,028,793.51	--	--	1,848,940,814.76
人民币	--	--	1,920,028,793.51	--	--	1,848,940,814.76
其他货币资金：	--	--	8,405,857.96	--	--	8,414,574.83
人民币	--	--	8,405,857.96	--	--	8,414,574.83
合计	--	--	1,928,461,448.16	--	--	1,857,389,728.38

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

注：于2014年6月30日，本公司所有权受到限制的货币资金为人民币8,405,857.96元（2013年

12月31日，8,414,574.83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	投资已转让	是
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
已计提坏账准备	-3,856,713.94			-3,856,713.94		

说明

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								
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	13,448,816.48	100.00%	13,413,647.28	99.74%	13,934,158.48	100.00%	13,898,989.28	99.75%
组合小计	13,448,816.48	100.00%	13,413,647.28	99.74%	13,934,158.48	100.00%	13,898,989.28	99.75%
合计	13,448,816.48	--	13,413,647.28	--	13,934,158.48	--	13,898,989.28	--

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，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：	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年	14,298.00	0.11%	7,149.00	14,298.00	0.10%	7,149.00
3 至 4 年	23,307.00	0.17%	18,645.60	23,307.00	0.17%	18,645.60
4 至 5 年	233,588.00	1.74%	210,229.20	233,588.00	1.68%	210,229.20
5 年以上	13,177,623.48	97.98%	13,177,623.48	13,662,965.48	98.05%	13,662,965.48
合计	13,448,816.48	--	13,413,647.28	13,934,158.48	--	13,898,989.28

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) 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	23.79%
2	非关联方	1,317,900.00	5 年以上	9.80%
3	非关联方	1,174,999.74	5 年以上	8.74%
4	非关联方	972,000.00	5 年以上	7.23%
5	非关联方	915,270.00	5 年以上	6.80%
合计	--	7,580,169.74	--	56.36%

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								
其中：按账龄分析法计	310,994,307.	99.74%	279,387,153.	89.84%	295,650,352.	100.00%	278,731,443.40	94.28%

提坏账准备的应收账款	12		08		20			
组合小计	310,994,307.12	99.74%	279,387,153.08	89.84%	295,650,352.20	100.00%	278,731,443.40	94.28%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	797,170.62	0.26%	5,000.00	0.63%				
合计	311,791,477.74	--	279,392,153.08	--	295,650,352.20	--	278,731,443.40	--

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	31,239,515.34	10.02%	1,562,225.77	15,242,756.56	5.15%	762,137.83
1 至 2 年	727,089.06	0.23%	72,708.91	1,265,221.90	0.43%	126,522.19
2 至 3 年	2,300,197.04	0.74%	1,150,098.52	2,302,777.04	0.78%	1,151,388.53
3 至 4 年	19,349.16	0.00%	15,479.33	135,418.51	0.05%	108,334.80
4 至 5 年	1,215,159.68	0.39%	1,093,643.71	1,211,181.35	0.41%	1,090,063.21
5 年以上	275,492,996.84	88.36%	275,492,996.84	275,492,996.84	93.18%	275,492,996.84
合计	310,994,307.12	--	279,387,153.08	295,650,352.20	--	278,731,443.40

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	792,170.62		0.00%	可全额收回
施工保证金	5,000.00	5,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	797,170.62	5,000.00	--	--

(2) 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	17.40%
2	27,502,789.06	往来款	8.82%
3	27,000,000.00	往来款	8.66%
4	25,191,260.00	往来款	8.08%
5	23,881,137.20	往来款	7.66%
合计	157,822,349.10	--	50.62%

说明

(3) 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	17.40%
2	非关联方	27,502,789.06	5 年以上	8.82%
3	非关联方	27,000,000.00	1 年以内	8.66%
4	非关联方	25,191,260.00	5 年以上	8.08%
5	非关联方	23,881,137.20	5 年以上	7.66%
合计	--	157,822,349.10	--	50.62%

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	14,123,060.00	100.00%	10,518,106.00	88.79%
1 至 2 年			1,038,154.00	8.76%
2 至 3 年			290,425.00	2.45%
合计	14,123,060.00	--	11,846,685.00	--

