

# 天津广宇发展股份有限公司

## 2015 年年度报告

2016 年 03 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。

公司负责人钟安刚、主管会计工作负责人杨敏及会计机构负责人(会计主管人员)牟殿义声明：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。

本报告中关于 2016 年的数据是基于本报告编制时点进行的估计，未来房地产市场情况有可能发生变化，有预测无法实现的可能，请投资者注意风险。

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

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 管理层讨论与分析.....	23
第五节 重要事项.....	34
第六节 股份变动及股东情况.....	39
第七节 优先股相关情况.....	39
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节 公司治理.....	46
第十节 财务报告.....	52
第十一节 备查文件目录.....	149

## 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
“重庆鲁能公司”	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
“重庆英大公司”	指	重庆英大置业有限公司
“鲁能集团”	指	鲁能集团有限公司
"报告期"	指	2015 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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	钟安刚		
注册地址	天津市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	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层		
办公地址的邮政编码	100020		
公司网址	www.tjgy.sdln.sgcc.com.cn		
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	张坤杰
联系地址	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层	北京市朝阳区朝外大街 5 号 10 层
电话	010-85727702	010-85727717
传真	010-85727714	010-85727714
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媒体的名称	《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	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	无变更
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 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”</p>

#### 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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
签字会计师姓名	周立业、张琳

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

## 六、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

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入（元）	1,443,643,633.70	1,283,186,515.92	12.50%	1,487,464,057.87
归属于上市公司股东的净利润（元）	142,365,935.22	280,642,651.95	-49.27%	360,802,711.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	127,706,135.06	223,540,755.67	-42.87%	274,645,649.63
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,614,696,622.11	-468,866,935.44	457.66%	865,993,187.17
基本每股收益（元/股）	0.28	0.550	-49.09%	0.70
稀释每股收益（元/股）	0.28	0.550	-49.09%	0.70
加权平均净资产收益率	7.57%	16.81%	-9.24%	26.75%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产（元）	7,994,592,314.20	4,814,283,690.17	66.06%	4,151,469,156.40
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,952,298,936.13	1,809,933,000.91	7.87%	1,529,264,040.89

## 七、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。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	284,617,834.00	388,482,738.23	359,782,545.00	410,760,516.47
归属于上市公司股东的净利润	48,660,227.76	40,028,165.49	38,776,390.56	14,901,151.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	48,670,149.10	21,828,351.29	40,760,707.53	1,190,018,490.56
经营活动产生的现金流量净额	-178,583,205.29	-495,303,375.75	-1,246,284,404.55	-694,525,636.52

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2015 年金额	2014 年金额	2013 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）	87,333.85	2,164,037.49	-18,332.42	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	24,912,303.02	82,818,923.12	139,345,370.33	
对外委托贷款取得的损益	10,276,736.10	13,230,555.56		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	449,135.47	533,935.89	628,203.83	
小计				
减：所得税影响额	13,299,974.71	12,827,936.35	8,417,099.61	
少数股东权益影响额（税后）	7,765,733.57	28,817,619.43	45,381,080.19	
合计	14,659,800.16	57,101,896.28	86,157,061.94	--

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。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主，同时创新引入渠道总包模式，暨引入专业供方，以业绩为考核，积极整合所在区域内各分销及二手房中介公司，实现销售渠道的深度覆盖、广度提升。公司业务板块主要集中于住宅地产开发。公司住宅地产开发业务，根据土地规划情况以及当地区域市场将主要商品住宅分为高层、别墅和洋房，并通过重庆鲁能公司和重庆英大公司在重庆当地进行开发、建设和销售。公司项目主要分布于重庆市巴南区、九龙坡区盘龙片区、渝北区中央公园片区以及南岸区茶园片区等区域。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	年内投资 500 万元，新设立重庆鲁能物业服务有限公司。
存货	公司存货增加 36.26 亿元，增幅 125.75%，主要是本年新购地块的土地款及开发成本。

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司自从事房地产开发业务以来，深耕房地产市场17年，凭借良好的产品质量和售后服务在业界树立了良好的口碑，并形成了自身核心竞争力。

#### 1.公司战略定位清晰

公司主营业务专注于房地产开发行业，重视战略管理，与国际著名企业管理机构进行战略合作，逐步形成了专业化、标准化和规范化的开发管理模式。公司市场定位明确，着力于从社区景观等方面改善居住品质，从建筑质量提升产品美誉度，致力于提供优质住宅。

#### 2.成熟的房地产开发经验

公司一直专注于房地产开发业务，拥有丰富的房地产开发经验。经多年专业积累，公司拥有经验丰富且稳定的开发团队，形成了成熟的业务流程和开发模式。

#### 3.融资渠道畅通

公司经营情况良好，已与多家银行建立了密切的合作关系。项目公司在贷款银行保持着良好的信用记录和较高的授信额度，具有畅通的融资渠道和较强的偿债能力。

#### 4.先进的公司治理机制和内部管控体系

公司注重内部管理，对项目开发全流程制订了严格的管理规范，从项目前期的可行性研究、土地取得、项目规划、项目施工到销售等环节，建立了一套完整的管理规范。公司在人力、信息、财务等方面管理严密；内部实现高度的信息化系统管理，办公自动化流程比较完善，成本系统、销售系统也已实现信息化，实现了有效的公司管控。

#### 5.优秀的团队建设

公司管理团队均拥有一线地产公司任职的丰富工作经验及管理经验，管理理念成熟；为保证团队综合能力的发挥，公司注重人才梯队搭建；对管理团队实行分层级培养，并组织 and 安排各项培训提升团队的管理及协作能力；同时为管理团队储备人员的发展制定了全方位发展计划，保证了人员快速合理的补充及管理团队整体高素质的打造。

#### 6.产品业态丰富

公司开发楼盘涵盖了多层及高层普通住宅的同时，注重社区销售型配套服务，开发了包括社区配套商业、公寓等业态项目。丰富的产品业态也增强了公司在当地房地产行业的竞争力。

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 报告期内市场形势分析

2015年，全国宏观经济进行结构性调整，增速持续放缓。中央通过货币、金融、行政手段，连续出台降息、降准、降首付等一系列楼市利好政策，刺激楼市，维持整体经济稳定增长。3月1日央行本年首次降息，3月25日国土资源部与住建部联合发布新政《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，严控二三线城市土地供大于求状态；3月30日，中国人民银行、财政部、中国银行业监督管理委员会、住房和城乡建设部、国家税务总局五部委接连出台楼市刺激政策，鼓励组合贷以及二套房首付比例降至4成，二套房营业税免征年限由原来的5年降至2年，个人购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税，首套房公积金贷款首付降为20%，二套房公积金贷款首付降为30%；4月20日，中国人民银行宣布，下调各类存款类金融机构人民币存款准备金率1个百分点，这是自2008年以来首次降幅达到1%的降准，至此，房地产松绑政策利好形成组合拳。

在2015年全国房地产政策相对宽松的背景下，地方政府也出台了税费减免，购房补贴等多种救市政策。重庆当地政府紧跟国家步伐发布相关政策：2015年3月30日和5月1日分别实行公积金新政和契税新政，进一步修正了二套房认定标准，由“认房又认贷”改为“认房不认贷”，即只要名下没有住房，不管之前在银行是否有房贷记录，都可以认为是首次购房。10月，发布《进一步促进房地产市场平稳发展的通知》，明确提出在符合一定条件下，房企可分宗办理房地产权证，可申请调整商住比例，适当调减商业规模、商品住房项目户型结构；鼓励金融机构合理配置信贷资源，提高房地产开发贷款额度。

2015年重庆市商品房供应2688万平米，同比上涨6.1%，成交2337万平米，同比下降2.1%，成交建面均价6975元/m<sup>2</sup>，同比下降2.8%。2011年—2015年重庆市场商品房供销情况见下表：

2011-2015年重庆市商品房供销情况

年份	供应量（万m <sup>2</sup> ）	成交量（万m <sup>2</sup> ）	建面均价（元/m <sup>2</sup> ）
2011年	2097	1531	6805
2012年	2182	2283	6807
2013年	2424	2396	7257
2014年	2533	2388	7179
2015年	2688	2337	6975

从上表我们可以看出近五年房产供应量呈逐年上升的趋势，成交额和成交价格近两年均有所下滑，说明重庆市场市场竞争比较激烈。

截至2015年底，商品房拿证库存约2500万平米（不含车库及经适房），去化周期约13个月。

2015年重庆市房地产企业成交金额排名

排名	企业	成交面积（万m <sup>2</sup> ）	成效金额（亿元）
1	龙湖	104.55	101.79
2	融创	69.96	65.73
3	协信	55.91	56.15
4	香港置地	49.36	51.08
5	金科	77.55	47.05
6	保利	63.00	41.78
7	恒大	53.78	41.52

8	万科	48.78	38.59
9	东原	42.29	33.96
10	华宇	40.63	28.63
11	瑞安	28.61	26.07
12	中海	31.79	25.43
13	奥园	36.50	25.13
14	中渝	41.82	25.11
15	鲁能	39.89	24.16

2015年重庆市房地产企业成交金额排名中，重庆鲁能公司项目，成交金额排名第15位。

从宏观政策方面来看，公司所属行业和区域政策均较宽松，有利于促进公司的发展；同时房地产业发展面临去库存、竞争激烈等挑战，使公司面对的压力愈来愈大，但同时也会促使公司不断开拓进取。

（数据来源：以上数据来自重庆市房交所315备案数据库）

### （二）公司房地产储备情况

2015年重庆鲁能公司新获取土地面积995亩（合66.33万平方米），可建总计容建筑面积217万平方米。2015年重庆英大有限公司持有未开发土地面积334.38亩（合22.292万平方米），可建总建筑面积65.48万平方米。

#### 2015年重庆公司房地产土地储备情况表

公司	指标名称	取得时间	土地面积（m <sup>2</sup> ）	计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	土地位置
重庆鲁能公司	新增待开发面积	2015.3	90220	353670	巴南区李家沱鱼洞组团
		2015.8	61866.67	224640	九龙坡区大杨石组团
		2015.8	120137	458835.5	渝北区两路组团
		2015.12	7006.67	21015	巴南区李家沱鱼洞组
		2015.12	384060	1107195	渝北区两路组团
	累计待开发面积	-	665286.67	2165355.5	
重庆英大公司	新增待开发面积		0	0	0
	累计待开发面积		222866.67	654800	南岸区茶园片区

### （三）公司房地产开发情况

2015年新开工面积129.36万m<sup>2</sup>，竣工面积16.11万m<sup>2</sup>，公司地产开发详情见下表：

#### 2015年重庆地区房地产开发情况表

公司名称	状态	项目名称	权益比例	占地面积(万m <sup>2</sup> )	总建筑面积(万m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积(万m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(元)	实际总投资金额(元)
重庆鲁能公司	在建项目 (含新开工)	星城13街区	100%	4.3	32.03	—	161596.09	—
		南渝星城一期	100%	4.94	19.37	—	278731.11	—
		南渝星城二期	100%	4.08	5.04	—	—	—
		中央公馆	100%	8.01	21.89	—	180193.46	—

		九龙花园	100%	6.19	24.09	—	203938.55	—
	竣工项目	星城6街区10、11、14、16号楼	100%	2.56	12.76	12.76	55450.89	—
重庆英大公司	在建项目 (含新开工)	领秀城骏峰一期	100%	6.29	26.94	—	121458.56	—
	竣工项目	领秀城骏庭H1	100%	2.8	3.35	3.35	21930.96	—

## (四) 公司房地产销售情况

2015年公司新增预售面积39.24万平米，销售备案金额24.16亿元，备案面积39.89万平米。详情见下表：

2015年公司房地产销售情况表

公司	状态	项目名称	权益比例	可供出售面积(万平方米)	预售面积(万平方米)	结算面积(万平方米)
重庆鲁能公司	竣工	星城六街区	100%	16.11		16.11
	在建	星城十三街区	100%	15.70	9.4	
	在建	鲁能城中央公馆一期	100%	14.23	4.82	
	在建	南渝星城项目	100%	8.66	8.66	
	在建	九龙花园项目	100%	4.22	4.22	
重庆英大公司	竣工	领秀城骏府项目	70%	8.8		8.8
	在建	领秀城骏庭项目	70%	5.21	5.00	
	在建	领秀城骏峰项目	70%	19.67	11.57	

