

# 天津广宇发展股份有限公司

## 2017 年半年度报告

2017 年 08 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人周悦刚、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)李军声明：保证本半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。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司在本报告第四节经营情况讨论与分析中“公司面临的风险和应对措施”部分描述了公司经营中可能面临的风险及公司应对措施，敬请查阅。

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.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	7
第四节 经营情况讨论与分析.....	9
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况.....	40
第七节 优先股相关情况.....	43
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	44
第九节 公司债相关情况.....	45
第十节 财务报告.....	46
第十一节 备查文件目录.....	137

## 释义

释义项	指	释义内容
报告期、本报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	天津广宇发展股份有限公司公司章程
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
国网公司、国家电网、国网	指	国家电网公司
鲁能集团	指	鲁能集团有限公司
公司、本公司、广宇发展、上市公司	指	天津广宇发展股份有限公司
重庆鲁能	指	重庆鲁能开发（集团）有限公司
重庆鲁能英大	指	重庆鲁能英大置业有限公司
青岛鲁能广宇	指	青岛鲁能广宇房地产开发有限公司
东莞鲁能广宇	指	东莞鲁能广宇房地产开发有限公司
重庆鲁能物业	指	重庆鲁能物业服务服务有限公司
重庆江津鲁能	指	重庆江津鲁能领秀城开发有限公司
宜宾鲁能	指	宜宾鲁能开发（集团）有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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（如有）	广宇发展		
公司的外文名称（如有）	TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	GYFZ		
公司的法定代表人	周悦刚		

### 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、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2016 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2016 年年报。

### 四、主要会计数据和财务指标

公司无需追溯调整或重述以前年度会计数据。

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,436,268,945.61	720,636,101.82	99.31%

归属于上市公司股东的净利润（元）	26,765,956.95	90,805,403.84	-70.52%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	25,314,257.92	20,457,451.20	23.74%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,479,563,269.40	-1,116,975,513.03	232.46%
基本每股收益（元/股）	0.05	0.18	-72.22%
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.18	-72.22%
加权平均净资产收益率	1.17%	4.55%	-3.38%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	20,771,083,691.32	18,356,621,127.26	13.15%
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,293,601,649.15	2,297,598,747.06	-0.17%

## 五、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

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

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。

## 六、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	2,890,277.88	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	353,389.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-245,061.20	
减：所得税影响额	754,888.90	
少数股东权益影响额（税后）	792,017.75	
合计	1,451,699.03	--

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

公司遵守房地产业的披露要求。

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，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、别墅和洋房等，并主要通过所属子公司在重庆、东莞、青岛等城市进行开发、建设和销售。

公司主要业绩驱动因素：

#### 1、重庆地区：

一是重庆城市发展向北，公司项目重点布局于中央公园、江北嘴中央商务区等城市发展高地，迎合城市发展核心区域且地段稀缺，对公司未来业绩增长提供支撑；二是产品升级，聚焦“生态、健康、运动、娱乐、科技”五大维度，公司开发产品由刚需、刚改类转向舒适型、休闲型产品；三是品牌深化，经过多年经营，鲁能品牌得到市场广泛认可，品牌价值及影响力得到进一步提升。

#### 2、青岛地区

青岛即墨市位于山东半岛西南部，青岛市区北部，东临黄海、南依崂山，总面积1780平方公里，目前常住人口120万（主城区人口60万），人口净流入态势明显。即墨鲁能公馆项目位于即墨东部蓝色新区板块中心位置。蓝色新区是省级经济开发区，规划打造成为“城市发展新中心”，蓝色新区规划布局完整，发展潜力大，为实现公司销售业绩增长，有良好的支撑作用。

#### 3、东莞地区

一是华南地区经济发展迅猛，房地产产品需求持续增长，特别是粤港澳大湾区建设列入国家发展战略，迎来历史性发展新机遇；二是东莞市成立松山湖管委会，茶山镇列入松山湖片区管辖，迎来片区整体提升的重大发展机遇；三是产品线升级、项目周边环境改善，为提升公司业绩奠定良好基础。

### 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 1 亿元设立重庆江津鲁能领秀城开发有限公司。
货币资金	货币资金较年初增长 77.63%，主要是本期预售房款增加。
应收款项	应收款项较年初降低 88.60%，主要是本期收回土地竞拍保证金。
投资性房地产	投资性房地产较年初减少 100%，主要是出售巴蜀幼儿园二园。

## 2、主要境外资产情况

不适用。

## 三、核心竞争力分析

公司遵守房地产业的披露要求。

公司自从事房地产开发业务以来，深耕房地产市场多年，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定了严格的管理规范，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 经营情况讨论与分析

### 一、概述

上半年，面对房地产调控政策及复杂多变的市场形势，公司董事会积极应对，准确把握政策动向，认真研判市场走势，公司整体经营运行稳定，财务状况良好，各项工作扎实、稳步推进。

#### （一）公司上半年经营完成情况

截至2017年6月30日，公司总资产207.71亿元，实现营业收入14.36亿元，归属于上市公司股东净利润0.27亿元，基本每股收益0.05元，加权平均净资产收益率1.17%。上半年，公司实现新开工面积107.84万平方米，在建面积326.11万平方米，竣工面积61.06万平方米。

与上年同期相比，公司销售业绩大幅提升。2017年1-6月，公司实现销售备案金额45.67亿元，较上年增加20.42亿元，同比增加80.87%；备案销售面积55.50万平方米，较上年增加14.26万平方米，同比增加34.58%；结算面积22.47万平方米，较上年增加12.96万平方米，同比增加136.28%。

#### （二）公司进一步提升规范运作

上半年，公司规范运作进一步提升，累计组织召开股东大会2次，董事会6次，监事会1次，对公司2016年度报告、2017年一季度报告、关联交易、对外融资担保、股利分配等重大事项进行审议，修订完善《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》和《接待和推广制度》等管理制度。公司借鉴优秀地产企业信息披露管理经验，建立公司地产销售数据月度信息披露机制，进一步提升公司信息披露的主动性和投资者的认可度。

#### （三）公司房地产开发情况

2017年上半年，公司控股子公司重庆鲁能完成新开工面积29.53万平方米，在建面积224.93万平方米，竣工面积31.94万平方米。公司控股子公司重庆鲁能英大完成新开工面积43.61万平方米，在建面积66.48万平方米，竣工面积29.12万平方米。公司全资子公司重庆江津鲁能完成新开工面积20.37万平方米，在建面积20.37万平方米。公司全资子公司东莞鲁能广宇完成新开工面积14.33万平方米，在建面积14.33万平方米。公司全资子公司青岛鲁能广宇无开竣工项目。

详见表1：“2017年上半年公司房地产开发情况”。

#### （四）公司房地产销售情况

2017年上半年，公司控股子公司重庆鲁能和重庆鲁能英大销售备案金额45.67亿元，销售备案面积55.50万平方米，结算面积22.47万平方米。

公司全资子公司青岛鲁能广宇和东莞鲁能广宇上半年无在售项目。

公司名称	销售备案金额 (亿元)	备案面积 (万平方米)
重庆鲁能	33.75	42.29
重庆鲁能英大	11.92	13.21
合计	45.67	55.50

注：数据来源于重庆市房交所备案数据

详见表2：“2017年上半年公司房地产销售情况”。

表1:2017年上半年公司房地产开发情况

单位: 万平方米, 万元																
公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	规划建筑面积	2017年上半年新开工面积	2017年上半年在建面积	2017年上半年竣工面积	截至2017年6月末累计竣工面积	截至2017年6月末待开发土地面积	截至2017年6月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至2017年6月末实际发生总投资金额	
重庆鲁能	在建	星城13街区	重庆市渝北区	高层、公寓、商业	100%	4.30	31.48	0.00	10.75	11.21	20.73	0.00	0.00	166,326.73	92,601.13	
	在建	南渝星城	重庆市巴南区	高层、商业	100%	9.72	48.80	0.00	28.25	17.60	17.60	0.70	2.95	278,731.11	164,872.86	
	在建	鲁能城	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	12.01	69.50	0.00	27.81	0.00	0.00	6.47	41.68	481,480.73	218,065.43	
	竣工	中央公馆	重庆市渝北区	洋房、别墅、商业、车位	100%	8.01	21.89	0.00	0.72	3.13	21.17	0.00	0.00	180,193.46	131,336.06	
	在建	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业	100%	6.19	29.57	0.00	29.57	0.00	0.00	0.00	0.00	203,938.55	127,504.88	
	在建	九龙东郡1街区	重庆市九龙坡区	高层、公寓、商业、车位	100%	3.64	19.86	0.00	19.86	0.00	0.00	0.00	0.00	122,172.40	70,569.02	
	在建	泰山7号	重庆市渝北区	高层、商业、车位	100%	38.41	151.44	11.03	57.08	0.00	0.00	0.00	17.62	94.36	1,109,561.09	418,215.37
	在建	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、车位	100%	13.83	50.89	18.50	50.89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	237,898.38	88,267.45
	拟建	星城外滩	重庆市江北区	高层、公寓、LOFT、别墅、商业、车位	100%	20.26	101.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.26	101.18	892,800.00	223,106.22

单位：万平方米，万元															
公司名称	状态	项目名称	位置	业态	权益比例	占地面积	规划建筑面积	2017年上半年新开工面积	2017年上半年在建面积	2017年上半年竣工面积	截至2017年6月末累计竣工面积	截至2017年6月末待开发土地面积	截至2017年6月末待开发建筑面积	预计总投资金额	截至2017年6月末实际发生总投资金额
重庆鲁能英大	在建	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、商业、幼儿园、车位	70%	9.43	37.15	0.00	22.87	2.18	2.18	2.63	12.10	166,407.03	47,541.89
	竣工	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、车位	70%	31.50	31.43	0.00	0.00	2.82	31.43	0.00	0.00	52,884.75	52,074.94
	在建	领秀城4街区	重庆市南岸区	高层、洋房、别墅、商业、车位、公寓	70%	19.34	50.63	43.61	43.61	0.00	0.00	2.68	7.02	234,583.53	60,788.92
	竣工	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、商业、车位	70%	12.35	51.06	0.00	0.00	24.13	51.06	0.00	0.00	230,744.30	149,957.06
重庆江津鲁能	在建	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	13.94	36.04	20.37	20.37	0.00	0.00	6.06	15.67	133,683.90	28,973.33
青岛鲁能广宇	拟建	青岛鲁能公馆	青岛即墨市	叠拼、洋房、小高层	100%	4.69	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4.69	10.00	79,653.37	18,005.67
东莞鲁能广宇	在建	鲁能铂悦花园	东莞茶山镇	高层、公寓、商业	100%	2.95	14.33	14.33	14.33	0.00	0.00	0.00	0.00	248,763.19	153,710.97
合计						210.57	755.25	107.84	326.11	61.07	144.17	61.11	284.96	4,819,822.52	2,045,591.20

注：规划建筑面积每期根据土地出让合同、建设工程规划许可证、施工许可证、竣工备案证等进行调整。

表2:2017年上半年公司房地产销售情况

										单位: 万平方米
公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未售面积	2017年上半年新增预售面积	2017年上半年月总预售面积	2017年上半年签约面积	截止2017年6月末未售面积	2017年上半年月结算面积
重庆鲁能	星城 13 街区	重庆市渝北区	高层、公寓、商业、车库	100%	14.73	0.83	15.56	3.45	12.11	6.00
	南渝星城	重庆市巴南区	高层、商业、车库	100%	3.60	8.17	11.77	7.78	3.99	10.67
	北渝星城	重庆市北碚区	高层、洋房、商业、车库	100%	0.00	5.27	5.27	5.21	0.06	0.00
	鲁能城	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	5.36	5.78	11.14	7.60	3.54	0.00
	中央公馆	重庆市渝北区	别墅、洋房、商业、车库	100%	3.22	0.21	3.43	1.07	2.36	1.04
	九龙花园	重庆市九龙坡区	高层、商业	100%	0.23	4.43	4.66	1.94	2.73	0.00
	九龙花园东郡 1 街区	重庆市九龙坡区	高层、公寓、商业、车库	100%	0.76	5.36	6.12	3.38	2.74	0.00
	泰山 7 号	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	1.93	16.47	18.40	10.12	8.28	0.00
	星城 1-4 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.59	0.00	0.20	0.39	0.20	0.00
	星城 5 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.09	0.00	0.09	0.01	0.08	0.01
	星城 6 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	1.29	0.40	1.69	0.76	0.93	1.10
	星城 7 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.10	0.00	0.10	0.02	0.08	0.01
	星城 8 街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.32	0.20	0.52	0.02	0.50	0.02

单位：万平方米

公司名称	项目名称	位置	业态	权益比例	2017年初未售面积	2017年上半年新增预售面积	2017年上半年月总预售面积	2017年上半年签约面积	截止2017年6月末未售面积	2017年上半年月结算面积
	星城9街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.74	0.20	0.94	0.30	0.64	0.31
	星城10街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.01	0.00	0.01	0.00	0.01	0.01
	星城11街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.21	0.00	0.21	0.00	0.21	0.00
	星城12街区	重庆市渝北区	高层、商业、车库	100%	0.71	0.20	0.91	0.24	0.67	0.27
重庆鲁能英大	领秀城1街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库、幼儿园	100%	0.36	1.50	1.86	0.11	1.75	0.00
	领秀城2街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库	100%	0.99	0.56	1.55	0.34	1.21	0.87
	领秀城3街区	重庆市南岸区	别墅、商业、车库	100%	6.18	0.87	7.05	2.94	4.11	1.46
	领秀城4街区	重庆市南岸区	高层、洋房、别墅、商业、车位、公寓	100%	0.00	11.19	11.19	9.15	2.04	0.00
	领秀城5街区	重庆市南岸区	高层、商业、车库	100%	5.60	0.00	5.60	0.67	4.93	0.71
江津鲁能	江津领秀城	重庆市江津区	高层、洋房、商业、车位	100%	0.00	4.69	4.69	0.00	4.69	0.00
青岛鲁能广宇	青岛鲁能公馆	青岛即墨市	叠拼、洋房、小高层	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
东莞鲁能广宇	鲁能铂悦花园	东莞茶山镇	高层、公寓、商业	100%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
总计					47.02	66.33	112.96	55.50	57.86	22.47