预付款项账龄的说明

(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
北京中企华资产评估有限责任公司	非关联方	5,133,600.00	1 年以内	预付款
中信证券股份有限公司	非关联方	4,212,000.00	1 年以内	预付款
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	非关联方	2,469,600.00	1 年以内	预付款
成都盼盼门业有限公司	非关联方	1,605,860.00	1 年以内	预付款
北京市嘉源律师事务所上海分所	非关联方	702,000.00	1 年以内	预付款
合计	--	14,123,060.00	--	--

预付款项主要单位的说明

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	1,333,295,125.38		1,333,295,125.38	1,036,402,027.42		1,036,402,027.42
开发产品	655,725,186.81		655,725,186.81	833,511,089.25		833,511,089.25
合计	1,992,018,496.71	2,998,184.52	1,989,020,312.19	1,872,911,301.19	2,998,184.52	1,869,913,116.67

(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

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	本企业在被投	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总	本期营业收入	本期净利润

称	例	资单位表决权比例			额	总额	
一、合营企业							
二、联营企业							
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	35.00%	35.00%	2,948,309,880.49	2,166,820,046.67	781,489,833.82	737,855,096.35	188,882,628.84

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

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)有限公司	权益法	70,000,000.00	207,412,521.75	66,108,920.09	273,521,441.84	35.00%	35.00%	无			
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%	无	132,279,563.05		
合计	--	202,279,563.05	339,692,084.80	66,108,920.09	405,801,004.89	--	--	--	132,279,563.05		

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	29,765,055.47		2,187,829.00	27,577,226.47
1.房屋、建筑物	29,765,055.47		2,187,829.00	27,577,226.47
二、累计折旧和累计摊销合计	7,021,169.89	417,910.89	1,152,878.19	6,286,202.59

1.房屋、建筑物	7,021,169.89	417,910.89	1,152,878.19	6,286,202.59
三、投资性房地产账面净值合计	22,743,885.58	-417,910.89	1,034,950.81	21,291,023.88
1.房屋、建筑物	22,743,885.58	-417,910.89	1,034,950.81	21,291,023.88
五、投资性房地产账面价值合计	22,743,885.58	-417,910.89	1,034,950.81	21,291,023.88
1.房屋、建筑物	22,743,885.58	-417,910.89	1,034,950.81	21,291,023.88

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	417,910.89

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：	5,966,960.63	37,900.00		52,500.00	5,952,360.63
其中：房屋及建筑物	152,079.00				152,079.00
运输工具	1,275,724.51				1,275,724.51
电子设备	489,894.12				489,894.12
办公设备	4,049,263.00	37,900.00		52,500.00	4,034,663.00
--	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：	4,389,459.67		233,445.02	49,875.00	4,573,029.69
其中：房屋及建筑物	56,716.06		2,056.85		58,772.91
运输工具	1,116,489.54		15,120.87		1,131,610.41
电子设备	311,259.15		41,031.54		352,290.69
办公设备	2,904,994.92		175,235.76	49,875.00	3,030,355.68
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	1,577,500.96	--			1,379,330.94
其中：房屋及建筑物	95,362.94	--			93,306.09
运输工具	159,234.97	--			144,114.10
电子设备	178,634.97	--			137,603.43
办公设备	1,144,268.08	--			1,004,307.32
电子设备		--			
办公设备		--			

五、固定资产账面价值合计	1,577,500.96	--	1,379,330.94
其中：房屋及建筑物	1,577,500.96	--	1,379,330.94
机器设备	95,362.94	--	93,306.09
电子设备	159,234.97	--	144,114.10
办公设备	178,634.97	--	137,603.43

本期折旧额元；本期由在建工程转入固定资产原价为元。

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	1,294,070.00			1,294,070.00
软件	1,294,070.00			1,294,070.00
二、累计摊销合计	1,288,433.00	1,879.00		1,290,312.00
软件	1,288,433.00	1,879.00		1,290,312.00
三、无形资产账面净值合计	5,637.00	-1,879.00		3,758.00
软件	5,637.00	-1,879.00		3,758.00
软件				
无形资产账面价值合计	5,637.00	-1,879.00		3,758.00
软件	5,637.00	-1,879.00		3,758.00