2015年新增预售及成交情况一览表

在售项目	权益比例	业态	新增预售面积(m <sup>2</sup> )	成交情况		
				成交建筑面(m <sup>2</sup> )	成交金额(万元)	套数(套)
鲁能领秀城	100%	别墅	50059.89	24944	19443.78	115
		洋房	9899.88	16547.84	11516.04	119
		高层	107606.14	22611.27	10751.21	270
		小高层	27244.25	91062.29	47324.99	1051
		商铺	8152.02	3585.96	4236.33	20
		车库	0	8839.32	3125.63	259
鲁能星城	100%	高层	0	74208.17	55671.49	495
		商铺	822.51	4851.6	9904.58	45
		商务	93138.62	57443.72	36861.15	902
		车库	0	59911.27	20337.67	1911
鲁能中央公馆	100%	别墅	12895.44	9287.81	9663.93	80
鲁能南渝星城	100%	高层	82598.73	25574.62	12771.23	329
合计			392417.48	398867.87	241608	5596

## (五) 2015年度公司财务融资情况：

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限(年)
----	------	----------	---------

期末融资总额（万元）	219800		
其中：银行贷款（万元）	110800	5.225%-5.5%	3年
基金融资（万元）			
公司债券（万元）			
信托融资（万元）			
委托贷款（万元）	109000	6%-7%	1年以内
其他（万元）			

## 二、主营业务分析

### 1、概述

截至2015年12月31日，公司总资产799,459.23 万元，其中：流动资产749,979.55 万元；非流动资产49,479.68 万元；总负债525,294.65 万元，其中：流动负债414,494.65 万元；非流动资产负债110,800.00 万元；股东权益274,164.58 万元，其中：归属于母公司股东的所有者权益195,229.89 万元。

2015年公司实现营业收入144,364.36万元，实现净利润24,300.86万元，归属于母公司所有者的净利润14,236.59万元，基本每股收益0.28元/股，归属于公司普通股股东的加权平均净资产收益率7.57%，截至2015年末归属于上市公司股东的每股净资产3.81元/股。

2015年公司营业利润31,003.50万元，与上年同期44,398.28万元相比减少30.17%，其主要原因是营业收入同比增加16,045.71万元、营业总成本同比增加22,213.65万元（其中：营业成本及营业税金及附加同比增加10,212.86万元、营销推广费同比增加6,169.97万元、公司重组中介费计入管理费用同比增加2,904.92万元、财务费用同比增加2,812.95万元、资产减值损失同比减少2,344.18万元）、投资收益同比减少7,226.84万元。

2015年公司归属于上市公司股东的净利润14,236.59万元，与上年同期28,064.27万元相比减少49.27%，其主要原因是营业利润同比减少13,394.78万元及所得税费用同比增加5,506.84万元（本公司子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司企业所得税按15%税率减征，2015年度抵减2014年度所得税为2,491.23万元，2014年度抵减2013年度所得税为8,281.89万元，2015年度比2014年度少抵减所得税5,790.66万元）。

2015年年末公司总资产799,459.23万元，与年初481,428.37万元相比增加66.06%，其主要原因是货币资金同比增加27,354.18万元、存货同比增加362,648.30万元（本年新购地块的土地成本及开发成本）。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2015 年		2014 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,443,643,633.70	100%	1,283,186,515.92	100%	12.50%
分行业					

房地产业	1,443,643,633.70	100.00%	1,283,186,515.92	100.00%	12.50%
分产品					
商品房	1,442,322,612.00	99.91%	1,277,656,333.00	99.57%	12.89%
其他业务收入	1,321,021.70	0.09%	5,530,182.92	0.43%	-76.11%
分地区					
重庆地区	1,443,643,633.70	100.00%	1,283,186,515.92	100.00%	12.50%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

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	1,442,322,612.00	692,001,153.68	52.02%	12.89%	6.19%	-3.02%
分产品						
商品房	1,442,322,612.00	692,001,153.68	52.02%	12.89%	6.19%	-3.02%
分地区						
重庆地区	1,442,322,612.00	692,001,153.68	52.02%	12.89%	6.19%	-3.02%

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

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2015 年	2014 年	同比增减
房地产	销售量				
	结算面积	万平方米	19.26	19.69	-2.18%
	开发产品销售收入	万元	144,232.26	127,765.63	12.89%
	存货	万元	651027.52	288379.21	125.75%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

存货增加主要原因为：重庆公司本年新增南渝星城，鲁能城，九龙花园项目，并确权中央公园西侧地块，开发成本增加 438327.25 万元（其中土地成本增加 287431.80 万元），工程竣工从开发成本中转出 63471.91 万元至开发产品，当年结转开发产品 72560.01 万元。

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2015 年		2014 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	营业成本	692,001,153.68	99.88%	651,647,994.48	99.72%	6.19%

单位：元

产品分类	项目	2015 年		2014 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	营业成本	692,001,153.68	99.88%	651,647,994.48	99.72%	6.19%

说明

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

本年新成立一家全资子公司重庆鲁能物业服务有限公司。

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	24,129,116.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.67%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	个人客户	8,122,752.00	0.56%
2	个人客户	5,837,354.00	0.40%
3	个人客户	3,945,170.00	0.27%
4	个人客户	3,119,211.00	0.22%

5	个人客户	3,104,629.00	0.22%
合计	--	24,129,116.00	1.67%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	764,108,074.37
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	65.66%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	重庆华硕建设有限公司	262,562,406.21	22.56%
2	中国建筑第二工程局有限公司	195,958,258.87	16.84%
3	重庆北部双龙建设（集团）有限公司	145,847,187.11	12.53%
4	南通市德胜建筑安装工程有限公司	109,652,370.28	9.42%
5	重庆市宏德机械化土石方工程有限公司	50,087,851.90	4.30%
合计	--	764,108,074.37	65.66%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2015 年	2014 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	124,806,411.11	58,323,759.37	113.99%	主要是本期营销推广费增加所致
管理费用	90,549,824.98	41,712,224.95	117.08%	主要原因是本期人工成本增加及公司重组中介费计入管理费用所致
财务费用	-3,664,513.64	-31,793,992.13	-88.47%	主要原因是本期银行存款利息收入同比减少所致

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2015 年	2014 年	同比增减
经营活动现金流入小计	2,162,270,671.80	1,463,158,119.04	47.78%
经营活动现金流出小计	4,776,967,293.91	1,932,025,054.48	147.25%

经营活动产生的现金流量净额	-2,614,696,622.11	-468,866,935.44	457.66%
投资活动现金流入小计	723,305,925.00	2,994,204.40	24,056.87%
投资活动现金流出小计	2,438,634.71	700,259,897.47	-99.65%
投资活动产生的现金流量净额	720,867,290.29	-697,265,693.07	-203.38%
筹资活动现金流入小计	2,590,032,410.34	43,918.54	5,897,255.45%
筹资活动现金流出小计	422,628,819.49	15,808,800.00	2,573.38%
筹资活动产生的现金流量净额	2,167,403,590.85	-15,764,881.46	-13,848.30%
现金及现金等价物净增加额	273,574,259.03	-1,181,897,509.97	-123.15%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动现金流出同比增加147.25%，主要是本年新购地块，支付土地款所致。

投资活动现金流入同比增加24056.87%，主要是本年收回委托贷款及利息所致。

投资活动现金流出同比减少99.65%，主要是上年同期支付委托贷款所致。

筹资活动现金流入同比增加5897255.45%，主要是本年新增银行贷款所致。

筹资活动现金流出同比增加2573.38%，主要是本年偿还债务及偿付利息所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净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

主要原因为：报告期内发生资产减值准备-24,470,461.16元，固定资产折旧、投资性房地产累计折旧（摊销）1,145,979.95元，无形资产摊销1,879.00元，固定资产报废收益-87,333.85元，财务费用1,026,541.72元，实现投资收益14,653,881.75元，递延所得税资产增加9,722,905.02元，存货减少3,623,394,691.20元，经营性应收项目减少38,760,784.78元，经营性应付项目增加751,430,422.86元。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	14,653,881.75	4.72%	委贷收益及对参股公司的权益入账	对参股公司的权益入账具有可持续性
资产减值	-24,415,991.18	-7.86%	转回已计提的坏账准备	不具有可持续性
营业外收入	594,513.25	0.19%	非流动性资产处置及收取的违约金	不具有可持续性
营业外支出	58,043.93	0.02%	支付的违约金	不具有可持续性

## 四、资产及负债状况

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2015 年末		2014 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	949,016,456.63	11.87%	675,474,607.94	14.03%	-2.16%	
应收账款	1,429.80	0.00%	5,190.30	0.00%	0.00%	
存货	6,510,275,167.29	81.43%	2,883,792,122.09	59.90%	21.53%	主要是本年新购地块的土地款及开发成本
投资性房地产	20,082,962.54	0.25%	20,888,336.77	0.43%	-0.18%	
长期股权投资	285,481,421.53	3.57%	281,104,275.88	5.84%	-2.27%	
固定资产	2,780,703.78	0.03%	1,360,879.73	0.03%	0.00%	
在建工程					0.00%	
短期借款	1,090,000,000.00	13.63%	0.00		13.63%	
长期借款	1,108,000,000.00	13.86%	0.00		13.86%	

### 2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

## 五、投资状况

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,000,000.00	0.00	100.00%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资	主要业	投资方	投资金	持股比	资金来	合作方	投资期	产品类	截至资	预计收	本期投	是否涉	披露日	披露索
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

公司名称	务	式	额	例	源		限	型	产负债 表日的 进展情况	益	资盈亏	诉	期(如 有)	引(如 有)
重庆鲁能物业服务集团有限公司	物业管理	新设	5,000,000.00	100.00%	自有资金	无	永久	服务	完成	0.00	33,540.88	否	2015年06月18日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/infone/w/disclosure/zse_main/bulletin_detail/true/1201163959?announceTime=2015-06-18">http://www.cninfo.com.cn/infone/w/disclosure/zse_main/bulletin_detail/true/1201163959?announceTime=2015-06-18</a>
合计	--	--	5,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	33,540.88	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (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。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆鲁能开发(集团)有限公司	子公司	房地产开发、物业管理等	200000000	7,936,983,576.86	2,203,884,682.67	1,443,640,138.87	352,798,618.76	282,961,192.36
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	参股公司	房地产开发	200000000	6,466,651,040.03	815,661,204.36	456,601,141.68	21,591,569.34	12,506,130.44
重庆鲁能物业服务有限公司	子公司	物业管理	5000000	5,280,719.23	5,033,540.88	3,470,554.83	44,721.18	33,540.88

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
重庆鲁能物业服务有限公司	投资成立	

主要控股参股公司情况说明

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

### (一) 行业格局和趋势

2016年,房地产行业将进入增速换挡、结构调整以及前期刺激政策的消化阶段,将对房地产行业构成一定压力。但考虑到经济增速下滑,房地产行业仍将被视为经济的“稳定器”。在国家加快“供给侧改革”形成有效供给的同时,促进消费总量提高和消费升级,将进一步促进房地产市场景气度的提升。