(五) 报告期公司无新增土地储备。

(六) 报告期公司无地产出租及土地一级开发情况。

(七) 占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地域情况

	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	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	142,052.87	110,915.51	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分产品						
商品房	142,052.87	110,915.51	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分地区						
重庆	142,052.87	110,915.51	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分项目						
领秀城	26,168.48	19,478.80	25.56%	149.73%	134.88%	4.71%
鲁能星城	46,467.98	29,455.51	36.61%	-23.02%	12.07%	-19.85%
中央公馆	13,551.86	12,008.29	11.39%	-	-	-
南渝星城	55,864.55	49,972.90	10.55%	-	-	-

(八) 2017年上半年公司财务融资情况:

类别	期末余额	本期融资成本区间	融资期限
期末融资总额(万元)	863,069	4.75%-6%	1-3年
其中: 银行贷款(万元)	311,859	4.75%-6%	3年
基金融资(万元)	-	-	-
公司债券(万元)	-	-	-
信托融资(万元)	199,900	5.40%	2年
委托贷款(万元)	351,310	4.785%-6%	1-2年
其他(万元)	-	-	-

(九) 下半年, 公司将继续以重大资产重组工作为主线, 以规范管理为重点, 以提质增效为抓手, 加强项目开竣工管理, 强化成本管控, 推动公司业务的持续健康快速发展, 为公司股东创造更大的价值。

## 二、主营业务分析

### (一) 概述

截至2017年6月30日, 公司总资产2,077,108.37万元, 其中: 流动资产2,016,753.43万元; 非流动资产60,354.94万元; 总负债1,747,679.78万元, 其中: 流动负债1,232,920.78万元; 非流动负债514,759.00万元; 归属于上市公司股东的所有者权益229,360.16万元。

2017年1-6月公司实现营业收入143,626.89万元, 实现归属于上市公司股东净利润2,676.60万元, 基本每股收益0.05元, 加权平均净资产收益率1.17%, 截至2017年6月30日归属于上市公司股东的每股净资产4.47元。

2017年1-6月公司归属于上市公司股东的净利润2,676.60万元, 较上年同期9,080.54万元减

少70.52%，其主要原因是公司控股子公司重庆鲁能上年同期所得税减免冲减所得税费用10,732.29万元，该非经常性损益事项增加公司上年同期净利润7,029.65万元，而本报告期重庆鲁能不符合相关所得税减免政策，未发生冲减所得税事项。

## （二）主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,436,268,945.61	720,636,101.82	99.31%	较上年同期新增南渝星城、中央公馆、星城13街区项目竣工确认收入
营业成本	1,135,973,658.92	354,412,929.85	220.52%	较上年同期新增南渝星城、中央公馆、星城13街区项目竣工结转成本，且土地成本增幅较大
销售费用	136,564,006.58	83,439,274.65	63.67%	开发项目增加，项目媒体广告、市场推广活动费等营销费用增加
管理费用	31,726,896.82	28,972,863.43	9.51%	
财务费用	6,510,814.84	-2,991,669.66	317.63%	费用化贷款利息支出增加
所得税费用	14,947,549.45	-64,750,719.66	-123.08%	上年同期取得所得税减免冲减所得税费用，本期无此事项
经营活动产生的现金流量净额	1,479,563,269.40	-1,116,975,513.03	232.46%	预售房款增加，竞拍保证金收回
投资活动产生的现金流量净额	4,489,255.66	11,911,295.39	-62.31%	新增在建工程投入
筹资活动产生的现金流量净额	-532,701,773.60	2,120,886,746.84	-125.12%	同比贷款减少
现金及现金等价物净增加额	951,350,751.46	1,015,822,529.20	-6.35%	
投资收益	-2,266,936.18	-64,060,305.56	96.46%	参股公司宜宾鲁能净利润增加
资产减值损失	-797,597.41	13,642.77	-5,946.30%	收回应收款增加
营业外支出	512,342.26	138,765.35	269.21%	赔偿金支出增加

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

## (三) 主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产业	1,420,528,665.52	1,109,155,055.10	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分产品						
商品房	1,420,528,665.52	1,109,155,055.10	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分地区						
重庆	1,420,528,665.52	1,109,155,055.10	21.92%	100.52%	223.52%	29.69%
分项目						
领秀城	261,684,798.46	194,788,035.57	25.56%	149.73%	134.88%	4.71%
鲁能星城	464,679,801.81	294,555,098.19	36.61%	-23.02%	12.07%	-19.85%
中央公馆	135,518,556.68	120,082,932.23	11.39%			
南渝星城	558,645,508.57	499,728,989.11	10.55%			

## 三、非主营业务分析

不适用。

## 四、资产及负债状况

## 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,719,171,571.40	8.28%	1,964,816,376.01	16.86%	-8.58%	
应收账款	1,522,353.14	0.01%	1,429.80		0.01%	
存货	17,971,709,889.81	86.52%	9,218,972,716.20	79.10%	7.42%	
投资性房地产			12,909,244.58	0.11%	-0.11%	
长期股权投资	248,742,757.99	1.20%	221,421,115.97	1.90%	-0.70%	
固定资产	4,147,175.02	0.02%	2,538,141.58	0.02%		
在建工程	13,726,205.22	0.07%			0.07%	



短期借款	3,483,100,000.00	16.77%	1,390,000,000.00	11.93%	4.84%	
长期借款	5,147,590,000.00	24.78%	3,041,890,000.00	26.10%	-1.32%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

不适用。

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

截止2017年6月30日，公司所有权受限资产价值3,778,565,708.92元，详细情况如下：

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,977,281.46	按揭贷款保证金
货币资金	60,503,538.76	贷款冻结资金
存货	3,713,084,888.70	土地使用权借款抵押
合计	3,778,565,708.92	

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
100,000,000.00	0.00	100.00%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	房地产开发、酒店管理	新设	100,000,000.00	100.00%	自有	无	永久	房地产	完成		18,258.55	否	2017年02月10日	详见巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203073003?announceTime=2017-02-10">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203073003?announceTime=2017-02-10</a>
合计	--	--	100,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	18,258.55	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

不适用。

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

公司报告期不存在衍生品投资。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
何艳	巴蜀幼儿园鲁能二园	2017年5月25日	1,053.14	-12.15	转让完成后,增加重庆鲁能公司本期营业收入1,002.99万元,增加本期净利润216.77万元	5.30%	不低于评估价	否	无	是	是	是	2017年06月01日	详见巨潮资讯网: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203576328?announceTime=2017-06-01">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203576328?announceTime=2017-06-01</a>

### 2、出售重大股权情况

不适用。

## 七、主要控股参股公司分析

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	所处行业	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	房地产业	200,000,000.00	18,690,868,334.83	2,794,856,018.53	1,431,146,321.50	75,908,613.15	58,865,793.62
重庆鲁能物业服务集团有限公司	子公司	物业服务	物业服务	5,000,000.00	15,719,499.89	5,893,793.12	25,884,924.08	548,278.05	450,127.64
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、房屋销售	房地产业	470,000,000.00	1,549,779,944.41	465,225,380.99	0.00	-4,774,619.01	-4,774,619.01
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	子公司	房地产开发、房屋销售	房地产业	100,000,000.00	208,058,888.66	95,915,543.78	0.00	-4,084,456.31	-4,084,456.22
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	子公司	房地产开发、酒店管理	房地产业	100,000,000.00	319,223,462.26	100,018,258.55	0.00	24,344.73	18,258.55
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	参股公司	房地产开发	房地产业	200,000,000.00	9,785,186,339.43	710,693,594.26	253,962,664.27	8,239,392.47	-6,476,960.50

报告期内取得和处置子公司的情况：

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
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	投资设立	

主要控股参股公司情况说明：

公司控股子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司2017年1-6月净利润5,886.58万元较上年同期减少60.75%，原因为其上年同期所得税减免冲减所得税费用增加利润10,732.29万元，本期无减免事项。

公司全资子公司重庆鲁能物业服务集团有限公司2017年1-6月净利润45.01万元较上年同期增加208.11万元，原因为公司承接物业管理项目增加，盈利能力提高。

公司全资子公司东莞鲁能广宇房地产开发有限公司是专为开发新项目而设立的公司，项目处于开发建设期，当期无经营收入，2017年1-6月净利润-477.46万元主要由期间费用产生。

公司全资子公司青岛鲁能广宇房地产开发有限公司是专为开发新项目而设立的公司，项

目处于开发建设期，当期无经营收入，2017年1-6月净利润-408.45万元主要由期间费用产生。

公司全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司成立于2017年，是专为开发新项目而设立的公司，项目处于开发建设期，当期无经营收入，2017年1-6月净利润1.8万元主要由存款利息收入产生。

公司参股公司宜宾鲁能开发（集团）有限公司2017年1-6月净利润-647.70万元较上年增加96.46%，原因为宜宾鲁能全资子公司成都鲁能置业有限公司上年同期对存货计提跌价准备减少利润18,260万元。

## 八、公司控制的结构化主体情况

不适用。

## 九、对 2017 年 1-9 月经营业绩的预计

不适用。

## 十、公司面临的风险和应对措施

（一）政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。中央经济工作会议定调2017年楼市发展方向，强调促进房地产市场平稳健康发展，明确强化房屋居住属性，2017年房地产业调控不会放松。

（二）宏观经济环境风险：房地产行业对国民经济的发展具有重要的基础作用，同时也明显受到宏观经济状况的影响。近年来，我国宏观经济增速放缓，并处在经济结构的转型期，未来的发展仍然面临较为复杂的局面。中央经济工作会议明确2017年经济增长以“稳”为主，稳定的经济环境有利于保障房地产市场平稳健康发展。未来房地产业仍将是经济增长的重要支撑力量，但是其支撑经济增长的因素正在减少。

（三）经营风险：房地产开发所需资金量一般都非常大，除利用自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款等其他方式。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策、信贷政策发生重大调整，可能影响公司的资金筹集状况。另外，近年来，随着国民经济的快速发展，越来越多资金实力雄厚的企业进军房地产市场，房地产行业的竞争日趋激烈，公司也将面临更加严峻的市场竞争环境。

（四）重大资产重组的审批风险：公司及相关各方正积极推进本次重大资产重组工作，密切跟踪中国证监会对重组申报材料的审核进展情况，认真答复证监会对重组材料的反馈意见，尽最大努力完成本次重大资产重组工作。公司本次重大资产重组尚需中国证监会的核准，敬请广大投资者注意投资风险。

面对房地产行业调控不断加强、融资渠道和融资规模不断收紧、行业竞争不断加剧等严峻外部环境，公司将加快推进重大资产重组工作完成，严格规范管理，不断增强公司专业化、规模化、集约化水平，有针对性的开展业务拓展，加强开发项目开竣工管理，强化成本管控，并进一步提升房地产业务营销效率，推动公司房地产业务的持续健康快速发展。

## 第五节 重要事项

### 一、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
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	22.72%	2017 年 02 月 08 日	2017 年 02 月 09 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203070594?announceTime=2017-02-09">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203070594?announceTime=2017-02-09</a>
2016 年度股东大会	年度股东大会	22.56%	2017 年 05 月 19 日	2017 年 05 月 20 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203544591?announceTime=2017-05-20">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203544591?announceTime=2017-05-20</a>

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

不适用。

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项

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
资产重组时所作承诺	国家电网公司;韩玉卫;来维涛;乐超军;李斌;李景海;刘明星;鲁能集团有限公司;天津广宇发展股份有限公司;王晓成;徐迪伟;杨敏;张峥;赵廷凯;赵欣福;钟安刚	其他承诺	对重庆鲁能开发(集团)有限公司、重庆鲁能英大置业有限公司、宜宾鲁能开发(集团)有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司、北京顺义新城建设开发有限公司(以下简称"拟购买资产")自2014年1月1日至2016年8月31日期间(以下简称"报告期")在建、拟建、完工的房地产开发项目(以下简称"列入核查范围的房地产开发项目")在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形,现承诺如下:如因报告期内,拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚,给广宇发展和投资者造成损失的,鲁能集团将承担相应的赔偿责任。	2016年10月20日	长期有效	正常履行
	乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司	其他承诺	作为本次交易的交易对方,对重庆鲁能英大置业有限公司(以下简称"拟购买资产")自2014年1月1日至2016年8月31日期间(以下简称"报告期")在建、拟建、完工的房地产开发项目(以下简称"列入核查范围的房地产开发项目")在开发过程中是否存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规情形,现承诺如下:如因报告期内,拟购买资产列入核查范围的房地产开发项目在开发过程中存在土地闲置、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为而受到主管部门行政处罚,给广宇发展和投资者造成损失的,世纪恒美将承担相应的赔偿责任。	2016年10月20日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、将采取措施规范并尽量减少与上市公司发生关联交易;对于正常经营范围内且无法避免的关联交易,将本着公开、公平、公正的原则确定交易价格,依法与上市公司签订关联交易合同,保证关联交易的公允。2、严格按照相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务,遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务。3、保证不通过关联交易损害上市公司或上市公司其他股东的合法权益。4、本公司确认本承诺函所载的每一项承诺均为可独立执行之承诺。任何一项承诺若被视为无效或终止不影响其他各项承诺的有效性。5、本公司愿意承担由于违反上述承诺给上市公司造成的直接、间接的经济损失、索赔责任及额外的费用支出。	2016年07月05日	长期有效	正常履行
	鲁能集团有限公司	其他承诺	1、保证上市公司业务独立:(1)保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力,具有面向市场独立自主持续经营的能力;(2)保证本公司除行使股东权利之外,不对上市公司的业务活动进行干预;(3)保证尽量减少本公司及本公司控制的其他企业与上市公司的关联交易;在进行确有必要且无法避免的关联交易时,保证按照市场化原则和公允价格进行公平操作,并按相关法律法规和规范性文件的规定履行关联交易决策程序及信息披露义务。2、保证上市公司资产独立:(1)保证上市公司具有与经营有关的业务体系和相关的独立完整的资产;(2)保证本公司及本公司控制的其他企业不以任何	2016年07月05日	长期有效	正常履行

