天津广宇发展股份有限公司

2008 年年度报告

2009 年 2 月

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

重要提示

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

董事未出席名单

未出席董事姓名	未出席会议原因	受托人姓名
冯科	工作原因	宁维武

北京五联方圆会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长赵健、董事、副总经理、财务总监宋英杰、会计机构负责人宋英杰声明：保证本年度报告中的财务报告真实、完整。

目　　录

第一节　公司基本情况简介 ……3
第二节　会计数据和业务数据摘要 ……3
第三节　股本变动及股东情况……. 6
第四节　董事、监事、高级管理人员和员工情况……. 10
第五节　公司治理结构…… 13
第六节　股东大会情况简介…… 15
第七节　董事会报告 ……15
第八节　监事会报告…… 24
第九节　重要事项…… 25
第十节　财务报告…… 30
第十一节　备查文件目录 ……108

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

第一节　公司基本情况简介

一、公司中文名称：天津广宇发展股份有限公司
公司英文名称：TIANJIN GUANGYU DEVELOPMENT CO., LTD.
公司英文名称缩写：GYFZ
二、公司法定代表人：赵健
三、公司董事会秘书：宋英杰
证券事务代表：李江
电话：(022)27500420
传真：(022)27500427
电子信箱：gyfz@gyfz000537.com
四、公司注册地址：天津经济技术开发区第三大街 16 号（泰达中心）
办公地址：　　天津市南开区南京路 358 号今晚报大厦 24 层
邮政编码：　　300100
公司网址：　　http：//www.gyfz000537.com
电子信箱：　　gyfz@gyfz000537.com
公司电子信箱：gyfz@gyfz000537.com
五、公司信息披露报纸：《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网网址：
http：//www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点：公司董事会办公室
六、公司股票上市地：深圳证券交易所
股票简称：广宇发展
股票代码：000537
七、公司的其他有关资料
1、首次注册登记日期：1992 月 4 月 24 日
2、变更注册登记日期：1999 月 10 月 8 日
3、注册地点：天津经济技术开发区第三大街 16 号（泰达中心）
4、企业法人营业执照注册号：1200001001149
5、税务登记号码：12011510310067X
6、公司聘请的会计师事务所：北京五联方圆会计师事务所有限公司
办公地点：北京市崇文区崇文门外大街 9 号北京新世界正仁大厦 8 层

第二节　会计数据和业务数据摘要

一、本年度利润总额及其构成

	2008 年	2007 年		本年比上年增减（%）	2006 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	1,718,831,932.62	973,257,118.11	973,257,118.11	76.61	1,131,038,019.26	1,131,038,019.26

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

利润总额	99,545,516.50	115,489,905.72	120,121,013.17	-17.13	-1,650,520.57	-1,627,190.72
归属于上市公司股东的净利润	-39,061,374.68	46,694,227.82	49,727,603.20	-178.55	-54,776,489.13	-54,761,208.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	130,286,702.40	-152,753.44	2,880,621.94	4,422.87	-55,433,170.71	-55,417,889.66
经营活动产生的现金流量净额	-130,759,953.47	519,680,967.80	519,680,967.80	-125.16	-74,190,561.51	-74,190,561.51
	2008 年末	2007 年末		本年末比上年末增减（%）	2006 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	2,746,662,487.67	2,925,632,248.81	2,930,286,686.12	-6.27	2,413,430,386.88	2,413,453,716.73
所有者权益（或股东权益）	438,619,130.87	483,272,425.58	486,321,082.02	-9.81	429,407,364.77	429,430,694.62
股本	512,717,581.00	512,717,581.00	512,717,581.00	0.00	512,717,581.00	512,717,581.00

二、前三年主要会计数据和财务指标　　单位：（人民币）元

	2008 年	2007 年		本年比上年增减（%）	2006 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
基本每股收益（元/股）	-0.076	0.091	0.097	-178.35%	-0.107	-0.107
稀释每股收益（元/股）	-0.076	0.091	0.097	-178.35%	-0.107	-0.107
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.254	0.00	0.006	4,133.33%	-0.108	-0.108
全面摊薄净资产收益率（%）	-8.91%	9.66%	10.23%	-19.14%	-12.76%	-12.75%
加权平均净资产收益率（%）	-8.45%	10.31%	10.86%	-19.31%	-12.04%	-12.04%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	29.70%	-0.03%	0.59%	29.11%	-12.91%	-12.90%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	28.20%	-0.03%	0.63%	27.57%	-12.19%	-12.19%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.26	1.01	1.01	-125.74%	-0.14	-0.14
	2008 年末	2007 年末		本年末比上	2006 年末	

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

				年末增减（%）		
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	0.86	0.94	0.95	-9.47%	0.84	0.84

三、非经常性损益项目　　单位：元

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[2008]》，本公司确定的 2008 年度非经常性损益项目及金额如下：

非经常性损益项目	金额	附注
非流动资产处置损益	-626,287.75	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-8,225,220.05	
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,761,907.82	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,080,676.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-163,298,113.47	坏账准备计提方法变更影响
非经常性损益的所得税影响数	-511,567.71	
归属于少数股东的税后非经常性损益	-529,472.58	
合计	-169,348,077.08	-

四、利润表附表

按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算和披露》（2007 年修订），本公司 2008 年度和 2007 年度的净资产收益率和每股收益如下表所示：

2008 年度

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-8.91%	-8.45%	-0.076	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.70%	28.20%	0.254	不适用

2007 年度

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股	10.23%	10.86%	0.097	不适用

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

东的净利润				
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.59%	0.63%	0.006	不适用

五、股东权益变动情况

1、本公司股本未发生变化。

2 本公司 2008 年 12 月 31 日的资本公积为 88,752,362.33 元。单位：元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	43,006,742.06			43,006,742.06
其他资本公积	54,386,196.74	2,880,192.15	11,520,768.62	45,745,620.27
合计	97,392,938.80	2,880,192.15	11,520,768.62	88,752,362.33

本公司资本公积的本年减少数中，因转让可供出售金融资产而转出原公允价值变动金额 1,761,907.82 元，年末可供出售金融资产公允价值减少金额 9,758,860.80 元，本年增加数是因确认与公允价值变动相关的递延所得税负债所致。

3、本公司 2008 年 12 月 31 日的盈余公积为 91,390,575.18 元未发生变化。

4、本公司 2008 年 12 月 31 日的未分配利润为-254,241,387.64 元，变动情况如下：

项目	金额
上年年末余额	-218,228,669.40
加：年初未分配利润调整数	3,048,656.44
其中：会计政策变更追溯调整	
重大会计差错追溯调整数	3,048,656.44
其他调整因素	
本年年初余额	-215,180,012.96
本年增加数	-39,061,374.68
其中：本年净利润转入	-39,061,374.68
其他增加	
本年减少数	
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	
本年分配股票股利数	
其他减少	
本年年末余额	-254,241,387.64
其中：董事会已批准的现金股利数	

第三节　股本变动及股东情况

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

一、公司股份变动情况

1、公司股份变动情况表　　单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	149,451,339	29.15%				-67,344,276	-67,344,276	82,107,063	16.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股	46,217,449	9.01%				-38,016,260	-38,016,260	8,201,189	1.60%
3、其他内资持股	103,233,890	20.13%				-29,328,016	-29,328,016	73,905,874	14.41%
其中：境内非国有法人持股	97,852,898	19.09%				-26,459,008	-26,459,008	71,393,890	13.92%
境内自然人持股	5,380,992	1.05%				-2,869,008	-2,869,008	2,511,984	0.49%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份									
二、无限售条件股份	363,266,242	70.85%				67,344,276	67,344,276	430,610,518	83.99%
1、人民币普通股	363,266,242	70.85%				67,344,276	67,344,276	430,610,518	83.99%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	512,717,581	100.00%				0	0	512,717,581	100.00%

其中限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
天津南开生物化工有限公司	77,089,251	25,635,879	0	51,453,372	股改承诺	2008 年 6 月 2 日
戈德集团有限公司	46,217,449	32,145,036	-5,871,224	8,201,189	股改承诺	2008 年 3 月 18 日
天津现代居然之家家具有限公司	12,555,647	6,694,353	0	5,861,294	股改承诺	2008 年 3 月 18 日
天津环球磁卡股份有限公司	8,208,000	0	0	8,208,000	股改承诺	2009 年 3 月 17 日
王秋平	3,587,328	1,912,672	0	1,674,656	股改承诺	2008 年 3 月 18 日
张书强	1,793,664	956,336	0	837,328	股改承诺	2008 年 3 月 18 日
天津市惠犀电子信息有限	0	0	5,024,500	5,024,500	司法扣划限	2009 年 3 月 17 日

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

公司					售股	
温州银河激光技术有限公司	0	0	846,724	846,724	司法扣划限售股	2009 年 3 月 17 日
合计	149,451,339	67,344,276	0	82,107,063	—	—

2、股票发行与上市情况

①前三年历次股票发行情况：

截止报告期末的前三年内公司未发行股票。

②报告期内公司股份总数及结构变动情况：

报告期内股份总数未发生变化,

③公司现存内部职工股情况：

公司无现存内部职工股。

二、股东情况介绍

（一）报告期末股东总数：58486 人。

公司现任董事、监事、高管人员无持股情况。

（二）持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东及前 10 名股东持股情况

1、持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东情况

持有本公司 5%以上（含 5%）股份的股东为天津南开生物化工有限公司，其股份类别分别为国有法人股。

2、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表：　　单位：股

股东总数					58,486
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
天津南开生物化工有限公司	国有法人	19.19%	98,391,430	51,453,372	0
戈德集团有限公司	境内非国有法人	4.88%	25,000,000	8,201,189	8,201,189
天津现代居然之家家具有限公司	境内非国有法人	2.45%	12,555,647	5,861,294	0
天津环球磁卡股份有限公司	国有法人	1.60%	8,208,000	8,208,000	8,208,000
天津市惠犀电子信息有限公司	境内非国有法人	0.98%	5,024,500	5,024,500	0
温州银河激光技术有限公司	境内非国有法人	0.84%	4,296,724	846,724	0
山东鲁能恒源置业有限公司	国有法人	0.83%	4,241,500	0	0
黄初升	境内自然人	0.77%	3,934,379	0	0
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.66%	3,408,439	0	0
中国农业银行－益民创新优势混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.63%	3,245,000	0	0

前 10 名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
天津南开生物化工有限公司	46,938,058	人民币普通股

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

戈德集团有限公司	16,798,811	人民币普通股
天津现代居然之家家具有限公司	6,694,353	人民币普通股
山东鲁能恒源置业有限公司	4,241,500	人民币普通股
黄初升	3,934,379	人民币普通股
温州银河激光技术有限公司	3,450,000	人民币普通股
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金	3,408,439	人民币普通股
中国农业银行－益民创新优势混合型证券投资基金	3,245,000	人民币普通股
谢汉奇	3,195,264	人民币普通股
孙瑞雄	3,097,793	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中天津南开生物化工有限公司与山东鲁能恒源置业有限公司存在关联关系，山东鲁能恒源置业有限公司是天津南开生物化工有限公司的控股股东。温州银河激光技术有限公司、天津市惠犀电子信息有限公司是戈德集团有限公司的股东，未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。	

三、控股股东及实际控制人情况介绍

1、控股股东及实际控制人变更情况

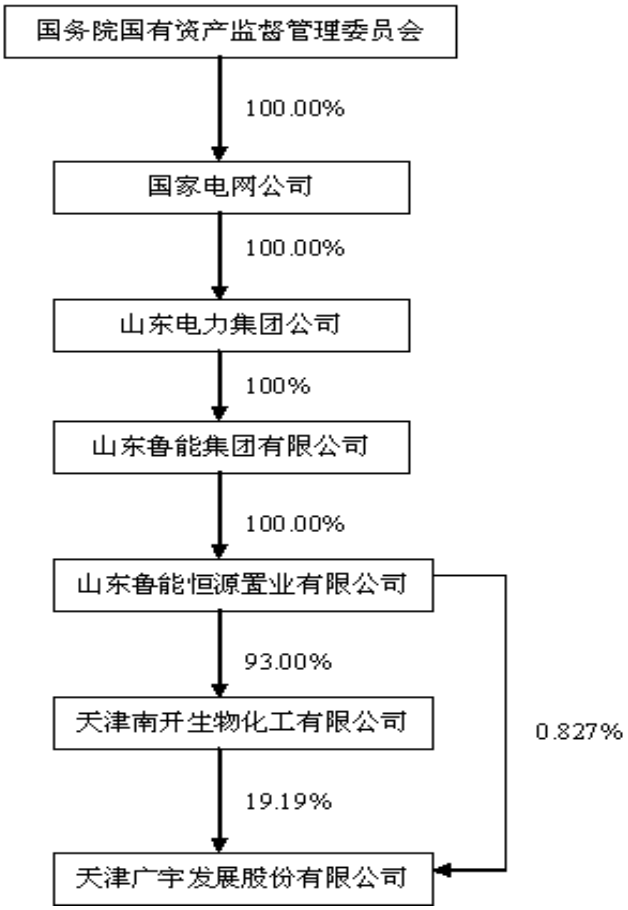
新控股股东名称	天津南开生物化工有限公司
新控股股东变更日期	2008 年 02 月 21 日
新控股股东变更情况刊登日期	2008 年 02 月 23 日
新控股股东变更情况刊登报刊	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》
新实际控制人名称	国务院国有资产监督管理委员会
新实际控制人变更日期	2008 年 02 月 21 日
新实际控制人变更情况刊登日期	2008 年 02 月 23 日
新实际控制人变更情况刊登报刊	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》

2、控股股东及实际控制人具体情况介绍：

公司控股股东：天津南开生物化工有限公司 法定代表人：赵健 成立日期：2000 年 注册资本： 1 亿元 主要经营业务：技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资批发兼零售。

实际控制人：国务院国有资产监督管理委员会

公司与实际控制人之间的产权和控制关系的方框图：



第四节　董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）税前
赵健	董事长	男	47	2007.08-2010-08	0	0		在关联单位领取
孟祥科	董事、总经理	男	46	2007.08-2010-08	0	0		12.25
宋英杰	董事、副总经理、财务总监、董秘	男	46	2007.08-2010-08	0	0		10.21
孙　瑜	董事	男	38	2007.08-2010-08	0	0		在关联单位领取
王志华	董事	男	50	2007.08-2010-08	0	0		在关联单位领取
于从文	董事	男	40	2007.08-2010-08	0	0		在股东单位领取
许晓东	独立董事	男	46	2007.08-2008-08	0	0		1.92
冯　科	独立董事	男	37	2007.08-2010-08	0	0		2.88
宁维武	独立董事	男	42	2007.08-2010-08	0	0		2.88
田昆如	独立董事	男	42	2008.08-2010-08	0	0		1.20

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

马兆祥	监事长	男	44	2007.08-2010-08	0	0		在股东单位领取
仵苍峰	监事	男	35	2007.08-2010-08	0	0		在关联单位领取
刘洪林	监事	男	47	2007.08-2010-08	0	0		在关联单位领取
王晓成	副总经理	男	40	2007.10-2010.08	0	0		10.21
合计	-	-	-	-			-	41.55

1、公司现有董事、监事、高级管理人员 13 人，在公司领取报酬的 3 人。年度报酬总额为 32.67 万元。

2.、公司三名独立董事在公司领取独董津贴、交通补助。冯科先生、宁维武先生在公领取独董津贴、交通补助各为 2.88 万元。原独立董事许晓东先生任届期满辞去独立董事职务，增补田昆如先生为独立董事。原独立董事许晓东先生在公司领取 2008 年 1-8 月独董津贴、交通补助 1.92 万元，田昆如先生在公司领取 2008 年 8-12 月独董津贴、交通补助 1.20 万元。

3、不在公司领取报酬的董事、监事有 10 人，赵健先生、孙瑜先生、王志华先生、于从文先生、冯科先生、宁维武先生、田昆如先生、马兆祥先生、刘洪林先生、仵苍峰先生。其中赵健先生、孙瑜先生、王志华先生、刘洪林先生、仵苍峰先生在关联单位领取报酬。于从文先生、马兆祥先生在股东单位领取报酬。冯科先生、宁维武先生、田昆如先生未在股东单位或其他关联单位领取报酬。

二、董事、监事、高级管理人员最近五年主要工作经历

1、赵健先生曾任山东鲁能置业集团有限公司副总经理、总经理董事长兼鲁能英大集团公司总经理、党委书记;。现任山东鲁能集团有限公司副总裁、天津广宇发展股份有限公司董事长。

2、孟祥科先生曾任北京京西风光旅游开发股份有限公司董事、总经理；天津南开戈德股份有限公司常务副总经理、总经理。现任天津广宇发展股份有限公司董事、总经理。

3、宋英杰先生曾任天津南开戈德股份有限公司董事、副总经理、财务总监。现任天津广宇发展股份有限公司董事、副总经理、财务总监、董事会秘书。

4、孙瑜先生曾任重庆鲁能开发（集团）有限公司总经理、董事长；山东鲁能置业集团有限公司副总经理。现任山东鲁能置业集团有限公司董事长兼总经理、天津广宇发展股份有限公司董事。

5、王志华先生曾任山东鑫源控股公司副总经理、党委委员。现任山东鲁能集团有限公司副总经济师兼资本运营部总经理、天津广宇发展股份有限公司董事。

6、于从文先生曾任天津南开戈德集团有限公司总会计师。现任戈德集团有限公司副总裁、天津广宇发展股份有限公司董事。

7、冯科先生曾任金鹰基金管理公司总经理助理、投资决策委员会成员、市场总监、北京分公司总经理。现任北京大学经济所房地产金融研究中心主任、研究员、天津广宇发展股份有限公司独立董事。

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

9、田昆如先生现任天津财经大学会计学系副主任、教授，博士生导师、现代会计研究所副所长。天津广宇发展股份有限公司独立董事、董事会审计委员会主任兼威远生化、滨海能源独立董事、董事会审计委员会主任。

10、马兆祥先生曾任天津南开戈德集团有限公司资产管理部及人力资源部经理、总裁助理、现任戈德集团有限公司副总裁。天津广宇发展股份有限公司监事

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

长。

11、仵苍峰先生曾任鲁能仲盛置业（青岛）有限公司主管会计、财务经理、山东鲁能置业集团有限公司财务经营部主管、现任重庆鲁能开发（集团）有限公司财务部经理、天津广宇发展股份有限公司监事。

12、刘洪林先生现任重庆鲁能开发（集团）有限公司综合部经理、天津广宇发展股份有限公司监事。

13、王晓成先生曾任海南鲁能广大置业有限公司总经理助理、财务总监；山东鲁能置业集团公司总会计师；北京德源投资有限公司总会计师。现任天津广宇发展股份有限公司副总经理。

三、董事、监事在股东单位任职情况：

姓名	任职单位	职务	任职时间
赵健	天津南开生物化工有限公司	董事长	2006 年 6 月
孟祥科	天津南开生物化工有限公司	董事	2006 年 6 月
孙瑜	天津南开生物化工有限公司	董事、总经理	2006 年 6 月
王志华	天津南开生物化工有限公司	董事	2006 年 6 月
于从文	戈德集团有限公司	副总裁	2002 年 1 月
马兆祥	戈德集团有限公司	副总裁	2006 年 3 月

四、董事、监事在其他单位的任职或兼职情况

姓名	任职单位	职务
赵健	山东鲁能集团有限公司	副总裁
孙瑜	山东鲁能置业集团有限公司	董事长、总经理
王志华	山东鲁能集团有限公司	副总经济师
冯科	北京大学经济所房地产金融研究中心	主任、研究员
宁维武	北京市衡琪律师事务所	律师、合伙人、副主任
田昆如	天津财经大学会计学系	副主任
仵苍峰	重庆鲁能开发（集团）有限公司财务部	经理
刘洪林	重庆鲁能开发（集团）有限公司综合部	经理

五、董事、监事及高级管理人员离任情况

1、董事、监事离任情况

报告期内，因许晓东先生任期届满不再担任董事职务。增补田昆如先生为公司董事。

2、高级管理人员离任情况

报告期内，公司无高级管理人员离任情况。

六、公司员工情况（含重庆鲁能开发（集团）有限公司）

1、专业构成情况

专业构成类别	专业构成人数
生产人员	31
销售人员	36

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

技术人员	32
财务人员	18
行政人员	22

2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
研究生	14
大本	59
大专	52
中专以下	15

公司没有承担费用的离退休职工人数。

第五节 公司治理结构

一、公司治理结构情况：

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》(证监公司字[2007]第28号)、天津证监局《关于做好辖区上市公司治理专项活动的 工作要求》（津证监上市字[2007]34号）及深圳证券交易所《关于加强上市公司治理专项活动有关工作的通知》等文件的要求和部署，我公司从2007 年5 月至2007 年10月，开展了公司包括自查、接受公众投资者评议、整改提高以及接受天津证监局检查评议几个阶段的治理专项活动。通过此次活动，公司针对治理中存在的一些需改进薄弱环节，在内控制度、董事会专门委员会发挥作用、投资者网络信息平台建设管理等方面制定了整改计划，并已积极采取了相应措施加以改进和完善。