总体而言，进入“十三五”时期，一是房地产行业将会步入专业化、规模化、集约化发展的新阶段。区别于过去房地产的速度快、扩张式、粗放式发展格局，未来整个房地产行业的企业兼并重组整合是不可避免的，市场集中度会越来越高，具有较强的资金实力和专业化能力的企业才能活下来。二是房地产市场将会从以增量交易为主，转向存量与增量并重的格局。目前发达国家的房地产市场交易需求主要是靠二手房交易满足的，而我们也在朝着这个方向发展，未来二手房交易、存量房交易将会逐步扩大。房地产市场将从过去建新房、建新区，过渡到未来的注重城市存量房的改造更新。三是房地产需求将从刚需转向以改善型需求为主体。2011年1月26日实施了国八条，导致“十二五”期间的投资性需求大幅度下降，刚性需求有所释放。“十二五”期间，大概50-60%的住房销售给了80后，这也是人口结构决定的。但是到“十三五”以后，20岁到29岁的人口总量在全国已经开始下降，房地产市场的刚性需求为主逐步转向改善性需求为主，而2015年底，我国全面放开二胎，也会有助于改善型需求的提高。四是房地产业态方面，新型地产将获得较大的增长空间。比如特定人群需求创新产品的开发，以改造升级和管理为核心的存量房有机更新，以资产管理为核心的办公商务楼宇的开发，以科技、文化、旅游、养生、度假等支撑为核心的新型地产开发，以服务配套为核心的老年服务社区开发等。五是房地产面临着新一轮的转型期。国有企业在房地产业发展方面将会起到积极的作用。随着国企改革不断深化，国有房企将在下一轮房地产业发展方面起到引领的作用，房地产行业可以说是资源型行业，地段优良、价格便宜的土地对地产公司来说至关重要，优质地产资源的注入带来业绩提升的巨大想象空间。在传统住宅行业面临拐点的前提下，房地产企业多元化经营趋势明显加快。房企的多元化经营一方面围绕房地产的不同业态进行布局，包括商业、养老和文化旅游地产。另一方面，房企积极参股或控股其他行业，实现主业的多元化或彻底转型。由于行业的竞争力度逐渐加大，中小房企的多元化经营趋势将加快。未来，预计大型房企的转型也将逐步落地。

## （二）公司战略规划

十三五期间，公司将继续扎根重庆，在为重庆居民提供体验独特、环境友好、资源丰富的居住、商务、休闲娱乐和旅游空间的同时，加强同控股股东的沟通、交流，逐渐完善业务板块、实现规模化发展扩张。在地产板块业务方面，全面布局重庆，形成全生命周期覆盖的花园、星城、领秀、鲁能城等产品系列。在夯实住宅项目拓展、开发的同时，加大商业、旅游地产项目的开拓。在规模扩张方面，在2015年开发建设的基础上，借鉴典型房企开发经验，在未来5年内，努力进入百亿行列。

## （三）经营计划

结合上述情况，公司制定了2016年开发计划。根据公司现有项目资源，2016年，公司计划确权1—2个大盘项目和3—5个快销项目。计划2016年开工110.63万平米，竣工60.17万平米。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、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、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

公司近三年未进行股利分配、未进行资本公积转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2015 年	0.00	142,365,935.22	0.00%	0.00	0.00%
2014 年	0.00	280,642,651.95	0.00%	0.00	0.00%
2013 年	0.00	360,802,711.57	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

### 二、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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						

其他对公司中小股东所作承诺	鲁能集团有限公司	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	王志华	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	邓乃平	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	陈明磊	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	黄先可	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	乐超军	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	韩玉卫	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	梁中基	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	曲勇	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过	2015年07月11日	6个月	正常履行

			二级市场减持本公司股份			
	赵欣锋	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	周现坤	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	周悦刚	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	赵廷凯	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	张圣平	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	宋英杰	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
	赵欣福	股份减持承诺	从即日起6个月内不通过二级市场减持本公司股份	2015年07月11日	6个月	正常履行
承诺是否按时履行	是					

## 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 四、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。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司本年新增投资重庆鲁能物业服务有限公司，其为全资子公司，注册资本500万元，所属行业为物业管理。详情如下：

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
重庆鲁能物业服务有限 公司	全资子公司	物业管理	5,000,000.00	5,280,719.23	5,033,540.88	3,470,554.83	44,721.18	33,540.88

## 九、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	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	45
境内会计师事务所审计服务的连续年限	6
境内会计师事务所注册会计师姓名	周立业、张琳

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

公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2015 年度内部控制审计机构，该所具备证券、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。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、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。

## 十二、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。

## 十三、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。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万）	占同类交易金额的比	获批的交易额度（万）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市	披露日期	披露索引

						元)	例	元)			价		
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率6%	1,470	97.98%	2,100	否	银行转账	9%左右	2015年09月02日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse_maintenance_bulletin_detail/true/1201537642?announceTime=2015-09-02">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse_maintenance_bulletin_detail/true/1201537642?announceTime=2015-09-02</a>
鲁能集团有限公司	控股股东	提供资金支持	委托贷款	不高于公司所在地房地产公司外部融资平均利率	利率7%	30.33	2.02%	1,225	否	银行转账	9%左右	2015年12月31日	<a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse_maintenance_bulletin_detail/true/1201877509?announceTime=2015-12-31">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/zse_maintenance_bulletin_detail/true/1201877509?announceTime=2015-12-31</a>
合计				--	--	1,500.33	--	3,325	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)				无									
交易价格与市场参考价格差异较大				无									

的原因（如适用）	
----------	--

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

## 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。

## 十七、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、重大担保

√ 适用 □ 不适用

## (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（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
公司与子公司之间担保情况								
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
重庆鲁能开发(集团)有限公司	2015年09月19日	52,400	2015年10月13日	19,650	连带责任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		52,400		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		19,650		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		52,400		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		19,650		
子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（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计(A1+B1+C1)		52,400		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2+C2)		19,650		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3+C3)		52,400		报告期末实际担保余额合计(A4+B4+C4)		19,650		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				10.07%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(D)				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(E)				19,650				
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)				0				
上述三项担保金额合计(D+E+F)				19,650				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				无				

违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无
---------------------	---

采用复合方式担保的具体情况说明

## （2）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、委托他人进行现金资产管理情况

### （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）委托贷款情况

适用  不适用

单位：万元

贷款对象	是否关联交易	贷款利率	贷款金额	起始日期	终止日期	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额（如有）	预计收益	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况
重庆鲁能英大置业有限公司	否	6.15%	30,000	2013年05月17日	2016年05月16日	0	0	5,535	1,870.63	收回
重庆鲁能英大置业有限公司	否	6.15%	20,000	2014年12月10日	2016年12月09日	0	0	2,460	1,247.08	收回
合计		--	50,000	--	--	0	0	7,995	3,117.71	--
委托贷款资金来源			自有资金							
逾期未收回的本金和收益累计金额			0							
涉诉情况（如适用）			无							
委托贷款审批董事会公告披露日期（如有）										
委托贷款审批股东会公告披露日期（如有）										
未来是否还有委托贷款计划			截止本报告出具日，尚无其它委托贷款计划。							

#### 4、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。

#### 十八、其他重大事项的说明

适用  不适用

1. 2015年3月13日，公司披露了《关于中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核公司重大资产重组事项的停牌公告》；
2. 2015年3月19日，公司披露了《关于重大资产重组审核结果暨公司股票复牌的公告》；
3. 2015年6月13日，公司披露了《关于公司控股子公司税务减免的公告》；
4. 公司于2015年6月18日披露了《关于对外投资设立全资子公司的公告》；
5. 公司于2001年12月为天津立达集团有限公司（以下简称“立达集团”）在农行天津和平支行800万元借款担保，因立达集团仅归还银行438.05万元，剩余本金361.95万元未如约归还。2004年1月农行天津和平支行向法院提起诉讼，经法院审理于2004年2月23日下达《民事判决书》，判决立达集团给付原告支付借款本金、利息，同时，判决公司对上述给付事项承担连带责任保证。经公司第六届董事会第十二次会议审议于2008年度对该事项计提预计负债361.95万元，2015年7月，农行天津和平支行申请天津市第一中级人民法院从公司账户中划扣3,619,526.25元，农行天津和平支行免除公司对上述给付事项承担连带责任保证，该事项不影响公司当期损益。
6. 2015年10月28日，经公司第八届董事会第二十七次会议审议通过，对公司部分小额应收款减值准备进行了核销。上述事项均在公司指定网站巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）进行了披露。

#### 十九、公司子公司重大事项

适用  不适用

- 2015年4月1日，公司披露了《关于控股子公司竞拍取得土地使用权的公告》；
- 2015年4月30日，公司披露了《关于控股子公司竞拍取得土地使用权的公告》；
- 2015年6月18日，公司披露了《关于控股子公司抵押借款的公告》；
- 2015年9月2日，公司披露了《关于公司控股股东对公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的公告》；
- 2015年9月2日，公司披露了《关于控股子公司竞拍取得土地使用权的公告》；
- 2015年9月19日，公司披露了《关于控股子公司抵押借款的公告》；
- 2015年9月30日，公司披露了《关于控股子公司挂牌转让部分资产的公告》；
- 2015年12月11日，公司披露了《关于三级控股子公司重庆鲁能英大公司抵押借款的公告》；
- 2015年12月31日，公司披露了《关于公司控股股东对公司控股子公司提供财务资助暨关联交易的公告》；
- 2015年12月31日，公司披露了《关于控股子公司竞拍取得土地使用权的公告》；
- 上述事项均在公司指定网站巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）进行了披露。

#### 二十、社会责任情况

适用  不适用

#### 二十一、公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、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%				10,000	10,000	14,200	0.00%
3、其他内资持股	4,200	0.00%				10,000	10,000	14,200	0.00%
境内自然人持股	4,200	0.00%				10,000	10,000	14,200	0.00%
二、无限售条件股份	512,713,381	100.00%				-10,000	-10,000	512,703,381	100.00%
1、人民币普通股	512,713,381	100.00%				-10,000	-10,000	512,703,381	100.00%
三、股份总数	512,717,581	100.00%				0	0	512,717,581	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

基于对公司目前价值的判断及对公司未来发展的信心，公司董事曲勇先生于2015年7月13日增持公司股票10000股，并承诺所持公司股份自本次增持之日起六个月内不减持。

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

#### 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
曲勇	4,200	1,400	10,000	14,200	股东承诺自增持之日起半年内不减持	2016年1月12日
合计	4,200	1,400	10,000	14,200	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、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

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、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

报告期末普通股股东总数	38,360	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	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	20.82%	106,771,767			106,771,767		
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	其他	2.28%	11,679,929			11,679,929		
戈德集团有限公司	国有法人	1.43%	7,352,300			7,352,300		

王雪梅	境内自然人	1.00%	5,105,291			5,105,291		
华夏银行股份有限公司—华商大盘量化精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.82%	4,205,935			4,205,935		
罗瑞云	境内自然人	0.80%	4,111,794			4,111,794		
黄穗凤	境内自然人	0.60%	3,069,725			3,069,725		
王春艳	境内自然人	0.56%	2,889,875			2,889,875		
全国社保基金六零四组合	其他	0.56%	2,863,100			2,863,100		
李建南	境内自然人	0.54%	2,760,620			2,760,620		
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							
中华联合财产保险股份有限公司—传统保险产品	11,679,929							
戈德集团有限公司	7,352,300							
王雪梅	5,105,291							
华夏银行股份有限公司—华商大盘量化精选灵活配置混合型证券投资基金	4,205,935							
罗瑞云	4,111,794							
黄穗凤	3,069,725							
王春艳	2,889,875							
全国社保基金六零四组合	2,863,100							
李建南	2,760,620							
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 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	王雪梅普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 5105291 股；罗瑞云普通账户持有本公司股票 2029394 股，信用账户持有本公司股票 2082400 股；黄穗凤普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 3069725 股；王春艳普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 2889875 股。
------------------------------------	--

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
鲁能集团有限公司	刘宇	2002 年 12 月 12 日	74569359-3	投资于房地产业、清洁能源、住宿餐饮业、旅游景区管理业；酒店管理；物业管理等
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	鲁能集团有限公司目前持有交通银行 A 股股份 44600 万股，持有建设银行 H 股股份 23000 万股。			

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。

## 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：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	主要经营业务
国务院国有资产管理委员会	肖亚庆		无	国有企业管理
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不详			