			方式违法违规占用上市公司的资金、资产；(3) 保证不以上市公司的资产为本公司及本公司控制的其他企业的债务违规提供担保。3、保证上市公司财务独立：(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务核算制度；(2) 保证上市公司独立在银行开户，不和本公司及本公司控制的其他企业共用银行账户；(3) 保证上市公司的财务人员不在本公司及本公司控制的其他企业兼职；(4) 保证上市公司依法独立纳税；(5) 保障上市公司能够独立作出财务决策，本公司不干预上市公司的资金使用。4、保证上市公司人员独立：(1) 保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及薪酬管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他企业；(2) 保证上市公司的董事、监事和高级管理人员严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的有关规定产生，保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在上市公司专职工作，不在本公司及本公司控制的其他企业担任除董事、监事以外的职务；(3) 本公司不干预上市公司董事会和股东大会行使职权、作出决定。5、保证上市公司机构独立：(1) 保证上市公司依法建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构，与本公司及本公司控制的其他企业间不存在机构混同的情形；(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、监事会、独立董事、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。			
鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美 股权投资有限公司	其他承诺	1、本公司现合法持有标的资产，本公司对标的资产的出资合法合规，出资额缴纳情况符合现行有效的公司法的规定；2、本公司通过受让取得的标的资产其转让价款均依约付清；3、标的资产的资产权属清晰，不存在信托持股、委托持股等任何权属纠纷，亦不存在其他任何潜在法律权属纠纷；4、标的资产不存在质押、抵押、其他担保或第三方权益限制情形，也不存在法院或其他有权机关冻结、查封、拍卖标的资产之情形；5、本公司依法拥有标的资产的占有、使用、收益及处分权，标的资产的股权过户或者转移不存在法律障碍，也不存在其他限制过户或转移的协议或安排。	2016年07 月05日	长期有效	正常履行	
鲁能集团有限公司； 乌鲁木齐世纪恒美 股权投资有限公司	其他承诺	一、本公司保证为本次重大资产重组所提供的有关信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、在参与本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定，及时披露有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。三、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司承诺锁定股	2016年07 月05日	长期有效	正常履行	

			份自愿用于相关投资者赔偿安排。如违反上述声明和承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。			
	鲁能集团有限公司; 乌鲁木齐世纪恒美 股权投资有限公司	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股份发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股份发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016年07 月05日	长期有效	正常履行
	韩玉卫;来维涛;乐 超军;李斌;李景海; 天津广宇发展股份 有限公司;王晓成; 张峥;赵廷凯;钟安 刚; 杨敏	其他承诺	一、本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺并保证为本次重大资产重组所提供的信息和文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。二、如本次交易所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，本公司董事、监事、高级管理人员不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代本公司董事、监事、高级管理人员向证券交易所和登记结算公司申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和登记结算公司报送本公司董事、监事、高级管理人员的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本公司董事、监事、高级管理人员承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。	2016年07 月05日	长期有效	正常履行
	天津广宇发展股份 有限公司; 韩玉卫; 来维涛; 乐超军; 李斌; 李景海; 王 晓成; 张峥; 赵廷 凯; 钟安刚; 杨敏	其他承诺	本公司及董事、高级管理人员、本公司的实际控制人在最近五年未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况，本公司具有《公司法》、《证券法》等相关法律、法规规定的担任上市公司股东的资格。本公司符合作为上市公司非公开发行股票发行对象的条件，不存在法律、法规、规章或规范性文件规定的不得作为上市公司非公开发行股票发行对象的情形。本公司最近五年不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺及被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分等情况。	2016年07 月05日	长期有效	正常履行
承诺是否 及时履行	是					



#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

公司半年度报告未经审计。

#### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

#### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用。

#### 七、破产重整相关事项

公司报告期未发生破产重整相关事项。

#### 八、诉讼事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项：不适用。

#### 九、处罚及整改情况

公司报告期不存在处罚及整改情况。

#### 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

不适用。

#### 十一、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

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。

#### 十二、重大关联交易

##### 1、与日常经营相关的关联交易

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(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	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价	披露日期	披露索引
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%，期限 1 年	50,000	14.23%	50,000	否	银行转账	利率 6% 以上	2016 年 03 月 09 日	参见公司《关于预计公司 2016 年度新增关联交易的公告》(公告编号：2016-017)，网址索引： <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202030306?announceTime=2016-03-09">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202030306?announceTime=2016-03-09</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 4.785%，期限 1 年	152,600	43.44%	152,600	否	银行转账	利率 6% 以上	2016 年 03 月 09 日	参见公司《关于预计公司 2016 年度新增关联交易的公告》(公告编号：2016-017)，网址索引： <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202030306?announceTime=2016-03-09">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202030306?announceTime=2016-03-09</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 4.785%，期限 1 年	116,360	33.12%	116,360	否	银行转账	利率 6% 以上	2016 年 11 月 12 日	参见公司《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号：2016-086)，网址索引： <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202825338?announceTime=2016-11-12">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1202825338?announceTime=2016-11-12</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 5.5%，期限 2 年	3,000	0.85%	3,000	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 06 月 01 日	参见公司《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号：2017-034)，网址索引： <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203576330?announceTime=2017-06-01">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203576330?announceTime=2017-06-01</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 5.22%，期限 11 个月	19,350	5.51%	19,350	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 03 月 25 日	参见公司《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号: 2017-016), 网址索引: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203194274?announceTime=2017-03-25">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203194274?announceTime=2017-03-25</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 4.785%，期限 1 年	10,000	2.85%	10,000	否	银行转账	利率 6% 以上	2017 年 01 月 25 日	参见公司《关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的公告》(公告编号: 2017-005), 网址索引: <a href="http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203043419?announceTime=2017-01-24">http://www.cninfo.com.cn/cninfo-new/disclosure/szse_main/bulletin_detail/true/1203043419?announceTime=2017-01-24</a>
合计				--	--	351,310	--	351,310	--	--	--	--	--
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)				1、公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过 2016 年度控股股东鲁能集团预计为公司子公司重庆鲁能和重庆鲁能英大有偿提供总额度不超过 28 亿元的财务资助, 期限不超过 12 个月, 利率不超过 7.5%, 期限内利息 (关联交易金额) 最高不超过 21,000 万元。报告期重庆鲁能和重庆鲁能英大向鲁能集团实际支付的利息 (关联交易金额) 已经 2016 年审议, 在 2016 年预计总额度内。2、公司 2016 年度股东大会审议通过 2017 年度控股股东鲁能集团拟向公司及下属公司有偿新增总额度不超过 99 亿元的财务资助, 期限不超过 36 个月, 利率不超过 5.5%, 资助金额在总额度内可于有效期内循环使用。据此测算, 预计关联交易总金额不超过人民币 16.335 亿元。报告期公司及所属公司 2017 年财务资助向鲁能集团实际支付的利息 (关联交易金额) 在 2017 年预计总额度内。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因 (如适用)				无									

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

公司报告期末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

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十三、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

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。

## 十四、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

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

## (1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
鲁能集团有限公 司	2016年03 月31日	51,090	2016年05月31 日	51,090	连带责任保 证	2年	否	是
鲁能集团有限公 司	2016年10 月22日	196,500	2016年11月28 日	130,935	连带责任保 证	2年	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			247,590	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				182,025
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09月28 日	16,807	连带责任保 证	2年	否	是
重庆鲁能开发（集 团）有限公司	2016年01 月16日	19,650	2016年03月28 日	18,668	连带责任保 证	2年	否	是
重庆鲁能开发（集 团）有限公司	2016年01 月16日	32,750	2016年05月30 日	31,768	连带责任保 证	2年	否	是
重庆鲁能开发（集 团）有限公司	2016年03 月09日	112,660	2016年09月21 日	69,561	连带责任保 证	5年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			594,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				0
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			825,870	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				136,804
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			594,000	报告期内担保实际发生额合				0

(A1+B1+C1)		计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,073,460	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	318,829
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			139.01%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			182,025
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余额 (E)			136,804
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			204,149
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			318,829
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

公司无采用复合方式担保情况。

## (2) 违规对外担保情况

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、其他重大合同

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十五、社会责任情况

### 1、履行精准扶贫社会责任情况

公司无半年度精准扶贫工作，暂无后续精准扶贫计划。

### 2、重大环保情况

公司及公司子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

## 十六、其他重大事项的说明

### （一）报告期公司重大资产重组相关事项

1、2017年1月6日，公司披露了公告编号为“2017-001”的《关于本次重大资产重组收到<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>的公告》，及《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》。

2、2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-004”的《第九届董事会第六次会议决议公告》，审议通过《关于<天津广宇发展股份有限公司关于发行股份购买资产并募集配套资金之房地产业务的自查报告>的议案》和《关于签订附生效条件的<盈利预测补偿协议之补充协议（二）>的议案》，并发布了《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订版）》。

3、2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-007”的《<中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书>之反馈意见的回复公告》。

4、2017年2月24日，公司披露了公告编号为“2017-012”的《关于本次重大资产重组收到<中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书>的公告》，及《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》。

5、2017年4月5日，公司披露了公告编号为“2017-018”的《关于向中国证监会申请中止重大资产重组审查的公告》。

6、2017年4月14日，公司披露了公告编号为“2017-020”的《关于收到<中国证监会行政许可申请中止审查通知书>的公告》。

7、2017年7月1日，公司披露了公告编号为“2017-042”的《关于重组标的公司鲁能亘富拟与控股股东鲁能集团签署<股权转让协议>暨关联交易的公告》。2017年6月30日，公司召开第九届董事会第十二次会议，审议通过《关于重组标的公司鲁能亘富拟与控股股东鲁能集团签署<股权转让协议>暨关联交易的议案》，同意重组标的公司山东鲁能亘富开发有限公司收购控股股东鲁能集团持有的山东鲁能朱家峪开发有限公司100%股权，转让基准日为2016年12月31日，转让价格为人民币23,799.94万元，交易过渡期间（转让基准日至股权交割完成日之间）产生的损益归属于山东鲁能亘富开发有限公司。

### （二）关于2016年度公司利润分配方案的相关事项说明

2017年4月26日，公司召开第九届董事会第九次会议，审议通过《关于2016年度利润分配的预案》，4月28日披露了公告编号为“2017-026”的《关于2016年度利润分配预案的公告》。以截至2016年12月31日总股本512,717,581股为基数，以母公司可供股东分配的利润向全体股东按每10股派发现金股利0.6元（含税），合计派发现金股利30,763,054.86元，占归属于上市公司股东净利润的8.91%，剩余未分配利润2,493,650.75元结转以后年度分配。

2017年5月19日，公司召开2016年度股东大会，审议通过了《关于2016年度利润分配的预案》。

2017年6月29日，公司披露了公告编号为“2017-038”的《2016年度权益分派实施公告》，本次权益分派登记日期为2017年7月6日，除权除息日为2017年7月7日。

2017年7月7日，公司本次权益分派实施完毕。

### （三）报告期公司董事调整情况

1、2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-003”的《关于董事长辞职的公告》。

2、2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-004”的《第九届董事会第六次会议决议公告》，增补周悦刚先生为公司第九届董事会董事候选人，任期至第九届董事会届满。

3、2017年2月9日，公司披露了公告编号为“2017-008”的《2017年第一次临时股东大会决议公告》，审议通过了《关于增补公司董事的议案》。

4、2017年2月9日，公司披露了公告编号为“2017-009”的《第九届董事会第七次会议决议公告》，审议通过《关于选举公司董事长的议案》和《关于调整董事会专门委员会的议案》。

(四) 报告期公司所属公司新设立情况

1、2017年2月10日，公司披露了公告编号为“2017-010”的《关于全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司注册成立的公告》。

2、2017年3月22日，公司披露了公告编号为“2017-014”的《关于全资子公司重庆鲁能物业服务有限责任公司注册成立东莞分公司的公告》。

3、2017年5月10日，公司披露了公告编号为“2017-031”的《关于全资子公司重庆鲁能物业服务有限责任公司注册成立青岛分公司的公告》。

(五) 报告期公司关联交易及对外担保相关事项

1、2017年1月24日，公司披露了公告编号为“2017-005”的《关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的公告》。

2、2017年4月28日，公司披露了公告编号为“2017-028”和公告编号为“2017-029”的《关于预计2017年度新增关联交易的公告》和《关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的公告》。

(六) 报告期公司接受调研情况

报告期，公司共接待了三次现场调研活动，并分别于5月16日、5月24日和6月1日在巨潮资讯网发布了接待与推广活动记录表。

(七) 报告期公司控股子公司向公司提供财务资助事项

2017年6月14日，公司召开第九届董事会第十一次会议，审议通过公司控股子公司重庆鲁能，为满足公司资金需要，用自有资金向公司有偿提供人民币3,000万元财务资助，期限1年，年利率4.35%。据此测算，本次交易金额为130.5万元。本次提供财务资助事项不构成关联交易。