本期摊销额元。

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	9,088,942.63	9,045,325.16
可抵扣亏损	5,482,943.31	5,482,943.31
预收账款预计利润	52,591,227.25	41,815,411.41
预提土地增值税等	105,383,738.04	107,282,323.18
小计	172,546,851.23	163,626,003.06

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
资产减值准备	395,584,491.40	395,583,593.56
合计	395,584,491.40	395,583,593.56

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

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	172,546,851.23		163,626,003.06	

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	296,487,146.62	175,367.68			296,662,514.30
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	132,279,563.05				132,279,563.05

合计	431,764,894.19	175,367.68			431,940,261.87
----	----------------	------------	--	--	----------------

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	205,086,313.08	207,593,639.62
应付质保金	6,770,667.26	9,022,059.33
应付物资款	5,766,153.53	5,766,153.53
其他	186,305.75	11,077,063.85
合计	217,809,439.62	233,458,916.33

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数

(3) 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
重庆市土地整治中心	16,179,320.00	未结算	否
重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	暂缓缴纳	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
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
泰州市建设工程有限公司	1,408,998.04	未结算	否
合计	56,245,101.13		

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	1,496,265,174.00	1,368,586,715.00
其他		220,000.00
合计	1,496,265,174.00	1,368,806,715.00

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		8,586,156.26	8,586,156.26	
二、职工福利费		347,978.57	347,978.57	
三、社会保险费	552,616.69	2,330,558.49	2,320,734.03	562,441.15
其中：1.基本医疗保险费	266,903.87	471,080.95	473,677.07	264,307.75
2.补充医疗保险费	4,618.10	169,776.90	206,057.40	-31,662.40
3.基本养老保险费	280,860.26	1,362,168.38	1,361,104.48	281,924.16
4.补充养老保险	3,466.39	163,985.13	100,776.05	66,675.47
5.失业保险费	573.01	109,572.70	110,251.43	-105.72
6.工伤保险	-1,954.41	24,194.81	29,297.11	-7,056.71
7.生育保险费	-1,850.53	29,779.62	39,570.49	-11,641.40
四、住房公积金	14,755.93	662,447.36	581,665.88	95,537.41
六、其他	1,022,327.75	386,377.05	165,248.62	1,243,456.18
合计	1,589,700.37	12,313,517.73	12,001,783.36	1,901,434.74

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 1,243,456.18 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	-68,751,035.68	-55,081,297.22

企业所得税	-6,725,963.10	51,832,723.71
个人所得税	114,531.51	3,245,434.67
城市维护建设税	-4,812,782.50	-3,855,900.81
房产税	0.00	1,975.89
教育费附加	-3,883,170.81	-3,191,258.88
土地增值税	418,482,889.02	427,480,404.64
其他	7,251.90	2,613.76
合计	334,431,720.34	420,434,695.76

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
合计	2,673,645.32	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	4,430,000.00	10,950,000.00
保证金	3,294,354.16	1,400,817.58
工程款		44,510.87
代收代付款项	25,859,376.05	41,887,345.75
合计	33,583,730.21	54,282,674.20

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

(3) 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
天津德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	失去联系	否
合 计	9,431,100.00		

(4) 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	10,754,006.98	代收业务税费
售房定金	4,430,000.00	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
天津德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	暂收款
合 计	24,615,106.98	

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

21、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

22、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

23、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	65,324,041.91			65,324,041.91
合计	65,324,041.91			65,324,041.91

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

24、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	864,574,499.23	--
调整后年初未分配利润	864,574,499.23	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	180,078,321.02	--
期末未分配利润	1,044,652,820.25	--

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

25、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	609,079,501.00	896,546,874.00
其他业务收入	4,592,295.32	43,370,850.54
营业成本	304,258,773.74	472,726,097.16