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。

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

**4、其他持股在 10%以上的法人股东**

适用  不适用

**5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况**

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 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)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
王志华	董事长	现任	男	56	2013年09月06日	2016年09月05日	0	0	0	0	0
黄先可	董事、总经理	现任	男	48	2013年09月06日	2016年09月05日	0	0	0	0	0
赵欣锋	副总经理	现任	男	45	2016年02月27日	2016年09月05日	0	0	0	0	0
曲勇	董事	现任	男	51	2013年09月06日	2016年09月05日	5,600	10,000	1,400	0	14,200
韩玉卫	董事、副总经理、董事会秘书	现任	男	52	2013年09月06日	2016年09月05日	0	0	0	0	0
赵廷凯	独立董事	现任	男	44	2013年09月06日	2016年09月05日	0	0	0	0	0
张圣平	独立董事	现任	男	50	2014年07月04日	2016年09月05日	0	0	0	0	0
乐超军	独立董事	现任	男	52	2014年09月12日	2016年09月05日	0	0	0	0	0
邓乃平	监事会主席	离任	男	58	2013年09月06日	2015年10月13日	0	0	0	0	0
陈明磊	监事	离任	男	48	2013年09月06日	2015年07月30日	0	0	0	0	0

赵欣福	监事	现任	男	49	2013年 09月06 日	2016年 09月05 日	0	0	0	0	0
宋英杰	副总经理	离任	男	53	2013年 09月06 日	2015年 07月10 日	0	0	0	0	0
周现坤	财务总监	现任	男	46	2013年 09月06 日	2013年 09月05 日	0	0	0	0	0
李景海	董事	现任	男	51	2015年 07月30 日	2016年 09月05 日	0	0	0	0	0
刘明星	监事	任免	男	56	2015年 10月13 日	2016年 09月05 日	0	0	0	0	0
徐迪伟	监事	现任	男	43	2015年 07月30 日	2016年 09月05 日	0	0	0	0	0
李斌	董事	现任	男	45	2015年 10月13 日	2016年 09月05 日	0	0	0	0	0
梁中基	董事	离任	男	41	2013年 09月06 日	2015年 07月10 日	0	0	0	0	0
周悦刚	董事	离任	男	42	2013年 09月06 日	2015年 07月10 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	5,600	10,000	1,400	0	14,200

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
梁中基	董事	离任	2015年07月10日	工作变动, 主动辞职
周悦刚	董事	离任	2015年07月10日	工作变动, 主动辞职
宋英杰	副总经理	解聘	2015年07月10日	工作变动, 主动辞职
陈明磊	监事	离任	2015年07月30日	工作变动, 主动辞职

刘明星	董事	任免	2015年10月13日	职务由董事变更为监事会主席
邓乃平	监事会主席	离任	2015年10月13日	工作变动，主动辞职

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

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、曾任鲁能集团有限公司副总经济师，现任鲁能集团有限公司总经理助理、天津广宇发展股份有限公司董事长。李景海先生，曾任大连鲁能置业有限公司（大连神农科技有限公司）总经理，现任鲁能集团有限公司副总师，鲁能集团有限公司发展策划部主任。

李斌先生，曾任山东鲁能集团有限公司房地产管理部总会计师、山东鲁能集团有限公司财务资产部副主任、鲁能集团有限公司营销部主任，海南亿隆城建投资有限公司党委书记、副总经理，现任鲁能集团有限公司办公室主任，天津广宇发展股份有限公司董事。

黄先可先生，曾任山东鲁能巨富公司总经理、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。

曲勇先生，曾任陕西彬长煤电化项目筹建处主任、陕西鲁能靖边风力发电有限责任公司总经理；山东鲁能集团有限公司河北分公司总经理、河北康保广恒新能源有限公司总经理；宜宾鲁能开发（集团）有限公司总经理，现任山东鲁能巨富开发有限公司总经理，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。

赵廷凯先生，曾任北京市盈科律师事务所合伙人、律师，北京市天银律师事务所律师，现任北京市海润律师事务所合伙人、律师、天津广宇发展股份有限公司独立董事。

张圣平先生，曾任北京大学光华管理学院副教授，现任北京大学光华管理学院副教授、天津广宇发展股份有限公司独立董事。

乐超军先生，曾任天健光华会计师事务所有限公司副主任会计师、天健正信会计师事务所有限公司副主任会计师，大华会计师事务所有限公司副主任会计师，大华会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，现任立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人，天津广宇发展股份有限公司独立董事。

刘明星先生，曾任山东鲁能集团有限公司审计部主任，鲁能集团有限公司财务资产部主任，鲁能集团有限公司副总会计师，现任鲁能集团有限公司总经理助理，天津广宇发展股份有限公司监事会主席。

徐迪伟先生，曾任山东鲁能巨富开发有限公司总会计师，鲁能集团有限公司财务资产部副主任，鲁能集团有限公司审计部副主任（主持工作），现任鲁能集团有限公司审计部主任，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，重庆鲁能英大置业有限公司综合部经理，现任重庆鲁能开发（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。

赵欣锋先生，曾任鲁能宝清煤电化公司纪委书记、党委委员，河北康保广恒新能源有限公司副总经理，大连鲁能置业有限公司副总经理、党委委员，山东鲁能巨富开发有限公司副总经理、党委委员兼纪委书记、工会主席，宜宾鲁能开发（集团）有限公司党委书记、副总经理，大连鲁能置业有限公司党委书记，副总经理兼纪委书记，现任天津广宇发展股份有限公司副总经理，党支部书记。

周现坤先生，曾任山东鲁能商贸有限公司副总会兼财务经理，济南天地置业有限公司副总会计师兼财务资产部经理、重庆鲁能开发（集团）有限公司总会计师、党委委员，鲁能集团天津绿荫里项目部副总经理、总会计师。现任天津广宇发展股份有限公司财务总监。

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	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否
--------	--------	-------	--------	--------	---------

		担任的职务			领取报酬津贴
王志华	鲁能集团有限公司	总经理助理			是
李景海	鲁能集团有限公司	副总师、发展策划部主任			是
李斌	鲁能集团有限公司	办公室主任			是
刘明星	鲁能集团有限公司	总经理助理			是
徐迪伟	鲁能集团有限公司	审计部主任			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
曲勇	山东鲁能巨富开发有限公司	总经理			是
赵廷凯	北京市海润律师事务所东鲁能巨富开发有限	合伙人、律师			是
张圣平	北京大学光华管理学院	副教授			是
乐超军	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	合伙人			是
赵欣福	重庆鲁能开发（集团）有限公司	副总师			否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、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

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王志华	董事长	男	56	现任		是
梁中基	董事	男	41	离任		是
周悦刚	董事	男	42	离任		是

黄先可	董事、总经理	男		48	现任	77.8	否
赵欣锋	副总经理	男		45	现任	78.16	否
曲勇	董事	男		51	现任		是
韩玉卫	董事、副总经理、 董事会秘书	男		52	现任	70.97	否
赵廷凯	独立董事	男		44	现任	5.48	否
张圣平	独立董事	男		50	现任	2.98	否
乐超军	独立董事	男		53	现任	5.48	否
邓乃平	监事会主席	男		59	离任		是
陈明磊	监事	男		49	离任		是
徐迪伟	监事	男		43	现任		是
刘明星	监事会主席	男		57	现任		是
赵欣福	监事	男		50	现任	62.19	否
周现坤	财务总监	男		47	现任	70.25	否
宋英杰	副总经理	男		54	离任	35.71	否
合计	--	--	--	--	--	409.02	--

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

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	15
主要子公司在职员工的数量（人）	175
在职员工的数量合计（人）	190
当期领取薪酬员工总人数（人）	190
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	49
销售人员	40
技术人员	35
财务人员	24
行政人员	42
合计	190

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生	36
本科	95
专科	48
中专以下	11
合计	190

## 2、薪酬政策

根据公司组织机构及年度薪酬预算和年度绩效完成情况进行薪酬管理。

## 3、培训计划

2016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，费用预计819100元。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

劳务外包的工时总数（小时）	25,392
劳务外包支付的报酬总额（元）	1,315,269.00

## 第九节 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。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、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。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	鲁能集团有限公司	国资委	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。	通过重组等方式逐步进行解决	截止本报告披露日，尚无工作进展和相关计划

### 四、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、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2014 年度股东大会	年度股东大会	22.91%	2015 年 03 月 03 日	2015 年 03 月 04 日	<a href="http://www.cninfo.co">http://www.cninfo.co</a>

					m.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1200666877?announceTime=2015-03-04
2015 年第一次临时股东大会	临时股东大会	23.08%	2015 年 07 月 30 日	2015 年 07 月 31 日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201370267?announceTime=2015-07-31
2015 年第二次临时股东大会	临时股东大会	22.26%	2015 年 10 月 13 日	2015 年 10 月 14 日	http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1201689019?announceTime=2015-10-14

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、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	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张圣平	15	4	11			否
赵廷凯	15	4	11			否
乐超军	15	5	10			否
独立董事列席股东大会次数						3

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。

### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

建议公司加强董事会、股东会会议材料制作的严谨性，公司已采纳相关建议。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1.董事会下设审计委员会的履职情况

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

(1) 董事会审计委员会对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为2014年度审计工作出具了总结报告

瑞华会计师事务所有限公司在为公司年报审计过程中，严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司法人治理及内部控制的建立健全和实施情况，也重视保持与审计委员会及独立董事的交流、沟通，风险意识较强。董事会审计委员会认为：公司聘任的会计师较好地完成了2015年度公司的财务报表及内部控制审计工作。

(2) 董事会审计委员会对提供2015年年报审计的注册会计师的督促和沟通情况

提供年报审计服务的注册会计师（下称“年审会计师”）进场前，审计委员会对公司编制的财务会计报表进行了全面的审阅，认为财务会计报表能够真实地反映公司的财务状况和经营成果；同时，该所对公司2015年年度报告审计工作做出了审计计划，年审会计师进场后，审计委员会及全体独立董事不断加强与年审会计师的沟通；年审会计师出具初步审计意见后，全体独立董事及审计委员会成员与年审会计师进行了现场的交流同时督促年审会计师在规定的时间内完成审计工作，审计委员会在年审会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体情况，同时形成决议同意将公司2015年财务报告提交董事会审核。

(3) 董事会审计委员会关于2015年度聘请会计师事务所的意见

报告期内，根据公司的实际和发展需要，经公司第八届董事会审计委员会第九次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2015年度财务审计机构，审计费用为人民币33万元。

(4) 董事会审计委员会关于2015年度聘请内部控制审计机构的意见

经公司第八届董事会审计委员会第九次会议审议，同意聘请瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2015年度内部控制审计机构，内控审计费用为人民币12万元。

(5) 董事会审计委员会关于公司控股股东向控股子公司提供财务资助的意见

为缓解公司控股子公司重庆鲁能公司房地产开发资金需求，促进其业务发展，经公司第八届董事会审计委员会第八次和第十次会议审议，同意公司控股股东鲁能集团有限公司向重庆鲁能公司提供财务资助。

### 2.董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况

根据公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，薪酬与考核委员会对2014年度公司董事、监事及高级管理人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

公司董事、监事和高级管理人员报酬决策程序符合规定；董事、监事和高级管理人员报酬发放标准符合公司有关规定；公司2014年年度报告中所披露的董事、监事和高级管理人员薪酬真实、准确。

### 3.董事会下设的提名委员会的履职情况

(1) 2015年3月3日，经公司第八届董事会提名委员会第四次会议审议，审议通过了关于提名赵欣锋先生为公司副总经理的议案，报董事会审议。

(2) 2015年7月13日，经公司第八届董事会提名委员会第五次会议审议，审议通过了关于提名刘明星、李景海先生为公司董事候选人的议案，并报董事会审议。

(3) 2015年9月17日，经公司第八届董事会提名委员会第六次会议审议，审议通过了关于提名李斌先生为公司董事候

选人的议案，并报董事会审议。

(4) 2015年12月10日，经公司第八届董事会提名委员会第七次会议审议，审议通过了关于提名张坤杰先生为公司证券事务代表候选人的议案，并报董事会审议。

(5) 2015年12月29日，经公司第八届董事会提名委员会第八次会议审议，审议通过了关于提名张峥先生为公司独立董事候选人的议案，并报董事会审议。

## 七、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。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员制定了详细的考评机制，其中每年年初由董事长与总经理签订绩效责任书，公司总经理分别与副总经理、财务总监签订绩效责任书，绩效责任书中对考评内容进行了详细的约定，考评范围涵盖年度主要任务目标、各项综合指标，以及安全管理、廉政建设、队伍稳定、依法治企、文化与民主建设、品牌建设、运营管理的各个方面，并于每年年底由公司董事会薪酬与绩效考核委员会对高级管理人员的绩效完成情况进行考评。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2016年03月31日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：1. 具备以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：1) 董事、监事和高级管理人员舞弊；2) 对已经公告的财务报告出现的重大差错进行错报更正；3) 当期财务报告存在重大错报，而内部控制在	具有以下特征的缺陷，认定为重大缺陷：(1) 公司缺乏民主决策程序；(2) 公司决策程序导致重大失误；(3) 公司违反国家法律、法规，如出现重大安全生产或环境污染事故；(4) 公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重；