(八) 报告期信息披露情况

公告编号	披露时间	公告名称或内容	披露指引
2017-001	2017-01-06	关于本次重大资产重组收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-01-06	中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书	巨潮资讯网
2017-002	2017-01-20	2016年度业绩预告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-003	2017-01-24	关于董事长辞职的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-004	2017-01-24	第九届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-005	2017-01-24	关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网



2017-006	2017-01-24	关于召开2017年第一次临时股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-007	2017-01-24	《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》之反馈意见的回复公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-01-24	发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（修订版）	巨潮资讯网
-	2017-01-24	关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明	巨潮资讯网
-	2017-01-24	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	长江证券承销保荐有限公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	北京市天元律师事务所关于公司发行股份购买资产并募集配套资金涉及的房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之房地产业务专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	北京中企华资产评估有限责任公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	中信证券股份有限公司对公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》的回复说明之专项核查意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	长江证券承销保荐有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告	巨潮资讯网
-	2017-01-24	中信证券股份有限公司关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告	巨潮资讯网
-	2017-01-24	北京市天元律师事务所关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的补充法律意	巨潮资讯网

		见（二）	
-	2017-01-24	关于发行股份购买资产并募集配套资金之房地产业务的自查报告	巨潮资讯网
-	2017-01-24	关于增补公司董事的独立意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	关于签订附生效条件的《盈利预测补偿协议之补充协议（二）》的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-01-24	关于公司控股股东对公司提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
2017-009	2017-02-09	第九届董事会第七次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-008	2017-02-09	2017年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-02-09	2017年第一次临时股东大会的法律意见书	巨潮资讯网
2017-010	2017-02-10	关于全资子公司重庆江津鲁能领秀城开发有限公司注册成立的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-011	2017-02-15	2016年度业绩快报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-012	2017-02-24	关于本次重大资产重组收到《中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书》的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-02-24	中国证监会行政许可项目审查二次反馈意见通知书	巨潮资讯网
2017-013	2017-03-02	关于完成法定代表人工商变更登记并换领营业执照的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-014	2017-03-22	关于全资子公司重庆鲁能物业服务服务有限公司注册成立东莞分公司的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-015	2017-03-25	第九届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-016	2017-03-25	关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

2017-017	2017-03-25	关于全资子公司拟向关联方提供物业服务暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
-	2017-03-25	独立董事关于全资子公司拟向关联方提供物业服务暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-03-25	关于全资子公司拟向关联方提供物业服务暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-03-25	独立董事关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的议案的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-03-25	关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
2017-018	2017-04-05	关于向中国证监会申请中止重大资产重组审查的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-019	2017-04-12	2017年第一季度业绩预告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-020	2017-04-14	关于收到《中国证监会行政许可申请中止审查通知书》的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-021	2017-04-26	关于举行“投资者网上集体接待日”活动的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-022	2017-04-28	第九届董事会第九次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-023	2017-04-28	第九届监事会第三次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-024	2017-04-28	2016年年度报告摘要	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-025	2017-04-28	2017年第一季度报告正文	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-026	2017-04-28	关于2016年度利润分配预案的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

2017-027	2017-04-28	关于会计政策变更的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-028	2017-04-28	关于预计2017年度新增关联交易的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-029	2017-04-28	关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-030	2017-04-28	关于召开2016年度股东大会的通知	巨潮资讯网
-	2017-04-28	关于2016年度利润分配的预案	巨潮资讯网
-	2017-04-28	2017年第一季度报告全文	巨潮资讯网
-	2017-04-28	2016年年度报告	巨潮资讯网
-	2017-04-28	2016年度监事会工作报告	巨潮资讯网
-	2017-04-28	公司章程修正案	巨潮资讯网
-	2017-04-28	未来三年（2017-2019年）股东回报规划	巨潮资讯网
-	2017-04-28	2016年董事会工作报告	巨潮资讯网
-	2017-04-28	监事会关于公司2017年第一季度报告的专项审核意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	监事会关于公司2016年年度报告的专项审核意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	监事会关于对公司内部控制评价报告的意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	2016年度内部控制自我评价报告	巨潮资讯网
-	2017-04-28	内部控制审计报告	巨潮资讯网
-	2017-04-28	2016年年度审计报告	巨潮资讯网
-	2017-04-28	关于公司非经营性资金占用及其他关联资金往来汇总表的专项审核报告	巨潮资讯网
-	2017-04-28	独立董事2016年度述职报告（张峥）	巨潮资讯网
-	2017-04-28	独立董事2016年度述职报告（赵廷凯）	巨潮资讯网
-	2017-04-28	独立董事2016年度述职报告（乐超军）	巨潮资讯网
-	2017-04-28	关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	独立董事关于预计2017年度为下属公司提供融资担保的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	关于公司内部控制评价报告的独立董事意见	巨潮资讯网

-	2017-04-28	关于未来三年（2017-2019年）股东回报规划的 独立意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	关于公司2016年利润分配方案的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	关于会计政策变更的独立董事意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	独立董事关于对公司关联方资金占用和对外担 保情况的专项说明和独立意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	关于预计2017年度新增关联交易的独立董事意 见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	独立董事关于预计2017年度新增关联交易的事 前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-04-28	接待和推广制度（2017年4月）	巨潮资讯网
-	2017-04-28	投资者关系管理制度（2017年4月）	巨潮资讯网
-	2017-04-28	信息披露管理制度（2017年4月）	巨潮资讯网
2017-031	2017-05-10	关于全资子公司重庆鲁能物业服务服务有限公司注 册成立青岛分公司的公告	《中国证券报》、《证 券时报》、《上海证券 报》及巨潮资讯网
2017-032	2017-05-20	2016年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《证 券时报》、《上海证券 报》及巨潮资讯网
-	2017-05-20	2016年度股东大会的法律意见书	巨潮资讯网
-	2017-05-20	公司章程（2017年5月）	巨潮资讯网
2017-033	2017-06-01	第九届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》、《证 券时报》、《上海证券 报》及巨潮资讯网
2017-034	2017-06-01	关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助 暨关联交易的公告	《中国证券报》、《证 券时报》、《上海证券 报》及巨潮资讯网
2017-035	2017-06-01	关于控股子公司挂牌转让部分资产进展的公告	《中国证券报》、《证 券时报》、《上海证券 报》及巨潮资讯网
-	2017-06-01	独立董事关于控股股东向公司全资子公司提供 财务资助暨关联交易的事前认可意见	巨潮资讯网
-	2017-06-01	关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助 暨关联交易的独立董事意见	巨潮资讯网
2017-036	2017-06-02	关于完成工商变更登记并变更营业执照的公告	《中国证券报》、《证 券时报》、《上海证券 报》及巨潮资讯网

2017-037	2017-06-08	2017年5月份销售情况简报	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网
2017-038	2017-06-29	2016年度权益分派实施公告	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

上述事项公司均在监管机构指定的信息披露媒体《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

## 十七、公司子公司重大事项

### （一）报告期公司子公司关联交易相关事项

1、2017年3月25日，公司披露了公告编号为“2017-016”的《关于公司控股股东对公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。

2、2017年3月25日，公司披露了公告编号为“2017-017”的《关于全资子公司拟向关联方提供物业服务暨关联交易的公告》。公司全资子公司重庆鲁能物业根据业务发展需要及市场需求，拟向关联方成都鲁能置业有限公司提供物业服务，服务期为一年，服务费用为人民币554.41万元。

3、2017年6月1日，公司披露了公告编号为“2017-034”的《关于控股股东向公司全资子公司提供财务资助暨关联交易的公告》。

4、2017年7月1日，公司披露了公告编号为“2017-040”的《关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的公告》。2017年6月30日，公司召开第九届董事会第十二次会议，审议通过《关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的议案》，同意成都鲁能置业有限公司向公司控股子公司重庆鲁能有偿提供人民币40,000万元财务资助，期限1年，年利率5.5%。截至报告期末，相关财务资助合同尚未签订。

5、2017年7月1日，公司披露了公告编号为“2017-041”的《关于鲁能商贸向公司全资子公司青岛鲁能广宇提供财务资助暨关联交易的公告》。2017年6月30日，公司召开第九届董事会第十二次会议，审议通过《关于成都鲁能向公司控股子公司重庆鲁能提供财务资助暨关联交易的议案》，同意山东鲁能贵和商贸有限公司向公司全资子公司青岛鲁能广宇有偿提供人民币4,000万元财务资助，期限2年，年利率5.5%。截至报告期末，相关财务资助合同尚未签订。

### （二）报告期公司子公司出售资产相关事项

2017年6月1日，公司披露了公告编号为“2017-035”的《关于控股子公司挂牌转让部分资产进展的公告》。2017年5月25日，交易双方签署商品房买卖合同。截至公告披露之日，与本次资产转让相关的仲裁结果已出具，裁决将巴蜀幼儿园鲁能二园过户给何艳，并支付相应的违约金，仲裁费54,142元由重庆鲁能承担50,000元，何艳承担4,142元，驳回何艳的其他仲裁请求。截至报告期末巴蜀幼儿园鲁能二园已转让完毕。

### （三）报告期公司子公司未决诉讼、仲裁事项

2010年6月，重庆鲁能英大与中城建第六工程局集团有限公司（以下简称“中城建公司”）签订《鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）建安工程施工合同》，约定中城建公司承包鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）工程，后因合同履行双方发生纠纷。2013年9月，中城建公司起诉重庆鲁能英大，要求判付其变更和新增工程款3,242.40734万元，延期利息997万元，合计4,239.40734万元。2014年8月中城建公司向重庆市第五中级人

民法院提交了变更诉讼请求申请书，请求将起诉状中第1项诉讼请求变更为：支付原告工程款10,713.2122万元及延期支付工程款利息。2015年4月，中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了增加诉讼请求申请书，中城建公司增加水电安装工程款8,130,773.99元及按同期贷款基准利率四倍计算的利息请求。2014年7月17日，重庆鲁能英大向中城建公司提起了反诉，请求中城建公司向重庆鲁能英大支付违约金共计699.79万元，并判决中城建公司承担全部的诉讼费用。

由于诉讼标的额较大，该案件直接移送至重庆市高级人民法院。2015年8月4日至5日，重庆高院开庭审理此案，法庭开展调查，双方进行了举证和质证，并发表了辩论意见。由于中城建公司提出鉴定申请，法庭已经抽签认定鉴定机构为重庆海特工程造价咨询有限公司，鉴定机构已开始鉴定，并提出补充资料清单。我方已经在承办律师的指导下提交了补充证据，并且召开案件工作组会议讨论。双方对补充的证据进行质证。截至本报告期末，该诉讼事项正在审理过程中。

上述事项公司均在监管机构指定的信息披露媒体《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）进行了披露。

## 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
二、无限售条件股份	512,717,581	100.00%						512,717,581	100.00%
1、人民币普通股	512,717,581	100.00%						512,717,581	100.00%
三、股份总数	512,717,581	100.00%						512,717,581	100.00%

股份变动的原因：不适用。

股份变动的批准情况：不适用。

股份变动的过户情况：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：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：不适用。

#### 2、限售股份变动情况

不适用。

### 二、证券发行与上市情况

不适用。

### 三、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	41,345	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% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末	报告期内	持有有限	持有无限	质押或冻结情况



			持有的普通股数量	增减变动情况	售条件的普通股数量	售条件的普通股数量	股份状态	数量
鲁能集团有限公司	国有法人	106,771,767.00%	0			106,771,767		
中国工商银行股份有限公司—嘉实事件驱动股票型证券投资基金	其他	8,213,611.00%	-690,400			8,213,611		
戈德集团有限公司	国有法人	7,352,300.00%	0			7,352,300		
罗瑞云	境内自然人	7,332,803.00%	-687,754			7,332,803		
王雪梅	境内自然人	5,105,291.00%	0			5,105,291		
汪向东	境内自然人	4,960,500.00%	0			4,960,500		
王春艳	境内自然人	4,778,875.00%	967,200			4,778,875		
杨征	境内自然人	4,106,341.00%	58,200			4,106,341		
陈东升	境内自然人	3,161,700.00%	-109,300			3,161,700		
王贇	境内自然人	3,001,855.00%	0			3,001,855		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（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 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
鲁能集团有限公司	106,771,767	人民币普通股	106,771,767					
中国工商银行股份有限公司—嘉实事件驱动股票型证券投资基金	8,213,611	人民币普通股	8,213,611					
戈德集团有限公司	7,352,300	人民币普通股	7,352,300					
罗瑞云	7,332,803	人民币普通股	7,332,803					

王雪梅	5,105,291	人民币普通股	5,105,291
汪向东	4,960,500	人民币普通股	4,960,500
王春艳	4,778,875	人民币普通股	4,778,875
杨征	4,106,341	人民币普通股	4,106,341
陈东升	3,161,700	人民币普通股	3,161,700
王贇	3,001,855	人民币普通股	3,001,855
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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股东情况说明（如有）（参见注 4）	罗瑞云普通账户持有本公司股票 2,121,710 股，信用账户持有本公司股票 5,211,093 股；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 5,105,291 股；汪向东普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,960,500 股；王春艳普通账户持有本公司股票 59,200 股，信用账户持有本公司股票 4,719,675 股；杨征普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 4,106,341 股；陈东升普通账户持有本公司股票 30,700 股，信用账户持有本公司股票 3,131,000 股；王贇普通账户持有本公司股票 0 股，信用账户持有本公司股票 3,001,855 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未进行约定购回交易。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

公司报告期控股股东未发生变更。

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第七节 优先股相关情况

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2016 年年报。

### 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
钟安刚	董事长	离任	2017 年 01 月 23 日	工作变动，主动辞职
周悦刚	董事长	被选举	2017 年 02 月 08 日	工作需要