(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
房地产业	609,079,501.00	302,805,912.04	896,546,874.00	463,015,199.11
合计	609,079,501.00	302,805,912.04	896,546,874.00	463,015,199.11

(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	609,079,501.00	302,805,912.04	896,546,874.00	463,015,199.11
合计	609,079,501.00	302,805,912.04	896,546,874.00	463,015,199.11

(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	609,079,501.00	302,805,912.04	896,546,874.00	463,015,199.11
合计	609,079,501.00	302,805,912.04	896,546,874.00	463,015,199.11

(5) 公司来自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
	16,317,731.00	2.68%

合计	16,317,731.00	2.68%
----	---------------	-------

营业收入的说明

26、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	31,870,692.12	47,010,570.86	按应税营业额的 5% 计缴营业税。
城市维护建设税	2,230,948.45	3,290,739.96	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	956,120.78	1,410,317.14	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	628,988.83	913,582.68	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴（部分地区）。
土地增值税	63,518,300.63	111,190,905.52	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。
其他	5,867.58		
合计	99,210,918.39	163,816,116.16	--

营业税金及附加的说明

27、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理佣金	8,239,015.00	6,770,227.00
营销推广费	316,708.00	52,708.00
媒体广告费	3,394,006.00	2,265,420.00
空置房管理及物业补偿费	816,652.37	1,832,317.72
职工薪酬	991,810.83	836,970.66
市场推广活动费	863,482.20	787,309.19
销售物料制作印刷费	346,615.50	654,743.83
物业管理费	2,237,298.55	603,493.57
水电费	88,932.08	43,090.58
其他	4,047,486.19	3,116,513.99
合计	21,342,006.72	16,962,794.54

28、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,598,375.47	6,994,638.82
业务招待费	23,080.94	505,985.37
差旅费	449,638.70	686,822.59
办公费	524,626.49	646,578.02
税金	635,516.63	628,121.75
中介费	1,222,460.00	1,181,100.00
车辆使用费	59,902.69	171,686.80
会议费	14,245.00	61,818.50
董事会费	457,830.30	258,829.70
租赁费	400,306.80	463,695.40
水电费	192,347.72	181,009.60
其他	1,205,762.97	1,380,697.77
合计	13,784,093.71	13,160,984.32

29、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		17,405,597.27
减：利息收入	-18,442,964.27	-7,981,466.57
减：利息资本化金额		-17,405,597.27
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
其他	228,506.46	1,743,593.78
合计	-18,214,457.81	-6,237,872.79

30、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	66,108,920.09	60,208,489.16
合计	66,108,920.09	60,208,489.16

(2) 按成本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
-------	-------	-------	--------------

(3) 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	66,108,920.09	60,208,489.16	被投资单位净利润增加
合计	66,108,920.09	60,208,489.16	--

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

31、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	170,367.68	-549,164.58
合计	170,367.68	-549,164.58

32、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	406,862.03	238,594.00	406,862.03
其他	108,504.80	405,484.35	108,504.80
合计	515,366.83	644,078.35	515,366.83

营业外收入说明

(2) 计入当期损益的政府补助

单位：元

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关	是否属于非经常性损益
------	-------	-------	-------------	------------

33、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	2,125.00	10,623.12	2,125.00
其中：固定资产处置损失	2,125.00	10,363.12	2,125.00
赔偿金、违约金及罚款支出	138,338.19	235,187.55	138,338.19
合计	140,463.19	245,550.67	140,463.19

营业外支出说明

34、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	-7,369,000.66	69,983,103.06
递延所得税调整	-8,920,848.17	149,481.92
合计	-16,289,848.83	70,132,584.98

35、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	0.35	0.35	0.34	0.34
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.25	0.25	0.33	0.33

（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	180,078,321.02	174,402,530.70
其中：归属于持续经营的净利润	180,078,321.02	174,402,530.70
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	126,172,881.78	169,836,626.99
其中：归属于持续经营的净利润	126,172,881.78	169,836,626.99
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

36、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他综合收益说明

37、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
存款利息收入	18,442,964.27
购房认购金	963,883.71
其他业务收入	1,105,487.32
其他	515,366.83
合计	21,027,702.13