	<p>运行过程中未能发现该错报； 4) 审计委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。 2. 具备以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策； 2) 未建立反舞弊程序和控制措施； 3) 对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制； 4) 对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。 3. 一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>(5) 媒体频现负面新闻，涉及面广且负面影响一直未能消除；(6) 公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；(7) 公司内部控制严重或重要缺陷未得到整改；(8) 公司遭受证监会处罚或证券交易所警告。(9) 具有以下特征的缺陷，认定为重要缺陷：(10) 公司民主决策程序存在但不够完善；(11) 公司决策程序导致出现一般失误；(12) 公司违反内部规章，形成损失；(13) 公司关键岗位业务人员流失严重；(14) 媒体出现负面新闻，涉及局部区域；(15) 公司重要业务制度或系统存在缺陷；(16) 公司内部控制重要或一般缺陷未得到整改。具有以下特征的缺陷，认定为一般缺陷：(1) 公司决策程序效率不高；(2) 公司违反内部规章，但未形成损失；(3) 公司一般岗位业务人员流失严重；(4) 媒体出现负面新闻，但影响不大；(5) 公司一般业务制度或体系存在缺陷；(6) 公司一般缺陷未得到整改；(7) 公司存在其他缺陷。</p>
定量标准	<p>一般缺陷：利润总额潜在错报<math>\leq</math>利润总额的 5%；资产总额潜在错报<math>\leq</math>资产总额的 0.6%；经营收入潜在错报<math>\leq</math>经营收入的 2%；所有者权益潜在错报<math>\leq</math>所有者权益的 2%。重要缺陷：利润总额的 5%<math>&lt;</math>利润总额潜在错报<math>&lt;</math>利润总额的 10%；资产总额的 0.6%<math>&lt;</math>资产总额潜在错报<math>&lt;</math>资产总额的 1%；经营收入的 2%<math>&lt;</math>经营收入潜在错报<math>&lt;</math>经营收入的 5%；所有者权益的 2%<math>&lt;</math>所有者权益潜在错报<math>&lt;</math>所有者权益的 5%；重大缺陷：利润总额潜在错报<math>\geq</math>利润总额的 10%；资产总额潜在错报<math>\geq</math>资产总额的 1%；经营收入潜在错报<math>\geq</math>经营收入的 5%；所有者权益潜在错报<math>\geq</math>所有者权益的 5%。</p>	<p>一般缺陷：直接财产损失金额<math>\leq</math>利润总额的 5%；重要缺陷：利润总额的 5%<math>&lt;</math>直接财产损失金额<math>&lt;</math>利润总额的 10%；重大缺陷：直接财产损失金额<math>\geq</math>利润总额的 10%。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、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 2015 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。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2016 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	见巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

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

## 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	2016 年 03 月 29 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华核字（2016）01140001 号
注册会计师姓名	周立业、张琳

审计报告正文

## 审计报告

瑞华审字[2016]01140001号

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司的财务报表，包括2015年12月31日合并及公司的资产负债表，2015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股东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天津广宇发展股份有限公司管理层的责任。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2015

年12月31日合并及公司的财务状况以及2015年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 北京

中国注册会计师：周立业

中国注册会计师：张 琳

二〇一六年三月二十九日

## 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

2015 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	949,016,456.63	675,474,607.94
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,429.80	5,190.30
预付款项	251,979.99	25,071,510.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		13,230,555.56
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	40,250,506.78	40,562,218.53
买入返售金融资产		

存货	6,510,275,167.29	2,883,792,122.09
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,499,795,540.49	3,638,136,204.42
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	0.00	0.00
持有至到期投资		
长期应收款	0.00	700,000,000.00
长期股权投资	285,481,421.53	281,104,275.88
投资性房地产	20,082,962.54	20,888,336.77
固定资产	2,780,703.78	1,360,879.73
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		1,879.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,114,456.57	0.00
递延所得税资产	185,337,229.29	172,792,114.37
其他非流动资产		
非流动资产合计	494,796,773.71	1,176,147,485.75
资产总计	7,994,592,314.20	4,814,283,690.17
流动负债：		
短期借款	1,090,000,000.00	0.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据	72,260,761.68	0.00
应付账款	417,730,534.58	427,080,736.18
预收款项	2,017,684,122.00	1,511,788,686.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,591,035.35	2,356,113.27
应交税费	334,640,038.58	327,837,399.30
应付利息	2,815,138.89	0.00
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	201,551,210.57	40,290,379.39
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		
划分为持有待售的负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	0.00	0.00
其他流动负债	0.00	0.00
流动负债合计	4,144,946,486.97	2,312,026,959.46
非流动负债：		
长期借款	1,108,000,000.00	0.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
专项应付款	0.00	0.00
预计负债	0.00	3,619,526.25
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	1,108,000,000.00	3,619,526.25
负债合计	5,252,946,486.97	2,315,646,485.71
所有者权益：		
股本	512,717,581.00	512,717,581.00

其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	86,674,226.82	86,674,226.82
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	67,479,877.89	67,479,877.89
一般风险准备		
未分配利润	1,285,427,250.42	1,143,061,315.20
归属于母公司所有者权益合计	1,952,298,936.13	1,809,933,000.91
少数股东权益	789,346,891.10	688,704,203.55
所有者权益合计	2,741,645,827.23	2,498,637,204.46
负债和所有者权益总计	7,994,592,314.20	4,814,283,690.17

法定代表人：钟安刚

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：牟殿义

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	102,622,024.92	79,971,039.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	0.00	0.00
预付款项	251,979.99	24,549,200.00
应收利息	256,250.00	19,509,166.67
应收股利		
其他应收款	348,351.70	126,365.89
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产	500,000,000.00	
其他流动资产		

流动资产合计	603,478,606.61	124,155,772.01
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		500,000,000.00
长期股权投资	100,918,246.43	95,918,246.43
投资性房地产		
固定资产	444,583.37	198,176.66
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	1,114,456.57	
递延所得税资产	9,917,871.56	7,095,661.66
其他非流动资产		
非流动资产合计	112,395,157.93	603,212,084.75
资产总计	715,873,764.54	727,367,856.76
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,439,265.74	5,766,153.53
预收款项		
应付职工薪酬	769,374.30	736,390.60
应交税费	-4,867,216.67	-5,082,730.93
应付利息		
应付股利	2,673,645.32	2,673,645.32
其他应付款	14,841,595.74	14,828,744.74

划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	19,856,664.43	18,922,203.26
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		3,619,526.25
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		3,619,526.25
负债合计	19,856,664.43	22,541,729.51
所有者权益：		
股本	512,717,581.00	512,717,581.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	86,674,226.82	86,674,226.82
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,479,877.89	67,479,877.89
未分配利润	29,145,414.40	37,954,441.54
所有者权益合计	696,017,100.11	704,826,127.25
负债和所有者权益总计	715,873,764.54	727,367,856.76

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,443,643,633.70	1,283,186,515.92
其中：营业收入	1,443,643,633.70	1,283,186,515.92
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,148,262,495.88	926,125,976.73
其中：营业成本	692,806,527.91	653,503,543.29
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	268,180,236.70	205,354,654.91
销售费用	124,806,411.11	58,323,759.37
管理费用	90,549,824.98	41,712,224.95
财务费用	-3,664,513.64	-31,793,992.13
资产减值损失	-24,415,991.18	-974,213.66
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	0.00	0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	14,653,881.75	86,922,309.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,377,145.65	73,691,754.13
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	310,035,019.57	443,982,848.88
加：营业外收入	594,513.25	1,230,136.53
其中：非流动资产处置利得	87,333.85	0.00
减：营业外支出	58,043.93	710,916.74
其中：非流动资产处置损失	0.00	14,716.10
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	310,571,488.89	444,502,068.67
减：所得税费用	67,562,866.12	12,494,455.45
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	243,008,622.77	432,007,613.22

归属于母公司所有者的净利润	142,365,935.22	280,642,651.95
少数股东损益	100,642,687.55	151,364,961.27
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	0.00	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	0.00	
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	0.00	
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	0.00	
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	
4.现金流量套期损益的有效部分	0.00	
5.外币财务报表折算差额	0.00	
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	
七、综合收益总额	243,008,622.77	432,007,613.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	142,365,935.22	280,642,651.95
归属于少数股东的综合收益总额	100,642,687.55	151,364,961.27
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.28	0.550
（二）稀释每股收益	0.28	0.550

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，上期被合并方实现的净利润为：元。

法定代表人：钟安刚

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：牟殿义

## 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	3,494.83	3,486,808.00
减：营业成本	0.00	1,050,174.58
营业税金及附加	1,761,505.22	1,308,401.94
销售费用		
管理费用	41,970,119.66	9,462,116.25
财务费用	-974,279.66	-5,831,102.54
资产减值损失	54,469.98	-2,992,631.99
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）	31,177,083.33	19,457,916.67
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）	-11,631,237.04	19,947,766.43
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		2,125.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-11,631,237.04	19,945,641.43
减：所得税费用	-2,822,209.90	-1,612,718.35
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-8,809,027.14	21,558,359.78
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位		

以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-8,809,027.14	21,558,359.78
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0171	0.0420
（二）稀释每股收益	-0.0171	0.0420

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	1,948,218,048.00	1,421,371,089.00
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	214,052,623.80	41,787,030.04
经营活动现金流入小计	2,162,270,671.80	1,463,158,119.04

购买商品、接受劳务支付的现金	4,182,434,212.04	1,439,518,289.76
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	66,507,609.31	43,686,160.34
支付的各项税费	395,926,259.69	331,622,834.92
支付其他与经营活动有关的现金	132,099,212.87	117,197,769.46
经营活动现金流出小计	4,776,967,293.91	1,932,025,054.48
经营活动产生的现金流量净额	-2,614,696,622.11	-468,866,935.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	175,800.00	2,994,204.40
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	723,130,125.00	0.00
投资活动现金流入小计	723,305,925.00	2,994,204.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,906,634.71	259,897.47
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	532,000.00	700,000,000.00
投资活动现金流出小计	2,438,634.71	700,259,897.47
投资活动产生的现金流量净额	720,867,290.29	-697,265,693.07
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	2,590,000,000.00	

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	32,410.34	43,918.54
筹资活动现金流入小计	2,590,032,410.34	43,918.54
偿还债务支付的现金	392,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,128,819.49	
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	4,500,000.00	15,808,800.00
筹资活动现金流出小计	422,628,819.49	15,808,800.00
筹资活动产生的现金流量净额	2,167,403,590.85	-15,764,881.46
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	273,574,259.03	-1,181,897,509.97
加：期初现金及现金等价物余额	667,077,643.58	1,848,975,153.55
六、期末现金及现金等价物余额	940,651,902.61	667,077,643.58

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	986,592.81	8,835,935.90
经营活动现金流入小计	986,592.81	8,863,378.90
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	8,426,928.35	5,636,324.08
支付的各项税费	1,667,192.70	1,090,980.05
支付其他与经营活动有关的现金	8,867,340.79	3,175,417.00
经营活动现金流出小计	18,961,461.84	9,902,721.13
经营活动产生的现金流量净额	-17,974,869.03	-1,039,342.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	50,430,000.00	5,176,250.00