1、为保证公司内控制度进一步完善。我们已按照中国证监会、深交所有关法律及规范性文件的最新要求，修订了《信息披露管理制度》、《内部控制制度》等，上述制度及办法已在公司2007 年6月29日召开的第五届二十六次董事会会议上审议通过。

2、为充分发挥董事会专门委员会的作用，公司采取了如下措施：①进一步细化和明确了董事会专门委员会的职能定位，增强了充分发挥他们信息服务、决策建议和监督职能作用；②注重发挥独立董事的作用，有计划安排他们对公司财务、审计等方面的管理进行研究，充分发挥外部专家资源优势，使董事会的决策更加科学、高效；③借鉴其它公司的好经验，进一步明确和优化专门委员会的运作程序，从运作机制上保证专门委员会作用的发挥。

3、进一步推动公司投资者关系管理工作。公司通过网络、电话、邮件等多方位的沟通渠道，营造一个良好的外部运行环境，保证投资者关系的健康、融洽发展。为进一步把保护投资者的合法权益落在实处，我们将开辟多渠道、多途径与投资人见面，让更多的投资者了解公司的全面情况。

2008年，公司根据中国证券监督管理委员会公告[2008]27 号《关于公司治理专项活动公告的通知》的要求进行了进一步的自查，结果表明，公司自查阶段发现的问题、公众评议中的问题以及天津证监局现场检查中发现的问题均已整改完毕，整改报告情况说明，经2008 年7 月17 日召开的第六届董事会第六次会议审议通过并披露。同时，根据天津证监局《关于严防大股东等关联方占用上市公司资金问题复发的通知（津证监上市字【2008】36号)》的文件精神，针对上市

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

公司是否存在资金违规占用、相关制度是否建立健全等情况进行自查，公司于2008 年7月29日将自查报告上报天津证监局。为进一步规范大股东等关联方占用上市公司资金问题，公司于2008 年8月25日召开第六届董事会第七次会议，审议通过了《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》。

总之，通过治理专项活动，公司运作更为规范,相关制度更为完善。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，加强信息披露工作，不断完善公司的法人治理结构，规范公司运作，董事会认为公司治理的实际状况与中国证监会等有关文件的要求不存在明显差异。

二、独立董事履行职责情况：

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

1、独立董事出席董事会的情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
许晓东	4	4	0	0	
冯科	8	7	1	0	
宁维武	8	7	1	0	
田昆如	4	4	0	0	

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面分开情况

公司控股股东为天津南开生物化工有限公司。报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到五分开。

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

2、人员分开方面：公司与控股股东在劳动、人事及工资管理等方面独立。公司高级管理人员均在公司领取薪酬，在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务。

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

4、机构独立方面：公司设立了基本独立的组织机构并保持了其运作的独立性，公司拥有下属机构设置和人事任免的自主权，不存在与控股股东人员任职重叠的情形。

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

四、公司内部控制制度的建立健全情况

（一）内部控制自我评价报告

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

详见公司2009 年2月24日在巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）披露的《天津广宇发展股份有限公司内部控制自我评价报告》。

（二）评价意见

1、公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

根据财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》和《关于做好上市公司2008 年年度报告工作的通知》的有关规定，公司监事会对公司内部控制自我评价发表意见如下：

（1）公司按照《公司法》、《证券法》、中国证监会和深圳证券交易所的有关规定及国家其他相关法律法规，结合公司的所处行业、经营方式、资产结构及自身特点，建立健全了相应的内控制制度，保证了公司业务活动的正常开展和风险的控制，保护了公司资产的安全和完整。

（2）公司已建立较完善的内部组织结构，保证了公司内部控制重点活动的执行及监督充分有效。

（3）报告期内，公司不存在违反深交所《上市公司内部控制指引》及公司《内部控制制度》的情形发生。

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

2、公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

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

综上所述，我们认为公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

五、 高级管理人员的考评及激励情况

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

第六节　股东大会情况简介

股东大会召开情况

报告期内，公司共召开三次股东大会。

1、2008 年 5 月 19 日，公司召开了 2007 年年度股东大会并于 2008 年 5 月 20 日在《证券时报》、《上海证券报》和《中国证券报》上刊登股东大会决议公告。

2、2008 年 9 月 16 日，公司召开了 2008 年第一次临时股东大会并于 2008 年 9 月 17 日在《证券时报》、《上海证券报》和《中国证券报》上刊登股东大会决议公告。

3、2008 年 12 月 31 日，公司召开了 2008 年第二次临时股东大会并于 2009 年 1 月 5 日在《证券时报》、《上海证券报》和《中国证券报》上刊登股东大会决议公告。

第七节　董事会报告

一、报告期内公司整体经营情况的讨论与分析

2008年，在公司董事会的正确领导下，在股东方的大力支持下，按照年初确定的“继续加快推进重庆鲁能星城项目开发建设，加强工程管理，成本控制、营销策划及物业管理，全面提升公司盈利能力；进一步优化资产结构和资本结构，积极寻求解决相关历史遗留问题，全力保障公司合法权益，不断培育和壮大核心竞争力，促进公司健康发展”的总体思路，全力推进公司各项工作，在市场环境发生急剧变化的严峻形势下，较好的完成了各项重点工作。

2008 年公司实现主营业务收入 1,718,831,932.62 元，营业利润 106,316,347.64 元，实现净利润-39,061,374.68 元。

二、公司经营情况：

（一）主营业务的范围及经营状况：

公司的经营范围：GD 系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；GD 系列防伪检测仪生产、销售；电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售业务；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子设备产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；喷涂；自营和代理各类商品和技术的进出口；电气设备的检修、维护。纳入合并报表子公司的经营范围：房地产开发（二级）、物业管理、国内贸易，旅游信息咨询服务等。

1、营业收入、营业利润按行业构成情况：

单位：元

项　目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务	1,707,302,433.95	1,236,597,964.47	972,598,488.75	734,466,945.44
2. 其他业务	11,529,498.67	5,973,656.14	658,629.36	267,710.64
合　计	1,718,831,932.62	1,242,571,620.61	973,257,118.11	734,734,656.08

2、公司营业收入、营业利润按地区构成情况：

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
重庆	1,706,443,459.60	75.92
天津	858,974.35	2.85

3、占公司营业收入10%以上的产品构成情况：按产品分类

单位：元

产品种类	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
商品房销售收入	1,706,443,459.60	1,235,763,426.76	470,680,032.84	969,990,498.20	731,974,241.23	238,016,256.97
销售商品收入	858,974.35	834,537.71	24,436.64	2,607,990.55	2,492,704.21	115,286.34

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

产品种类	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
租金收入	11,499,498.67	5,972,006.14	5,527,492.53	658,629.36	267,710.64	390,918.72
其他收入	30,000.00	1,650.00	28,350.00			
合 计	1,718,831,932.62	1,242,571,620.61	476,260,312.01	973,257,118.11	734,734,656.08	238,522,462.03

4、主要供应商、客户情况

本公司前五名客户的销售收入总额为126,670,000.00元，占本公司全部销售收入的比例为7.37%。

（二）报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明：　　单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日		2007 年 12 月 31 日		同比增减（%）
	期末数	占总资产比重（%）	期末数	占总资产比重（%）	
应收款项	154,903,063.86	5.64	489,764,926.65	16.71	-11.07
存货	1,920,073,797.77	69.91	1,698,106,454.14	57.95	11.96
长期股权投资	95,312,830.02	3.47	88,001,033.17	3.00	0.47
固定资产	2,291,884.41	0.08	3,653,142.32	0.12	-0.04
短期借款	470,000,000.00	17.11	365,000,000.00	12.46	4.65
长期借款	300,000,000.00	10.92	10,000,000.00	0.34	10.58

（三）报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的说明　　单位：元

项目	2008 年	2007 年	增减%
营业收入	1,718,831,932.62	973,257,118.11	76.61
营业成本	1,242,571,620.61	734,734,656.08	69.12
营业税金及附加	119,314,198.81	63,164,018.00	88.90
销售费用	71,504,269.30	54,144,038.03	32.06
管理费用	27,178,399.37	19,827,846.91	37.07
财务费用	-2,271,164.92	-1,356,690.18	-67.40
资产减值损失	163,294,563.68	17,873,070.51	813.63
营业外支出	9,176,316.55	266,159.20	3347.68
所得税费用	69,542,381.69	47,912,880.83	45.14

变动原因：

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

1、营业收入同比增长76.61%、营业成本同比增长69.12%、营业税金及附加同比增长88.90%系公司子公司-重庆鲁能开发(集团)有限公司本年商品房销售量大幅增加影响所致。

2、销售费用同比增长32.06%系公司子公司-重庆鲁能开发(集团)有限公司本年因销售额增加导致销售代理费、销售佣金及物业补贴增加影响所致。

3、管理费用 2,717.84 万元，与上年同期 1,982.78 万元相比增加 37.07％，其主要原因系重庆鲁能管理费增加所致。

4、财务费用-227.12万元，与上年同期-135.67万元相比减少67.40％，其主要原因系重庆鲁能本期利息资本化增加所致。

5、资产减值损失同比增长813.63%系公司应收款项坏账准备计提改按账龄分析法，计提准备增加影响所致。

6、营业外支出同比增长3347.68%系公司本年计提对外担保预计负债影响所致。

7、所得税费用同比增长45.14%系公司子公司-重庆鲁能开发(集团)有限公司本年利润增加影响所致。

（四）报告期公司现金流量表相关数据的变化情况

项目	2008 年	2007 年	增减（%）
经营活动产生的现金流量			
现金流入小计	1,453,999,432.79	2,016,170,283.69	-27.88
现金流出小计	1,584,759,386.26	1,496,489,315.89	5.90
经营活动产生的现金流量净额	-130,759,953.47	519,680,967.80	-125.16
投资活动产生的现金流量			
现金流入小计	1,976,450.69	5,587,095.67	-64.63
现金流出小计	492,766.00	936,858.00	-47.40
投资活动产生的现金流量净额	1,483,684.69	4,650,237.67	-68.09
筹资活动产生的现金流量			
现金流入小计	950,380,281.65	375,000,000.00	153.43
现金流出小计	835,646,597.77	816,363,327.30	2.36
筹资活动产生的现金流量净额	114,733,683.88	-441,363,327.30	-126.00
现金及现金等价物净增加额			

（五）公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例（%）	本公司在被投资单位表决权比例(%)	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、子企业							

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例（%）	本公司在被投资单位表决权比例(%)	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市渝北区渝鲁大道 777 号	房地产开发（二级）、物业管理、国内贸易，旅游信息咨询服务等	65.50	65.50	640,451,787.25	1,707,099,570.40	204,455,266.49
重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区茶园新城区世纪大道 99 号科技创业中心 5 楼	房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易；销售建筑材料、装饰材料	(间接):70.00	(间接):70.00	95,935,529.99	0.00	－1,425,561.06
二、联营企业							
天津南开戈德科技发展有限公司	天津经济技术开发区第三大街 16 号泰达中心	自动售货机、防伪检测仪、金融工具、新型材料、环保技术及产品等	40	40	48,250,096.55	0.00	－318,480.41

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

（七）报告期内，公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

经公司第六届董事会第十次会议和 2008 年度第二次临时股东大会审议批准，五联方圆会计师事务所有限公司为此出具了关于天津广宇发展有限公司会计估计变更及前期差错更正事项的专项说明如下：

关于天津广宇发展股份有限公司会计估计变更及前期差错更正事项的专项说明

天津广宇发展股份有限公司董事会：

我们接受委托，审计了天津广宇发展股份有限公司（简称“广宇发展”）2008 年年度财务报告，并出具了五联方圆审字[2009]09003 号标准无保留意见的审计报告。根据深圳证券交易所《关于做好上市公司 2008 年年度报告工作的通知》的有关要求，我们对广宇发展 2008 年度发生的会计估计变更及前期差错更正事项及其会计处理情况进行如下专项说明。

下列资料和数据均摘自广宇发展 2008 年度财务报告，除了为广宇发展出具 2008 年度财务报告之审计报告而实施的审计程序外，我们并未对上述会计估计变更及前期差错更正事项涉及的资料和数据实施其他额外的审计程序。

一、 会计估计变更的性质、内容、会计处理及其影响

（A）会计估计变更的性质和内容

经广宇发展第六届董事会第十次会议和 2008 年度第二次临时股东大会审议批准，自 2008 年 10 月 1 日起，对与应收款项坏账准备计提方法相关的会计估计进行变更。

1、变更前的会计估计

应收款项采用个别认定法和余额百分比法相结合的方法计提坏账准备，具体为：

（1）对于单笔金额超出应收款项年末余额10%的款项做为重大应收款项，单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。

（2）对于单项金额不重大的应收款项和经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合对债务方现金流量和财务状况等相关信息的分析，按照期末余额的 10%计提坏账准备：

（3）对于债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的款项以及债务人逾期未履行其偿债义务，且有明显特征表明无法收回的款项，经董事会或股东大会审议批准后予以核销。

2、变更后的会计估计

应收款项采用个别认定法和余额百分比法相结合的方法计提坏账准备，具体为：

（1）对于单笔金额超出应收款项年末余额10%的款项做为重大应收款项，单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。

（2）对于单项金额不重大的应收款项和经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合对债务方现金流量和财务状况等相关信息的分析，按照账龄分析法计提坏账准备：

账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%
1-2 年（含 2 年）	10%
2-3 年（含 3 年）	50%
3-4 年（含 4 年）	80%
4-5 年（含 5 年）	90%
5 年以上	100%

（3）对于债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的款项以及债务人逾期未履行其偿债义务，且有明显特征表明无法收回的款项，经董事会或股东大会审议批准后予以核销。

（B）会计估计变更的会计处理及其影响

广宇发展对上述会计估计变更采用了未来适用法。上述会计估计变更对其 2008 年末的财务状况和 2008 年度的经营成果形成的影响如下表所示：

项目	变更前金额	变更影响额	变更后金额
资产负债表：			

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

项目	变更前金额	变更影响额	变更后金额
应收账款	83,039,797.96	-6,720,863.19	76,318,934.77
其他应收款	230,062,816.40	-156,577,250.28	73,485,566.12
利润表：			
资产减值损失	-3,549.79	163,298,113.47	163,294,563.68

二、前期差错更正的性质、内容以及影响

（A）前期差错更正的性质和内容

1、广宇发展采用权益法核算的宜宾鲁能开发（集团）有限公司 2008 年 1 月 1 日前执行财政部 2001 年颁布的《企业会计制度》及相关规定，广宇发展 2007 年度按权益法核算对该公司股权时未按照财政部 2006 年度颁布的企业会计准则对该公司报表进行调整，广宇发展对该项前期差错进行了追溯重述，调整增加 2007 年末长期股权投资 4,588,657.50 元，2007 年度投资收益 4,588,657.50 元。

2、 广宇发展采用权益法核算的宜宾鲁能开发（集团）有限公司 2004 年对海南三亚湾新城开发有限公司进行投资，投资比例为 10%，公司采用权益法核算上述投资。本年宜宾鲁能开发（集团）有限公司进行差错更正，广宇发展相应对该项前期差错进行了追溯重述，调整增加 2007 年末长期股权投资 65,779.81 元，调整增加 2007 年度投资收益 42,449.95 元，调整增加 2007 年初未分配利润 15,281.06 元。

（B）前期差错更正的会计处理及其影响

上述前期差错更正的累积影响数为 15,281.06 元，影响 2007 年初未分配利润 15,281.06 元。

广宇发展对上述前期差错更正追溯重述了 2007 年度财务报表，追溯重述对广宇发展 2007 年 12 月 31 日的合并资产负债表和 2007 年度合并利润表的相关项目产生的影响如下表所示：

项目	追溯重述前金额	调整金额	追溯重述后金额
长期股权投资	83,346,595.86	4,654,437.31	88,001,033.17
未分配利润	-218,228,669.40	3,048,656.44	-215,180,012.96
少数股东权益	185,527,527.08	1,605,780.87	187,133,307.95
投资收益	5,753,090.20	4,631,107.45	10,384,197.65
少数股东损益	20,882,797.07	1,597,732.07	22,480,529.14
年初未分配利润	-264,922,897.22	15,281.06	-264,907,616.16

我们认为，广宇发展对于上述会计估计变更及前期差错更正的会计处理符合企业会计准则的相关规定，且已在其2008年度财务报告中进行了恰当的披露。

（八）公司发展规划及新年度的经营计划

2009 年公司面对严峻的市场形势和复杂多变的外部环境，公司工作思路

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

是：

针对公司现状和公司发展战略目标，2009 年，公司将在董事会领导下，加快化解相关历史风险，积极研究并全力推进资源整合，充分利用资本市场特有的优势，进一步优化公司资本结构和资产结构，力争迅速壮大公司实力，努力实现产业资本和金融资本的有效结合，进而进一步改善资本结构，促进公司健康快速发展。同时，要很好把握市场开发力度和节奏，控制经营风险，确保稳健经营。

2009年主要做好以下工作：

1、全力抓好重庆鲁能星城的房地产开发，适时调整营销策略，加快销售变现速度，突出抓好成本控制，提高工程精细化管理水平，抓关键、保重点，控制有关项目的开发节奏，保证项目开发具备良好的可持续性。

2、进一步加强宏观政策研究，加速推进优化有关资产结构和资本结构工作。

3、对公司相关历史遗留问题进行慎密运作，争取在风险可控的前提下，采取相应措施，最大限度的化解，优化公司资产质量。

4、进一步加强公司管理，保证公司规范运作。伴随公司不断发展，积极探讨、研究新的组织及管理模式，不断强化公司规范管理意识，促进公司健康发展。

（九）公司2009年资金需求、使用计划和资金来源情况

2009 年公司将继续重点推动鲁能星城、茶园等项目、上述项目的建设资金来源主要为公司的自有资金、银行贷款等方式。

（十）公司可能面临的风险和应对措施

2009年，是我们面临巨大挑战的一年，也是蕴含重大机遇的一年。一方面，国际金融危机对实体经济的影响进一步显现，公司经营和发展将面临更为严峻的考验。另一方面，国家把保持经济平稳较快发展作为全年经济工作的首要任务，采取了一系列保增长、扩内需、调结构等政策措施，加大基础设施等投资力度，这对于我们加快核心业务发展，提供了难得的机遇和良好的条件。公司将加强政策研究，准确把握市场动向，适时调整经营思路，充分利用自身优势，一是落实规划，加强研究策划，打造富有特色的高品质综合地产项目。 二是严控造价。努力降低开发成本和各类费用，以低成本优势提高竞争优势、增强盈利能力。三是认真研究改进营销策略，加大销售力度。

针对公司发展过程面临的问题和挑战，2009年公司将继续加强对国家宏观经济政策及房地产开发政策变化的跟踪和研究，采取有效措施积极应对市场的竞争和挑战。

三、公司重大投资情况

（一）报告期内公司无重大投资情况

（二）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或以前募集资金使用延续到报告期的情况。

（三）非募集资金投资的重大项目情况：

报告期内，公司无非募集资金投资的重大项目情况。

四、审计意见及会计政策

报告期内，北京五联方圆会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

报告期内，公司会计估计发生变更（见第七节董事会报告第（七）条）。

五、董事会日常工作情况

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

（一）报告期内董事会的会议及公告情况

本年度公司共召开八次董事会会议。

1、2008 年 3 月 12 日，公司召开了第六届董事会第四次会议，审议通过了公司关于设立北京分公司的议案。

2、2008 年 4 月 24 日，公司召开了第六届董事会第五次会议。 2008 年 4 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登董事会决议公告。

3、2008 年 7 月 17 日，公司召开了第六届董事会第六次会议， 2008 年 7 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登董事会决议公告。

4、2008 年 8 月 25 日，公司召开了第六届董事会第七次会议，2008 年 8 月 27 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登董事会决议公告。

5、2008年9月16日，公司召开了第六届董事会第八次会议，2008年9月17日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登董事会决议公告。

6、2008年10月30日，公司召开了第六届董事会第九次会议，2008年10月31日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登董事会决议公告。

7、2008年12月15日，公司召开了第六届董事会第十次会议，2008年12月16日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登董事会决议公告。

8、2008 年 12 月 31 日召开第六届董事会第十一次会议，2009 年 1 月 5 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》上刊登董事会决议公告。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况：

报告期内，公司召开三次股东大会。

董事会根据《公司法》、《公司章程》以及有关法规的要求，认真贯彻和执行了公司股东大会审议通过的各项决议。公司 2007 年度不进行利润分配，不用公积金转增资本；无配股，增发新股等事项。

（三）董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

1、董事会审计委员会工作情况

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

①认真审阅了公司2008年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的北京五联方圆会计师事务所有限公司协商确定了公司2008年度财务报告审计工作的时间安排。

②在年审注册会计师进场前后，董事会审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间进行了沟通和交流。

③公司年审注册会计师出具初步审计意见后，董事会审计委员会再一次审阅了公司2008年度财务会计报表，并形成书面审议意见。

④在年审注册会计师出具2008年度审计报告后，董事会审计委员会召开会议，对年审注册会计师从事本年度公司的审计工作进行了总结，并就公司年度财务会计报表进行表决并形成决议。