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
支付代收款项	49,336,052.14
支付的营业费用、管理费用等	26,528,289.42
其他	165,338.19
合计	76,029,679.75

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	8,716.87
合计	8,716.87

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
资产重组支付的费用	2,566,800.00
合计	2,566,800.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

38、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	275,893,766.45	270,513,201.59
加：资产减值准备	170,367.68	-549,164.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	651,355.91	1,056,136.20
无形资产摊销	1,879.00	7,840.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,176,628.59	10,623.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-66,108,920.09	-60,208,489.16
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,920,848.17	149,481.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	-128,383,445.52	198,498,220.05
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-5,323,937.92	-18,066,797.62
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,878,626.63	-23,136,121.59
经营活动产生的现金流量净额	70,682,215.38	368,274,930.26
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	1,920,055,590.20	1,430,346,174.34
减：现金的期初余额	1,848,975,153.55	1,154,390,675.27
现金及现金等价物净增加额	71,080,436.65	275,955,499.07

(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	1,920,055,590.20	1,848,975,153.55

其中：库存现金	26,796.69	34,338.79
可随时用于支付的银行存款	1,920,028,793.51	1,848,940,814.76
三、期末现金及现金等价物余额	1,920,055,590.20	1,848,975,153.55

现金流量表补充资料的说明

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注
----	--------	--------	-------	--------	-------	----

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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	投资于房地产业、清洁能源业、采矿业、住宿餐饮业等	2,000,000.00 万元	20.82%	20.82%	国家电网公司	745693593

本企业的母公司情况的说明

2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
重庆鲁能英大置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	重庆市南岸区天文大道 1 号	梁中基	房地产开发、销售	100,000,000.00	70.00%	70.00%	781581580

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
---------	--------	--------

本企业的其他关联方情况的说明

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费

关联托管/承包情况说明

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的

						租赁费
--	--	--	--	--	--	-----

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例

(7) 其他关联交易**5、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

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

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	100.00%	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	100.00%
组合小计	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	100.00%
合计	12,717,926.48	--	12,717,926.48	--	12,717,926.48	--	12,717,926.48	--

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：	--	--	--	--	--	--
5 年以上	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48
合计	12,717,926.48	--	12,717,926.48	12,717,926.48	--	12,717,926.48

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) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(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	7.20%
合计	--	7,580,169.74	--	59.60%

(4) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例

(5)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

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	243,864,839.47	99.99%	243,732,103.41	99.95%	243,854,839.47	100.00%	243,731,205.57	99.95%
组合小计	243,864,839.47	99.99%	243,732,103.41	99.95%	243,854,839.47	100.00%	243,731,205.57	99.95%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	27,000.00	0.01%						
合计	243,891,839.47	--	243,732,103.41	--	243,854,839.47	--	243,731,205.57	--

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	139,303.40	0.06%	6,965.17	129,303.40	0.05%	6,465.17
1 年以内小计	139,303.40	0.06%	6,965.17	129,303.40	0.05%	6,465.17
3 至 4 年				3,978.33	0.00%	3,182.66
4 至 5 年	3,978.33	0.00%	3,580.50			
5 年以上	243,721,557.74	99.93%	243,721,557.74	243,721,557.74	99.95%	243,721,557.74
合计	243,864,839.47	--	243,732,103.41	243,854,839.47	--	243,731,205.57

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	27,000.00	0.00		预计全额收回
合计	27,000.00		--	--

(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

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
------	---------	------	------	------	-----------

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

(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	22.24%
2	非关联方	27,502,789.06	5 年以上	11.28%
3	非关联方	23,881,137.20	5 年以上	9.79%
4	非关联方	17,110,000.00	5 年以上	7.02%
5	非关联方	15,209,956.19	5 年以上	6.24%
合计	--	137,951,045.29	--	56.57%

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

(7)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

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
重庆鲁能开发(集团)有限	成本法	95,918,246.43	95,918,246.43		95,918,246.43	65.50%	65.50%	无			