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
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	50,430,000.00	8,170,454.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	304,145.50	56,850.00
投资支付的现金	5,000,000.00	
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		200,000,000.00
投资活动现金流出小计	5,304,145.50	200,056,850.00
投资活动产生的现金流量净额	45,125,854.50	-191,886,395.60
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		26,308.07
筹资活动现金流入小计		26,308.07
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	4,500,000.00	14,598,800.00
筹资活动现金流出小计	4,500,000.00	14,598,800.00
筹资活动产生的现金流量净额	-4,500,000.00	-14,572,491.93
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	22,650,985.47	-207,498,229.76
加：期初现金及现金等价物余额	79,971,039.45	287,469,269.21
六、期末现金及现金等价物余额	102,622,024.92	79,971,039.45

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,143,061,315.20	688,704,203.55	2,498,637,204.46
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,143,061,315.20	688,704,203.55	2,498,637,204.46
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											142,365,935.22	100,642,687.55	243,008,622.77
（一）综合收益总额											142,365,935.22	100,642,687.55	243,008,622.77
（二）所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）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													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23

上期金额

单位：元

项目	上期												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	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)				26,308.07				2,155,835.98		278,486,815.97	151,364,961.27	432,033,921.29
(一)综合收益总额										280,642,651.95	151,364,961.27	432,007,613.22
(二)所有者投入和减少资本				26,308.07								26,308.07
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				26,308.07								26,308.07
(三)利润分配								2,155,835.98		-2,155,835.98		
1. 提取盈余公积								2,155,835.98		-2,155,835.98		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配												
4. 其他												
(四)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												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												

四、本期期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89		1,143,061,315.20	688,704,203.55	2,498,637,204.46
----------	----------------	--	--	--	---------------	--	--	--	---------------	--	------------------	----------------	------------------

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	37,954,441.54	704,826,127.25
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	37,954,441.54	704,826,127.25
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-8,809,027.14	-8,809,027.14
（一）综合收益总额										-8,809,027.14	-8,809,027.14
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											

3. 其他											
(四)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											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	29,145,414.40	696,017,100.11

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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)					26,308.07				2,155,835.98	19,402,523.80	21,584,667.85
(一)综合收益总额					26,308.07					21,558,359.78	21,558,359.78
(二)所有者投入和减少资本											26,308.07

1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					26,308.07						26,308.07
(三) 利润分配									2,155,835.98	-2,155,835.98	
1. 提取盈余公积									2,155,835.98	-2,155,835.98	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	512,717,581.00				86,674,226.82				67,479,877.89	37,954,441.54	704,826,127.25

### 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：12000000002890。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。

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2015年12月31日，本公司累计发行股本总数51,271.7581万股。

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：钟安刚；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）。本财务报表业经本公司第八届董事会第 次会议于2016年 月 日决议批准报出。

本公司2015年度纳入合并范围的子公司共3户，本公司本年度合并范围比上年度增加1户。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

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

### 2、持续经营

公司自报告期末起12个月具有持续经营能力。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司从事房地产开发、销售。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、24“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

### 1、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2015年12月31日的财务状况及2015年度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2014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。

## 2、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。

## 3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

## 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

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

### （1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。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）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准，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、12“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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6、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。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （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，仍冲减少数股东权益。

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

制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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”。

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、12、（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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 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。

## 10、金融工具

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

#### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

#### (2) 金融资产的分类、确认和计量

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

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

##### ② 持有至到期投资

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

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

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

或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

### ③ 贷款和应收款项

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

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

### ④ 可供出售金融资产

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

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

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

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

### (3) 金融资产减值

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

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

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

#### ② 可供出售金融资产减值

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

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

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

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

### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，

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

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

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

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

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

#### （5）金融负债的分类和计量

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

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

##### ② 其他金融负债

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

##### ③ 财务担保合同

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

#### （6）金融负债的终止确认

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

#### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

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

#### (9) 权益工具

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

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

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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。
单项金额重大并单独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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
普通往来款	账龄分析法
特殊往来款	其他方法

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 年以上	80.00%	80.00%
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

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
备用金	0.00%	0.00%
关联方往来	0.00%	0.00%

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

## 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、低值易耗品等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

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

开发用土地的核算方法：

本公司开发用土地计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

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

### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

## 13、划分为持有待售资产

## 14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一

致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

#### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

#### (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

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、5、(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,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,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采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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。

## 16、固定资产

### (1) 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的

影响进行初始计量。

## (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-30 年	5%	3.17- 19.00%
运输工具	年限平均法	直线法	5%	15.83%
电子设备	年限平均法	直线法	5%	11.88-19.00%
办公设备	年限平均法	直线法	5%	13.57%

## (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，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。

## 17、在建工程

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

## 18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

## 19、生物资产

无

## 20、油气资产

无

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

注:说明无形资产的计价方法。使用寿命有限的无形资产,说明其使用寿命估计情况。使用寿命不确定的无形资产,说明其使用寿命不确定的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

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。

## 22、长期资产减值

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

业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 23、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。本公司的长期待摊费用主要包括租入固定资产装修费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，

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

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 25、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本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。

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。

## 26、股份支付

无

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

无

## 28、收入

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

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。

## 29、政府补助

### (1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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。

### (2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 当期所得税

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

#### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

#### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### 31、租赁

#### (1) 经营租赁的会计处理方法

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

##### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

##### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

无

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

### (1) 租赁的归类

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。

### (2) 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。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项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款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

### (3) 存货跌价准备

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

### (4) 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。

### (5) 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。

#### (6) 折旧和摊销

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

#### (7) 递延所得税资产

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

#### (8) 所得税

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

#### (9) 预计负债

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

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

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

#### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

### 34、其他

无

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
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。	
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

### 2、税收优惠

本公司2014年5月28日取得主管税务机关税务事项通知书，同意减征本公司2013年度企业所得税，减征税率为10%，共计减征所得税82,818,923.12元。

本公司2015年5月12日取得主管税务机关税务事项通知书，同意减征本公司2014年度企业所得税，减征税率为10%，共计减征所得税24,912,303.02元。

### 3、其他

无。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	41,573.92	25,448.63
银行存款	940,610,328.69	667,052,194.95
其他货币资金	8,364,554.02	8,396,964.36
合计	949,016,456.63	675,474,607.94

其他说明

注：于2015年12月31日，本公司所有权受到限制的货币资金为人民币8,364,554.02元（2014年12月31日，8,396,964.36元），系被冻结的银行按揭贷款保证金。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 3、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

## 4、应收票据

## (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

## (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比		金额	比例	金额	计提比例	

				例						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	12,224,682.73	100.00%	12,223,252.93	99.99%	1,429.80	13,228,816.48	100.00%	13,223,626.18	99.96%	5,190.30
合计	12,224,682.73	100.00%	12,223,252.93	99.99%	1,429.80	13,228,816.48	100.00%	13,223,626.18	99.96%	5,190.30

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
4至5年	14,298.00	12,868.20	90.00%
5年以上	12,210,384.73	12,210,384.73	100.00%
合计	12,224,682.73	12,223,252.93	99.99%

确定该组合依据的说明：

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：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,760.50 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,004,133.75

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

上海办事处	金融机具货款	89,440.00	业务中断,失去联系多年	经公司八届二十七次董事会审议	否
辽宁建行	金融机具质保金	82,500.00	无后续服务无法收回	经公司八届二十七次董事会审议	否
合计	--	171,940.00	--	--	--

应收账款核销说明:

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为7,580,169.74元,占应收账款年末余额合计数的比例为62.01%,相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为7,580,169.74元。

#### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

#### (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	251,979.99	100.00%	15,121,110.00	60.31%
1至2年			9,950,400.00	39.69%
合计	251,979.99	--	25,071,510.00	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为251,979.99元,占预付账款年末余额合计数的比例为100.00%。

其他说明:

## 7、应收利息

### (1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		13,230,555.56
合计		13,230,555.56

### (2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

## 8、应收股利

### (1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	3,856,713.94
减：坏账准备	-3,856,713.94	-3,856,713.94
合计	0.00	0.00

### (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
渤海证券有限责任公司	3,856,713.94	5 年以上	投资已转让	是，无法收回
合计	3,856,713.94	--	--	--

其他说明：

注：本公司应收渤海证券有限责任公司一年以上的股利人民币3,856,713.94元，已全额计提减值准备。

## 9、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	269,375,177.61	100.00%	229,124,670.83	85.06%	40,250,506.78	294,898,674.17	100.00%	254,336,455.64	86.25%	40,562,218.53
合计	269,375,177.61	100.00%	229,124,670.83	85.06%	40,250,506.78	294,898,674.17	100.00%	254,336,455.64	86.25%	40,562,218.53

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	30,231,510.79	1,511,575.54	5.00%
1 至 2 年	10,003,194.27	1,000,319.43	10.00%
2 至 3 年	3,909,136.37	1,954,568.19	50.00%
3 至 4 年	523,317.06	418,653.65	80.00%
4 至 5 年	2,289,251.04	2,060,325.94	90.00%
5 年以上	222,179,228.08	222,179,228.08	100.00%
合计	269,135,637.61	229,124,670.83	85.13%

确定该组合依据的说明：

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

采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	210.00			关联方能收回

鲁能集团有限公司	239,330.00			关联方能收回
合计	239,540.00			

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,471,508.32 元；本期收回或转回坏账准备金额 27,891,260.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
渝北区龙溪开发区管委会	25,191,260.00	债权债务互抵及银行收款
重庆市土地和矿业权交易中心	2,700,000.00	银行收款
合计	27,891,260.00	--

注：本期对方已归还其他应收款欠款，原来确定该笔往来款计提坏账准备是按照账龄计提。

### (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	792,033.13

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
陕西微超公司	代垫款项	93,418.54	企业已不存在	经公司八届二十七次董事会审议	否
国际商场家饰商店	借款无力偿还	80,000.00	企业已不存在	经公司八届二十七次董事会审议	否
合计	--	173,418.54	--	--	--

其他应收款核销说明：

### (4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	42,545,661.45	22,451,206.76
代垫款项	642,226.38	1,358,451.07

往来款	220,499,289.78	218,897,756.34
征地款	5,000,000.00	52,191,260.00
预存电费	688,000.00	
合计	269,375,177.61	294,898,674.17

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
(1)	往来款	54,247,162.84	5年以上	20.14%	54,247,162.84
(2)	往来款	27,502,789.06	5年以上	10.21%	27,502,789.06
(3)	民工工资保证金	26,751,220.00	1年以内&1-2年 &2-3年&4-5年	9.93%	5,020,173.00
(4)	往来款	17,110,000.00	5年以上	6.35%	17,110,000.00
(5)	往来款	14,975,484.86	5年以上	5.56%	14,975,484.86
合计	--	140,586,656.76	--	52.19%	118,855,609.76

## (6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 10、存货

## (1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	5,109,987,106.18		5,109,987,106.18	1,392,610,810.63		1,392,610,810.63

开发产品	1,400,288,061.11		1,400,288,061.11	1,491,181,311.46		1,491,181,311.46
合计	6,513,273,351.81	2,998,184.52	6,510,275,167.29	2,886,790,306.61	2,998,184.52	2,883,792,122.09

**(2) 存货跌价准备**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,998,184.52					2,998,184.52
合计	2,998,184.52					2,998,184.52

**(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

开发成本期末余额5,109,987,106.18元，其中：借款费用资本化金额24,996,944.44元。

**(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

**11、划分为持有待售的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	--------

其他说明：

**12、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**13、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 14、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	132,279,563.05	132,279,563.05		132,279,563.05	132,279,563.05	
按成本计量的	132,279,563.05	132,279,563.05		132,279,563.05	132,279,563.05	
合计	132,279,563.05	132,279,563.05	0.00	132,279,563.05	132,279,563.05	0.00

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05	132,279,563.05			132,279,563.05	19.58%	
合计	132,279,563.05			132,279,563.05	132,279,563.05			132,279,563.05	--	

## (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

## (5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间（个月）	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

## 15、持有至到期投资

## (1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## (2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日

## (3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
其他				700,000,000.00		700,000,000.00	
合计			0.00	700,000,000.00		700,000,000.00	--

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		

一、合营企业											
二、联营企业											
宜宾鲁能 开发（集 团）有限 公司	281,104,2 75.88			4,377,145 .65						285,481,4 21.53	
小计	281,104,2 75.88			4,377,145 .65						285,481,4 21.53	
合计	281,104,2 75.88			4,377,145 .65						285,481,4 21.53	