2、对会计师事务所2008年度审计工作的总结报告

公司年报审计过程中，聘任注册会计师严格按照审计法规、准则执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司的内部控制的建立健全和实施情况，也重

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

视保持与审计委员会及独董的交流、沟通，风险意识强。审计委员会认为，聘任会计师较好地完成了2008年度公司的财务报表审计工作。

（四）董事会下设的薪酬与考核委员会的履职情况汇总报告

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所有关法律、法规和公司内部控制制度、公司《董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定，薪酬与考核委员会对2008年度公司董事、监事及高管人员所披露的薪酬情况进行了审核并发表审核意见如下：

公司董事、监事和高级管理人员报酬决策程序符合规定；董事、监事和高级管理人员报酬发放标准符合公司有关规定；公司2008年年度报告中所披露的董事、监事和高级管理人员薪酬真实、准确。

六、公司 2008 年度利润分配预案

经北京五联方圆会计师事务所有限公司审计，公司 2008 年度实现净利润为-39,061,374.68 元，加年初未分配利润-215,180,012.96 元，本年可供股东分配的利润为-254,241,387.64 元。因公司可供股东分配的利润为负，根据公司章程的规定，2008 年度公司不进行利润分配及公积金转增股本。

以上分配预案需提交 2008 年度股东大会审议。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2007 年	0.00	49,727,603.20	0.00%
2006 年	0.00	-54,761,208.08	0.00%
2005 年	0.00	31,838,878.42	0.00%

七、《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》为公司指定信息披露报刊。

第八节监事会报告

2008年，监事会紧密围绕公司股东大会和董事会确定的2008 年公司工作目标开展工作，充分发挥了监事会的监督保障作用，监事会依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》等有关法规的规定，依据《天津广宇发展股份有限公司监事会议事规则》，对报告期内董事会、经营班子的工作及公司经营情况进行了监督，独立发表意见。具体工作情况报告如下：

一、监事会会议召开情况：报告期内，监事会共召开四次会议

1、2008 年 4 月 24 日，公司召开第六届监事会第三次会议。审议通过了公司 2007 年度监事会工作报告、公司 2007 年年度报告及摘要、公司 2008 年第一季度报告、公司计提存货跌价准备、长期投资减值准备及坏账准备的议案。2008 年 4 月 26 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》刊登监事会决议公告。

2、2008年8月25日，公司召开第六届监事会第四次会议，审议通过了公司2008年半年度报告全文及摘要。

3、2008年10月30日，公司召开第六届监事会第五次会议，审议通过了公司2008年第三季度报告全文及正文。

2008 年 10 月 31 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》刊登监事会决议公告。

4、2008 年 12 月 15 日，公司召开第六届监事会第六次会议，审议通过了关于公司修改计提坏账准备的议案。2008 年 12 月 16 日在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》刊登监事会决议公告。

二、监事会对公司各项工作的独立意见：

1、公司依法运作情况

报告期内，董事会会议和股东大会会议能按有关法律、法规、公司章程的规定和程序进行。公司经营能够严格按照《公司法》、《证券法》和《公司章程》运作。内部控制制度健全，运行行之有效。报告期内，公司董事、经理等高级管理人员在执行公务时，尚未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务的情况

公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，认为公司2008年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果，北京五联方圆会计师事务所有限公司为公司出具的审计报告是客观公正的。

3、公司最近一次募集资金使用情况

公司募集资金或以前募集资金的使用没有延续到本报告期的情况。

4、收购、出售资产情况

本年度公司无收购、出售资产情况。

5、关联交易情况

2008年度，公司进行的关联交易严格遵守了“公平、公正、合理”的市场原则，没有出现不公平和损害公司利益的情况。

6、北京五联方圆会计师事务所有限公司为本公司2008年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告书。监事会认为北京五联方圆会计师事务所有限公司出具的2008年年度审计报告的内容，真实、公允地反映了公司的财务状况和经营成果。

7、公司内部控制自我评价意见

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

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

（3）2008年，公司未有违反深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》及公司内部控制制度的情形发生。

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

第九节　重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项：

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

二、本年度公司重大收购及出售资产事项：

本年度公司无重大收购及出售资产事项：

三、重大关联交易事项：

1、公司年末与关联方不存在重大的债权、债务往来款项余额

2、与日常相关的关联交易

关联交易原则及定价政策：

本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照"成本加费用"的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
英大证券有限责任公司	9,281,140.00	0.54%	0.00	0.00%
山东鲁能电力物资配送有限公司	0.00	0.00%	37,578,961.09	0.13%
合计	9,281,140.00	0.54%	37,578,961.09	0.13%

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额0.00 万元。

3、会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明：

关于天津广宇发展股份有限公司与控股股东及其他关联方资金往来情况的专项说明

五联方圆核字[2009]09008 号

天津广宇发展股份有限公司董事会：

我们接受委托，审计了天津广宇发展股份有限公司（简称"广宇发展"）2008 年年度财务报表，并出具了五联方圆审字[2009]09003 号标准无保留意见的审计报告。在审计过程中，我们按照中国注册会计师审计准则、中国证券监督管理委员会和国务院国有资产监督管理委员会于 2003 年 8 月 28 日共同下发的证监发（2003）56 号文"关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知"的要求，对广宇发展与控股股东及其他关联方的资金往来情况予以了关注。

下列资料和数据均摘自广宇发展 2008 年度财务会计资料，除了为广宇发展出具 2008 年度财务报表审计报告而实施的审计程序外，我们并未对上述相关事

项涉及的资料和数据实施其他额外的审计程序。

一、 控股股东及其他关联方简介

广宇发展的控股股东天津南开生物化工有限公司 2008 年 12 月 31 日持有广宇发展 19.19%的股份，系广宇发展的第一大股东，其他关联方的名称及与广宇发展的关系如下：

企 业 名 称	与广宇发展关系	持股比例%
山东电力集团公司	公司控股股东的实质控制人	(间接):20.01
山东鲁能集团有限公司	公司控股股东的控股股东	(间接):20.01
山东鲁能恒源置业有限公司	公司控股股东的控股股东	(直接):0.82 (间接):19.19
天津南开生物化工有限公司	公司控股股东	（直接）19.19
戈德集团有限公司	非控股股东	9.01%
天津南开戈德科技发展有限公司	参股公司	40%
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	受同一最终持股人控制的参股公司	35%
山东鲁能置业集团有限公司	受同一最终持股人控制	
山东鲁能电力物资配送集团有限公司	受同一最终持股人控制	
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	受同一最终持股人控制	
英大证券有限责任公司	受同一最终持股人控制	
海南英大房地产开发有限公司	受同一最终持股人控制	

说明：戈德集团有限公司更名前公司名称为天津南开戈德集团有限公司

二、广宇发展与控股股东及其他关联方的经营性资金往来说明

广宇发展 2007 年 12 月 31 日无应收控股股东及其他关联方的经营性资金，2008 年度无新增应收控股股东及其他关联方的经营性资金，截止 2008 年 12 月 31 日广宇发展应收控股股东及其他关联方的经营性资金余额为零。

广宇发展 2007 年 12 月 31 日无应收原控股股东及其他关联方的经营性资金，2008 年度无新增应收原控股股东及其他关联方的经营性资金，截止 2008 年 12 月 31 日广宇发展应收原控股股东及其他关联方的经营性资金余额为零。

三、广宇发展与控股股东及其他关联方的非经营性资金往来说明

广宇发展 2007 年 12 月 31 日无应收控股股东及其他关联方的非经营性资金，2008 年度控股股东及其他关联方累计占用广宇发展非经营性资金 0.00 万元，累

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

计偿还广宇发展非经营性资金 0.00 万元，截止 2008 年 12 月 31 日广宇发展应收控股股东及其他关联方的非经营性资金余额为零。

广宇发展 2007 年 12 月 31 日应收原控股股东及其他关联方的非经营性资金余额为 907.00 万元，2008 年度无新增的应收原控股股东及其他关联方的非经营性资金，截止 2008 年 12 月 31 日广宇发展应收原控股股东的非经营性资金余额为 907.00 万元。详细情况见附表“广宇发展 2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表”。

四、除上述事项外，我们未发现广宇发展存在其他与控股股东及其他关联方发生的经营性及非经营性资金往来。

本专项说明仅供广宇发展向中国证监会及所属机构、证券交易所报送之用。未经本所书面同意，广宇发展不得作任何形式的公开发表或公众查阅，或作其他用途使用。

附表：天津广宇发展股份有限公司 2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表。

2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　2008 年度　　单位：元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2008 年期初占用资金余额	2008 年度占用累计发生金额	2008 年度偿还累计发生金额	2008 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
其他关联人及其附属企业	天津南开戈德科技发展有限公司	参股公司	其他应收款	9,070,000.00			9,070,000.00	往来款	非经营性占用
总计				9,070,000.00			9,070,000.00		

四、重大合同及其履行情况：

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

（二）重大担保事项。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
天津立达集团有限公司	2001 年 12 月 26 日	3,619,526.25	连带责任担保	2001 年 12 月 26 日-2002 年 10 月 30 日	否	否
天津灯塔涂料有限公司	2004 年 06 月 29 日	4,605,693.80	连带责任担保	2004 年 6 月 29 日-2005 年 6 月 29 日	否	否
报告期内担保发生额合计		0.00				
报告期末担保余额合计		8,225,220.05				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		0.00				
报告期末对子公司担保余额合计		0.00				
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）						
担保总额		8,225,220.05				
担保总额占公司净资产的比例		1.88%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额		0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70％的被担保对象提供的债务担保金额		0.00				
担保总额超过净资产 50％部分的金额		0.00				
上述三项担保金额合计		0.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		存在承担担保责任代为偿付风险。				

五、报告期内，公司或持股 5％以上股东承诺事项：

2006 年 3 月 17 日公司实施股权分置改革方案，天津南开生物化工有限公司、天津南开戈德集团有限公司（现已更名为戈德集团有限公司）承诺所持原非流通股份在 12 个月内不上市交易或转让，在上述期限届满后的 12 个月内，通过证券交易所挂牌交易出售的数量不超过股份总数的 5%，24 个月不超过 10%。目前正在履行上述承诺。

六、报告期内，聘任、解聘会计师事务所情况及支付会计师事务所报酬情况

报告期内，公司无聘任、解聘会计师事务所情况，公司支付给北京五联方圆会计师事务所有限公司 2008 年度审计费用为 30 万元（不含差旅费）。截止至报告期末，该审计机构已为公司提供审计服务 2 年。

七、报告期内，公司无委托理财事项。

八、持有其他上市公司股权情况　　单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

			股权比例					
600821	津劝业	450,000.00	0.11%	1,304,218.49	0.00	-2,807,365.62	可供出售金融资产	购买
600082	海泰发展	328,038.15	0.05%	804,800.00	1,761,907.82	-2,394,085.85	可供出售金融资产	购买
600800	SST 磁卡	275,555.56	0.08%	1,750,500.00	0.00	-3,439,125.00	可供出售金融资产	购买
合计		1,053,593.71	-	3,859,518.49	1,761,907.82	-8,640,576.47	-	-

买卖其他上市公司股份的情况单位：　　单位：元

股份名称	期初股份数量	报告期买入股份数量	报告期卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
天津海泰科技发展股份有限公司	263,384	0	103,384	160,000	0	1,761,907.82

九、报告期内公司开展投资者关系管理的情况

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

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

报告期内接待调研及采访的有关情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容
5月15日	公司	实地调研	华夏基金	公司基本情况及地震对公司业务影响情况

十、报告期内公司实质控制人变更情况

2008 年 2 月 4 日，本公司接到控股股东的控制人山东鲁能集团有限公司的通知，根据国家有关部门批复，山东电力集团公司、中国水电工会山东电力委员会和山东鲁能物业公司收购原有北京国源联合有限公司、首大能源集团有限公司持有的山东鲁能集团有限公司合计 95.47%的股权，股权收购完成后山东电力集团公司、中国水电工会山东电力委员会和山东鲁能物业公司分别持有山东鲁能集团有限公司 77.14%、1.31%和 17.02%的股权，山东电力集团通过鲁能集团及其下属企业间接控制本公司，成为本公司实质控制人。

2008 年 6 月 20 日，本公司披露了山东电力集团收购山东鲁能物业公司、山东鲁电投资有限公司、济南拓能投资有限公司、山东丰汇投资有限公司、山东省电力工会委员会等 5 家公司持有的山东鲁能集团有限公司 22.86%的股权，收购完成后，山东电力集团持有山东鲁能集团有限公司 100%的股权。

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

第十节　财务报告

北京五联方圆会计师事务所有限公司

五联方圆审字[2009]09003 号

审　计　报　告

天津广宇发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的天津广宇发展股份有限公司（以下简称"广宇发展股份公司"）合并及母公司财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2008 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是广宇发展股份公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，广宇发展股份公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了广宇发展股份公司 2008 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2008 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

北京五联方圆会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：唐洪广

中国注册会计师：张　菁

中国 • 北京　　二〇〇九年二月二十日

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合并资产负债表

	2008年12月31日		会合01表
编制单位：天津广宇发展股份有限公司			单位：元
资　　产	**注释**	**年末余额**	**年初余额**
流动资产：			
货币资金	5.1	340,032,155.09	406,571,890.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	5.2	76,318,934.77	151,848,502.31
预付款项	5.3	5,098,562.97	37,878,141.71
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	5.4		3,856,713.94
其他应收款	5.5	73,485,566.12	300,038,282.63
买入返售金融资产			
存货	5.6	1,920,073,797.77	1,698,106,454.14
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,415,009,016.72	2,598,299,985.09
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	5.7	3,859,518.49	15,592,248.96
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5.8	95,312,830.02	88,001,033.17
投资性房地产	5.9	216,632,617.57	212,422,421.93
固定资产	5.10	2,291,884.41	3,653,142.32
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	5.11	771,335.52	1,158,766.03
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5.12	12,785,284.94	11,159,088.62
其他非流动资产			
非流动资产合计		331,653,470.95	331,986,701.03
资产总计		2,746,662,487.67	2,930,286,686.12

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合并资产负债表（续）

	2008年12月31日		会合01表
编制单位：天津广宇发展股份有限公司			单位：元
负债与股东权益	**注释**	**年末余额**	**年初余额**
流动负债：			
短期借款	5.14	470,000,000.00	365,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	5.15	596,181,653.59	213,575,113.18
预收款项	5.16	513,189,441.42	1,262,890,201.42
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	5.17	1,672,024.42	1,562,147.48
应交税费	5.18	94,764,824.57	59,201,979.78
应付利息	5.19		46,200.00
应付股利	5.20	2,678,339.00	2,678,339.00
其他应付款	5.21	61,401,197.85	63,996,641.94
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			274,000,000.00
其他流动负债	5.22	11,392,831.36	300,000.00
流动负债合计		1,751,280,312.21	2,243,250,622.80
非流动负债：			
长期借款	5.23	300,000,000.00	10,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	5.24	8,225,220.05	
递延所得税负债	5.25	701,481.20	3,581,673.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		308,926,701.25	13,581,673.35
负债合计		2,060,207,013.46	2,256,832,296.15
股东权益：			
股本	5.26	512,717,581.00	512,717,581.00
资本公积	5.27	88,752,362.33	97,392,938.80
减：库存股			
盈余公积	5.28	91,390,575.18	91,390,575.18
一般风险准备			
未分配利润	5.29	-254,241,387.64	-215,180,012.96
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		438,619,130.87	486,321,082.02
少数股东权益		247,836,343.34	187,133,307.95
股东权益合计		686,455,474.21	673,454,389.97
负债和股东权益总计		2,746,662,487.67	2,930,286,686.12

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合 并 利 润 表

	2008年度		会合02表
编制单位：天津广宇发展股份有限公司			单位：元
项　　目	**注释**	**本年金额**	**上年金额**
一、营业总收入		1,718,831,932.62	973,257,118.11
其中：营业收入	5.30	1,718,831,932.62	973,257,118.11
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,612,515,584.98	878,002,741.70
其中：营业成本	5.30	1,242,571,620.61	734,734,656.08
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	5.31	119,314,198.81	63,164,018.00
销售费用		71,504,269.30	54,144,038.03
管理费用		27,178,399.37	19,827,846.91
财务费用	5.32	-2,271,164.92	-1,356,690.18
资产减值损失	5.33	163,294,563.68	17,873,070.51
加：公允价值变动收益			
投资收益	5.34	9,076,301.87	10,384,197.65
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
汇兑收益			
三、营业利润		106,316,347.64	95,254,376.41
加：营业外收入	5.35	2,405,485.41	25,132,795.96
减：营业外支出	5.36	9,176,316.55	266,159.20
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额		99,545,516.50	120,121,013.17
减：所得税费用	5.37	69,542,381.69	47,912,880.83
五、净利润		30,003,134.81	72,208,132.34
归属于母公司股东的净利润		-39,061,374.68	49,727,603.20
少数股东损益		69,064,509.49	22,480,529.14
六、每股收益			
（一）基本每股收益		-0.08	0.10
（二）稀释每股收益		不适用	不适用

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合并现金流量表

会合03表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　2008年度　　单位：元

项　　目	注释	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,047,273,309.46	1,780,889,209.50
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	5.38	406,726,123.33	235,281,074.19
经营活动现金流入小计		1,453,999,432.79	2,016,170,283.69
购买商品、接受劳务支付的现金		980,775,479.62	993,559,381.57
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行款项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			
支付给职工及为职工支付的现金		13,747,893.24	14,649,524.96
支付的各项税费		160,075,853.34	99,714,104.60
支付的其他与经营活动有关的现金	5.38	430,160,160.06	388,566,304.76
经营活动现金流出小计		1,584,759,386.26	1,496,489,315.89
经营活动现金流量净额		-130,759,953.47	519,680,967.80
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,973,869.67	1,181,880.00
取得投资收益所收到的现金		2,681.00	4,405,215.67

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合并现金流量表（续）

会合03表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　2008年度　　单位：元

项　　目	注释	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-99.98	
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,976,450.69	5,587,095.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		492,766.00	936,858.00
投资所支付的现金			
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			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		492,766.00	936,858.00
投资活动现金流量净额		1,483,684.69	4,650,237.67
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款所收到的现金		900,000,000.00	375,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金	5.38	50,380,281.65	
筹资活动现金流入小计		950,380,281.65	375,000,000.00
偿还债务所支付的现金		779,000,000.00	704,950,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		56,646,597.77	52,643,054.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金			58,770,272.73
筹资活动现金流出小计		835,646,597.77	816,363,327.30
筹资活动现金流量净额		114,733,683.88	-441,363,327.30
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		-14,542,584.90	82,967,878.17
加：期初现金及现金等价物余额		286,217,120.64	203,249,242.47
六、期末现金及现金等价物余额		271,674,535.74	286,217,120.64

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合并股东权益变动表

会合04表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　2008年度　　单位：元

项　　目	注释	本年金额						
		归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额		512,717,581.00	97,392,938.80		91,390,575.18	-215,180,012.96	187,133,307.95	673,454,389.97
加：会计政策变更								
前期差错更正								
二、本年年初余额		512,717,581.00	97,392,938.80		91,390,575.18	-215,180,012.96	187,133,307.95	673,454,389.97
三、本年增减变动金额			-8,640,576.47			-39,061,374.68	60,703,035.39	13,001,084.24
（一）净利润						-39,061,374.68	69,064,509.49	30,003,134.81
（二）直接计入股东权益的利得和损失			-8,640,576.47					-8,640,576.47
1、可供出售金融资产公允价值变动净额			-9,758,860.80					-9,758,860.80
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3、与计入股东权益项目相关的所得税			2,880,192.15					2,880,192.15
4、其他			-1,761,907.82					-1,761,907.82
（三）股东投入和减少资本							-8,361,474.10	-8,361,474.10
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他							-8,361,474.10	-8,361,474.10
（四）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（五）股东权益内部结转								
1、资本公积转增股本								
2、盈余公积转增股本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
四、本年年末余额		512,717,581.00	88,752,362.33		91,390,575.18	-254,241,387.64	247,836,343.34	686,455,474.21

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

第 1 页

合并股东权益变动表（续）

会合04表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　2007年度　　单位：元

项　　目	注释	上年金额						
		归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额		512,717,581.00	90,222,105.81		91,390,575.18	-264,922,897.22	164,644,730.01	594,052,094.78
加：会计政策变更								
前期差错更正						15,281.06	8,048.80	23,329.86
二、本年年初余额		512,717,581.00	90,222,105.81		91,390,575.18	-264,907,616.16	164,652,778.81	594,075,424.64
三、本年增减变动金额			7,170,832.99			49,727,603.20	22,480,529.14	79,378,965.33
（一）净利润						49,727,603.20	22,480,529.14	72,208,132.34
（二）直接计入股东权益的利得和损失			7,170,832.99					7,170,832.99
1、可供出售金融资产公允价值变动净额			7,170,832.99					7,170,832.99
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响								
3、与计入股东权益项目相关的所得税								
4、其他								
（三）股东投入和减少资本								
1、股东投入资本								
2、股份支付计入股东权益的金额								
3、其他								
（四）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配								
4、其他								
（五）股东权益内部结转								
1、资本公积转增股本								
2、盈余公积转增股本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、其他								
四、本年年末余额		512,717,581.00	97,392,938.80		91,390,575.18	-215,180,012.96	187,133,307.95	673,454,389.97