## 第九节 公司债相关情况

公司不存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司

2017 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,719,171,571.40	967,820,829.94
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	1,522,353.14	
预付款项	22,248,945.56	1,832,075.73
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	86,410,663.40	964,480,611.78
买入返售金融资产		
存货	17,971,709,889.81	15,660,851,395.59
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	366,470,832.72	247,067,386.68
流动资产合计	20,167,534,256.03	17,842,052,299.72
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	248,742,757.99	251,009,694.17
投资性房地产		6,824,035.46
固定资产	4,147,175.02	3,949,335.83
在建工程	13,726,205.22	
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	1,114,807.60	997,145.29
递延所得税资产	335,818,489.46	251,788,616.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	603,549,435.29	514,568,827.54
资产总计	20,771,083,691.32	18,356,621,127.26
流动负债：		
短期借款	3,483,100,000.00	3,198,600,000.00
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		
应付账款	1,339,952,003.97	781,620,353.18

预收款项	6,624,685,187.06	4,158,871,460.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	3,956,881.34	2,932,030.87
应交税费	435,273,355.24	456,009,155.00
应付利息	14,505,768.75	25,695,093.14
应付股利	33,436,700.18	2,673,645.32
其他应付款	394,297,866.35	529,575,572.09
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		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	12,329,207,762.89	9,155,977,309.60
非流动负债：		
长期借款	5,147,590,000.00	5,921,590,000.00
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		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,147,590,000.00	5,921,590,000.00
负债合计	17,476,797,762.89	15,077,567,309.60
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	86,674,439.27	86,674,439.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,936,688.02	67,936,688.02
一般风险准备		
未分配利润	1,626,272,940.86	1,630,270,038.77
归属于母公司所有者权益合计	2,293,601,649.15	2,297,598,747.06
少数股东权益	1,000,684,279.28	981,455,070.60
所有者权益合计	3,294,285,928.43	3,279,053,817.66
负债和所有者权益总计	20,771,083,691.32	18,356,621,127.26

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：李军

## 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	13,127,399.54	23,045,234.77
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		
预付款项	7,500.00	136,500.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	15,301,160.00	208,757,760.00
存货		
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	6,289,122.30	6,092,312.32
流动资产合计	34,725,181.84	238,031,807.09
非流动资产：		

可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	770,918,246.43	670,918,246.43
投资性房地产		
固定资产	351,004.96	389,656.43
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	1,114,807.60	997,145.29
递延所得税资产	10,705,667.31	8,376,882.93
其他非流动资产		
非流动资产合计	783,089,726.30	680,681,931.08
资产总计	817,814,908.14	918,713,738.17
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	
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	5,834,176.03	6,118,086.74
预收款项		
应付职工薪酬	728,806.76	677,032.56
应交税费	41,087.52	283,095.49
应付利息	132,916.68	
应付股利	33,436,700.18	2,673,645.32
其他应付款	14,882,940.64	208,376,464.16
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	155,056,627.81	218,128,324.27
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		
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		
负债合计	155,056,627.81	218,128,324.27
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	86,674,439.27	86,674,439.27
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,936,688.02	67,936,688.02
未分配利润	-4,570,427.96	33,256,705.61
所有者权益合计	662,758,280.33	700,585,413.90
负债和所有者权益总计	817,814,908.14	918,713,738.17

### 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	1,436,268,945.61	720,636,101.82

其中：营业收入	1,436,268,945.61	720,636,101.82
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,373,167,622.15	580,555,450.41
其中：营业成本	1,135,973,658.92	354,412,929.85
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		
税金及附加	63,189,842.40	116,708,409.37
销售费用	136,564,006.58	83,439,274.65
管理费用	31,726,896.82	28,972,863.43
财务费用	6,510,814.84	-2,991,669.66
资产减值损失	-797,597.41	13,642.77
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）	-2,266,936.18	-64,060,305.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
其他收益		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	60,834,387.28	76,020,345.85
加：营业外收入	620,670.06	488,178.33
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	512,342.26	138,765.35
其中：非流动资产处置损失		117,851.45
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	60,942,715.08	76,369,758.83
减：所得税费用	14,947,549.45	-64,750,719.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	45,995,165.63	141,120,478.49
归属于母公司所有者的净利润	26,765,956.95	90,805,403.84

少数股东损益	19,229,208.68	50,315,074.65
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		
（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		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	45,995,165.63	141,120,478.49
归属于母公司所有者的综合收益总额	26,765,956.95	90,805,403.84
归属于少数股东的综合收益总额	19,229,208.68	50,315,074.65
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.05	0.18
（二）稀释每股收益	0.05	0.18

法定代表人：周悦刚

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：李军

## 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	19,526.91	7,296.13
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	5,306.80	610,987.97
销售费用		
管理费用	7,371,785.95	6,947,707.54
财务费用	2,015,347.25	-405,315.37
资产减值损失	-1,000.00	-36,961.69
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）		15,365,476.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-9,371,913.09	8,256,354.11
加：营业外收入		6,888.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	20,950.00	113,049.95
其中：非流动资产处置损失		113,049.95
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-9,392,863.09	8,150,192.16
减：所得税费用	-2,328,784.38	
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-7,064,078.71	8,150,192.16
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	-7,064,078.71	8,150,192.16
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.01	0.02
（二）稀释每股收益	-0.01	0.02

## 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	3,946,661,056.44	2,098,960,609.28
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	999,460,655.35	88,599,389.86

经营活动现金流入小计	4,946,121,711.79	2,187,559,999.14
购买商品、接受劳务支付的现金	2,535,809,889.81	2,717,258,355.10
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	44,556,545.76	26,305,512.59
支付的各项税费	365,534,237.54	434,944,266.62
支付其他与经营活动有关的现金	520,657,769.28	126,027,377.86
经营活动现金流出小计	3,466,558,442.39	3,304,535,512.17
经营活动产生的现金流量净额	1,479,563,269.40	-1,116,975,513.03
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	10,029,885.71	12,150,909.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	10,029,885.71	12,150,909.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,540,630.05	239,613.61
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	5,540,630.05	239,613.61
投资活动产生的现金流量净额	4,489,255.66	11,911,295.39
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	523,500,000.00	3,180,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		22,822.27
筹资活动现金流入小计	523,500,000.00	3,180,022,822.27
偿还债务支付的现金	813,000,000.00	946,110,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	243,105,338.09	112,726,075.43
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	96,435.51	300,000.00
筹资活动现金流出小计	1,056,201,773.60	1,059,136,075.43
筹资活动产生的现金流量净额	-532,701,773.60	2,120,886,746.84
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	951,350,751.46	1,015,822,529.20
加：期初现金及现金等价物余额	702,339,999.72	940,651,902.61
六、期末现金及现金等价物余额	1,653,690,751.18	1,956,474,431.81

## 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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	193,660,371.08	524,069.14
经营活动现金流入小计	193,660,371.08	524,069.14
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	3,680,857.96	3,059,200.22
支付的各项税费	5,101.80	1,081,824.23
支付其他与经营活动有关的现金	197,911,788.22	4,281,736.10
经营活动现金流出小计	201,597,747.98	8,422,760.55
经营活动产生的现金流量净额	-7,937,376.90	-7,898,691.41
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		6,047,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		6,048,400.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		168,767.61
投资支付的现金	100,000,000.00	
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		80,000,000.00
投资活动现金流出小计	100,000,000.00	80,168,767.61
投资活动产生的现金流量净额	-100,000,000.00	-74,120,367.61
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	100,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		212.45
筹资活动现金流入小计	100,000,000.00	212.45
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	1,980,458.33	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,980,458.33	
筹资活动产生的现金流量净额	98,019,541.67	212.45
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	-9,917,835.23	-82,018,846.57
加：期初现金及现金等价物余额	23,045,234.77	102,622,024.92
六、期末现金及现金等价物余额	13,127,399.54	20,603,178.35

## 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				86,674,439.27				67,936,688.02		1,630,270,038.77	981,455,070.60	3,279,053,817.66
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				86,674,439.27				67,936,688.02		1,630,270,038.77	981,455,070.60	3,279,053,817.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-3,997,097.91	19,229,208.68	15,232,110.77
（一）综合收益总额											26,765,956.95	19,229,208.68	45,995,165.63
（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											-30,763,054.86		-30,763,054.86
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												-30,763,054.86		-30,763,054.86
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				86,674,439.27			67,936,688.02				1,626,272,940.86	1,000,684,279.28	3,294,285,928.43

上年金额

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				86,674,226.82			67,479,877.89				1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23	
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				1,285,427,250.42	789,346,891.10	2,741,645,827.23	

	00				226.82				877.89		42	,891.10	23
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					6,920.63						90,805,403.84	50,315,074.65	141,127,399.12
(一)综合收益总额											90,805,403.84	50,315,074.65	141,120,478.49
(二)所有者投入和减少资本					6,920.63								6,920.63
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					6,920.63								6,920.63
(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	512,71				86,681,				67,479,		1,376,2	839,661	2,882,7

	7,581.00				147.45			877.89		32,654.26	,965.75	73,226.35
--	----------	--	--	--	--------	--	--	--------	--	-----------	---------	-----------

## 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				86,674,439.27				67,936,688.02	33,256,705.61	700,585,413.90
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				86,674,439.27				67,936,688.02	33,256,705.61	700,585,413.90
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-37,827,133.57	-37,827,133.57
（一）综合收益总额										-7,064,078.71	-7,064,078.71
（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										-30,763,054.86	-30,763,054.86
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-30,763,054.86	-30,763,054.86

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				86,674,439.27				67,936,688.02	-4,570,427.96	662,758,280.33

上年金额

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				86,674,226.82				67,479,877.89	29,145,414.40	696,017,100.11
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	29,145,414.40	696,017,100.11
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					212.45					8,150,192.16	8,150,404.61
(一) 综合收益总额										8,150,192.16	8,150,192.16
(二) 所有者投入和减少资本					212.45						212.45

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					212.45						212.45
(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				86,674,439.27				67,479,877.89	37,295,606.56	704,167,504.72

### 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）和原国家经济体制改革委员会（体改函生[1991]30号）批准、天津市工商行政管理局注册登记，以募集方式设立的股份有限公司（首次发行社会公众股3,340万股，股票面值为每股1元）。本公司股票于1993年12月10日在深圳证券交易所上市，股票代码为000537。经过历次股权调整，国有股东山东鲁能集团有限公司（已于2012年7月变更为“鲁能集团有限公司”，以下简称“鲁能集团”）于2010年2月成为本公司的实际控制人。截至2017年6月30日，股本总额为51,271.7581万股，其中鲁能集团持有106,771,767股，持股比例为20.82%。

本公司历次股权变动情况如下：



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10,272.513万股国有法人股份（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下发了《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）。该文件就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9,839.143万股（占总股本的19.19%）股份无偿划转给鲁能集团事宜做出了批复意见。上述股份已于2010年2月9日过户至鲁能集团名下。至此，鲁能集团持有本公司10,263.293万股，占总股本的20.017%，为本公司第一大股东。

2013年5月7日至2013年6月30日，鲁能集团通过深交所交易系统增持了本公司股份4,138,837股。股份增持后，鲁能集团持有本公司106,771,767股，占本公司总股本的20.82%。

本公司注册地址在天津技术经济开发区泰达中心（第三大街16号）；法定代表人周悦刚。本公司统一社会信用代码注册号为9112000010310067X6。

本公司注册登记的经营经营范围包括：房地产开发及商品房销售，对住宿酒店及餐饮酒店投资，房屋租赁，物业服务，房地产信息咨询服务，材料和机械电子设备、通讯设备及器材、办公设备销售，仓储（危险品除外），商品信息咨询（以上范围内国家有专营专项规定的按规定办理）。

本公司各所属子公司主要经营房地产开发、销售及物业管理服务等业务。

本公司的实际控制人为鲁能集团，最终控制方为国家电网公司。

本财务报表业经本公司第九届董事会第十四次会议于2017年8月7日决议批准报出。

本公司2017年度纳入合并范围的子公司共6户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加1户，详见本附注八“合并范围的变更”。

## 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：

本公司及各子公司主要从事房地产开发、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，详见本附注五、28“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，请参阅附注五、32“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2017年6月30日的财务状况及2017年1-6月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会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五、14“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，详见本附注五、14“长期股权投资”或本附注五、10“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”（详见本附注五14、（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，按照本附注五、14（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。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### （2）按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
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	其他方法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	50.00%	50.00%
3—4 年	80.00%	80.00%
4—5 年	90.00%	90.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
备用金等	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

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

## 12、存货

公司遵守房地产业的披露要求。

### （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

无。

## 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五、10“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，按本附注五、6、（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：

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

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

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

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

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

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

## 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	5.00	3.17- 19.00
运输工具	年限平均法	6	5.00	15.83
电子设备	年限平均法	5-8	5.00	11.88-19.00
办公设备	年限平均法	7	5.00	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。

### (2) 研究与开发支出

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。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、22“长期资产减值”。

## (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

公司是遵守房地产业的披露要求。

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

### ①开发产品

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

### ②分期收款销售

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

### ③出售自用房屋

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

### ④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够

可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

#### ⑤出租物业收入确认方法

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

#### ⑥其他业务收入确认方法

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

## 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，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### （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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，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

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

#### (8) 所得税

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

#### (9) 预计负债

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

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

### 33、重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更

不适用。

#### (2) 重要会计估计变更

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	自 2016 年 5 月 1 日起，公司所经营的房地产开发、销售业务按 11% 的税率计算增值税销项税额并抵扣进项税，或按简易计税方法以 5% 的征收率计算缴纳增值税。	11%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。	25%
土地增值税	按房地产销售收入减扣除项目金额后，按照超率累进税率计缴。	