其他说明

**18、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	27,577,226.47			27,577,226.47
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	27,577,226.47			27,577,226.47
二、累计折旧和累计摊 销				
1.期初余额	6,688,889.70			6,688,889.70
2.本期增加金额	805,374.23			805,374.23
(1) 计提或摊销	805,374.23			805,374.23

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	7,494,263.93			7,494,263.93
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	20,082,962.54			20,082,962.54
2.期初账面价值	20,888,336.77			20,888,336.77

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

## 19、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：					

1.期初余额	152,079.00	1,275,724.51	489,894.12	4,004,838.47	5,922,536.10
2.本期增加金额		646,364.00	284,946.50	975,324.21	1,906,634.71
(1) 购置		646,364.00	284,946.50	975,324.21	1,906,634.71
(2) 在建工程 转入					
(3) 企业合并 增加					
3.本期减少金额	152,079.00			12,900.00	164,979.00
(1) 处置或报 废	152,079.00			12,900.00	164,979.00
4.期末余额		1,922,088.51	774,840.62	4,967,262.68	7,664,191.81
二、累计折旧					
1.期初余额	60,829.76	1,146,731.27	388,010.20	2,966,085.14	4,561,656.37
2.本期增加金额	3,428.09	17,574.99	50,226.81	327,114.62	398,344.51
(1) 计提	3,428.09	17,574.99	50,226.81	327,114.62	398,344.51
3.本期减少金额	64,257.85			12,255.00	76,512.85
(1) 处置或报 废	64,257.85			12,255.00	76,512.85
4.期末余额		1,164,306.26	438,237.01	3,280,944.76	4,883,488.03
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值		757,782.25	336,603.61	1,686,317.92	2,780,703.78

2.期初账面价值	91,249.24	128,993.24	101,883.92	1,038,753.33	1,360,879.73
----------	-----------	------------	------------	--------------	--------------

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

## 20、在建工程

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

**21、工程物资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**22、固定资产清理**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**24、油气资产** 适用  不适用**25、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,294,070.00	1,294,070.00
2.本期增加金额					

(1) 购置					
(2) 内部研 发					
(3) 企业合 并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,294,070.00	1,294,070.00
二、累计摊销					
1.期初余额				1,292,191.00	1,292,191.00
2.本期增加金 额				1,879.00	1,879.00
(1) 计提				1,879.00	1,879.00
3.本期减少金 额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,294,070.00	1,294,070.00
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金 额					
(1) 计提					
3.本期减少金 额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价 值					
2.期初账面价				1,879.00	1,879.00

值					
---	--	--	--	--	--

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

## 26、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

其他说明

## 27、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------------------------	------	------	------	------

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------------------------	------	------	------	------

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

## 28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
房屋装修费		1,173,112.21	58,655.64		1,114,456.57
合计	0.00	1,173,112.21	58,655.64		1,114,456.57

其他说明

0

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	13,514,257.80	3,378,564.46	37,984,718.96	9,496,179.74
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	39,671,486.24	9,917,871.56	28,382,646.64	7,095,661.66
预提土地增值税等	399,386,114.15	99,846,528.54	407,131,041.13	101,782,760.28
预收款预计利润	288,777,058.90	72,194,264.73	217,670,050.76	54,417,512.69
合计	741,348,917.09	185,337,229.29	691,168,457.49	172,792,114.37

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		185,337,229.29		172,792,114.37
递延所得税负债		0.00		0.00

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	366,968,127.47	368,709,824.37
合计	366,968,127.47	368,709,824.37

## (5) 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	期末金额	期初金额	备注

其他说明：

### 30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 31、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	1,090,000,000.00	
合计	1,090,000,000.00	0.00

短期借款分类的说明：

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

### 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 33、衍生金融负债

适用  不适用

### 34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	72,260,761.68	
合计	72,260,761.68	0.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 35、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	318,141,014.35	196,160,052.24
应付质保金	5,856,023.02	6,736,485.98
应付土地款	23,567,925.18	49,067,763.30
应付物资款	6,439,265.74	5,766,153.53
预提建安工程费	63,726,306.29	169,350,281.13
合计	417,730,534.58	427,080,736.18

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆市南岸区茶园新城区管理委员会	14,156,620.00	暂缓缴纳
渝北区国土局	5,208,177.88	未结算
重庆市国土局	4,203,127.30	未结算
沈阳劳雷尔银行设备有限公司	3,793,076.86	失去联系
合计	27,361,002.04	--

其他说明：

### 36、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	2,017,684,122.00	1,511,788,686.00
合计	2,017,684,122.00	1,511,788,686.00

#### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

## 37、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	2,113,691.23	64,760,594.80	63,294,309.87	3,579,976.16
二、离职后福利-设定提存计划	242,422.04	6,181,438.22	4,412,801.07	2,011,059.19
三、辞退福利		168,696.00	168,696.00	
合计	2,356,113.27	71,110,729.02	67,875,806.94	5,591,035.35

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴		53,416,975.91	53,416,975.91	
2、职工福利费		3,107,918.34	3,107,918.34	
3、社会保险费	230,909.92	2,914,084.60	1,899,181.49	1,245,813.03
其中：医疗保险费	219,698.06	2,629,590.01	1,735,730.35	1,113,557.72
工伤保险费	3,036.47	122,918.40	78,344.91	47,609.96
生育保险费	8,175.39	161,576.19	85,106.23	84,645.35
4、住房公积金	113,857.69	1,622,603.00	1,672,151.12	64,309.57
5、工会经费和职工教育经费	1,768,923.62	2,382,073.92	1,881,143.98	2,269,853.56
其他短期薪酬		1,316,939.03	1,316,939.03	
合计	2,113,691.23	64,760,594.80	63,294,309.87	3,579,976.16

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、基本养老保险	242,578.28	5,236,208.60	3,690,287.30	1,788,499.58
2、失业保险费	-323.26	397,024.95	205,347.97	191,353.72
3、企业年金缴费	167.02	548,204.67	517,165.80	31,205.89
合计	242,422.04	6,181,438.22	4,412,801.07	2,011,059.19

其他说明：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的20%、2%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

### 38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	397,616,659.49	407,103,521.16
营业税	-94,843,135.45	-65,203,256.70
企业所得税	39,223,907.85	-9,825,275.05
个人所得税	4,465,822.23	4,019,896.43
城市维护建设税	-6,639,229.57	-4,564,437.97
教育费附加	-2,845,279.14	-1,956,082.74
印花税	362.20	10,000.00
地方教育费附加	-2,342,998.20	-1,749,699.16
水利建设基金	3,929.17	2,733.33
合计	334,640,038.58	327,837,399.30

其他说明：

### 39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,228,472.23	
短期借款应付利息	1,586,666.66	
合计	2,815,138.89	0.00

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

#### 40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,673,645.32	2,673,645.32
合计	2,673,645.32	2,673,645.32

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

年末余额全部为5年以上，原因是股东未领取。

#### 41、其他应付款

##### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
售房定金	53,659,250.39	3,720,000.00
保证金	4,684,677.87	3,962,341.63
诚意金	25,633,500.00	
押金	44,785,557.00	
代收代付款项	72,788,225.31	32,608,037.76
合计	201,551,210.57	40,290,379.39

##### (2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	失去联系
北京邦克融通科技公司	3,270,000.00	失去联系
天津德雷尔科技有限公司	1,161,100.00	失去联系
合计	9,431,100.00	--

其他说明

#### 42、划分为持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

其他说明：

#### 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

其他说明：

#### 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额

其他说明：

#### 45、长期借款

##### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,108,000,000.00	
合计	1,108,000,000.00	0.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

#### 46、应付债券

##### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

##### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

**(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明****(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

**47、长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

**48、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

**(2) 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

#### 49、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
合计	0.00			0.00	--

其他说明：

#### 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保		3,619,526.25	
合计	0.00	3,619,526.25	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

根据保证担保责任免除协议，于2015年7月17日将此笔款项支付。

#### 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	0.00			0.00	
合计	0.00			0.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
合计	0.00				0.00	--

其他说明：

#### 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	0.00

其他说明：

### 53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、—)					期末余额
		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

其他说明：

### 54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
合计		0.00						0.00

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

### 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	43,033,050.13			43,033,050.13
其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
合计	86,674,226.82			86,674,226.82

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

### 56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	0.00			0.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

### 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税 费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股 东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益					0.00		
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动					0.00		
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					0.00		
二、以后将重分类进损益的其他综合收益					0.00		
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					0.00		
可供出售金融资产公允价值变动损益					0.00		
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					0.00		
现金流量套期损益的有效部分					0.00		
外币财务报表折算差额					0.00		
其他综合收益合计	0.00				0.00	0.00	0.00

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	0.00			0.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	67,479,877.89			67,479,877.89
合计	67,479,877.89			67,479,877.89

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》、《公司章程》的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

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

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,143,061,315.20	864,574,499.23
调整后期初未分配利润	1,143,061,315.20	864,574,499.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	142,365,935.22	280,642,651.95
减：提取法定盈余公积		2,155,835.98
期末未分配利润	1,285,427,250.42	1,143,061,315.20

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,442,322,612.00	692,001,153.68	1,277,656,333.00	651,647,994.48
其他业务	1,321,021.70	805,374.23	5,530,182.92	1,855,548.81
合计	1,443,643,633.70	692,806,527.91	1,283,186,515.92	653,503,543.29

## 62、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	76,544,120.71	67,569,378.11
城市维护建设税	5,358,088.43	4,729,856.46
教育费附加	2,296,323.60	2,027,081.33

土地增值税	182,435,734.44	129,674,418.04
其他	15,588.55	10,958.39
地方教育费附加	1,530,380.97	1,342,962.58
合计	268,180,236.70	205,354,654.91

其他说明：

### 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营销推广费	39,137,610.06	9,453,659.07
媒体广告费	21,630,081.56	8,628,427.00
市场推广活动费	10,648,884.01	2,346,381.70
代理佣金	13,597,329.00	14,108,248.00
销售物料制作印刷费	9,446,939.68	1,228,362.00
工资	6,693,100.69	3,332,306.31
物业管理费	1,870,235.76	1,291,770.10
咨询顾问费	1,030,000.00	
空置房管理及物业补偿费	2,778,564.80	9,058,273.21
现场包装费	1,534,475.00	
中介费	285,000.00	
折旧费	85,915.71	107,840.77
养老保险费	495,206.46	214,359.46
住房公积金	166,545.52	135,345.48
其他	15,406,522.86	8,418,786.27
合计	124,806,411.11	58,323,759.37

其他说明：

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	33,622,942.11	23,375,409.89
差旅费	1,495,444.09	1,530,803.43
办公费	990,707.92	838,847.84
基本养老保险	3,481,373.21	2,071,991.30

印花税	2,317,576.26	632,465.33
中介费	30,909,330.00	1,548,310.00
外部劳务费	1,298,268.93	748,625.50
职工福利费	3,106,381.54	1,429,288.94
住房公积金	1,034,131.36	886,561.20
董事会费	878,254.77	989,672.10
其他	11,415,414.79	7,660,249.42
合计	90,549,824.98	41,712,224.95

其他说明：

## 65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	102,507,735.12	14,673,394.78
减：利息收入	6,362,907.17	33,449,996.29
减：利息资本化金额	102,013,193.40	14,673,394.78
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	2,203,851.81	1,656,004.16
合计	-3,664,513.64	-31,793,992.13

其他说明：

## 66、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	-24,415,991.18	-974,213.66
合计	-24,415,991.18	-974,213.66

其他说明：

## 67、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计	0.00	0.00

其他说明：

**68、投资收益**

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	4,377,145.65	73,691,754.13
委托贷款收益	10,276,736.10	13,230,555.56
合计	14,653,881.75	86,922,309.69

其他说明：

**69、营业外收入**

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
非流动资产处置利得合计	87,333.85	0.00	87,333.85
其中：固定资产处置利得	87,333.85		87,333.85
违约金、罚金收入	429,441.00	1,011,050.30	429,441.00
其他	77,738.40	219,086.23	77,738.40
合计	594,513.25	1,230,136.53	594,513.25