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

第 2 页

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

资产负债表

	2008年12月31日		会企01表
编制单位：天津广宇发展股份有限公司			单位：元
资　　产	**注释**	**年末余额**	**年初余额**
流动资产：			
货币资金		9,553,196.39	6,575,466.34
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	6.1	460,037.62	8,386,187.17
预付款项			
应收利息			
应收股利			3,856,713.94
其他应收款	6.2	28,812,752.26	184,972,687.07
存货		3,994,351.50	22,782,317.80
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		42,820,337.77	226,573,372.32
非流动资产：			
可供出售金融资产		3,859,518.49	15,592,248.96
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	6.3	95,918,246.43	95,918,246.43
投资性房地产		191,140,837.14	196,025,276.22
固定资产		579,309.99	1,416,919.31
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			405,000.63
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			4,842,936.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		291,497,912.05	314,200,627.57
资产总计		334,318,249.82	540,773,999.89

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

资产负债表（续）

	2008年12月31日		会企01表
编制单位：天津广宇发展股份有限公司			单位：元
负债与股东权益	**注释**	**年末余额**	**年初余额**
流动负债：			
短期借款			20,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		6,400,396.73	31,655,344.67
预收款项		804,907.42	804,907.42
应付职工薪酬		726,514.60	754,985.41
应交税费		-14,086,261.41	-13,476,244.43
应付利息			46,200.00
应付股利		2,678,339.00	2,678,339.00
其他应付款		210,143,286.23	196,143,369.76
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		75,316.93	300,000.00
流动负债合计		206,742,499.50	238,906,901.83
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债		8,225,220.05	
递延所得税负债		701,481.20	3,581,673.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,926,701.25	3,581,673.35
负债合计		215,669,200.75	242,488,575.18
股东权益：			
股本		512,717,581.00	512,717,581.00
资本公积		88,752,362.33	97,392,938.80
减：库存股			
盈余公积		91,390,575.18	91,390,575.18
未分配利润		-574,211,469.44	-403,215,670.27
股东权益合计		118,649,049.07	298,285,424.71
负债和股东权益总计		334,318,249.82	540,773,999.89

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

利　润　表

	2008年度		会企02表
编制单位：天津广宇发展股份有限公司			单位：元
项　　目	**注释**	**本年金额**	**上年金额**
一、营业收入	6.4	11,737,619.22	3,266,619.91
减：营业成本	6.4	5,718,976.79	2,760,414.85
营业税金及附加		2,065,032.21	36,224.61
销售费用		28,350.00	65,854.10
管理费用		9,040,897.79	2,518,735.08
财务费用		844,701.39	1,768,484.93
资产减值损失		153,140,011.03	13,930,166.84
加：公允价值变动收益			
投资收益	6.5	1,764,588.82	4,405,215.67
其中：对联营企业和合营企业投资收益			
二、营业利润		-157,335,761.17	-13,408,044.83
加：营业外收入		34,405.82	23,957,184.03
减：营业外支出		8,851,507.80	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-166,152,863.15	10,549,139.20
减：所得税费用	6.6	4,842,936.02	4,639,957.88
四、净利润		-170,995,799.17	5,909,181.32
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

现 金 流 量 表

2008年度			会企03表
编制单位：天津广宇发展股份有限公司			单位：元
资　　产	**注释**	**本年金额**	**上年金额**
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,584,349.88	2,936,785.07
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		73,074,865.76	215,068,607.01
经营活动现金流入小计		84,659,215.64	218,005,392.08
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		1,012,013.67	946,105.14
支付的各项税费		6,046,093.25	22,450.94
支付的其他与经营活动有关的现金		55,671,609.34	167,504,045.99
经营活动现金流出小计		62,729,716.26	168,472,602.07
经营活动现金流量净额		21,929,499.38	49,532,790.01
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		1,973,869.67	1,181,880.00
取得投资收益所收到的现金		2,681.00	4,405,215.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,976,550.67	5,587,095.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		35,400.00	38,686.00
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		35,400.00	38,686.00
投资活动现金流量净额		1,941,150.67	5,548,409.67
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金			
取得借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流入小计		-	
偿还债务所支付的现金		20,000,000.00	48,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		892,920.00	2,060,211.18
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		20,892,920.00	50,560,211.18
筹资活动现金流量净额		-20,892,920.00	-50,560,211.18
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,977,730.05	4,520,988.50
加：期初现金及现金等价物余额		6,575,466.34	2,054,477.84
六、期末现金及现金等价物余额		9,553,196.39	6,575,466.34

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

股东权益变动表

会企04表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　2008年度　　单位：元

项　　目	注释	本年金额					
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		512,717,581.00	97,392,938.80		91,390,575.18	-403,215,670.27	298,285,424.71
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额		512,717,581.00	97,392,938.80		91,390,575.18	-403,215,670.27	298,285,424.71
三、本年增减变动金额			-8,640,576.47			-170,995,799.17	-179,636,375.64
（一）净利润						-170,995,799.17	-170,995,799.17
（二）直接计入所有者权益的利得和损失			-8,640,576.47				-8,640,576.47
1、可供出售金融资产公允价值变动净额			-9,758,860.80				-9,758,860.80
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3、与计入所有者权益项目相关的所得税			2,880,192.15				2,880,192.15
4、其他			-1,761,907.82				-1,761,907.82
（三）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本							
2、股份支付计入所有者权益的金额							
3、其他							
（四）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对股东的分配							
3、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增股本							
2、盈余公积转增股本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额		512,717,581.00	88,752,362.33		91,390,575.18	-574,211,469.44	118,649,049.07

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

第 1 页

股东权益变动表（续）

会企04表

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　2007年度　　单位：元

项　　目	注释	上年金额					
		股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		512,717,581.00	90,222,105.81		91,390,575.18	-409,124,851.59	285,205,410.40
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额		512,717,581.00	90,222,105.81	-	91,390,575.18	-409,124,851.59	285,205,410.40
三、本年增减变动金额			7,170,832.99	-		5,909,181.32	13,080,014.31
（一）净利润						5,909,181.32	5,909,181.32
（二）直接计入所有者权益的利得和损失			7,170,832.99				7,170,832.99
1、可供出售金融资产公允价值变动净额			7,170,832.99				7,170,832.99
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3、与计入所有者权益项目相关的所得税							
4、其他							
（三）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本							
2、股份支付计入所有者权益的金额							
3、其他							
（四）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对股东的分配							
3、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增股本							
2、盈余公积转增股本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额		512,717,581.00	97,392,938.80	-	91,390,575.18	-403,215,670.27	298,285,424.71

法定代表人：赵健　　主管会计工作负责人：宋英杰　　会计机构负责人：宋英杰

第 2 页

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

财 务 报 表 附 注

编制单位：天津广宇发展股份有限公司　　会计期间：2008 年度

附注 1　公司简介

天津广宇发展股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）原名为天津立达国际商场股份有限公司，始建于 1985 年 9 月，1986 年 5 月 12 日正式开业。经国家体改委体改函生（1991）30 号、天津市人民政府津政函（1991）23 号文件批准进行股份制改革试点，经天津市人民政府津政函（1993）57 号文件批准公开发行股票，于 1993 年 12 月公司股票在深圳证券交易所挂牌交易。

1999 年 8 月天津立达国际商场股份有限公司第一大股东—天津立达集团有限公司与天津戈德防伪识别有限公司（现已更名为戈德集团有限公司）签订股权转让协议，将天津立达集团有限公司所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（占总股本的 50.98%）全部转让给天津戈德防伪识别有限公司。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。1999 年 10 月 9 日经天津市工商行政管理局核准，公司名称由“天津立达国际商场股份有限公司”变更为“天津南开戈德股份有限公司”。

2004 年 7 月 20 日，天津南开生物化工有限公司通过司法拍卖竞得本公司 102,725,130 股国有法人股份（占本公司总股本的 25.29%）。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。至此，公司的第一大股东已变更为天津南开生物化工有限公司。

2005 年 6 月 28 日，公司 2004 年度股东大会决定修改公司章程，将公司名称变更为“天津广宇发展股份有限公司”。

2006 年 3 月 7 日，公司 2006 年第一次临时股东大会通过了关于利用资本公积金向流通股股东转增股本进行股权分置改革的议案。本次股权分置改革具体方案为：公司以股权分置改革前流通股本 16,622.83 万股为基数，用资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东定向转增股本，非流通股份以此获取上市流通权。流通股股东每持有 10 股流通股将获得 6.411 股的转增股份，相当于流通股股东每持有 10 股获得 3 股股份的对价。在转增股份支付完成后，公司的非流

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

通股股份性质变更为有限售条件的流通股。限售条件为：自股权分置改革方案实施之日起，天津南开生物化工有限公司、天津南开戈德集团有限公司所持原非流通股份在 12 个月内不上市交易或转让。在上市期限届满后的 12 个月内，天津南开生物化工有限公司、天津南开戈德集团有限公司通过证券交易所挂牌交易的出售的数量不超过股份总数的 5%，24 个月内不超过 10%。本次股权分置改革公司用于定向转增股本的资本公积金为 106,568,936.00 元，股权分置改革后，公司股本增至 512,717,581.00 元，转增后尚余资本公积金为 123,020,738.38 元。

2008 年 2 月 4 日，本公司接到控股股东的控制人山东鲁能集团有限公司的通知，根据国家有关部门批复，山东电力集团公司、中国水电工会山东电力委员会和山东鲁能物业公司收购原有北京国源联合有限公司、首大能源集团有限公司持有的山东鲁能集团有限公司合计 95.47%的股权，股权收购完成后山东电力集团公司、中国水电工会山东电力委员会和山东鲁能物业公司分别持有山东鲁能集团有限公司 77.14%、1.31%和 17.02%的股权，山东电力集团通过鲁能集团及其下属企业间接控制本公司，成为本公司实质控制人。

2008 年 6 月 20 日，本公司披露了山东电力集团收购山东鲁能物业公司、山东鲁电投资有限公司、济南拓能投资有限公司、山东丰汇投资有限公司、山东省电力工会委员会等 5 家公司持有的山东鲁能集团有限公司 22.86%的股权，收购完成后，山东电力集团持有山东鲁能集团有限公司 100%的股权。

本公司主要从事 GD 系列自动售货机的生产和销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询等；GD 系列防伪检测仪生产、销售；电子设备产品生产、销售；软件技术开发、销售；计算机相关产品生产、销售业务；金融机具、自动售检票系统、智能卡、多维码识读设备等电子产品生产、销售、租赁和技术与售后服务、维修、改造、测试及技术咨询；喷涂；自营和代理各类商品和技术的进出口（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；电气设备的检修、维护（以上范围内国家专营专项产品按规定办理）。本公司控股子公司－重庆鲁能开发（集团）有限公司的经营范围为：房地产开发（壹级），物业管理（按资质证书核定项目承接业务）。国内贸易（不含国家专项管理规定的商品），旅游信息咨询服务（国家法律规定须前置许可或审批的项目除外）。科技开发、研究，房屋销售、建筑材料、装饰材料。

本公司 2008 年度财务报告已于 2009 年 2 月 20 日经本公司第六届董事会第十

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

二次会议批准。按照有关法律、行政法规等规定，本公司股东大会或其他方面有权对报出的财务报告进行修改。

附注 2　公司采用的主要会计政策和会计估计及前期差错

2.1 遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表系以本公司持续经营为前提，依据财政部 2006 年颁发的企业会计准则及应用指南和企业会计准则解释编制。本公司编制的 2008 年度财务报表符合企业会计准则体系的要求，真实、公允地反映了本公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况、2008 年度的经营成果和现金流量。

2.2 财务报表的编制基础

本公司 2008 年度财务报表系以本公司持续经营为前提，依据财政部 2006 年颁发的企业会计准则及应用指南、企业会计准则解释和企业会计准则实施问题专家工作组意见，将本附注所列示的相关会计政策和会计估计应用于 2008 年度的会计信息编制而成。由于存在附注 2.31 说明的会计政策变更和前期差错更正，本公司在编制 2008 年度比较财务报表时，已经对作为比较数据的 2007 年 12 月 31 日的资产、负债及股东权益相关项目和 2007 年度利润表相关项目按照追溯调整后的数据填列。

2.3 会计年度

本公司采用公历年度，即将每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止作为一个会计年度。

2.4 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

2.5 记账基础

以权责发生制为记账基础。

2.6 计价原则

本公司对以公允价值计价且变动计入损益的金融资产、可供出售金融资产、非同一控制下的企业合并取得的资产及负债、实施债务重组取得或交付的资产、开展具有商业实质的非货币性资产交换中换入和换出的资产等按公允价值计量外，对其他资产、负债均按历史成本计量。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2.7 现金及现金等价物的确定标准

本公司将库存现金和使用不受质押、冻结等使用限制、可以随时用于支付的银行存款及其他货币资金作为现金；将持有期限较短、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作为现金等价物。

2.8 外币折算

2.8.1 外币交易

本公司对于以人民币以外的货币进行的外币交易，在初始确认时采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额；在资产负债表日，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外，均计入当期损益。

2.8.2 境外经营

对于境外经营，本公司在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币。对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益。现金流量表所有项目均按当期平均汇率折算为人民币。

2.9 金融资产和金融负债

2.9.1 金融资产的分类

本公司将取得的金融资产划分为四类：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；

（2）持有至到期投资；

（3）应收款项；

（4）可供出售金融资产。

2.9.2 金融资产的确认和计量

2.9.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的确认和计量

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

本公司将此类金融资产进一步分为交易性金融资产和直接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：

（1）交易性金融资产，是指为了近期内出售以获取差价而取得的金融资产；直接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，是本公司基于风险管理需要或消除金融资产在会计确认和计量方面存在不一致情况等所作的指定。

（2）本公司对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。取得以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产所支付价款中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息，不计入初始确认金额，作为应收项目单独反映；在持有期间按合同规定计算确定的利息或现金股利，除单独确认为应收项目外，应当在实际收到时作为投资收益。

（3）资产负债表日，本公司将以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入当期损益。处置该金融资产或金融负债时，将处置时的该金融资产的公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2.9.2.2 持有至到期投资

（1）本公司将到期日固定、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划分为持有至到期投资。

如果本公司将尚未到期的某项持有至到期投资在本会计年度内出售或重分类为可供出售金融资产的金额，相对于该类投资在出售或重分类前的总额的比例不低于5%时，本公司将该类投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，且在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不得再将该金融资产划分为持有至到期投资。

（2）持有至到期投资按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息，应单独确认为应收项目。

（3）持有至到期投资在持有期间应当按照摊余成本和实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率在本公司取得持有至到期投资时确定，在随后期间保持不变。资产负债表日，持有至到期投资按摊余成本计量。

（4）处置持有至到期投资时，本公司将所取得对价的公允价值与该投资账

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

面价值之间的差额确认为投资收益。

2.9.2.3 应收款项

（1）应收款项是指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，包括本公司销售商品或提供劳务形成的应收票据、应收账款和长期应收款，以及本公司对其他单位或个人的其他应收款。

（2）本公司对外销售商品或提供劳务形成的各项应收债权，按从购货方应收的合同或协议价值作为初始入账金额，但应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式、实质上具有融资性质的（通常期限在3年以上），按应收债权的现值计量。

（3）资产负债表日，本公司的应收款项以摊余成本计量。本公司收回或处置应收款项时，按取得对价的公允价值与该应收款项账面价值之间的差额，确认为当期损益。

2.9.2.4 可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产、持有至到期投资、应收款项的金融资产，包括可供出售的股权投资、可供出售的债权投资等。

（2）可供出售金融资产按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，应单独确认为应收项目。

（3）可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利，计入本公司的投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

（4）处置可供出售金融资产时，应将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

2.9.3 金融资产转移的确认和计量

2.9.3.1 本公司的金融资产转移包括金融资产整体转移和部分转移两种类型。

2.9.3.2 如果本公司已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的，将终止确认该金融资产；如果本公司保留了金融资产所有权上几乎所有

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

如果本公司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，但放弃了对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产；如果未放弃对该金融资产控制的，则按照其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。

2.9.3.3 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，本公司在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债，并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

本公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），本公司将就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

2.9.3.4 金融资产部分转移满足终止确认条件的，本公司将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

2.9.3.5 如果本公司仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

酬，则继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，本公司将继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。

2.9.4 主要金融资产公允价值的确定方法

（1）存在活跃市场的金融资产，用活跃市场中的报价确定其公允价值；

（2）金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值；

（3）初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

（4）采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，可以按照实际交易价格计量。

2.9.5 主要金融资产的减值

若有客观证据比表明本公司除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产发生减值，本公司将对其按照以下方法进行减值测试。

2.9.5.1 持有至到期投资的减值

在每个资产负债表日，若有客观证据表明本公司的某项持有至到期投资发生减值，则将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

对发生减值的持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不应当超过假定不计提减值准备情况下该持有至到期投资在转回日的摊余成本。

2.9.5.2 应收款项的坏账准备

（1）应收款项坏账的确认标准

本公司将因债务人破产、依据法律清偿后确实无法收回的应收款项，债务人死亡、既无遗产可供清偿又无义务承担人而确实无法收回的应收款项，以及债务人逾期三年未能履行偿债义务、经股东大会或董事会批准列作坏账处理的应收款

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

项确认为坏账。

（2）坏账损失核算方法：本公司采用备抵法核算坏账损失。

（3）坏账准备的确认标准：公司根据以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息合理的估计。

（4）坏账准备的计提方法及计提比例

本公司坏账准备的计提方法采用账龄分析法及个别认定相结合的方法，具体如下：

对于单笔金额超出应收款项年末余额10%的款项做为重大应收款项，本公司单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。

对于单项金额不重大的应收款项和经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合对债务方现金流量和财务状况等相关信息的分析，按照账龄分析法计提坏账准备：

账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%
1-2 年（含 2 年）	10%
2-3 年（含 3 年）	50%
3-4 年（含 4 年）	80%
4-5 年（含 5 年）	90%
5 年以上	100%

对于债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的款项以及债务人逾期未履行其偿债义务,且有明显特征表明无法收回的款项，经本公司董事会或股东大会审议批准后予以核销。

2.9.5.3 可供出售金融资产的减值

资产负债表日，如果本公司持有的可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

本公司在确认可供出售金融资产发生减值产生的减值损失时，即使该金融资

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

产没有终止确认，也将原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失一并予以转出，计入当期损益。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

2.9.6 金融负债

2.9.6.1 本公司将承担的金融负债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。

2.9.6.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的初始及后续计量采用公允价值。

2.9.6.3 其他金融负债是指除以公允价值计量且其变动计入当期损益的负债以外的负债，包括本公司发行的债券、因购买商品产生的应付账款、长期应付款等。其他金融负债按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，采用摊余成本进行后续计量。

2.9.6.4 本公司主要金融负债公允价值的确定采用与主要金融资产公允价值相同的方法。

2.10 存货

2.10.1 本公司存货主要包括房地产类存货及非房地产类存货，房地产类存货主要包括开发成本、开发产品等；非房地产类存货主要包括原材料、低值易耗品、在产品、产成品等。开发产品是指已建成待出售的物业，开发成本是指尚未建成、以出售为目的开发的物业。

2.10.2 本公司存货的取得按历史成本计量；领用和发出原材料、在产品及产成品采用加权平均法核算；对开发产品成本按开发项目进行成本核算，直接费用按成本核算对象归集，开发间接费用按一定的分配标准分配，计入有关开发产品成本；包装物及低值易耗品采用“五五摊销法”核算。

2.10.3 公共配套设施费按实际成本计入开发成本，完工时，转入住宅等可售物业的成本，如属于具有经营价值且开发商具有收益权的配套设施，单独计入“开发产品”或“投资性房地产”等科目。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2.10.4 本公司对期末存货按成本与可变现净值孰低法计量

（1）存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（2）存货的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。本公司按以下方法确定期末存货的可变现净值：

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货的可变现净值，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；

②需要经过加工的材料、在产品存货的可变现净值，以所生产的产成品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确定；

③资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别以合同约定价格或市场价格为基础确定其可变现净值。

2.11 长期股权投资

2.11.1 本公司的长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资，以及对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

对子公司的权益性投资是指本公司能够对被投资单位实施控制的投资；对合营企业的权益性投资是指本公司与被投资单位的其他投资者对其实施共同控制的投资；对联营企业的投资是指本公司仅能对被投资单位施加重大影响的投资。

2.11.2 本公司对长期股权投资按照取得时的初始投资成本计价

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本小于取得投资时享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入营业外收入；初始投资成本大于取得投资时享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整初始投资成本。

2.11.3 本公司对子公司的权益性投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时调整为权益法；对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资采用成本法核算，对合营企业和联营企业的权益性投资采用权益法核算。