### 2、税收优惠

无。

### 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	7,257.24	3,469.36
银行存款	1,714,187,032.70	962,936,530.36
其他货币资金	4,977,281.46	4,880,830.22
合计	1,719,171,571.40	967,820,829.94

其他说明：

所有权或使用权受到限制的货币资金详见本附注“七、77、所有权或使用权受限制的资产”。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无。

## 3、衍生金融资产

不适用。

## 4、应收票据

无。

## 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	13,496,035.87	100.00%	11,973,682.73	88.72%	1,522,353.14	11,973,682.73	100.00%	11,973,682.73	100.00%	
合计	13,496,035.87	100.00%	11,973,682.73	88.72%	1,522,353.14	11,973,682.73	100.00%	11,973,682.73	100.00%	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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	11,973,682.73	11,973,682.73	100.00%
合计	11,973,682.73	11,973,682.73	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：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额（元）	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
物业服务	1,522,353.14			应收关联方款项可收回
合计	1,522,353.14			



**(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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

无。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 8,187,252.88 元，占应收账款期末余额合计数的比例 60.66%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 6,664,899.74 元。

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无。

**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	22,248,945.56	100.00%	1,832,075.73	100.00%
合计	22,248,945.56	--	1,832,075.73	--

**(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 18,765,620.50 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 84.34%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 0.00 元。

**7、应收利息**

无。

## 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金额为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	313,433,238.90	100.00%	227,022,575.50	72.43%	86,410,663.40	1,192,300,784.69	100.00%	227,820,172.91	19.11%	964,480,611.78
合计	313,433,238.90	100.00%	227,022,575.50	72.43%	86,410,663.40	1,192,300,784.69	100.00%	227,820,172.91	19.11%	964,480,611.78

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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	35,496,455.20	1,774,822.76	5.00%
1 至 2 年	20,340,420.24	2,034,042.03	10.00%
2 至 3 年	9,334,264.41	4,667,132.21	50.00%
3 至 4 年	453,892.28	363,113.82	80.00%
4 至 5 年	266,137.46	239,523.71	90.00%
5 年以上	217,943,940.97	217,943,940.97	100.00%
合计	283,835,110.56	227,022,575.50	79.98%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：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 (元)	计提 比例 (%)	坏账 准备	计提理由
河南省国土资源开发投资管理中心	15,000,000.00			竞拍土地保证金可收回
江津区财政局	10,774,000.00			安全文明措施费和保证金预计可收回
东莞市住房和城乡建设局	1,433,756.90			墙体材料基金预计可收回
即墨市供电公司	128,000.00			临时供电押金
东莞市供电局	302,400.00			临时供电押金
鲁能集团有限公司	239,330.00			应收关联方款项预计可收回
代垫款	437,499.52			代施工单位垫付款项可收回
其他保证金及押金	135,084.00			租赁押金预计可收回
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	110.00			应收关联方款项预计可收回
备用金	1,147,947.92			备用金可收回
合计	29,598,128.34			

## (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 32,849.74 元；本期收回或转回坏账准备金额 830,447.15 元。

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

## (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	92,559,549.65	968,889,376.57
代垫款项	1,041,493.91	96,886.00
往来款	218,327,099.66	221,790,522.12
预存电费	1,505,095.68	1,524,000.00
合计	313,433,238.90	1,192,300,784.69

## (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
单位 1	往来款	54,247,162.84	5 年以上	17.31%	54,247,162.84
单位 2	民工工资保证金	32,253,220.00	1 年以内&1-2 年 &2-3 年&5 年以上	10.29%	7,032,015.00
单位 3	往来款	27,502,789.06	5 年以上	8.77%	27,502,789.06
单位 4	往来款	17,110,000.00	5 年以上	5.46%	17,110,000.00
单位 5	保证金	15,000,000.00	1 年以内	4.79%	
合计	--	146,113,171.90	--	46.62%	105,891,966.90

## (6) 涉及政府补助的应收款项

无。

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 10、存货

公司遵守房地产行业的披露要求。

## (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

按性质分类：

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
开发成本	15,892,728,325.30		15,892,728,325.30	14,455,245,618.16		14,455,245,618.16
开发产品	2,078,981,564.51		2,078,981,564.51	1,205,605,777.43		1,205,605,777.43
库存商品	2,998,184.52	2,998,184.52		2,998,184.52	2,998,184.52	
合计	17,974,708,074.33	2,998,184.52	17,971,709,889.81	15,663,849,580.11	2,998,184.52	15,660,851,395.59

按下列格式分项目披露“开发成本”及其利息资本化率情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
重庆领秀城	2014年08月16日	2019年03月30日	6,846,196,088.50	1,207,291,522.74	297,382,682.07		643,072,618.28	1,486,553,587.26	280,365,222.83	9,812,633.07	银行贷款;其他
中央公馆	2015年08月31日	2017年06月10日	1,801,934,607.86	281,645,363.27	595,824,894.00		427,014,212.62	80,128,600.78	31,205,055.60	1,753,250.00	银行贷款
鲁能星城十三街区	2015年03月13日	2017年09月30日	1,663,267,300.00	244,662,489.57	303,321,784.20		401,252,718.81	340,695,800.18	56,741,240.01	26,721,523.66	银行贷款
鲁能城	2016年03月31日	2020年06月30日	4,814,807,253.92	1,969,744,917.79			157,409,366.21	2,127,154,284.00	92,451,666.68	23,530,000.00	银行贷款;其他
九龙花园	2015年11月26日	2017年10月31日	2,039,385,466.63	994,505,172.87			228,240,482.10	1,222,745,654.97	10,304,861.12	522,500.03	银行贷款
九龙东郡一街区	2016年07月11日	2018年05月15日	1,221,723,964.09	559,484,949.24			111,358,961.58	670,843,910.82	7,152,444.44	3,969,777.77	银行贷款
南渝星城	2015年07月04日	2019年04月30日	2,787,311,052.01	1,285,381,726.15	795,617,940.00		264,636,003.27	754,399,789.42	76,843,576.65	43,884,500.88	银行贷款

	日	日									
泰山 7 号	2016 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	11,095,61 0,900.00	3,745,869 ,226.71			371,149,0 65.35	4,117,018 ,292.06	133,324,6 38.87	49,655,08 3.32	银行贷 款;其他
星城外滩	2016 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 30 日	8,928,000 ,000.00	1,807,145 ,205.97			425,562,0 86.45	2,232,707 ,292.42	53,026,56 2.47	30,720,97 9.14	其他
北渝星城	2016 年 12 月 28 日	2019 年 04 月 30 日	2,378,983 ,800.00	702,776,1 05.66			161,316,6 12.47	864,092,7 18.13			银行贷款
茶山鲁能 公馆	2017 年 02 月 17 日	2018 年 10 月 30 日	2,487,631 ,900.00	1,485,659 ,420.24			45,021,72 6.13	1,530,681 ,146.37	32,089,43 8.32	25,377,67 8.32	其他
即墨鲁能 公馆	2017 年 07 月 18 日	2018 年 12 月 28 日	796,533,7 00.00	171,079,5 17.95			4,894,472 .29	175,973,9 90.24	3,242,836 .11	2,549,078 .59	其他
江津鲁能 领秀城	2017 年 06 月 16 日	2018 年 12 月 28 日	1,336,838 ,971.80				289,733,2 58.65	289,733,2 58.65	2,777,692 .50	2,777,692 .50	其他
合计	--	--	48,198,22 5,004.81	14,455,24 5,618.16	1,992,147 ,300.27		3,530,661 ,584.21	15,892,72 8,325.30	779,525,2 35.60	221,274,6 97.28	--

按下列格式分项目披露“开发产品”：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
领秀城 3#展示 区住宅	2011 年 12 月 19 日	2,068,055.58			2,068,055.58
3#AB 区住宅	2012 年 06 月 19 日	10,544,866.21			10,544,866.21
3#AB 区车位	2012 年 06 月 19 日	11,557,196.93			11,557,196.93
3#展示区商业	2011 年 12 月 19 日	55,653,370.04			55,653,370.04
C 区住宅	2012 年 12 月 25 日	9,236,477.54			9,236,477.54
C 区车位	2012 年 12 月 25 日	11,334,670.30			11,334,670.30
EF 区住宅	2012 年 12 月 27 日	43,965,481.58		6,653,977.10	37,311,504.48
EF 区车位	2012 年 12 月 27	11,600,555.70			11,600,555.70

	日				
2#高层	2014年12月12日	8,351,490.17		4,522,770.99	3,828,719.18
2#洋楼	2014年12月12日	2,950,981.78		2,128,075.86	822,905.92
2#商业	2014年12月12日	33,573,458.51		22,196,068.84	11,377,389.67
2#车位	2014年12月12日	27,123,530.40		5,947,568.90	21,175,961.50
3#H1 区别墅	2015年12月25日	117,362,169.31		76,414,751.51	40,947,417.80
3#H1 区车位	2015年12月25日	21,606,000.00			21,606,000.00
3#H2 区	2016年11月25日	265,732,456.04			265,732,456.04
3# G 区住宅	2017年04月24日		158,265,843.96		158,265,843.96
3#H2 区、G 区车位	2017年04月24日		50,707,500.00		50,707,500.00
3#D 区住宅	2016年09月30日	85,665,457.98		50,070,778.20	35,594,679.78
3#D 区车位	2016年09月30日	18,549,800.00			18,549,800.00
5#区住宅	2016年11月30日	12,117,346.31		11,619,513.47	497,832.84
5#区商业	2016年11月30日	72,357,319.00		24,850,988.79	47,506,330.21
1#地 1、8 号住宅	2017年06月28日		88,409,338.11		88,409,338.11
鲁能星城一街区	2004年12月30日	23,096,630.06			23,096,630.06
鲁能星城十一街区	2008年12月17日	1,408,135.40		46,937.95	1,361,197.45
鲁能星城五街区	2011年12月22日	1,316,408.41		100,835.96	1,215,572.45
鲁能星城七街区	2007年11月30日	1,587,725.32		226,818.00	1,360,907.32
鲁能星城十二街区	2013年05月31日	8,705,886.35		3,748,240.56	4,957,645.79

鲁能星城十街区	2009年12月18日	206,285.80		103,143.76	103,142.04
鲁能星城九街区	2010年03月16日	14,753,328.38		4,499,718.30	10,253,610.08
鲁能星城六街区	2013年09月09日	54,919,904.50		26,307,094.29	28,612,810.21
鲁能星城十三街区	2016年12月28日	230,038,857.90	303,321,784.20	259,522,309.39	273,838,332.71
鲁能城中央公馆	2016年12月28日	48,221,931.93	595,824,894.00	120,082,932.24	523,963,893.69
鲁能南渝星城	2017年05月18日		795,617,940.00	499,728,989.08	295,888,950.92
合计	--	1,205,605,777.43	1,992,147,300.27	1,118,771,513.19	2,078,981,564.51

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：无。

## (2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

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	备注
		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	--

按项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		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) 存货期末余额中借款费用资本化率的情况

项目名称	本期发生额	累计金额	资本化率(%)
重庆领秀城	9,812,633.07	280,365,222.83	2.44



中央公馆	1,753,250.00	31,205,055.60	1.15
鲁能星城十三街区	26,721,523.66	56,741,240.01	3.88
鲁能城	23,530,000.00	92,451,666.68	3.02
九龙花园	522,500.03	10,304,861.12	0.26
九龙东郡一街区	3,969,777.77	7,152,444.44	1.80
南渝星城	43,884,500.88	76,843,576.65	2.68
泰山7号	49,655,083.32	133,324,638.87	2.57
星城外滩	30,720,979.14	53,026,562.47	2.67
茶山鲁能公馆	25,377,678.32	32,089,438.32	4.771
即墨鲁能公馆	2,549,078.59	3,242,836.11	4.785
江津鲁能领秀城	2,777,692.50	2,777,692.50	5.22
合计	221,274,697.28	779,525,235.60	

注：上述项目仅指开发成本中包含的借款费用资本化情况。

#### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
鲁能城	740,374,300.00	740,374,300.00	土地使用权借款抵押
鲁能泰山7号	1,521,635,300.13	2,576,842,522.00	土地使用权借款抵押
南渝星城	326,650,000.00	326,650,000.00	土地使用权借款抵押
领秀城	164,530,702.87	69,218,066.70	土地使用权借款抵押
合计	2,753,190,303.00	3,713,084,888.70	--

#### (5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无。

#### 11、划分为持有待售的资产

无。

#### 12、一年内到期的非流动资产

无。

#### 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴营业税	16,972,680.92	32,608,099.41
预缴所得税	71,117,045.72	78,745,759.23
预缴及待抵扣增值税	238,818,276.31	107,769,665.74
预缴土增税	21,021,909.07	15,293,162.08
城市维护建设税	10,555,387.64	7,321,851.91
教育费附加	4,523,632.57	2,929,621.70
地方教育费附加	3,461,900.49	2,399,226.61
合计	366,470,832.72	247,067,386.68

#### 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		132,279,563.05	132,279,563.05	

##### (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无。

##### (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

无。

## (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

无。

## 15、持有至到期投资

无。

## 16、长期应收款

无。

## 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			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
宜宾鲁能 开发（集 团）有限 公司	251,009,6 94.17			-2,266,93 6.18						248,742,7 57.99	
小计	251,009,6 94.17			-2,266,93 6.18						248,742,7 57.99	
合计	251,009,6 94.17			-2,266,93 6.18						248,742,7 57.99	

## 18、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

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	10,069,500.00			10,069,500.00
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	10,069,500.00			10,069,500.00
(1) 处置	10,069,500.00			10,069,500.00
(2) 其他转出				
4.期末余额				
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	3,245,464.54			3,245,464.54
2.本期增加金额	121,549.24			121,549.24
(1) 计提或摊销	121,549.24			121,549.24
3.本期减少金额	3,367,013.78			3,367,013.78
(1) 处置	3,367,013.78			3,367,013.78
(2) 其他转出				
4.期末余额				
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				