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关

其他说明：

**70、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	0.00	14,716.10	
其中：固定资产处置损失		14,716.10	
赔偿金及滞纳金支出	58,043.93	694,409.43	58,043.93
其他		1,791.21	
合计	58,043.93	710,916.74	58,043.93

其他说明：

## 71、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	80,107,981.04	21,660,566.76
递延所得税费用	-12,545,114.92	-9,166,111.31
合计	67,562,866.12	12,494,455.45

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	310,571,488.89
按法定/适用税率计算的所得税费用	77,642,872.22
调整以前期间所得税的影响	-24,912,303.02
非应税收入的影响	15,702,503.06
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-1,305,630.36
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	435,424.22
所得税费用	67,562,866.12

其他说明

## 72、其他综合收益

详见附注。

## 73、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	6,362,907.17	33,449,996.29
购房认购金、押金	119,633,057.00	2,078,076.43
赔偿金、租金等	1,917,964.95	3,258,957.32
收回往来款	50,390,553.84	3,000,000.00
代收款项	35,748,140.84	

合计	214,052,623.80	41,787,030.04
----	----------------	---------------

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	本期发生额	上期发生额
代收款项	16,993,961.08	48,766,937.15
银行手续费	1,294,685.15	446,004.16
支付的营业费用、管理费用等	113,752,522.71	67,276,036.41
赔偿金等	58,043.93	708,791.74
合计	132,099,212.87	117,197,769.46

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	本期发生额	上期发生额
收到宜宾鲁能公司归还委贷本金	700,000,000.00	
收到宜宾鲁能公司委托贷款利息	23,130,125.00	
合计	723,130,125.00	0.00

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	本期发生额	上期发生额
支付委贷本金		700,000,000.00
支付手续费	532,000.00	
合计	532,000.00	700,000,000.00

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	本期发生额	上期发生额
零碎股出售收入		26,308.07
按揭贷款保证金解冻	32,410.34	17,610.47

合计	32,410.34	43,918.54
----	-----------	-----------

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	本期发生额	上期发生额
委托贷款手续费		1,210,000.00
公司资产重组支付的费用	4,500,000.00	14,598,800.00
合计	4,500,000.00	15,808,800.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

### 74、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	243,008,622.77	432,007,613.22
加：资产减值准备	-24,415,991.18	-974,213.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,203,718.74	1,281,900.60
无形资产摊销	1,879.00	3,758.00
长期待摊费用摊销	58,655.64	
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）	-87,178.85	-2,164,037.49
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-155.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	1,026,541.72	1,210,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,653,881.75	-86,922,309.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-12,545,114.92	-9,166,111.31
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,623,394,691.20	-1,013,879,005.42
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	64,258,921.40	-12,150,743.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	750,842,051.52	221,886,213.45
经营活动产生的现金流量净额	-2,614,696,622.11	-468,866,935.44

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	940,651,902.61	667,077,643.58
减: 现金的期初余额	667,077,643.58	1,848,975,153.55
加: 现金等价物的期末余额	0.00	
减: 现金等价物的期初余额	0.00	
现金及现金等价物净增加额	273,574,259.03	-1,181,897,509.97

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位: 元

	金额
其中:	--
其中:	--
其中:	--

其他说明:

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	940,651,902.61	667,077,643.58
其中: 库存现金	41,573.92	25,448.63
可随时用于支付的银行存款	940,610,328.69	667,052,194.95
二、现金等价物	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	940,651,902.61	667,077,643.58

其他说明:

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 76、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	8,364,554.02	按揭贷款保证金
存货	1,467,073,493.13	土地使用权借款抵押
合计	1,475,438,047.15	--

其他说明：

## 77、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 78、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

## 79、其他

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	---------------	----------------

其他说明：

## (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
--	---------	---------

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

## (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

## (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

## (6) 其他说明

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
--------	--------------	----------------	-----	----------	-------------------	--------------------	-------------	--------------

其他说明：

## (2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

## (3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

## 3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

## 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

 是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

 是  否

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

本年新成立一家全资子公司重庆鲁能物业服务服务有限公司。

## 6、其他

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式
-------	-------	-----	------	------	------

				直接	间接	
重庆鲁能开发(集团)有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	房地产开发、房屋销售	65.50%		同一控制企业合并
重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区	重庆市南岸区	房地产开发、房屋销售		70.00%	设立方式
重庆鲁能物业服务服务有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00%		设立方式

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
重庆鲁能开发(集团)有限公司	34.50%	10,064.27		78,934.69
重庆鲁能英大置业有限公司	30.00%	461.23		4,428.50

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,453,683,457.65	483,300,119.21	7,936,983,576.86	4,625,098,894.19	1,108,000,000.00	5,733,098,894.19	3,564,683,765.75	1,168,853,647.43	4,733,537,413.18	2,312,613,922.87	500,000,000.00	2,812,613,922.87
	2,201,186,437.43	9,066,176.99	2,210,252,614.42	1,092,635,944.77	970,000,000.00	2,062,635,944.77	1,546,493,766.42	1,819,893.85	1,548,313,660.27	326,071,424.11	1,090,000,000.00	1,416,071,424.11

限公司												
-----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
重庆鲁能开发(集团)有限公司	1,443,640,138.87	282,961,192.36	282,961,192.36	-2,597,002,472.31	1,279,699,707.92	429,907,170.11	429,907,170.11	-467,827,593.21
重庆鲁能英大置业有限公司	411,354,292.00	15,374,433.49	15,374,433.49	-53,224,286.55	323,051,839.00	15,506,298.14	15,506,298.14	-233,402,784.27

其他说明：

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制****(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

**2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易****(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明****(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

--	--

其他说明

**3、在合营安排或联营企业中的权益****(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市	宜宾市	房地产开发、销售等		35.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

**(2) 重要合营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
流动资产	6,046,444,183.67	3,993,658,235.81
非流动资产	420,206,856.36	201,551,647.69
资产合计	6,466,651,040.03	4,195,209,883.50
流动负债	2,440,102,658.47	1,380,002,484.05
非流动负债	3,210,887,177.20	2,012,052,325.53
负债合计	5,650,989,835.67	3,392,054,809.58
归属于母公司股东权益	815,661,204.36	803,155,073.92
按持股比例计算的净资产份额	285,481,421.53	281,104,275.88
对合营企业权益投资的账面价值	285,481,421.53	281,104,275.88
营业收入	456,601,141.68	1,298,926,743.35
净利润	12,506,130.44	210,547,868.94
综合收益总额	12,506,130.44	210,547,868.94

其他说明

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

## (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

## (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
-------------	---------------	---------------------	-------------

其他说明

## (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

## (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

## 4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

## 十、与金融工具相关的风险

无

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
- 9、其他

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
鲁能集团有限公司	济南市	投资于房地产业、清洁能源、住宿餐饮业、旅游景区管理业；酒店管理；物业管理等	2,000,000.00	20.82%	20.82%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是国家电网公司。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八、1、在子公司中的权益。。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

#### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	受同一母公司控制
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	受同一母公司控制

其他说明

#### 5、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳国能国际商贸有限公司北京红酒销售分公司	营销推广	2,603,478.00			
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	物业费等	350,195.91			

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

##### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/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	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/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	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
鲁能集团有限公司	房屋	776,693.24	

关联租赁情况说明

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位: 元

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
重庆鲁能开发(集团)有限公司	196,500,000.00	2015年10月13日	2018年09月29日	否

本公司作为被担保方

单位: 元

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				
鲁能集团有限公司	700,000,000.00	2015年08月30日	2016年04月28日	短期借款
鲁能集团有限公司	390,000,000.00	2015年12月29日	2016年12月28日	短期借款
拆出				

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,468,333.00	2,427,172.43

## (8) 其他关联交易

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息：					
	宜宾鲁能开发（集团）有限公司			13,230,555.56	
合 计				13,230,555.56	
其他应收款：					
	北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	210.00			
	鲁能集团有限公司	239,330.00			
合 计		239,540.00			

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付利息：			
	鲁能集团有限公司	1,586,666.66	
合计		1,586,666.66	

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无

### 5、其他

无

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截至2015年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司的子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司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2015年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币8,364,554.02元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

## 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

## 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

## 3、销售退回

## 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十六、其他重要事项

## 1、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

## (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

## 2、债务重组

## 3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

## 6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%		12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	100.00%	
合计	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	0.00	12,717,926.48	100.00%	12,717,926.48	100.00%	0.00

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
5 年以上	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00%
合计	11,713,792.73	11,713,792.73	100.00%

确定该组合依据的说明：

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：

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额元；本期收回或转回坏账准备金额元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,004,133.75

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交

					易产生
上海办事处	金融机具货款	89,440.00	业务中断，失去联系多年	经公司八届二十七次董事会审议	否
辽宁建行	金融机具质保金	82,500.00	无后续服务无法收回	经公司八届二十七次董事会审议	否
合计	--	171,940.00	--	--	--

应收账款核销说明：

#### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额7,580,169.74元，占应收账款年末余额合计数的比例64.71%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额7,580,169.74元。

#### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

#### (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	216,468,224.93	100.00%	216,119,873.23	99.84%	348,351.70	216,983,802.27	100.00%	216,857,436.38	99.94%	126,365.89
合计	216,468,224.93	100.00%	216,119,873.23	99.84%	348,351.70	216,983,802.27	100.00%	216,857,436.38	99.94%	126,365.89

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，按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	期末余额
----	------

	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	36,915.79	1,845.79	5.00%
1 至 2 年	10,100.00	1,010.00	10.00%
2 至 3 年	129,303.40	64,651.70	50.00%
5 年以上	216,052,365.74	216,052,365.74	100.00%
合计	216,228,684.93	216,119,873.23	99.95%

确定该组合依据的说明：

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

采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	210.00			关联方能收回
鲁能集团有限公司	239,330.00			关联方能收回
合计	239,540.00			

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 54,469.98 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	792,033.13

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
陕西微超公司	代垫款项	93,418.54	企业已不存在	经公司八届二十七	否

				次董事会审议	
国际商场家饰商店	借款无力偿还	80,000.00	企业已不存在	经公司八届二十七次董事会审议	否
合计	--	173,418.54	--	--	--

其他应收款核销说明：

#### (4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金及押金	415,859.19	142,403.40
往来款	216,052,365.74	216,841,398.87
合计	216,468,224.93	216,983,802.27

#### (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
①	往来款	54,247,162.84	5 年以上	25.06%	54,247,162.84
②	往来款	27,502,789.06	5 年以上	12.71%	27,502,789.06
③	往来款	17,110,000.00	5 年以上	7.90%	17,110,000.00
④	往来款	14,975,484.86	5 年以上	6.92%	14,975,484.86
⑤	往来款	14,000,000.00	5 年以上	6.47%	14,000,000.00
合计	--	127,835,436.76 <sup>1</sup>	--	59.06%	127,835,436.76

注：1 上述债权系 2004 年鲁能集团重组广宇发展之前形成。

#### (6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

#### (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

#### (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	100,918,246.43	0.00	100,918,246.43	95,918,246.43		95,918,246.43
对联营、合营企业投资	0.00	0.00		0.00		
合计	100,918,246.43		100,918,246.43	95,918,246.43		95,918,246.43

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
重庆鲁能开发集团有限公司	95,918,246.43			95,918,246.43		
重庆鲁能物业服务集团有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
合计	95,918,246.43	5,000,000.00		100,918,246.43		0.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
合计	0.00									0.00	0.00

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

其他业务	3,494.83		3,486,808.00	1,050,174.58
合计	3,494.83		3,486,808.00	1,050,174.58

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
委托贷款利息收益	31,177,083.33	19,457,916.67
合计	31,177,083.33	19,457,916.67

## 6、其他

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	87,333.85	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	24,912,303.02	
对外委托贷款取得的损益	10,276,736.10	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	449,135.47	
小计		
减：所得税影响额	13,299,974.71	
少数股东权益影响额	7,765,733.57	
合计	14,659,800.16	--

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

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	7.57%	0.28	0.28

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.79%	0.25	0.25
-------------------------	-------	------	------

### 3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

### 4、其他

## 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。