本公司在取得对合营企业和联营企业的权益性投资后，按照应享有或应分担

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

的合营企业或联营企业实现的净损益的份额扣除剩余的股权投资借方差额在原摊销期限内的摊销额后，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认投资损益时，以取得投资时合营企业或联营企业的各项可辨认资产等的公允价值为基础，对其净损益进行调整后加以确定；享有的合营企业或联营企业所有者权益其他变动的份额在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积。除非本公司对其负有承担额外损失的义务或存在实质上构成对其净投资的长期权益，本公司确认的对合营企业或联营企业发生的净亏损时以长期股权投资账面价值减记至零为限。

2.11.4 当有迹象表明长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，本公司在资产负债表日对长期股权投资进行减值测试。如果测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值，则将账面价值减记至可收回金额，将减记的金额确认为资产减值损失并计入当期损益，同时计提相应的长期股权投资减值准备。已经计提的资产减值损失，在减值的长期股权投资处置前不予转回。

2.12 投资性房地产

2.12.1 本公司将为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产作为投资性房地产，主要包括已出租的建筑物、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。

2.12.2 本公司对投资性房地产采用成本法进行初始计量，对于符合资本化条件的后续支出计入投资性房地产的成本，不符合资本化条件的后续支出计入当期损益。

2.12.3 本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按照固定资产和无形资产核算的相关规定计提折旧或摊销。

2.13 固定资产

2.13.1 本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有且使用寿命超过一个会计年度的有形资产作为固定资产，包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备等五类。

2.13.2 在同时满足以下条件时，本公司将符合定义的有形资产确认为固定资产：

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

如果固定资产的各组成部分具有不同使用寿命或者以不同方式为本公司提供经济利益，适用不同折旧率或折旧方法的，则分别将各组成部分确认为单项固定资产。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的日常修理费用、大修理费用、更新改造支出等。满足确认条件的后续支出应当计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除；不满足确认条件的后续支出，在发生时计入当期损益。

2.13.3 本公司在取得固定资产时按照成本入账。

2.13.4 本公司对除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外的全部固定资产采用年限平均法计提折旧，各类固定资产预计使用年限、预计净残值率及折旧率如下：

类　　别	预计使用年限	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	20－50	3－4	4.85-1.92
机器设备	5－10	3－4	19.40-9.60
运输设备	5－8	3－4	19.40-12.00
电子设备	5－8	3－4	19.40-12.00
其他设备	4－10	3－4	24.25-9.60

2.13.5 当有迹象表明固定资产的可收回金额低于账面价值时，本公司在资产负债表日对固定资产进行减值测试。如果测试结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值，则将账面价值减记至可收回金额，将减记的金额确认为资产减值损失并计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。已经计提的资产减值损失，在减值的固定资产处置前不予转回。

2.14 在建工程

2.14.1 在建工程的计价和结转为固定资产的标准

在建工程按照实际发生的支出确定其工程成本，并单独核算。

对于所建造的固定资产已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，本公司根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按有关计提固定资产折旧的规定计提固定资产的折旧，待办理了竣工决算手续后再作调整。

2.14.2 在建工程减值准备的计提标准和计提方法

本公司在会计期末，对在建工程进行全面检查。若存在工程项目在性能或技术上已经落后且给企业带来的经济效益具有很大的不确定性，或长期停建且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程，或其他足以证明在建工程已经发生减值

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

的情形，则对在建工程可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。已经计提的资产减值损失，在减值的在建工程处置前不予转回。

2.15 无形资产

2.15.1 本公司的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，具体包括：专利权、非专利技术、商标权、土地使用权和特许经营权。

2.15.2 本公司将同时满足下列条件的、没有实物形态的可辨认非货币性资产确认为无形资产：

（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；

（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

2.15.3 本公司将内部研究开发项目的支出区分为研究阶段支出与开发阶段支出两部分。内部研究开发项目研究阶段的支出，当于发生时计入当期损益；内部研究开发项目开发阶段的支出在同时满足下列条件时确认为无形资产：

（1）本公司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）本公司具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

（3）本公司有确凿证据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；

（4）本公司有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，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。

2.15.4 本公司对无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

2.15.5 本公司将无形资产的成本在其预计使用寿命期内采用直线法平均摊销。

2.15.6 当有迹象表明无形资产的可收回金额低于账面价值时，本公司在资产负债表日对无形资产进行减值测试。如果测试结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值，则将账面价值减记至可收回金额，将减记的金额确认为资产减值损失并计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。已经计提的资产减值损失，在减值的无形资产处置前不予转回。

2.16 非货币性资产交换

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2.16.1 非货币性资产交换，是指本公司与交易对方主要以存货、固定资产、无形资产和长期股权投资等非货币性资产进行的交换。

货币性资产是指本公司持有的货币资金和将以固定或可确定的金额收取的资产，包括现金、银行存款、应收账款和应收票据以及准备持有至到期的债券投资等；非货币性资产是指货币性资产以外的资产。

2.16.2 若本公司支付的货币性资产占换入资产公允价值（或占换出资产公允价值与支付的货币性资产之和)的比例、或者收到的货币性资产占换出资产公允价值（或占换入资产公允价值和收到的非货币性资产之和）的比例低于25%，则视为非货币性资产交换；高于25%（含25%）的，视为以货币性资产取得非货币性资产。

2.16.3 对于具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠地计量的非货币性资产交换，本公司以公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，将公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。

发生补价时，如果本公司支付补价，则将换入资产成本与换出资产账面价值加支付的补价、应支付的相关税费之和的差额，应当计入当期损益；若本公司收到补价，则将换入资产成本加收到的补价之和与换出资产账面价值加应支付的相关税费之和的差额，应当计入当期损益。

如果同时换入多项非货币性资产，则按换入各项资产的公允价值占换入资产公允价值总额的比例对换入资产的成本总额进行分配，以确定各项换入资产的成本。

2.16.4 如果发生的资产交换不具有商业实质或换入资产及换出资产的公允价值均无法可靠地计量，本公司则以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

发生补价时，如果本公司支付补价，则以换出资产的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益；如果本公司收到补价，则以换出资产的账面价值减去收到的补价并加上应支付的相关税费作为换入资产的成本，不确认损益。

如果同时换入多项非货币性资产，则按换入各项资产的原账面价值占换入资产原账面价值总额的比例对换入资产的成本总额进行分配，以确定各项换入资产的成本。

2.17 职工薪酬

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2.17.1 职工薪酬是指本公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出，具体包括：

（1）职工工资、奖金、津贴和补贴；

（2）职工福利费；

（3）医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费；

（4）住房公积金；

（5）工会经费和职工教育经费；

（6）非货币性福利；

（7）因解除与职工的劳动关系给予的补偿；

（8）其他与获得职工提供的服务相关的支出。

2.17.2 在职工为本公司提供服务的会计期间，本公司将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除与职工的劳动关系给予的补偿外，根据职工提供服务的受益对象分别下列情况处理：

（1）应由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本；

（2）应由在建工程、无形资产负担的职工薪酬，计入建造固定资产或无形资产成本；

（2）上述（1）和（2）之外的其他职工薪酬，计入当期损益。

2.17.3 对于为职工缴纳的医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金以及工会经费，本公司在职工提供服务的会计期间，按照国家规定的标准计提后按照2.17.2的规定处理。

2.17.4 本公司以生产的产品作为非货币性福利提供给职工的，按照该产品的成本确定应付职工薪酬金额；以外购商品作为非货币性福利提供给职工的，按照该商品的公允价值确定应付职工薪酬金额。

本公司无偿向职工提供住房等资产使用的，根据受益对象将住房每期应计提的折旧计入相关资产成本或费用；本公司租赁住房等资产供职工无偿使用的，根据受益对象，将每期应付的租金计入相关资产成本或费用；本公司提供给职工整体使用的资产应计提的折旧、应付的租金，根据受益对象分期计入相关资产成本或费用；难以认定受益对象的，直接计入管理费用。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2.17.5 本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果同时满足下列条件，则确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

（1）本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；

（2）本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

2.18 股份支付

2.18.1 股份支付是指本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

以权益结算的股份支付，是指本公司为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易；以现金结算的股份支付，是指本公司为获取服务承担以股份或其他权益工具为基础计算确定的交付现金或其他资产义务的交易。

2.18.2 本公司为换取职工提供的服务而提供的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具的公允价值计量。

（1）授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；

（2）完成可行权条件得到满足的期间（等待期）内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

（3）在资产负债表日，后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。

（4）本公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

2.18.3 本公司提供的以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

（1）授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

（2）完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

（3）在资产负债表日，后续信息表明本公司当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。

（4）本公司在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

2.19 债务重组

2.19.1 债务重组是指在债务人发生财务困难的情况下，债权人按照其与债务人达成的协议或者法院的裁定作出让步的事项，包括本公司作为债权人参与的债务重组和本公司作为债务人参与的债务重组两种事项。

2.19.2 债务重组的方式主要包括：（1）以资产清偿债务；（2）将债务转为资本；（3）修改其他债务条件，如减少债务本金、减少债务利息等，不包括上述（1）和（2）两种方式；（4）以上三种方式的组合等。

2.19.3 作为债务人参与债务重组时，本公司将重组债务的账面价值与实际支付的现金、转让的非现金资产公允价值、债权人放弃债权而享有股份的公允价值、修改其他债务条件后债务的公允价值（如有符合确认条件的预计负债，则应包括该预计负债）之间的差额，计入当期损益。转让的非现金资产公允价值与其账面价值之间的差额，计入当期损益。

债务重组以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，本公司依次以支付的现金、转让的非现金资产公允价值、债权人享有股份的公允价值冲减重组债务的账面价值，再按照上述原则处理。

2.19.4 作为债权人参与债务重组时，本公司将重组债权的账面余额与收到的现金、受让的非现金资产的公允价值、将债权转为资本而享有股份的公允价值、修改其他债务条件后的债权的公允价值（不包括或有应收金额）之间的差额，计

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

入当期损益。本公司已对债权计提减值准备的，先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

债务重组采用以现金清偿债务、非现金资产清偿债务、债务转为资本、修改其他债务条件等方式的组合进行的，本公司依次以收到的现金、接受的非现金资产公允价值、债权转为资本而享有股份的公允价值冲减重组债权的账面余额，再按照上述原则处理。

2.20 或有事项

2.20.1 或有事项是指过去的交易或者事项形成的、其结果须由某些未来事项的发生或不发生才能决定的不确定事项，包括未决诉讼或仲裁、债务担保、产品质量保证（含产品安全保证）、承诺、亏损合同、重组义务、商业承兑汇票背书转让或贴现等。

2.20.2 本公司除将当同时满足下列条件的与或有事项相关的义务确认为预计负债外，不确认或有资产及或有负债：

（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本公司；

（3）该义务的金额能够可靠地计量。

2.20.3 本公司确认的预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。在每个资产负债表日，本公司对预计负债的账面价值进行复核。若有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，本公司将按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

2.21 维修基金

公司出售商品房时，按照国家规定代为收取的住宅共同部位、共用设施设备维修基金（以下简称维修基金）作为代收代缴款项管理。公司向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲转代收代缴款项。

2.22 质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

2.23 收入

2.23.1 收入，是指本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

2.23.2 在同时满足下列条件时，本公司确认销售商品实现的收入，并以从购货方已收或应收的合同或协议价款进行计量，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外：

（1）本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

（2）本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

（3）收入的金额能够可靠地计量；

（4）相关的经济利益很可能流入企业；

（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

如果合同或协议价款的收取采用递延方式，则按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额；将应收的合同或协议价款与其公允价值之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。

2.23.3 如果提供劳务交易的结果同时满足下列条件，本公司将采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入的总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外：

（1）收入的金额能够可靠地计量；

（2）相关的经济利益很可能流入本公司；

（3）交易的完工进度能够可靠地确定；

（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司采用完工百分比法确认提供劳务的收入时，按照已经发生的成本占估计总成本的比例确定完工进度。

2.23.4 若提供劳务交易的结果不能够可靠估计，但已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，本公司将按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，本公司将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

2.23.5 在同时满足以下条件时，本公司确认按照他人使用本公司货币资金的

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

时间和实际利率计算确定的利息收入和按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定的使用费收入：

（1）与交易相关的经济利益能够流入本公司；

（2）收入的金额能够可靠地计量时。

2.24 政府补助

2.24.1 政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但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。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2.24.2 只有在能够满足政府补助所附条件以及能够收到时，本公司才确认政府补助。本公司收到的货币性政府补助，按照收到或应收的金额计量；收到的非货币性政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2.24.3 本公司收到的与资产相关的政府补助，在收到时确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，如果用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失，则确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；如果用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

2.24.4 本公司已确认的政府补助需要返还的，如果存在相关递延收益，则冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益时，直接将返还的金额计入当期损益。

2.25 借款费用

2.25.1 借款费用是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

2.25.2 本公司将发生的、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予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间（通常指1年以上）的购

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2.25.3 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，本公司将与符合资本化条件的资产相关的借款费用开始资本化。若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月，则暂停借款费用的资本化；在中断期间发生的借款费用应当确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化；在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，应当在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2.25.4 为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款时，本公司以专门借款当期实际发生的利息费用扣除将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差额作为专门借款利息的资本化金额。

为购建或者生产符合资本化条件的资产占用一般借款时，本公司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加权平均利率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

如果借款存在折价或者溢价，本公司按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，对每期资本化的利息金额进行调整。

2.25.5 本公司将与符合资本化条件的资产相关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化，计入相关资产的成本。

2.25.6 在本公司所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的与专门借款相关的辅助费用，在发生时根据其发生额予以资本化，计入相关资产的成本；在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后发生的与专门借款相关的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

一般借款发生的辅助费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

2.26 所得税

2.26.1 所得税包括以本公司应纳税所得额为基础的各种境内和境外税额。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2.26.2 在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

2.26.3 除下列交易中产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

（1）商誉的初始确认；

（2）同时具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司将确认其产生的递延所得税负债。

2.26.4 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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，但不确认同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产：

（1）该项交易不是企业合并；

（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。

若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

2.26.5 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，减记的金额应当转回。

2.26.6 本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

2.27 企业合并

2.27.1 企业合并，是指将两个或者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。本公司参与的企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

本公司参与的企业合并具体分为吸收合并、新设合并和控股合并三种方式。

2.27.2 企业合并中，本公司将同时符合下列条件的日期作为实际取得对被合并方控制权的日期：

（1）企业合并协议已获股东大会通过；

（2）企业合并事项需要经过国家有关部门实质性审批的，已取得有关主管部门的批准；

（3）参与合并各方已办理了必要的财产交接手续；

（4）合并方或购买方已支付了合并价款的大部分（一般应超过50％），并且有能力支付剩余款项；

（5）合并方或购买方实际上已经控制了被合并方或被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益及承担风险。

2.27.3 本公司作为合并方参与的同一控制下的企业合并的会计处理采用权益结合法

（1）本公司参与合并所取得的被合并方的资产、负债的入账价值或形成的长期股权投资的初始投资成本，以合并日取得的资产、负债在被合并方的原账面价值或者合并日在被合并方账面所有者权益享有的份额作为其初始投资成本。本

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

公司确认的资产、负债的入账价值或确认的初始投资成本与所付出的合并对价账面价值的差额，应当调整资本公积和留存收益。

（2）吸收合并和新设合并中，被合并方在合并前实现的留存收益中属于本公司的部分，视情况进行调整，在合并日自资本公积转入留存收益；控股合并中，在编制合并财务报表时将被合并方在合并前实现的留存收益中属于本公司的部分以资本公积为限，自资本公积转入留存收益。

（3）本公司为合并而发生诸如审计、评估、法律、咨询等相关直接费用，在发生时直接计入当期损益。

（4）本公司作为合并方参与的控股合并，在合并日应该按照合并后主体在以前期间一直存在的原则，将被合并方合并期初至合并日的利润表和现金流量表全部纳入本公司编制的合并财务报表。在编制比较报表时，本公司按照相同的原则对比较报表有关项目的期初数进行调整。

2.27.4 本公司作为购买方参与的非同一控制下的企业合并会计处理采用购买法。

（1）非同一控制下的企业合并，本公司以付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上为企业合并发生的各项直接相关费用之和作为合并成本；作为合并对价付出净资产的公允价值与其账面价值的差额，应作为资产处置损益计入合并当期损益。

（2）吸收合并中，本公司取得被购买方可辨认的资产、负债的入账价值以其公允价值确定。合并成本大于被购买方可辨认的资产、负债的公允价值的差额作为企业合并形成的商誉，合并成本小于被购买方可辨认的资产、负债的公允价值的差额计入营业外收入。

（3）控股合并时，本公司在购买日编制合并资产负债表，对于被购买方有关资产、负债应当按照合并中确定的公允价值列示，合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉。企业合并成本小于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，在合并资产负债表中调整盈余公积和未分配利润。

2.27.5 本公司通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，合并成本为每一单项交换交易成本之和。本公司在购买日按照以下步骤进行处理：

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

（1）将原持有的对被购买方的投资账面价值恢复调整至最初取得成本，相应调整留存收益等所有者权益项目。

（2）比较每一单项交易的成本与交易时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，确定每一单项交易中应予确认的商誉金额（或者应计入取得投资当期损益的金额）。

（3）本公司在购买日应确认的商誉应为每一单项交易产生的商誉之和。

2.27.6 本公司按照下列原则确定非同一控制下的企业合并中取得的可辨认资产和负债的公允价值：

（1）货币资金，按照购买日被购买方的原账面价值确定。

（2）有活跃市场的股票、债券、基金等金融工具，按照购买日活跃市场中的市场价值确定。

（3）应收款项，短期应收款项，因其折现后的价值与名义金额相差不大，可以直接运用其名义金额作为公允价值；对于收款期在3年以上的长期应收款项，以适当的现行利率折现后的现值确定其公允价值。

（4）存货，产成品和商品按其估计售价减去估计的销售费用、相关税费以及本公司通过努力在销售过程中对于类似的产成品或商品可能实现的利润确定；在产品按完工产品的估计售价减去至完工仍将发生的成本、预计销售费用、相关税费以及基于同类或类似产成品的基础上估计可能实现的利润确定；原材料按现行重置成本确定。

（5）不存在活跃市场的金融工具如权益性投资等，采用恰当的估值技术确定其公允价值。

（6）房屋建筑物，存在活跃市场的，以购买日的市场价格确定其公允价值；本身不存在活跃市场，但同类或类似房屋建筑物存在活跃市场的，应参照同类或类似房屋建筑物的市场价格确定其公允价值；同类或类似房屋建筑物也不存在活跃市场，无法取得有关市场信息的，按照一定的估值技术确定其公允价值。

（7）机器设备，存在活跃市场的，按购买日的市场价值确定其公允价值；本身不存在活跃市场，但同类或类似机器设备存在活跃市场的，参照同类或类似机器设备的市场价格确定其公允价值；同类或类似机器设备也不存在活跃市场，或因有

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

关的机器设备具有专用性，在市场上很少出售、无法取得确定其公允价值的市场证据，可使用收益法或考虑该机器设备损耗后的重置成本估计其公允价值。

（8）无形资产，存在活跃市场的，参考市场价格确定其公允价值；不存在活跃市场的，基于可获得的最佳信息基础上，以估计熟悉情况的双方在公平的市场交易中为取得该项资产应支付的金额作为其公允价值。

（9）应付账款、应付票据、应付职工薪酬、应付债券、长期应付款，对于短期债务，因其折现后的价值与名义金额相差不大，可以名义金额作为公允价值；对于长期债务，应当按照适当的折现率折现后的现值作为其公允价值。

（10）取得的被购买方的或有负债，其公允价值在购买日能够可靠计量的，应单独确认为预计负债。此项负债应当按照假定第三方愿意代购买方承担该项义务，就其所承担义务需要购买方支付的金额计量。

（11）递延所得税资产和递延所得税负债，对于企业合并中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与其计税基础之间存在差额的，按规定确认相应的递延所得税资产或递延所得税负债，所确认的递延所得税资产或递延所得税负债的金额不应折现。

2.28 租赁

2.28.1 租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。本公司从事的租赁业务全部为经营性租赁。

2.28.2 作为承租人支付的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；作为出租人收到的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。

2.28.3 本公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

2.29 合并财务报表

2.29.1 本公司以控制为基础确定合并财务报表的合并范围。如果本公司在被投资单位拥有高于 50%的表决权资本，或者虽然拥有的表决权资本不足 50%但能够对被投资单位实施实质性控制，本公司均将此等被投资单位作为子公司，在编

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

制合并财务报表时纳入合并范围。

2.29.2 本公司通过同一控制下的企业合并增加的子公司，自合并当期期初纳入本公司合并财务报表，并调整合并财务报表的年初数或上年数；通过非同一控制下企业合并增加的子公司，自购买日起纳入本公司合并财务报表。本公司报告期转让控制权的子公司，自丧失实际控制权之日起不再纳入合并范围。

2.29.3 在编制合并财务报表时，本公司对子公司的会计政策和会计期间进行调整，以确保其采用的会计政策和适用的会计期间与本公司保持一致。

在本公司通过非同一控制下企业合并方式收购时，若子公司在收购日可辨认资产、负债的公允价值与其账面价值存在差异，本公司在按照子公司收购时可辨认资产、负债的公允价值对子公司财务报表进行调整后作为编制合并财务报表的基础。