2.期初账面价值	6,824,035.46			6,824,035.46
----------	--------------	--	--	--------------

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

不适用。

## (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

## 19、固定资产

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋建筑物	运输工具	电子设备	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额		1,894,078.80	811,608.23	6,491,055.53	9,196,742.56
2.本期增加金额				609,049.77	609,049.77
(1) 购置				609,049.77	609,049.77
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额		1,894,078.80	811,608.23	7,100,105.30	9,805,792.33
二、累计折旧					
1.期初余额		1,224,029.24	490,455.15	3,532,922.34	5,247,406.73
2.本期增加金额		56,473.88	25,734.20	329,002.50	411,210.58
(1) 计提		56,473.88	25,734.20	329,002.50	411,210.58
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4.期末余额		1,280,503.12	516,189.35	3,861,924.84	5,658,617.31
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		613,575.68	295,418.88	3,238,180.46	4,147,175.02
2.期初账面价值		670,049.56	321,153.08	2,958,133.19	3,949,335.83

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

无。

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无。

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

无。

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

## 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
鲁能城商业项目	13,726,205.22		13,726,205.22			

合计	13,726,205.22		13,726,205.22			
----	---------------	--	---------------	--	--	--

## (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
鲁能城商业项目			13,726,205.22			13,726,205.22						自有资金
合计			13,726,205.22			13,726,205.22	--	--				--

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

无。

## 21、工程物资

无。

## 22、固定资产清理

无。

## 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

不适用。

## (2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

不适用。

## 24、油气资产

不适用。

**25、无形资产****(1) 无形资产情况**

无。

**(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

无。

**26、开发支出**

无。

**27、商誉**

无。

**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	997,145.29	187,337.79	69,675.48		1,114,807.60
合计	997,145.29	187,337.79	69,675.48		1,114,807.60

**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	11,196,170.02	2,799,042.50	12,025,617.17	3,006,404.30
可抵扣亏损	42,822,669.23	10,705,667.31	33,507,531.71	8,376,882.93
预收售房款预计利润	861,376,115.34	215,344,028.83	520,903,738.19	130,225,934.55
预提税费	427,879,003.26	106,969,750.82	440,717,580.04	110,179,395.01
合计	1,343,273,957.85	335,818,489.46	1,007,154,467.11	251,788,616.79

**(2) 未经抵销的递延所得税负债**

无。



## (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 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		335,818,489.46		251,788,616.79

## (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	366,901,699.98	366,902,699.98
合计	366,901,699.98	366,902,699.98

## (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

无。

## 30、其他非流动资产

无。

## 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	3,483,100,000.00	3,198,600,000.00
合计	3,483,100,000.00	3,198,600,000.00

短期借款分类的说明：期末余额中，关联方提供的短期借款为 3,483,100,000.00 元。

## (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无。

## 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无。

### 33、衍生金融负债

不适用。

### 34、应付票据

无。

### 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	375,379,968.12	321,945,014.81
应付质保金	5,504,821.12	5,445,251.86
应付土地款	18,401,063.18	18,401,063.18
应付物资款	6,220,588.33	5,766,153.53
预提建安工程费	928,386,227.16	428,035,819.80
应付劳务款	6,059,336.06	2,027,050.00
合计	1,339,952,003.97	781,620,353.18

#### (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	暂时未结算
重庆市国土局	4,203,127.30	暂时未结算
沈阳劳雷尔银行设备有限公司	3,793,076.86	暂时未结算
重庆海博建设有限公司	2,727,621.87	暂时未结算
中国建筑第五工程局有限公司	1,991,257.28	暂时未结算
重庆市助友建筑高新技术开发有限公司	1,509,906.10	暂时未结算
泰州市建设工程有限公司	1,408,998.04	暂时未结算
合计	29,790,607.45	--

### 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	6,622,197,899.00	4,158,871,460.00
预收物业费	2,487,288.06	
合计	6,624,685,187.06	4,158,871,460.00

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无。

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无。

## 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	2,946,799.77	43,389,602.26	42,469,347.88	3,867,054.15
二、离职后福利-设定提存计划	-14,768.90	4,331,891.15	4,227,295.06	89,827.19
合计	2,932,030.87	47,721,493.41	46,696,642.94	3,956,881.34

## (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		32,810,455.07	32,810,455.07	
2、职工福利费		2,481,784.70	2,469,784.70	12,000.00
3、社会保险费	-28,496.37	2,566,534.73	2,512,581.61	25,456.75
其中：医疗保险费	-30,754.27	2,306,248.55	2,248,972.34	26,521.94
工伤保险费	-2,995.30	138,398.47	137,017.85	-1,614.68
生育保险费	5,253.20	121,887.71	126,591.42	549.49
4、住房公积金	-45,438.99	2,562,377.51	2,404,505.72	112,432.80
5、工会经费和职工教育经费	3,020,735.13	1,452,265.50	755,836.03	3,717,164.60
8、其他短期薪酬		1,516,184.75	1,516,184.75	

合计	2,946,799.77	43,389,602.26	42,469,347.88	3,867,054.15
----	--------------	---------------	---------------	--------------

### (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	-79,148.23	3,932,799.01	3,800,057.43	53,593.35
2、失业保险费	66,281.13	71,291.94	135,384.18	2,188.89
3、企业年金缴费	-1,901.80	327,800.20	291,853.45	34,044.95
合计	-14,768.90	4,331,891.15	4,227,295.06	89,827.19

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
增值税	6,628,674.50	43,862.77
企业所得税	101,884.38	11,195,734.03
个人所得税	438,070.22	3,869,485.31
城市维护建设税	1,137.26	8,317.67
土地增值税	427,879,003.26	440,717,580.04
教育费附加	487.40	3,564.71
印花税	205.00	51,041.49
地方教育费附加	324.93	2,376.48
土地使用税	223,568.29	117,192.50
合计	435,273,355.24	456,009,155.00

### 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	7,186,899.63	13,127,908.48
短期借款应付利息	7,318,869.12	12,567,184.66
合计	14,505,768.75	25,695,093.14

重要的已逾期未支付的利息情况：无。

#### 40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	33,436,700.18	2,673,645.32
合计	33,436,700.18	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：

注：应付股利期末余额中 2,673,645.32 元为账龄 5 年以上，未付原因为股东暂未领取。

#### 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
往来款	47,395,592.40	0.00
售房定金	30,144,384.03	10,345,000.00
保证金	21,558,110.43	28,331,087.76
诚意金	121,443,586.40	92,075,477.00
押金	1,003,900.00	11,412,000.00
代收代付款项	172,752,293.09	387,412,007.33
合计	394,297,866.35	529,575,572.09

##### (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
诚意金	25,633,500.00	暂时未结算
售房定金	6,380,000.00	暂时未结算
广东建运科技发展有限公司	5,000,000.00	暂时未结算
北京邦克融通科技公司	3,270,000.00	暂时未结算
合计	40,283,500.00	--

#### 42、划分为持有待售的负债

无。

**43、一年内到期的非流动负债**

无。

**44、其他流动负债**

无。

**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	2,633,590,000.00	3,131,590,000.00
保证借款	2,484,000,000.00	2,790,000,000.00
信用借款	30,000,000.00	
合计	5,147,590,000.00	5,921,590,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注“七、77、所有权或使用权受到限制的资产”。

**46、应付债券**

无。

**47、长期应付款**

无。

**48、长期应付职工薪酬**

无。

**49、专项应付款**

无。

**50、预计负债**

无。

**51、递延收益**

无。

**52、其他非流动负债**

无。

**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

**54、其他权益工具**

无。

**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）	43,033,262.58			43,033,262.58
其他资本公积	43,641,176.69			43,641,176.69
合计	86,674,439.27			86,674,439.27

**56、库存股**

无。

**57、其他综合收益**

无。

**58、专项储备**

无。

**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	67,936,688.02			67,936,688.02
合计	67,936,688.02			67,936,688.02

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、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	1,630,270,038.77	1,285,427,250.42
调整后期初未分配利润	1,630,270,038.77	1,285,427,250.42
加：本期归属于母公司所有者的净利润	26,765,956.95	90,805,403.84
应付普通股股利	30,763,054.86	
期末未分配利润	1,626,272,940.86	1,376,232,654.26

## 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	1,425,627,163.50	1,129,149,623.46	708,417,320.13	346,964,618.89
其他业务	10,641,782.11	6,824,035.46	12,218,781.69	7,448,310.96
合计	1,436,268,945.61	1,135,973,658.92	720,636,101.82	354,412,929.85

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,133,665.02	3,195,279.97
教育费附加	2,196,176.60	1,369,405.72
房产税	632,245.92	
土地使用税	207,436.15	
车船使用税	2,950.00	
印花税	2,514,876.68	
营业税	15,635,418.49	35,927,824.55
土地增值税	35,427,878.91	75,296,597.87
地方教育费附加	1,437,454.03	912,937.12



其他	1,740.60	6,364.14
合计	63,189,842.40	116,708,409.37

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注“六、税项”。

### 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	34,052,211.53	58,984,158.61
媒体广告费	30,458,685.29	
市场推广活动费	11,517,332.68	
代理佣金	14,068,351.64	7,231,586.00
销售物料制作印刷费	1,434,128.25	
工资	3,987,598.86	2,849,600.01
咨询顾问费	631,698.11	
空置房管理及物业补偿费	1,924,217.22	2,094,828.59
现场包装费	626,912.84	
中介费	4,000.00	15,000.00
折旧费	31,438.49	25,376.21
社会保险费	882,576.40	246,067.71
住房公积金	329,626.80	114,555.40
宣传片	119,000.00	
销售服务费	111,000.00	
其他	36,385,228.47	11,878,102.12
合计	136,564,006.58	83,439,274.65

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	15,146,049.52	10,811,662.46
差旅费	1,120,522.70	930,471.86
办公费	645,345.77	531,746.74
社会保险	3,072,796.85	1,869,469.81
税费		5,238,248.84

中介费	3,459,870.28	3,458,320.75
外部劳务费	1,463,054.52	1,052,299.40
职工福利费	1,471,521.94	1,185,329.94
住房公积金	1,070,058.43	576,005.80
董事会费	148,911.79	277,169.66
其他	4,128,765.02	3,042,138.17
合计	31,726,896.82	28,972,863.43

## 65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	231,780,228.79	120,055,156.14
减：利息收入	4,332,293.56	4,374,628.27
减：利息资本化金额	221,274,697.28	120,055,156.14
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
手续费	337,576.89	1,382,958.61
合计	6,510,814.84	-2,991,669.66

## 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	-797,597.41	13,642.77
合计	-797,597.41	13,642.77

## 67、公允价值变动收益

无。

## 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	-2,266,936.18	-64,060,305.56
合计	-2,266,936.18	-64,060,305.56

## 69、其他收益

无。

## 70、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
政府补助	353,389.00		353,389.00
违约金、罚金收入	256,222.64	481,290.25	256,222.64
其他	11,058.42	6,888.08	11,058.42
合计	620,670.06	488,178.33	620,670.06

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
智慧小区补 贴	重庆市江南 城市建设资 产经营管理 有限公司	奖励		是	否	308,725.00		与收益相关
稳岗补贴	重庆市渝北 区就业和人 才服务局	奖励		是	否	44,664.00	84,944.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	--	353,389.00	84,944.00	--

## 71、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		117,851.45	
其中：固定资产处置损失		117,851.45	
赔偿金及滞纳金支出	371,567.62	20,913.90	371,567.62
其他	140,774.64		140,774.64
合计	512,342.26	138,765.35	512,242.26

## 72、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	98,977,422.12	-64,750,719.66
递延所得税费用	-84,029,872.67	
合计	14,947,549.45	-64,750,719.66

### (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	60,942,715.08
按法定/适用税率计算的所得税费用	15,235,678.77
非应税收入的影响	566,734.05
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	19,436.39
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-38,919.10
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	-835,380.66
所得税费用	14,947,549.45

## 73、其他综合收益

详见附注。

## 74、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	4,468,094.09	4,374,539.18
购房认购金、押金	67,124,596.08	62,434,927.54
赔偿金、租金等	1,388,745.16	538,982.16
往来款项	2,325,708.46	251,000.00
代收款项	33,383,511.56	20,989,662.98
竞拍保证金	890,770,000.00	10,278.00

合计	999,460,655.35	88,599,389.86
----	----------------	---------------

## (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	90,484,695.11	31,687,344.64
银行手续费	335,731.89	
支付的营业费用、管理费用等	176,594,037.08	94,152,811.47
赔偿金等	491,392.26	187,221.75
保证金、押金	44,866,859.26	
往来款	207,885,053.68	
合计	520,657,769.28	126,027,377.86

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无。

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无。

## (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
按揭贷款保证金解冻		22,609.82
零碎股出售收入利息		212.45
合计		22,822.27

## (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	96,435.51	300,000.00
合计	96,435.51	300,000.00

## 75、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	45,995,165.63	141,120,478.49
加：资产减值准备	-797,597.41	13,642.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	453,181.86	683,341.60
长期待摊费用摊销	69,675.48	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）	-2,890,277.88	-5,291,406.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		113,049.95
财务费用（收益以“-”号填列）	10,510,934.29	300,000.00
投资损失（收益以“-”号填列）	2,266,936.18	64,060,305.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-84,029,872.67	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,151,302,744.74	-2,708,697,548.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	859,903,455.75	-6,059,686.58
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,799,384,412.91	1,396,723,655.23
经营活动产生的现金流量净额	1,479,563,269.40	-1,116,975,513.03
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,653,690,751.18	1,956,474,431.81
减：现金的期初余额	702,339,999.72	940,651,902.61
现金及现金等价物净增加额	951,350,751.46	1,015,822,529.20