公司											
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	--	228,197,8 09.48	228,197,8 09.48		228,197,8 09.48	--	--	--	132,279,5 63.05		

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	3,486,808.00	17,343.34
合计	3,486,808.00	17,343.34
营业成本	1,050,174.58	30,447.54

(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) 公司来自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
	3,486,808.00	100.00%
合计	3,486,808.00	100.00%

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
其他	9,276,250.00	1,793,750.00
合计	9,276,250.00	1,793,750.00

(2) 按成本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
-------	-------	-------	--------------

(3) 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
-------	-------	-------	--------------

投资收益的说明

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	11,200,885.85	1,935,252.83
加：资产减值准备	897.84	48,763.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,697.47	49,809.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-2,176,628.59	10,623.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,276,250.00	-1,793,750.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-37,000.00	-133,523.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	535,146.84	-40,302.51
经营活动产生的现金流量净额	284,749.41	76,872.90

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	288,143,523.02	159,234,670.45
减：现金的期初余额	287,469,269.21	457,458,147.55
现金及现金等价物净增加额	674,253.81	-298,223,477.10

十一、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	2,176,628.59	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	82,818,923.12	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	377,028.64	
减：所得税影响额	4,222,523.89	
少数股东权益影响额（税后）	27,244,617.22	
合计	53,905,439.24	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

（1）同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	180,078,321.02	174,402,530.70	1,709,342,361.91	1,529,264,040.89
按国际会计准则调整的项目及金额				

（2）同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	180,078,321.02	174,402,530.70	1,709,342,361.91	1,529,264,040.89
按境外会计准则调整的项目及金额				

3、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	11.12%	0.35	0.35
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.79%	0.25	0.25

4、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

其他应收款2014年6月30日期末数为32,399,324.66元，比期初数增加91.50%，其主要原因是：本期新增购地缴纳竞买保证金所致。

长期股权投资2014年6月30日期末数为273,521,441.84元，比期初数增加31.87%，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）有限公司本期经营利润增加所致。

其他应付款2014年6月30日期末数为33,583,730.21元，比期初数减少38.13%，其主要原因是：本期售房代收税费减少所致。

(2) 利润表、现金流量表项目

营业收入本期发生数为613,671,796.32元，比上年同期数减少34.71%，其主要原因是：本期达到可结转条件的房源较上年同期减少所致。

营业成本本期发生数为304,258,773.74元，比上年同期数减少35.64%，其主要原因是：本期营业收入的减少导致其营业成本相应减少。

营业税金及附加本期发生数为99,210,918.39元，比上年同期数减少39.44%，其主要原因是：本期营业收入减少所致。

财务费用本期发生数为-18,214,457.81元，比上年同期数减少192.00%，主要是本期银行存款利息收入增加所致。

营业外支出本期发生数为140,463.19元，比上年同期数减少42.80%，其主要原因是：违约金支出减少所致。

所得税费用本期发生数为-16,289,848.83元，比上年同期数减少123.23%，其主要原因是：本公司子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司2013年度企业所得税率减按15%征收，抵减了本期所得税费用。

收到的其他与经营活动有关的现金本期发生数为21,027,702.13元，比上年同期数减少64.79%，其主要原因是：上年同期出售投资性房地产及本期银行存款利息收入增加所致。

购买商品、接受劳务支付的现金本期发生数为418,965,675.98元，比上年同期数增加42.55%，主要是本期开发投资增加所致。

支付其他与经营活动有关的现金本期发生数为76,029,679.75元，比上年同期数增加124.81%，主要是本期支付代收代付业主购房税费增加所致。

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额本期发生数为2,994,204.40元，比上年同期数增加332,589.38%，主要是本期出售部分投资性房地产所致。

支付其他与筹资活动有关的现金本期发生数为2,566,800.00元，比上年同期数增加177.73%，主要是本期支付公司重组中介费所致。

第十节 备查文件目录

载有董事长签名的2014年半年度报告文本；

载有公司董事长王志华、主管会计工作负责人周现坤及会计机构负责人牟殿义签名并盖章的财务报告文本；

报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；