编制合并财务报表前，本公司将对子公司的长期股权投资由成本法调整为权益法。

2.29.4 本公司与子公司之间以及子公司相互之间的所有重大往来余额、内部交易及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵销。

本公司收购子公司时发生的合并成本大于收购时享有的子公司可辨认净资产公允价值份额之间的差额作为合并资产负债表中的“商誉”，合并成本小于收购时享有的子公司可辨认净资产公允价值份额之间的差额计入合并当期的“营业外收入”。

子公司的其他投资者在子公司净资产中享有的权益，以“少数股东权益”在合并资产负债表的股东权益中单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表的净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

2.29.5 若子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额分别下列情况进行处理：

（1）公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额冲减少数股东权益；

（2）公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该项余额应当冲减母公司的股东权益。该子公司以后期间实现的利润，在弥补了由母公司股东权益所承担的属于少数股东的损失之前，应当全部归属于母公司的股东权益。

2.30 每股收益

2.30.1 每股收益包括基本每股收益和稀释每股收益两个指标。在未发行可转换公司债券、认股权证、股份期权等潜在普通股时，本公司只计算基本每股收益；在既有普通股也有稀释性潜在普通股时，本公司既计算基本每股收益，也计算稀

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

释每股收益。

2.30.2 本公司按照以下公司计算基本每股收益：

基本每股收益=归属于普通股股东的当期净利润/发行在外普通股的加权平均数。

（1）在以合并财务报表为基础计算时，公式中的分子为合并利润表中归属于母公司普通股股东的当期净利润，分母为母公司发行在外的普通股的加权平均数；

（2）发行在外普通股加权平均数＝期初发行在外普通股股数＋当期新发行普通股股数×已发行时间÷报告期时间－当期回购普通股股数×已回购时间÷报告期时间，已发行时间、报告期时间和已回购时间按月计算；

（3）新发行普通股股数根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定：

①为收取现金而发行的普通股股数，从应收现金之日起计算；

②因债务转资本而发行的普通股股数，从停计债务利息之日或结算日起计算；

③非同一控制下的企业合并，作为对价发行的普通股股数，从购买日起计算；同一控制下的企业合并，作为对价发行的普通股股数，应当计入各列报期间普通股的加权平均数；

④为收购非现金资产而发行的普通股股数，从确认收购之日起计算。

2.30.3 发行的潜在普通股存在稀释性的，本公司将分别调整归属于普通股股东的当期净利润和发行在外普通股的加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

（1）在计算稀释每股收益时，根据下列事项对归属于普通股股东的当期净利润进行调整，并考虑所得税的影响：

①当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；

②稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用。

（2）计算稀释每股收益时，当期发行在外普通股的加权平均数为计算基本每股收益时普通股的加权平均数与假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数之和。

①计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当期期初转换；当期发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

②当认股权证和股份期权等的行权价格低于当期普通股平均市场价格时，，本公司未收到任何对价而发行的股份具有稀释性。未收到对价而增加的普通股股

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

数按下列公式计算：

增加的普通股股数＝拟行权时转换的普通股股数－行权价格×拟行权时转换的普通股股数÷当期普通股平均市场价格

③本公司承诺回购股份的合同中规定的回购价格高于当期普通股平均市场价格时，超过市价回购的股份数具有稀释性。计算稀释每股收益时，增加的普通股股数按下列公式计算：

增加的普通股股数＝回购价格×承诺回购的普通股股数÷当期普通股平均市场价格－承诺回购的普通股股数

（3）如果存在多项潜在普通股，本公司将根据其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

2.30.4 发行在外的普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响股东权益金额的，本公司将按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的，应当以调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

如果本公司按照对以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的，也将重新计算各列报期间的每股收益。

2.31 会计政策和会计估计变更以及前期差错的说明

2.31.1 会计政策变更的性质、内容和原因

本公司本年度无会计政策变更

2.31.2 会计估计变更的内容和原因

经本公司第六届董事会第十次会议和 2008 年度第二次临时股东大会审议批准，本公司自 2008 年 10 月 1 日起，对与坏账计提方法相关的会计估计进行变更。变更前后的会计估计如下：

变更前：坏账采用个别认定法和余额百分比法相结合的方法计提。具体如下：

对于单笔金额超出应收款项年末余额10%的款项做为重大应收款项，本公司单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。

对于单项金额不重大的应收款项和经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大的应收款项，本公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合对债务方现金流量和财务状况等相关信息的分析，按照期末余额的10%计提坏账准备：

对于债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的款项以及债务人逾期未履行其偿债义务，且有明显特征表明无法收回的款项，经本公司董事会或股东大会审议批准后予以核销。

变更后：坏账采用个别认定法和账龄分析法相结合的方法计提。具体详见附注2.9.5.2之描述。

本公司对上述会计估计变更采用了未来适用法。上述会计估计变更对本公司2008年末的财务状况和2008年度的经营成果形成的影响如下表所示：

项目	变更前金额	变更影响额	变更后金额
资产负债表：			
应收账款	83,039,797.96	-6,720,863.19	76,318,934.77
其他应收款	230,062,816.40	-156,577,250.28	73,485,566.12
利润表：			
资产减值损失	-3,549.79	163,298,113.47	163,294,563.68

2.31.3 前期差错的性质

2.31.3.1 本公司采用权益法核算的宜宾鲁能开发（集团）有限公司2008年1月1日前执行财政部2001年颁布的《企业会计制度》及相关规定，本公司2007年度按权益法核算该公司股权时未按照财政部2006年度颁布的企业会计准则对该公司报表进行调整，本年度公司对该项前期差错进行了追溯重述，调整增加2007年末长期股权投资4,588,657.50元，2007年度投资收益4,588,657.50元。

2.31.3.2 本公司采用权益法核算的宜宾鲁能开发（集团）有限公司2004年对海南三亚湾新城开发有限公司进行投资，投资比例为10%，公司采用权益法核算上述投资。本年宜宾鲁能开发（集团）有限公司进行差错更正，本公司相应对该项前期差错进行了追溯重述，调整增加2007年末长期股权投资65,779.81元，调整增加2007年度投资收益42,449.95元，调整增加2007年初未分配利润15,281.06元。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

2.31.3.3 上述前期差错更正的累积影响数为 15,281.06 元，影响 2007 年初未分配利润 15,281.06 元。

本公司依据上述前期差错的影响对 2007 年度财务报表进行了追溯重述。上述会前期差错追溯重述对本公司 2007 年 12 月 31 日的财务状况和 2007 年度的经营成果形成的影响如下所示：

项目	追溯重述前金额	调整金额	追溯重述后金额
长期股权投资	83,346,595.86	4,654,437.31	88,001,033.17
未分配利润	-218,228,669.40	3,048,656.44	-215,180,012.96
少数股东权益	185,527,527.08	1,605,780.87	187,133,307.95
投资收益	5,753,090.20	4,631,107.45	10,384,197.65
少数股东损益	20,882,797.07	1,597,732.07	22,480,529.14
年初未分配利润	-264,922,897.22	15,281.06	-264,907,616.16

附注 3　税项

本公司适用的主要税种有增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、土地增值税、企业所得税等。

3.1 **增值税：**本公司为增值税一般纳税人。按产品销售收入 17%的税率计算销项税额，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税。

3.2 **营业税：**按照属营业税征缴范围的收入的规定比例计算缴纳。

3.3 **城市维护建设税：**按应交增值税、营业税税额的 7%计提。

3.4 **教育费附加：**按应交增值税、营业税税额的 3%计提。

3.5 **土地增值税：**项目销售结束前按收款 1%预收，待项目销售结束后进行汇算清缴。

3.6 **所得税：**企业所得税率为应纳税所得额的 25%。

附注 4　企业合并及合并财务报表

4.1 重要子公司情况

（1）重要子公司基本情况

取得方式	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

取得方式	子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
同一控制下企业合并	重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市渝北区渝鲁大道 777 号	有限责任公司	20,000 万元	房地产开发（壹级），物业管理，国内贸易，销售房屋、建筑材料、装饰材料
控股子公司直接投资	重庆鲁能英大置业有限公司	重庆市南岸区茶园新城区世纪大道99号科技创业中心 5 楼	有限责任公司	10,000 万元	房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易；销售建筑材料、装饰材料

（2）本公司对重要子公司的投资情况

子公司名称	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	持股比例	表决权比例	是否合并
重庆鲁能开发（集团）有限公司	95,918,246.43	95,918,246.43	65.50%	65.50%	是
重庆鲁能英大置业有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00	70.00%	70.00%	是

4.2 合并范围及其变更

4.2.1 本公司已经将附注 4.1 所列示的全部重要子公司纳入合并财务报表的合并范围。

4.2.2 本公司本年度合并财务报表的合并范围减少 1 家子公司，具体原因和相关财务指标如下：

子公司名称	不合并原因	处置日的净资产	纳入合并期间的净利润
重庆卓信建筑工程有限公司	已注销	23,852,360.91	

4.3 重要子公司的少数股东权益

子公司名称	期初少数股东权益	期末少数股东权益	子公司期末的超额亏损	少数股东承担的超额亏损	母公司承担的子公司超额亏损
重庆鲁能开发（集团）有限公司	149,563,506.55	219,055,684.34			
重庆鲁能英大置业有限公司	29,208,327.30	28,780,659.00			
重庆卓信建筑工程有限公司	8,361,474.10				

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合计	187,133,307.95	247,836,343.34			

附注 5　合并财务报表主要项目说明

5.1 货币资金

本公司2008年12月31日的货币资金余额为340,032,155.09元。

项　　目	年末数	年初数
现　　金	344,516.40	66,154.07
银行存款	241,327,747.77	261,133,838.10
其他货币资金	98,359,890.92	145,371,898.19
合　　计	340,032,155.09	406,571,890.36

说明：

（1）年末其他货币资金余额中含住房按揭保证金款项59,967,628.27元；借款保证金款项8,389,991.08元。

（2）货币资金年末余额中除住房按揭保证金款项59,967,628.27元，借款保证金款项8,389,991.08元外没有被抵押、冻结等使用受到限制的情况。

5.2 应收账款

本公司 2008 年 12 月 31 日的应收账款净额为 76,318,934.77 元。

5.2.1 按账龄结构的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内	69,046,219.00	70.71	3,452,310.95	156,455,640.33	89.06	15,582,378.43
1-2 年	10,569,055.78	10.82	1,056,905.58	2,795,153.81	1.59	279,515.38
2-3 年	1,792,784.00	1.83	896,392.00	1,067,714.05	0.61	465,412.73
3 年以上	16,242,265.43	16.64	15,925,780.91	15,361,928.07	8.74	7,504,627.41
合计	97,650,324.21	100.00	21,331,389.44	175,680,436.26	100.00	23,831,933.95

5.2.2 按风险特征的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
单项金额重大的应收账款	87,597,279.50	89.71	11,789,052.34	8,834,542.78	5.03	2,798,834.28
其他不重大应收账款	10,053,044.71	10.29	9,542,337.10	166,845,893.48	94.97	21,033,099.67
合计	97,650,324.21	100.00	21,331,389.44	175,680,436.26	100.00	23,831,933.95

5.2.3 本公司年末对应收账款进行了减值测试，其中有年末余额合计

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

6,060,870.00 元的应收账款，由于债务人近年的经营业绩不佳导致欠款多年未能偿还，本公司年初已对该款项金额全额计提了坏账准备。

5.2.4 应收账款中无应收持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位及其他关联单位的款项。

5.2.5 本公司本年末应收账款前五名金额合计为 8,818,100.00 元，占应收账款总额的 9.03%，具体如下：

序号	欠款金额	账龄	占应收账款总额比例	欠款性质
1	3,200,000.00	5 年以上	3.28%	货款
2	2,128,200.00	5 年以上	2.18%	货款
3	1,317,900.00	5 年以上	1.35%	货款
4	1,200,000.00	5 年以上	1.23%	货款
5	972,000.00	5 年以上	0.99%	货款
合计	8,818,100.00		9.03%	

5.3 预付款项

本公司 2008 年 12 月 31 日预付款项的余额为 5,098,562.97 元。

5.3.1 按账龄结构分析

账　龄	年末数		年初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	4,539,522.05	89.04	33,281,815.05	87.87
1-2 年	13,499.00	0.26	4,100,000.00	10.82
2-3 年	49,215.26	0.97	496,326.66	1.31
3 年以上	496,326.66	9.73		
合计	5,098,562.97	100.00	37,878,141.71	100.00

5.3.2 本公司年末预付账款中，账龄在 1 年以上的款项有 559,040.92 元，主要是尚未进行结算的款项。

5.3.3 预付账款中无预付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位及其他关联单位的款项。

5.4 应收股利

本公司 2008 年 12 月 31 日应收股利的净额为 0.00 元。

5.4.1 按账龄结构的分析

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例　（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内						
1 年以上	5,047,028.12	100.00	5,047,028.12	5,047,028.12	100.00	1,190,314.18
合计	5,047,028.12	100.00	5,047,028.12	5,047,028.12	100.00	1,190,314.18

5.4.2 本公司年末账龄在 1 年以上的应收股利中，应收天津立达房地产有限公司以前年度宣告发放股利 1,190,314.18 元系 1998 年对立达房产投资形成，鉴于上述应收股利账龄较长已近 10 年，且对立达房产的投资亦于 1999 年转让，年初已对其计提了全额坏账准备；应收渤海证券股份有限公司以前年度宣告发放股利 3,856,713.94 元，由于该款项形成时间已逾 10 年，对方经历重组，本公司多次催收未取得回复，年末通过对其进行减值测试分析，计提了全额坏账准备。

5.5 其他应收款

本公司 2008 年 12 月 31 日的其他应收款净额为 73,485,566.12 元。

5.5.1 按账龄结构的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内	25,360,047.52	5.88	1,324,474.69	35,020,219.93	6.99	5,349,670.80
1-2 年	21,270,098.29	4.93	3,821,941.02	74,092,519.04	14.80	7,409,251.90
2-3 年	8,214,252.66	1.91	4,107,126.33	49,507,137.37	9.89	4,950,713.73
3 年以上	376,326,725.81	87.28	348,432,016.12	342,110,010.31	68.32	182,981,967.59
合计	431,171,124.28	100.00	357,685,558.16	500,729,886.65	100.00	200,691,604.02

5.5.2 按风险特征的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例(%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	129,481,963.91	30.03	118,544,591.93	128,986,001.91	25.76	61,721,046.75
其他不重大其他应收款	301,689,160.37	69.97	239,140,966.23	371,743,884.74	74.24	138,970,557.27
合计	431,171,124.28	100.00	357,685,558.16	500,729,886.65	100.00	200,691,604.02

5.5.3 本公司年末对其他应收款进行了减值测试，其中有年末余额合计 176,239,373.95 元的其他应收款，由于债务人近年的经营业绩不佳导致欠款多年未能偿还，本公司年初已对该款项金额中的 129,053,932.90 元全额计提了坏账准备，对 47,185,441.05 元计提了 80%的坏账准备。

5.5.4 本公司年末其他应收款中应收持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

及其他关联单位的款项内容详见附注 “8.3 关联方应收应付款项余额”之说明。

5.5.5 本公司年末其他应收款前五名金额合计为 213,890,007.16 元，占其他应收款总额的 49.60%，具体如下：

序号	欠款金额	账龄	占其他应收款总额比例	欠款性质
1	74,738,839.07	见 5.5.5.1	17.33%	往来款
2	54,247,162.84	5 年以上	12.58%	往来款
3	32,209,956.19	见 5.5.5.2	7.47%	往来款
4	27,502,789.06	5 年以上	6.38%	往来款
5	25,191,260.00	5 年以上	5.84%	往来款
合计	213,890,007.16		49.60%	

5.5.5.1 其中有 450,000.00 元账龄为 2-3 年； 30,644,625.00 元账龄为 3-4 年；41,183,811.77 元账龄为 4-5 年； 2,460,402.30 元账龄为 5 年以上。

5.5.5.2 其中有 2,581,974.00 元账龄为 1-2 年；29,627,982.19 元账龄为 5 年以上。

5.6 **存货**

本公司 2008 年 12 月 31 日存货的净额为 1,920,073,797.77 元。

5.6.1 具体构成

项　目	年末数		年初数	
	余额	跌价准备	余额	跌价准备
原材料	2,340,767.07	1,117,810.37	7,434,362.57	1,930,637.92
低值易耗品	50,261.00		493,514.02	
自制半成品			1,581,175.85	
在产品			1,727,728.68	956,827.83
库存商品	15,266,085.24	12,034,625.78	21,533,128.56	7,100,126.13
开发成本	1,459,269,902.30		1,525,835,172.18	
开发产品	456,299,218.31		149,488,964.16	
合计	1,933,226,233.92	13,152,436.15	1,708,094,046.02	9,987,591.88

说明：

（1）本公司控股子公司重庆鲁能开发(集团)有限公司以鲁能星城九街区 673 套住宅作为抵押物向招商银行重庆江北支行取得短期借款 200,000,000.00 元；以鲁能星城九街区 463 套住宅及十街区 463 套住宅向浦东发展银行重庆上清寺支行取得短期借款 200,000,000.00 元。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

（2）本公司控股子公司重庆鲁能开发(集团)有限公司以鲁能星城部分土地使用权（共计 132,936.40 平方米）作为抵押物向中国银行股份有限公司重庆市分行取得长期借款 300,000,000.00 元。

5.6.2 存货跌价准备的计提与转回

项　目	年初余额	本年计提	本年减少		年末数
			转回额	转出额	
原材料	1,930,637.92			812,827.55	1,117,810.37
库存商品	7,100,126.13	4,944,440.11		9,940.46	12,034,625.78
在产品	956,827.83			956,827.83	
合计	9,987,591.88	4,944,440.11		1,779,595.84	13,152,436.15

5.6.3 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额
鲁能星城五街区	2009.10	2011.06	96,481.00	103,226,378.43	103,746,964.40
鲁能星城六街	2008.12	2010.9.11	175,332.00	100,042,922.19	138,299,194.96
鲁能星城八、十一街区	2007.02	2008.08/11	138,565.00	515,760,254.05	
鲁能星城九街区	2007.12	2009.09.11	119,082.00	76,347,482.77	375,902,737.63
鲁能星城十街区	2007.12	2009.09.11	51,035.00	38,999,795.86	164,350,384.28
鲁能星城十二街区	2008.12	2010.11	101,293.00	60,153,322.00	84,982,852.64
鲁能星城十三街				50,617,456.28	71,660,806.98
巴蜀小学	2006.03	2007.08	9,089.07	20,000,000.00	
巴蜀中学	2006.03	2007.08	16,811.13	60,000,000.00	
鲁能茶园新区项目	2008.01			500,687,560.60	520,326,961.41
合计				1,525,835,172.18	1,459,269,902.30

注：鲁能星城十三街尚未进行开发。

5.6.4 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
鲁能星城一街区	2005 年 7 月	52,528,131.66	514,609.03	3,164,589.11	49,878,151.58
鲁能星城二、四街区	2005 年 12 月	49,492,643.85	301,665.23	3,595,422.81	46,198,886.27

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

鲁能星城三街区	2005 年 12 月	14,319,623.49	423,244.94	944,033.87	13,798,834.56
鲁能星城七街区	2007 年 12 月	27,918,761.03		4,021,285.65	23,897,475.38
德阳项目	2006 年 7 月	5,229,804.13			5,229,804.13
五期开发(八街区)	2008 年 8 月		525,373,340.49	462,504,880.85	62,868,459.64
五期开发(十一街区)	2008 年 12 月		957,549,007.87	703,121,401.12	254,427,606.75
合计		149,488,964.16	1,484,161,867.56	1,177,351,613.41	456,299,218.31

5.7 可供出售金融资产

本公司 2008 年 12 月 31 日可供出售金融资产的公允价值为 3,859,518.49 元。

5.7.1 分类列示

项　　目	年末公允价值	年初公允价值
1．可供出售债券		
2．可供出售权益工具	3,859,518.49	15,592,248.96
3．其他		
合计	3,859,518.49	15,592,248.96

5.7.2 可供出售金融资产中的股票投资

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司股权的比例	年初余额		年末余额	
				投资成本	公允价值	投资成本	公允价值
天津劝业场(集团)股份有限公司	流通股	470,837 股	0.11%	450,000.00	5,047,372.64	450,000.00	1,304,218.49
天津海泰科技发展股份有限公司	流通股	160,000 股	0.05%	540,000.00	4,208,876.32	328,038.15	804,800.00
天津环球磁卡股份有限公司	法人股	450,000 股	0.08%	275,555.56	6,336,000.00	275,555.56	1,750,500.00
小计				1,265,555.56	15,592,248.96	1,053,593.71	3,859,518.49

5.8 长期股权投资

本公司 2008 年 12 月 31 日长期股权投资的账面余额为 247,033,224.49 元，净值为 95,312,830.02 元。

5.8.1具体构成

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

项　目	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	金额	减值准备			金额	减值准备
对合营企业投资						
对联营企业投资	107,441,864.59	19,440,831.42	7,311,796.85		114,753,661.44	19,440,831.42
其他长期股权投资	132,279,563.05	132,279,563.05			132,279,563.05	132,279,563.05
合　计	239,721,427.64	151,720,394.47	7,311,796.85		247,033,224.49	151,720,394.47