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无。

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无。

**(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	1,653,690,751.18	702,339,999.72
其中：库存现金	7,257.24	3,469.36
可随时用于支付的银行存款	1,653,683,493.94	702,336,530.36
三、期末现金及现金等价物余额	1,653,690,751.18	702,339,999.72

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。

**76、所有者权益变动表项目注释**

无。

**77、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	65,480,820.22	按揭贷款保证金、贷款冻结资金
存货	3,713,084,888.70	土地使用权借款抵押
合计	3,778,565,708.92	--

**78、外币货币性项目****(1) 外币货币性项目**

无。

(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。

不适用。

**79、套期**

无。

**80、其他**

无。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

无。

### 2、同一控制下企业合并

无。

### 3、反向购买

无。

### 4、处置子公司

不存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形。

不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。

### 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—重庆江津鲁能领秀城开发有限公司，纳入当年合并范围。

### 6、其他

无。

## 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
重庆鲁能物业服务集团有限公司	重庆市渝北区	重庆市渝北区	物业服务	100.00%		设立方式



东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	广东省东莞市	广东省东莞市	房地产开发、房屋销售	100.00%		设立方式
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	山东青岛即墨	山东青岛即墨	房地产开发、房屋销售	100.00%		设立方式
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司	重庆市江津区	重庆市江津区	房地产开发、酒店管理	100.00%		设立方式

## (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%	19,229,208.68		1,000,684,279.27
重庆鲁能英大置业有限公司	30.00%	-1,648,076.52		55,662,523.49

## (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	18,100,728,824.15	590,139,510.68	18,690,868,334.83	10,778,422,316.30	5,117,590,000.00	15,896,012,316.30	15,917,961,443.42	504,112,642.50	16,422,074,085.92	7,764,493,861.01	5,921,590,000.00	13,686,083,861.01
重庆鲁能英大置业有限公司	3,070,072,653.34	60,165,713.80	3,130,238,367.14	2,694,696,622.14	250,000,000.00	2,944,696,622.14	2,657,482,599.45	39,387,159.15	2,696,869,758.60	2,145,834,425.19	360,000,000.00	2,505,834,425.19

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	1,431,146,32	58,865,793.6	58,865,793.6	1,789,886,81	720,628,805.	149,966,783.	149,966,783.	-1,107,232,06

发(集团)有限公司	1.50	2	2	1.58	69	35	35	4.38
重庆鲁能英大置业有限公司	261,845,849.28	-5,493,588.41	-5,493,588.41	109,254,993.33	104,848,837.31	-7,244,099.85	-7,244,099.85	399,657,889.15

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无。

#### (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

无。

### 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

无。

### 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

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

无。

#### (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
流动资产	9,123,527,243.90	7,278,524,854.38
非流动资产	661,659,095.53	595,135,390.52
资产合计	9,785,186,339.43	7,873,660,244.90
流动负债	8,863,135,596.77	6,825,711,817.40

非流动负债	211,357,148.40	330,777,872.74
负债合计	9,074,492,745.17	7,156,489,690.14
归属于母公司股东权益	710,693,594.26	717,170,554.76
按持股比例计算的净资产份额	248,742,757.99	251,009,694.17
对联营企业权益投资的账面价值	248,742,757.99	251,009,694.17
营业收入	253,962,664.27	88,505,558.08
净利润	-6,476,960.50	-183,029,444.44
综合收益总额	-6,476,960.50	-183,029,444.44

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

无。

**(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**

无。

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

无。

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无。

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无。

**4、重要的共同经营**

无。

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

无。

**6、其他**

无。

## 十、与金融工具相关的风险

无。

## 十一、公允价值的披露

无。

## 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	20,000,000,000.00	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。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、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九、3“在合营企业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
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	参股公司

### 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	同受国家电网公司控制
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
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	受同一母公司控制
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	受同一母公司控制

海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	同受国家电网公司控制
成都鲁能置业有限公司	受同一母公司控制

## 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				831,200.00
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	物业费				26,722.80
海南三亚湾新城开发有限公司三亚山海天万豪酒店	营销推广	2,223,018.81			
海南英大房地产开发有限公司海口鲁能希尔顿酒店	营销推广	1,037,615.10			
海南亿隆城建投资有限公司文昌鲁能希尔顿酒店	营销推广	557,513.21			

#### 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
成都鲁能置业有限公司	提供物业服务	2,778,585.80	
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	提供物业服务	1,436,182.21	

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

### (3) 关联租赁情况

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	0.00	194,173.31

#### (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	168,066,450.00	2018年09月29日	2020年09月28日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	186,675,000.00	2019年04月08日	2021年04月07日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	317,675,000.00	2019年05月31日	2021年05月30日	否
重庆鲁能开发（集团）有限公司	695,610,000.00	2016年09月21日	2021年09月29日	否
鲁能集团有限公司	510,900,000.00	2021年05月29日	2023年05月28日	否
鲁能集团有限公司	1,309,345,000.00	2020年11月01日	2022年10月31日	否

注：截至 2017 年 6 月 30 日，本公司作为担保方为控股股东鲁能集团提供担保（借款反担保）的金额为 182,024.50 万元。担保主要内容为：（1）就子公司重庆鲁能取得农业银行的保证借款提供反担保 51,090.00 万元。该项借款的期末余额为 78,000.00 万元，鲁能集团为借款人重庆鲁能提供全程连带责任保证担保，本公司按所持重庆鲁能 65.5%的股权比例为鲁能集团提供反担保。（2）就子公司重庆鲁能取得交银国际信托有限公司的保证借款提供反担保 130,934.50 万元。该项借款的期末余额为 199,900.00 万元，鲁能集团为借款人重庆鲁能提供全程连带责任保证担保，本公司按所持重庆鲁能 65.5%的股权比例为鲁能集团提供反担保。

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
鲁能集团有限公司	88,523,550.00	2018年09月29日	2020年09月28日	否
鲁能集团有限公司	98,325,000.00	2019年04月08日	2021年04月07日	否
鲁能集团有限公司	167,325,000.00	2019年05月31日	2021年05月30日	否
鲁能集团有限公司	780,000,000.00	2019年05月30日	2021年05月29日	否
鲁能集团有限公司	366,390,000.00	2016年09月21日	2021年09月29日	否
鲁能集团有限公司	1,999,000,000.00	2016年11月02日	2020年11月01日	否

注：以上被担保方为子公司重庆鲁能开发（集团）有限公司。

## (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	76,000,000.00	2016年11月07日	2017年11月07日	短期借款
鲁能集团有限公司	9,000,000.00	2016年11月07日	2017年01月03日	短期借款
鲁能集团有限公司	500,000,000.00	2016年08月26日	2017年08月26日	短期借款
鲁能集团有限公司	800,000,000.00	2016年12月19日	2017年12月19日	短期借款
鲁能集团有限公司	650,000,000.00	2016年12月28日	2017年12月28日	短期借款
鲁能集团有限公司	1,052,000,000.00	2016年11月14日	2017年11月14日	短期借款
鲁能集团有限公司	111,600,000.00	2016年11月14日	2017年11月14日	短期借款
鲁能集团有限公司	100,000,000.00	2017年01月23日	2018年01月23日	短期借款
鲁能集团有限公司	193,500,000.00	2017年03月24日	2018年02月23日	短期借款
鲁能集团有限公司	30,000,000.00	2017年06月16日	2019年06月16日	长期借款
拆出				

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

## (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	762,793.88	709,972.72

## (8) 其他关联交易

无。

## 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
其他应收款	海南英大房地产开发 有限公司海口鲁能 希尔顿酒店	100,000.00		100,000.00	
其他应收款	海南亿隆城建投资 有限公司文昌鲁能 希尔顿酒店	100,000.00		100,000.00	
其他应收款	海南三亚湾新城开 发有限公司三亚山 海天万豪酒店	100,000.00		100,000.00	
其他应收款	北京鲁能物业服务 有限责任公司西单 分公司	110.00		110.00	
其他应收款	鲁能集团有限公司	239,330.00		239,330.00	
合计		539,440.00		539,440.00	

### (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	7,387,619.12	12,567,184.66
合计		7,387,619.12	12,567,184.66
其他应付款	鲁能集团有限公司		193,500,000.00
合计			193,500,000.00

## 7、关联方承诺

无。

## 8、其他

无。



## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

不适用。

### 2、以权益结算的股份支付情况

不适用。

### 3、以现金结算的股份支付情况

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 2017 年 6 月 30 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

(1) 2013年7月，中城建第六工程局集团有限公司（原告）与重庆鲁能英大置业有限公司（被告）发生建设工程施工合同纠纷。2013年9月5日，原告就以上事宜向重庆市第五中级人民法院提起法律诉讼。主要诉讼事项为：2010年6月8日，原告与被告签订《鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段（C、D、E、F区）建安工程施工合同》。合同约定，原告作为施工承包商负责鲁能领秀城3#地块别墅一期II标段部分的建安施工任务。在施工过程中，被告对该工程进行了变更，原告也按变更要求完成了施工义务。主要诉讼请求内容为：判决被告立即向原告支付合同变更和新增工程款（含延期利息）；判决被告承担本案的全部诉讼费用。

2014年8月5日，原告向重庆市第五中级人民法院提出《变更诉讼请求申请书》，对其2013年9月5日所提诉讼请求内容进行了变更。变更后的主要请求内容为：请求判决被告立即向原告支付与整体承包工程（含主体工程及变更部分）相关的未结算工程款（含延期利息）。2015年4月16日，重庆市高级人民法院受理了上述建设工程施工合同纠纷一案。该案件需要鉴定机构出具鉴证报告来认定支付金额。

截至2017年6月30日，鉴定机构尚未出具鉴定结论。

(2) 本公司在商品房销售过程中为部分购房人（按揭贷款的借款人）提供了阶段性担保（担保权人为提供贷款的金融机构），担保期间为购房人在领取《房地产权证》、办妥房地产抵押登记、领取《房地产他项权证》交贷款人执管之日前。在提供担保的期间内，当借款人未按时偿还贷款本息达到规定条件时，本公司无条件对借款人所购的房产按合同约定做回购还贷处理。

(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

无。

### 十五、资产负债表日后事项

无。

### 十六、其他重要事项

无。

### 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%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	
合计	11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%		11,713,792.73	100.00%	11,713,792.73	100.00%	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无。

### (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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

### (3) 本期实际核销的应收账款情况

无。

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 7,580,169.74 元，占应收账款期末余额合计数的比例 64.71%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 7,580,169.74 元。

### (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

### (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 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	231,354,605.74	100.00%	216,053,445.74	93.39%	15,301,160.00	424,812,205.74	100.00%	216,054,445.74	50.86%	208,757,760.00
合计	231,354,605.74	100.00%	216,053,445.74	93.39%	15,301,160.00	424,812,205.74	100.00%	216,054,445.74	50.86%	208,757,760.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：不适用。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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 至 2 年	10,300.00	1,030.00	10.00%
2 至 3 年	100.00	50.00	50.00%
3 至 4 年			80.00%
4 至 5 年			90.00%
5 年以上	216,052,365.74	216,052,365.74	100.00%
合计	216,062,765.74	216,053,445.74	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其他应收款：不适用。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：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
河南省国土资源开发投资管理中心	15,000,000.00			竞拍土地保证金可收回
北京鲁能物业服务有限责任公司西单分公司	110.00			应收关联方款项，预计可收回
鲁能集团有限公司	239,330.00			应收关联方款项，预计可收回
备用金	52,400.00			备用金能收回
合计	15,291,840.00			

## (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0.00元；本期收回或转回坏账准备金额1,000.00元。

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

无。

## (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	15,249,840.00	208,759,840.00
往来款	216,052,365.74	216,052,365.74
备用金	52,400.00	
合计	231,354,605.74	424,812,205.74

## (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
单位 1	往来款	54,247,162.84	5 年以上	23.45%	54,247,162.84
单位 2	往来款	27,502,789.06	5 年以上	11.89%	27,502,789.06
单位 3	往来款	17,110,000.00	5 年以上	7.40%	17,110,000.00
单位 4	竞拍土地保证金	15,000,000.00	1 年以内	6.48%	
单位 5	往来款	14,975,484.86	5 年以上	6.47%	14,975,484.86
合计	--	128,835,436.76	--	55.69%	113,835,436.76

## (6) 涉及政府补助的应收款项

无。

## (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

## (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

## 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	770,918,246.43		770,918,246.43	670,918,246.43		670,918,246.43
合计	770,918,246.43		770,918,246.43	670,918,246.43		670,918,246.43

## (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		
东莞鲁能广宇房地产开发有限公司	470,000,000.00			470,000,000.00		
青岛鲁能广宇房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
重庆江津鲁能领秀城开发有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计	670,918,246.43	100,000,000.00		770,918,246.43		

## (2) 对联营、合营企业投资

无。

## (3) 其他说明

无。

## 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	19,526.91		7,296.13	
合计	19,526.91		7,296.13	

## 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		15,365,476.43
合计		15,365,476.43

## 6、其他

无。

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	2,890,277.88	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	353,389.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-245,061.20	
减：所得税影响额	754,888.90	
少数股东权益影响额	792,017.75	
合计	1,451,699.03	--

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。

### 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	1.17%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.10%	0.05	0.05

### 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

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

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

无。

### 4、其他

无。



## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有公司董事长亲笔签名并加盖公司公章的2017年半年度报告文本；
- (二) 载有公司法定代表人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的2017年半年度财务报告；
- (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；
- (四) 其他相关资料。

天津广宇发展股份有限公司

董事长：周悦刚

2017年8月8日