5.8.2 合营企业、联营企业主要信息

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
天津南开戈德科技发展有限公司	天津经济技术开发区第三大街 16 号泰达中心	自动售货机、防伪检测仪、金融工具、新型材料、环保技术及产品等	40%	40%	48,250,096.55		-318,480.41
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	四川省宜宾市	市政工程、高新科技开发、信息通讯、房地产开发、建筑材料、国内贸易、广告、科研教育培训、工业实业、园林绿化景观设计施工；住宿	35%	35%	269,954,208.52	254,380,436.68	20,890,848.15

5.8.3 采用成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初金额	本年增加	本年减少	本年股利	累计股利	年末余额
兴安证券有限责任公司	140,000,000.00	132,279,563.05					132,279,563.05
合计	140,000,000.00	132,279,563.05					132,279,563.05

5.8.4 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初金额	本年增加	本年减少	本年股利	累计股利	年末余额
天津南开戈德科技发展有限公司	20,000,000.00	19,440,831.42					19,440,831.42
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	68,673,828.64	88,001,033.17	7,311,796.85				95,312,830.02
合计	88,673,828.64	107,441,864.59	7,311,796.85				114,753,661.44

5.8.5 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初金额	本年增加	本年减少	年末金额

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05
天津南开戈德科技发展有限公司	19,440,831.42			19,440,831.42
合计	151,720,394.47			151,720,394.47

5.9 **投资性房地产**

本公司2008年12月31日投资性房地产的账面价值为216,632,617.57元。

5.9.1采用成本模式后续计量的投资性房地产

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	214,225,871.37	10,069,500.00		224,295,371.37
其中：房屋、建筑物	214,225,871.37	10,069,500.00		224,295,371.37
土地使用权				
二、累计折旧或累计摊销合计	1,803,449.44	5,859,304.36		7,662,753.80
其中：房屋、建筑物	1,803,449.44	5,859,304.36		7,662,753.80
土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	212,422,421.93	4,210,195.64		216,632,617.57
其中：房屋、建筑物	212,422,421.93	4,210,195.64		216,632,617.57
土地使用权				

5.10 **固定资产**

本公司2008年12月31日固定资产的账面价值为2,291,884.41元。

5.10.1具体构成

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	12,629,728.26	402,286.00	6,594,120.08	6,437,894.18
其中：房屋、建筑物	958,050.00			958,050.00
机器设备				
运输设备	2,365,776.04		526,887.53	1,838,888.51
电子设备	8,140,949.55	399,906.00	6,067,232.55	2,473,623.00
其他设备	1,164,952.67	2,380.00		1,167,332.67
二、累计折旧合计	8,976,585.94	1,137,256.16	5,967,832.33	4,146,009.77
其中：房屋、建筑物	330,034.16	33,359.52		363,393.68
机器设备				
运输设备	1,770,753.85	240,762.72	511,080.90	1,500,435.67
电子设备	6,335,467.87	640,131.40	5,456,751.43	1,518,847.84
其他设备	540,330.06	223,002.52		763,332.58
三、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
四、固定资产账面价值合计	3,653,142.32			2,291,884.41
其中：房屋、建筑物	628,015.84			594,656.32
机器设备				
运输设备	595,022.19			338,452.84
电子设备	1,805,481.68			954,775.16
其他设备	624,622.61			404,000.09

5.10.2　本公司本年减少的固定资产全部系报废所致。报废固定资产原值为 6,594,120.08 元，净值为 626,287.75 元，形成的损失为 626,287.75 元。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

5.11 无形资产

本公司2008年12月31日无形资产的账面价值为771,335.52元。

5.11.1具体构成

项　目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	23,701,346.00	266,480.00		23,967,826.00
1、自动售货机防伪识别智能系统技术	18,540,000.00			18,540,000.00
2、二维码加密银行汇票应用项目	4,000,000.00			4,000,000.00
3、软件	1,161,346.00	266,480.00		1,427,826.00
二、累计摊销额	20,575,779.97	653,910.51		21,229,690.48
1、自动售货机防伪识别智能系统技术	16,933,200.00			16,933,200.00
2、二维码加密银行汇票应用项目	3,234,999.37	405,000.63		3,640,000.00
3、软件	407,580.60	248,909.88		656,490.48
三、无形资产减值准备金额合计	1,966,800.00			1,966,800.00
1、自动售货机防伪识别智能系统技术	1,606,800.00			1,606,800.00
2、二维码加密银行汇票应用项目	360,000.00			360,000.00
3、软件				
四、无形资产账面价值合计	1,158,766.03	-387,430.51		771,335.52
1、自动售货机防伪识别智能系统技术				
2、二维码加密银行汇票应用项目	405,000.63	-405,000.63		
3、软件	753,765.40	17,570.12		771,335.52

5.11.2 本公司无形资产全部系外购取得。

5.12 递延所得税资产

本公司2008年12月31日递延所得税资产的账面价值为12,785,284.94元

5.12.1 具体构成

可抵扣暂时性差异	年初余额	年末余额	产生的递延所得税资产年初余额	当年增加或转回金额	产生的递延所得税资产年末余额
应收帐款	22,960,617.19	21,331,389.44	4,229,564.18	-2,612,943.59	1,616,620.59
其他应收款	195,229,186.65	357,685,558.16	6,929,524.44	1,409,761.31	8,339,285.75
预提费用		11,392,831.36		2,829,378.60	2,829,378.60
预计负债		8,225,220.05			
应收股利	1,190,314.18	5,047,028.12			
存货	9,987,591.88	13,152,436.15			
长期股权投资	151,720,394.47	151,720,394.47			
无形资产	1,966,800.00	1,966,800.00			
合计	383,054,904.37	570,521,657.75	11,159,088.62	1,626,196.32	12,785,284.94

5.12.2 未确认递延所得税资产

5.12.2.1 因估计未来期间无法取得足够的应纳税所得额用于利用可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损 126,212,714.99 元的经济利益，本公司年末未确认递延所得

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

税资产的可抵扣暂时性差异合计 519,380,518.00 元。

5.13 资产减值准备

项　目	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回额	转出额	
一、坏账准备合计	225,713,852.15	160,850,668.08	2,500,544.51	-	384,063,975.72
其中：应收账款	23,831,933.95		2,500,544.51		21,331,389.44
其他应收款	200,691,604.02	156,993,954.14			357,685,558.16
应收股利	1,190,314.18	3,856,713.94			5,047,028.12
二、存货跌价准备合计	9,987,591.88	4,944,440.11		1,779,595.84	13,152,436.15
三、长期股权投资减值准备	151,720,394.47				151,720,394.47
四、无形资产减值准备	1,966,800.00				1,966,800.00
其中：专利权	1,966,800.00				1,966,800.00
合计	389,388,638.50	165,795,108.19	2,500,544.51	1,779,595.84	550,903,606.34

5.14 短期借款

本公司短期借款 2008 年 12 月 31 日余额为 470,000,000.00 元。

5.14.1 分项列示

借款类别	年末数	年初数
委托借款	70,000,000.00	70,000,000.00
抵押借款	400,000,000.00	275,000,000.00
保证借款		20,000,000.00
合计	470,000,000.00	365,000,000.00

5.14.2 抵押借款明细

借款方式	贷款单位	贷款金额	贷款期限	抵押物
抵押	招商银行重庆江北支行	200,000,000.00	2008/6/27-2009/6/27	5.14.2.1
抵押	上海浦东发展银行重庆分行上清寺支行	55,000,000.00	2008/5/21-2009/5/21	5.14.2.2
抵押	上海浦东发展银行重庆分行上清寺支行	145,000,000.00	2008/5/28-2009/5/28	

5.14.2.1 本公司向招商银行重庆江北支行取得借款的抵押物为鲁能星城九街区 673 套住宅。

5.14.2.2 本公司向上海浦东发展银行重庆分行上清寺支行取得借款的抵押物均为鲁能星城九街区 463 套住宅及十街区 463 套住宅。

5.14.3 委托借款明细

借款单位	委托单位	贷款单位	贷款金额	贷款期限

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

重庆鲁能开发（集团）有限公司	山东鲁能控股公司	英大国际信托投资有限责任公司	70,000,000.00	2007/12/24-2009/6/24
合计			70,000,000.00	

5.15 应付账款

本公司 2008 年 12 月 31 日应付账款的余额为 596,181,653.59 元。

5.15.1 本公司年末应付账款中应付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位及其他关联单位的款项详见 8.3 关联方应收应付款项余额。

5.15.2 本公司年末应付账款中，逾期 1 年以上未偿还的款项为 126,051,804.92 元，未偿还的主要原因为尚未结算的工程款。

5.16 预收款项

本公司 2008 年 12 月 31 日预收款项的余额为 513,189,441.42 元。

预收账款中无预收持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位及其他关联单位的款项。

5.17 应付职工薪酬

5.17.1 本公司2008年12月31日应付职工薪酬的余额为1,672,024.42元，具体构成如下：

项　　目	年初余额	本年发生额	本年支付额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,351.40	11,763,437.76	11,766,789.16	
二、职工福利费		1,608,026.90	1,608,026.90	
三、社会保险费	512,293.64	1,215,961.08	1,218,337.40	509,917.32
1．医疗保险费	257,139.38	398,749.88	398,749.88	257,139.38
2．基本养老保险费	255,154.26	733,892.62	736,732.62	252,314.26
3．年金缴费				
4．失业保险费		83,318.58	82,854.90	463.68
5．工伤保险费				
6．生育保险费				
四、住房公积金	-64,061.70	330,590.64	330,590.64	-64,061.70
五、工会经费和职工教育经费	1,110,564.14	399,239.59	283,634.93	1,226,168.80
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

项　　目	年初余额	本年发生额	本年支付额	年末余额
其中：以现金结算的股份支付				
合计	1,562,147.48	15,317,255.97	15,207,379.03	1,672,024.42

5.17.2 本公司年末的应付职工薪酬中，无拖欠性质的应付职工薪酬。

5.18 应交税费

本公司2008年12月31日应交税费的余额为94,764,824.57元。

税费项目	年末余额	年初余额
1、增值税	-10,645,747.99	-13,250,326.01
2、营业税	10,279,984.81	-9,774,353.06
3、城建税	-811,821.35	-1,614,954.32
4、教育费附加	-816,368.29	-1,433,254.95
5、防洪费	-115,507.03	-115,507.03
6、地方教育费附加	2,555.64	3,249.76
7、土地增值税	1,505,997.71	609,219.17
8、房产税	1,453,892.49	27,962.16
9、印花税		90,107.30
10、契税		5,406,438.00
11、企业所得税	91,427,268.60	77,734,092.44
12、个人所得税	2,406,926.78	1,519,306.32
13、土地使用税	77,643.20	
合　计	94,764,824.57	59,201,979.78

5.19 应付利息

本公司 2008 年 12 月 31 日应付利息的净额为 0.00 元。

5.19.1 按账龄结构的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内				46,200.00	100.00	
1 年以上						
合计				46,200.00	100.00	

5.20 应付股利

本公司 2008 年 12 月 31 日应付股利的净额为 2,678,339.00 元。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

5.20.1 按账龄结构的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内						
1 年以上	2,678,339.00	100.00		2,678,339.00	100.00	
合计	2,678,339.00	100.00		2,678,339.00	100.00	

5.21 其他应付款

本公司 2008 年 12 月 31 日其他应付款的余额为 61,401,197.85 元。

5.21.1 截止 2008 年 12 月 31 日，本账户中年末应付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位及其他关联单位的款项内容详见附注“8.3 关联方应收应付款项余额”之说明。

5.21.2 本公司年末金额较大的其他应付款中，应付广东健运科技有限公司 5,000,000.00 元，应付北京邦克融通款项 3,270,000.00 元。

5.21.3 本公司期末其他应付款中，账龄超过1年未偿还的款项为17,327,580.94元，由于尚未结算未做偿还。

5.22　其他流动负债

本公司2008年12月31日其他流动负债的余额为11,392,831.36元。

项　目	年末余额	年初余额
1．预提广告费		300,000.00
2．预提销售代理费	2,987,514.43	
3．预提物业补贴	2,000,000.00	
4．预提土地增值税	6,330,000.00	
5．预提空置费	75,316.93	
合计	11,392,831.36	300,000.00

5.23 长期借款

本公司 2008 年 12 月 31 日的长期借款余额为 300,000,000.00 元。

5.23.1 具体构成

借款类别	借款额	借款期限	借款利率
抵押借款	200,000,000.00	2008/11/17-2010/7/25	浮动利率
抵押借款	100,000,000.00	2008/9/24-2010/9/22	浮动利率

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

合计	300,000,000.00		

5.23.2 抵押借款说明

借款方式	贷款单位	贷款金额	贷款期限	抵押物
抵押借款	中国银行股份有限公司重庆市分行	200,000,000.00	2008/11/17-2010/7/25	土地使用权
抵押借款	中国银行股份有限公司重庆市分行	100,000,000.00	2008/9/24-2010/9/22	土地使用权

说明：本公司控股子公司重庆鲁能开发(集团)有限公司以鲁能星城部分土地使用权（共计 132,936.40 平方米）作为抵押物向中国银行股份有限公司重庆市分行取得长期借款 300,000,000.00 元。

5.24 预计负债

本公司 2008 年 12 月 31 日预计负债的余额 8,225,220.05 元。

类　别	年末余额	年初余额
对外担保损失	8,225,220.05	
合　计	8,225,220.05	

5.25 递延所得税负债

本公司2008年12月31日递延所得税负债的余额701,481.20元。

5.25.1 具体构成

应纳税暂时性差异	年初余额	年末余额	递延所得税负债年初余额	当年增加或转回金额	递延所得税负债年末余额
可供出售的金融资产	14,326,693.40	2,805,924.80	3,581,673.35	-2,880,192.15	701,481.20
合计	14,326,693.40	2,805,924.80	3,581,673.35	-2,880,192.15	701,481.20

5.26 股本

本公司 2008 年 12 月 31 日的股份总额 512,717,581.00 股，股本总额为 512,717,581.00 元。

5.26.1 股本变动情况

类　别	年初数		本年增减变动（+，-）			年末数	
	数量	比例	发行新股等	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	149,451,339.00	29.149%	-67,344,276.00		-67,344,276.00	82,107,063.00	16.014%
1、国家持股							
2、国有法人持股	46,217,449.00	9.014%	-38,007,260.00		-38,007,260.00	8,210,189.00	1.599%
3、其他内资持股	103,233,890.00	20.135%	-29,328,016.00		-29,328,016.00	73,905,874.00	14.415%
其中：							
境内非国有法人持股	97,852,898.00	19.085%	-26,459,008.00		-26,459,008.00	71,393,890.00	13,924%
境内自然人持股	5,380,992.00	1.050%	-2,869,008.00		-2,869,008.00	2,511,984.00	0.489%

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

类　　别	年初数		本年增减变动（+，-）			年末数	
	数量	比例	发行新股等	其他	小计	数量	比例
4、外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
二、无限售条件股份	363,266,242.00	70.851%	67,344,276.00		67,344,276.00	430,610,518.00	83.985%
1、人民币普通股	363,266,242.00	70.851%	67,344,276.00		67,344,276.00	430,610,518.00	83.985%
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
四、股份总额	512,717,581.00	100.00%				512,717,581.00	100.00%

5.27 资本公积

本公司 2008 年 12 月 31 日的资本公积为 88,752,362.33 元。

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	43,006,742.06			43,006,742.06
其他资本公积	54,386,196.74	2,880,192.15	11,520,768.62	45,745,620.27
合计	97,392,938.80	2,880,192.15	11,520,768.62	88,752,362.33

本公司资本公积的本年减少数中，因转让可供出售金融资产而转出原公允价值变动金额 1,761,907.82 元，年末可供出售金融资产公允价值减少金额 9,758,860.80 元，本年增加数是因确认与公允价值变动相关的递延所得税负债所致。

5.28 盈余公积

本公司 2008 年 12 月 31 日的盈余公积为 91,390,575.18 元。

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

5.29 未分配利润

本公司 2008 年 12 月 31 日的未分配利润为-254,241,387.64 元，变动情况如下：

项目	金额
上年年末余额	-218,228,669.40
加：年初未分配利润调整数	3,048,656.44
其中：会计政策变更追溯调整	
重大会计差错追溯调整数	3,048,656.44

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

其他调整因素	
本年年初余额	-215,180,012.96
本年增加数	-39,061,374.68
其中：本年净利润转入	-39,061,374.68
其他增加	
本年减少数	
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	
本年分配股票股利数	
其他减少	
本年年末余额	-254,241,387.64
其中：董事会已批准的现金股利数	

5.30 营业收入和营业成本

本公司2008年度共计实现营业收入为1,718,837,189.62元，发生营业成本共计1,242,571,620.61元。

5.30.1 具体构成

项　目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1．主营业务	1,707,302,433.95	1,236,597,964.47	972,598,488.75	734,466,945.44
2．其他业务	11,529,498.67	5,973,656.14	658,629.36	267,710.64
合　计	1,718,831,932.62	1,242,571,620.61	973,257,118.11	734,734,656.08

5.30.2 按产品分类

产品种类	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
商品房销售收入	1,706,443,459.60	1,235,763,426.76	470,680,032.84	969,990,498.20	731,974,241.23	238,016,256.97
销售商品收入	858,974.35	834,537.71	24,436.64	2,607,990.55	2,492,704.21	115,286.34
租金收入	11,499,498.67	5,972,006.14	5,527,492.53	658,629.36	267,710.64	390,918.72
其他收入	30,000.00	1,650.00	28,350.00			
合　计	1,718,831,932.62	1,242,571,620.61	476,260,312.01	973,257,118.11	734,734,656.08	238,522,462.03

5.30.3 本公司前五名客户的销售收入总额为126,670,000.00元，占本公司全部

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

销售收入的比例为7.37%。

5.31 营业税金及附加

本公司2008年度为实现营业收入而发生的营业税金及附加为119,314,198.81元。

项　　目	计缴标准	本年发生额	上年发生额
营业税	5%	85,866,368.09	48,645,496.29
城市维护建设税	7%	6,010,645.77	3,405,184.73
教育费附加	3%	2,575,991.05	1,459,364.88
土地增值税	按收入1%预缴，项目销售完成后汇算清缴	23,394,487.17	9,649,389.73
房产税		1,389,063.53	
土地使用税		77,643.20	
合　　计		119,314,198.81	63,164,018.00

5.32 财务费用

本公司2008年度发生的财务费用共计-2,271,164.92元。

费用项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	840,549.14	1,845,359.61
减：利息收入	3,664,282.76	4,356,980.42
贴现支出		
汇兑损失		5,016.53
手续费	552,568.70	1,149,914.10
合　　计	-2,271,164.92	-1,356,690.18

5.33 资产减值损失

本公司2008年度计提的资产减值损失共计163,294,563.68元。

5.33.1 按类别列示如下：

费用项目	本年发生额	上年发生额
（1）坏账损失	158,350,123.57	-6,677,884.69
（2）存货跌价损失	4,944,440.11	5,110,123.78
（3）长期股权投资减值损失		19,440,831.42
合　　计	163,294,563.68	17,873,070.51

5.34 投资收益

本公司2008年度取得的投资收益共计9,076,301.87元。

项　　目	本年发生额	上年发生额
股权投资收益	2,597.20	42,226.88
处置可供出售金融资产收益	1,761,907.82	

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

股权转让收益		4,362,988.79
年末调整的被投资公司所有者权益净增减的金额	7,311,796.85	5,978,981.98
合　　计	9,076,301.87	10,384,197.65

5.35 营业外收入

本公司2008年度实现的营业外收入共计2,405,485.41元。

项　　目	本年发生额	上年发生额
1．处置非流动资产利得合计		
其中：处置固定资产利得		
处置无形资产利得		
2．债务重组利得		21,222,971.65
3．非货币性资产交换利得		
4．罚款收入	2,201,649.28	1,444,993.53
5．政府补助		450,000.00
6．其他	203,836.13	2,014,830.78
合　　计	2,405,485.41	25,132,795.96

5.36 营业外支出

本公司2008年度发生的营业外支出共计9,176,316.55元。

项　　目	本年发生额	上年发生额
1．处置非流动资产损失合计	626,287.75	1,509.20
其中：处置固定资产损失	626,287.75	1,509.20
处置无形资产损失		
2．债务重组损失		
3．非货币性资产交换损失		
4．罚没支出	85,706.75	203,950.00
5．预计担保损失	8,225,220.05	
6．其他	239,102.00	60,700.00
合　　计	9,176,316.55	266,159.20

5.37 所得税费用

5.37.1 所得税费用系以本公司2008年度的应纳税所得额与适用的所得税税率计算的结果为基础，经调整当期的暂时性差异引起的递延所得税费用或递延所得税收益的影响后计算确定。

5.37.2 本公司2008年度的所得税费用为69,542,381.69元，具体构成如下：

项　　目	本年金额	上年金额
会计利润	99,545,516.50	115,489,905.72
加：纳税调增项目合计	180,864,492.21	31,519,496.51
减：纳税调减项目合计	1,268,515.81	24,578,466.89

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

应纳税所得额	279,141,492.90	122,430,935.34
适用所得税税率	25%	33%
当期应交所得税	71,168,578.01	42,769,079.33
加：递延所得税费用	4,977,940.19	5,611,851.93
减：递延所得税收益	6,604,136.51	468,050.43
当期所得税费用	69,542,381.69	47,912,880.83

5.38 现金流量信息

5.38.1支付或收到的其他与经营活动、投资活动、筹资活动有关的现金

5.38.1.1 收到的其他与经营活动有关的现金406,726,123.33元，具体情况如下：

明细项目	本年金额	上年金额
收到罚款收入等	2,405,485.41	1,575,611.93
收到的住房按揭保证金	1,616,868.72	
收到的利息	3,664,282.76	4,356,980.42
收到的往来款	399,039,486.44	228,898,481.84
收到的地方政府奖励金		450,000.00
合计	406,726,123.33	235,281,074.19

5.38.1.2 支付的其他与经营活动有关的现金430,160,160.06元，具体情况如下：

明细项目	本年金额	上年金额
支付的广告宣传费及销售代理费	45,223,181.20	37,360,501.16
支付手续费	552,568.70	1,148,898.84
办公费等	33,312,682.99	28,162,525.35
支付捐款等	324,808.75	20,000.00
支付的往来款	350,746,918.42	260,289,882.42
支付的住房按揭贷款保证金		61,584,496.99
合计	430,160,160.06	388,566,304.76

5.38.1.3 收到的其他与投资活动有关的现金0.00元。

5.38.1.4 支付的其他与投资活动有关的现金0.00元。

5.38.1.5 收到的其他与筹资活动有关的现金50,380,281.65元，为本年银行退回的借款保证金。

5.38.1.6 支付的其他与筹资活动有关的现金0.00元。

5.38.2 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	30,003,134.81	72,208,132.34
加：资产减值损失	163,294,563.68	17,873,070.51
固定资产折旧、油气资产折耗、生产	6,996,560.52	2,065,747.61

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

补充资料	本年金额	上年金额
性生物资产折旧		
无形资产摊销	653,910.51	548,605.61
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少		6,412.50
预提费用增加	11,092,831.36	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失	626,287.75	1,509.20
公允价值变动损失		
财务费用	840,549.14	1,845,359.61
投资损失	-9,076,301.87	-10,384,197.65
递延所得税资产减少	-1,626,196.32	5,143,801.50
递延所得税负债增加		
存货的减少	-181,221,435.11	-218,167,299.12
经营性应收项目的减少	776,300,967.97	428,383,376.37
经营性应付项目的增加	-930,261,694.63	304,848,130.34
其他	1,616,868.72	-84,691,681.02
经营活动产生的现金流量净额	-130,759,953.47	519,680,967.80
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	271,674,535.74	286,217,120.64
减：现金的期初余额	286,217,120.64	203,249,242.47
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-14,542,584.90	82,967,878.17

5.38.3 现金和现金等价物

项目	本年金额	上年金额
一、现金		
其中：库存现金	344,516.40	66,154.07

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

项目	本年金额	上年金额
可随时用于支付的银行存款	241,327,747.77	261,133,838.10
可随时用于支付的其他货币资金	30,002,271.57	25,017,128.47
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、调整前现金和现金等价物余额		
加：汇率变动对现金的影响		
四、年末现金及现金等价物余额	271,674,535.74	286,217,120.64
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

附注6　母公司主要财务报表项目说明

6.1 应收账款

本公司 2008 年 12 月 31 日的应收账款净额为 460,037.62 元。

6.1.1 按账龄结构的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	245,000.00	1.60	12,250.00	286,489.34	1.86	28,648.93
1-2 年				248,000.00	1.61	24,800.00
2-3 年	248,000.00	1.62	124,000.00	171,110.73	1.11	17,111.07
3 年以上	14,831,944.71	96.78	14,728,657.09	14,673,255.67	95.42	6,922,108.57
合计	15,324,944.71	100.00	14,864,907.09	15,378,855.74	100.00	6,992,668.57

6.1.2 按风险特征的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
单项金额重大的应收账款	5,328,200.00	34.77	5,328,200.00	5,328,200.00	34.65	2,448,200.00
其他不重大应收账款	9,996,744.71	65.23	9,536,707.09	10,050,655.74	65.35	4,544,468.57
合计	15,324,944.71	100.00	14,864,907.09	15,378,855.74	100.00	6,992,668.57

6.1.3 本公司年末对应收账款进行了减值测试，其中有年末余额合计 6,060,870.00 元的应收账款，由于债务人近年的经营业绩不佳导致欠款多年未能偿还，本公司年初已对该款项金额全额计提了坏账准备。

6.1.4 应收账款年末余额中，无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的欠款。

6.1.5 本公司本年末应收账款前五名金额合计为 8,818,100.00 元，占应收账款

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

总额的 57.54%，具体如下：

序号	欠款金额	账龄	占应收账款总额比例(%)	欠款性质
1	3,200,000.00	5 年以上	20.88	货款
2	2,128,200.00	5 年以上	13.89	货款
3	1,317,900.00	5 年以上	8.60	货款
4	1,200,000.00	5 年以上	7.83	货款
5	972,000.00	5 年以上	6.34	货款
合计	8,818,100.00		57.54	

6.2 **其他应收款**

本公司 2008 年 12 月 31 日的其他应收款净额为 28,812,752.26 元。

6.2.1 按账龄结构的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
1 年以内	170,194.22	0.05	8,509.71	2,763,708.01	0.74	2,083,752.60
1-2 年	2,698,333.70	0.76	2,077,215.17	5,351,454.80	1.44	535,145.48
2-3 年	751,868.54	0.22	375,934.27	48,310,434.83	12.96	4,831,043.48
3 年以上	349,520,770.99	98.97	321,866,756.04	316,408,886.16	84.86	180,411,855.17
合计	353,141,167.45	100.00	324,328,415.19	372,834,483.80	100.00	187,861,796.73

6.2.2 按风险特征的分析

账　龄	年末数			年初数		
	余额	比例（%）	坏账准备	余额	比例（%）	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	128,986,001.91	36.53	118,513,695.73	128,986,001.91	34.60	61,721,046.75
其他不重大其他应收款	224,155,165.54	63.47	205,814,719.46	243,848,481.89	65.40	126,140,749.98
合计	353,141,167.45	100.00	324,328,415.19	372,834,483.80	100.00	187,861,796.73

6.2.3 本公司年末对其他应收款进行了减值测试，其中有年末余额合计 176,239,373.95 元的其他应收款，由于债务人近年的经营业绩不佳导致欠款多年未能偿还，本公司年初已对该款项金额中的 129,053,932.90 元全额计提了坏账准备，对 47,185,441.05 元计提了 80%的坏账准备。

6.2.4 本公司年末其他应收款中应收持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位及其他关联单位的款项内容详见附注 “8.3 关联方应收应付款项余额”之说明。

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

6.2.5 本公司本年末其他应收款前五名金额合计为 213,367,323.60 元，占其他应收款总额的 60.42%，具体如下：

序号	欠款金额	账龄	占其他应收款总额比例	欠款性质及原因
1	74,738,839.07	见 6.2.4.1	21.16%	往来款
2	54,247,162.84	5 年以上	15.36%	往来款
3	32,209,956.19	见 6.2.4.2	9.12%	往来款
4	27,502,789.06	5 年以上	7.79%	往来款
5	24,668,576.44	3-4 年	6.99%	往来款
合计	213,367,323.60		60.42%	

6.2.5.1 其中有 450,000.00 元账龄为 2-3 年； 30,644,625.00 元账龄为 3-4 年；41,183,811.77 元账龄为 4-5 年； 2,460,402.30 元账龄为 5 年以上。

6.2.5.2 其中有 2,581,974.00 元账龄为 1-2 年；29,627,982.19 元账龄为 5 年以上。

6.3 长期股权投资

本公司 2008 年 12 月 31 日长期股权投资的账面余额为 247,638,640.90 元，净值为 95,918,246.43 元。

6.3.1具体构成

项　目	年初数		本年增加	本年减少	年末余额	
	金额	减值准备			金额	减值准备
对子公司投资	95,918,246.43				95,918,246.43	
对联营企业投资	19,440,831.42	19,440,831.42			19,440,831.42	19,440,831.42
其他长期股权投资	132,279,563.05	132,279,563.05			132,279,563.05	132,279,563.05
合　计	247,638,640.90	151,720,394.47			247,638,640.90	151,720,394.47

6.3.2 子公司、联营企业主要信息

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、子企业							
重庆鲁能开发（集团）有限公司	重庆市渝北区	房地产开发（壹级）、物业管理、国内贸易，旅游信息咨询服务等	65.50%	65.50%	640,451,787.25	1,707,099,570.40	204,455,266.49
二、联营企业							
天津南开戈德科技发展有限公司	天津经济技术开发区第三大街 16 号泰达中心	自动售货机、防伪检测仪、金融工具、新型材料、环保技术及产品等	40%	40%	48,250,096.55	0.00	-318,480.41

6.3.3 采用成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始金额	年初	本年	本年	本年	累计	年末

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

名称		金额	持股比例	增加	减少	股利	股利	余额	持股比例
兴安证券有限责任公司	140,000,000.00	132,279,563.05	19.58%					132,279,563.05	19.58%
重庆鲁能开发（集团）有限公司	95,918,246.43	95,918,246.43	65.50%					95,918,246.43	65.50%
合计	235,918,246.43	228,197,809.48						228,197,809.48	

6.3.4 采用权益法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初		本年增加	本年减少	本年股利	累计股利	年末	
		金额	持股比例					余额	持股比例
天津南开戈德科技发展有限公司	20,000,000.00	19,440,831.42	40%					19,440,831.42	40%
合计	20,000,000.00	19,440,831.42	40%					19,440,831.42	40%

6.3.5 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初数	本年增加	本年减少	余额
兴安证券有限责任公司	132,279,563.05			132,279,563.05
天津南开戈德科技发展有限公司	19,440,831.42			19,440,831.42
合计	151,720,394.47			151,720,394.47

6.4 营业收入和营业成本

本公司2008年度共计实现营业收入为11,737,619.22元，发生营业成本共计5,718,976.79元。

6.4.1 具体构成

项　目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1．主营业务	858,974.35	834,537.71	1,248,610.27	1,043,018.83
2．其他业务	10,878,644.87	4,884,439.08	2,018,009.64	1,717,396.02
合　计	11,737,619.22	5,718,976.79	3,266,619.91	2,760,414.85

6.4.2 按产品分类

产品种类	本年发生额	上年发生额

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
商品房收入						
销售商品收入	858,974.35	834,537.71	24,436.64	1,248,610.27	1,043,018.83	205,591.44
租金收入	10,878,644.87	4,884,439.08	5,994,205.79	658,629.36	267,710.64	390,918.72
其他收入				1,359,380.28	1,449,685.38	-90,105.10
合　计	11,737,619.22	5,718,976.79	6,018,642.43	3,266,619.91	2,760,414.85	506,205.06

6.4.3 本公司前五名客户的销售收入总额为7,826,778.19元，占本公司全部销售收入的比例为66.68%。

6.5 投资收益

本公司2008年度取得的投资收益共计1,764,588.82元。

项　　目	本年发生额	上年发生额
股权投资收益	2,681.00	42,226.88
可供出售金融资产	1,761,907.82	
股权转让收益		4,362,988.79
合　　计	1,764,588.82	4,405,215.67

6.6 所得税费用

6.6.1 所得税费用系以本公司2008年度的应纳税所得额与适用的所得税税率计算的结果为基础，经调整当期的暂时性差异引起的递延所得税费用或递延所得税收益的影响后计算确定。

6.6.2 本公司2008年度的所得税费用为4,842,936.02元，具体构成如下：

项　　目	本年金额	上年金额
会计利润	-166,152,863.15	10,549,139.20
加：纳税调增项目合计	165,189,763.55	12,486,102.07
减：纳税调减项目合计	2,681.00	-23,035,241.27
应纳税所得额	-965,780.60	
适用所得税税率	25%	33%
当期应交所得税		
加：递延所得税费用	4,842,936.02	4,639,957.88

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

减：递延所得税收益		
当期所得税费用	4,842,936.02	4,639,957.88

附注7　关联方关系及其交易

7.1 关联方关系

7.1.1 本公司母公司和实际控制人有关信息

名　称	经济性质	法定代表人	注册资本（万元）	注册地址	组织机构代码	主营业务
山东电力集团公司	有限责任公司	韩君	986,000	济南市经二路150号	16304901-X	电网经营；电力生产；力工程勘探、设计、建设、施工、修造、调试；工程总承包；电力购销；电力投资；工程监理；电子系统所需原材料、辅料、燃料、设备的销售（不含专营）；技术开发；人员培训；信息咨询服务等
山东鲁能集团有限公司	有限责任公司	高洪德	729,400	济南市经三路61号	145693593	电力、热力的生产和销售；电力设备及器材的生产、供应；电力技术咨询；电力开发、工程设计及施工的转包等
山东鲁能恒源置业有限公司	有限责任公司	孙　瑜	220,500	济南市市中区经三路61号	751784491	房地产开发经营，货物装卸服务，商品信息咨询服务
天津南开生物化工有限公司	有限责任公司	赵　健	10,000	华苑产业区鑫茂科技园AB座3层E单元丙319室	724455676	技术开发、咨询、服务、转让；各类商品、物资批发兼零售

7.1.2 本公司母公司和实际控制人所持股份和表决权比例及其变化

名　称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	持股%	表决权%	持股%	表决权%	持股%	表决权%	持股%	表决权%
山东电力集团公司			(间接):20.01				(间接):20.01	
山东鲁能集团有限公司	(间接):20.86				(间接):0.85		(间接):20.01	
山东鲁能恒源置业有限公司	(直接):0.82 (间接):20.04				(间接):0.85		(直接):0.82 (间接):19.19	
天津南开生物化工有限公司	(直接):20.04	20.04			(直接):0.85	0.85	(直接):19.19	19.19

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

7.1.3 本公司的子公司有关信息

名　称	经济性质	法定代表人	注册资本（万元）	注册地址	组织机构代码	主营业务
重庆鲁能开发（集团）有限公司	有限责任公司	孙　瑜	20,000	重庆市渝北区渝鲁大道 777 号	202806301	房地产开发，物业管理，国内贸易，销售房屋、建筑材料、装饰材料等
重庆鲁能英大置业有限公司	有限责任公司	赵　健	10,000	重庆市南岸区茶园新城区世纪大道 99 号科技创业中心 5 楼	781581580	房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易；销售建筑材料、装饰材料

7.1.4 本公司在子公司所持股份和表决权比例及其变化

名　称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	持股%	表决权%	持股%	表决权%	持股%	表决权%	持股%	表决权%
重庆鲁能开发（集团）有限公司	65.50	65.50					65.50	65.50
重庆鲁能英大置业有限公司	(间接):70.00							(间接):70.00

7.1.5 本公司的联营企业的基本信息

7.1.5.1 联营企业的基本信息

联营企业名称	注册地	组织机构代码	业务性质	本企业持股比例	在被投资单位表决权比例
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	宜宾市南岸西区睦临路山水绿城C街区	720889012	房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易；销售建筑材料、装饰材料	35%	35%
天津南开戈德科技发展有限公司	天津经济技术开发区第三大街16号泰达中心	727528877	自动售货机,防伪检测仪,金融工具,新型材料,环保技术及产品等	40%	40%

7.1.5.2 联营企业的主要财务信息

联营企业位名称	年末资产总额	年末负债总额	本年营业收入	本年净利润
宜宾鲁能开发(集团)有限公司	269,954,208.50	684,929,232.08	254,380,435.68	20,890,848.15
天津南开戈德科技发展有限公司	88,088,228.40	39,838,131.85	0.00	-318,480.41

7.1.6 本公司的其他关联方

关联方名称	组织机构代码	与本公司关系

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

戈德集团有限公司	700486339	非控股股东
山东鲁能置业集团有限公司	163058610	受同一最终持股人控制
山东鲁能电力物资配送有限公司	26718888-2	受同一最终持股人控制
英大证券有限责任公司	19242515-X	受同一最终持股人控制
海南英大房地产开发有限公司	73583553-5	受同一最终持股人控制
宜宾鲁能开发（集团）有限公司	720889012	受同一最终持股人控制的参股公司

说明：戈德集团有限公司更名前公司名称为天津南开戈德集团有限公司

8.2 关联方交易

8.2.1 关联交易原则及定价政策

本公司与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业之间不可避免的关联交易，遵照公平、公正的市场原则进行。

本公司同关联方之间代购代销及提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则由双方定价，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

8.2.2 本公司向关联方采购物资明细资料如下：

关联方名称	交易内容	本年数		上年数	
		金额	比例（%）	金额	比例（%）
山东鲁能电力物资配送有限公	购工程用料	37,578,961.09	0.13	4,895,480.28	1.96
合计		37,578,961.09	0.13	4,895,480.28	1.96

8.2.3 本公司向关联方销售商品：

关联方名称	交易内容	本年数		上年数	
		金额	比例（%）	金额	比例（%）
英大证券有限责任公司	售商品房	9,281,140.00	0.54		
合计		9,281,140.00	0.54		

8.2.4 本公司无接受各关联单位担保借款或为各关联单位提供借款担保的情况。

8.2.5 本公司为各关联单位提供资金或各关联单位为本公司提供资金明细资

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

料如下：

接受资金单位	提供资金单位	本年数			上年数		
		提供金额	收回金额	收益	提供金额	收回金额	收益
天津广宇发展股份有限公司	戈德集团有限公司				24,725.00		
宜宾鲁能开发(集团）有限公司	重庆鲁能开发（集团）有限公司				50,000,000.00	50,000,000.00	
天津广宇发展股份有限公司	山东鲁能置业集团有限公司	274,094.10	297,010.18				
重庆鲁能开发(集团）有限公司	山东鲁能电力物资配送有限公司	402,670.07	402,670.07				
重庆鲁能开发(集团）有限公司	山东鲁能置业集团有限公司	82,703,163.80	82,703,163.80				
重庆鲁能开发(集团）有限公司	宜宾鲁能开发（集团）有限公司	8,361,428.96	8,361,428.96				
重庆鲁能英大置业有限公司	海南英大房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00				
合计		121,741,356.93	121,764,273.01		50,024,725.00	50,000,000.00	

8.2.6 本公司 2008 年度支付给关键管理人员报酬总额人民币 32.67 元；2007 年度为人民币 25.94 万元。

8.3 关联方应收应付款项余额

项目		年末数		年初数	
往来项目	关联方名称	金额	比例（%）	金额	比例（%）
其他应付款	山东鲁能置业集团有限公司			22,916.08	0.03
其他应付款	戈德集团有限公司	224,762.47	0.36	224,762.47	0.35
其他应收款	天津南开戈德科技发展有限公司	9,070,000.00	2.10	9,070,000.00	1.81
应付账款	山东鲁能电力物资配送有限公司	44,474,899.15	7.46		

附注9　或有及承诺事项

9.1 截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司可能承担的或有负债如下：

种　类	形成原因	预计财务影响	获得补偿可能
对外担保	被担保人未能履行债务偿还义务而可能承担保证责任	8,225,220.05	

公司 2001 至 2004 年对外提供借款担保，借款到期后被担保人未按借款合同

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

履行债务偿还义务，借款银行通过发出《督促履行保证责任通知书》等方式正式要求本公司履行相应的保证责任。本公司年末对该事项进行了分析并征求了律师意见，预计公司很可能会承担上述保证义务 8,225,220.05 元，因此年末对该或有事项确认为预计负债。

9.2 截至 2008 年 12 月 31 日止，本公司无资本性承诺事项：

9.3 截至 2008 年 12 月 31 日止，除上述或有事项外，本公司无其他需说明之重大或有及承诺事项。

附注 10　资产负债表日后非调整事项

截至 2009 年 2 月 20 日止，本公司无需说明之资产负债表日后非调整事项。

附注 11　其他重大事项

11.1 截止 2008 年 12 月 31 日，戈德集团有限公司将其持有的本公司 589,140 股国有法人股质押给中国工商银行天津南开支行；将其持有的本公司 7,612,049 股国有法人股质押给中国农业银行天津市分行世贸支行。戈德集团有限公司累计质押本公司股权 8,201,189 股，上述股权全部被司法冻结。

11.2 天津环球磁卡股份有限公司持有的本公司 8,208,000 股国有法人股全部被司法冻结。

附注 12　补充资料

12.1 净资产收益率和每股收益

12.1.1 按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算和披露》（2007 年修订），本公司 2008 年度和 2007 年度的净资产收益率和每股收益如下表所示：

2008 年度

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-8.91%	-8.45%	-0.076	不适用
扣除非经常性损益后归	29.70%	28.20%	0.254	不适用

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

属于公司普通股股东的净利润				

2007 年度

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.23%	10.86%	0.097	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.59%	0.63%	0.006	不适用

12.2 非经常性损益

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[2008]》，本公司确定的 2008 年度和 2007 年度的非经常性损益项目及金额如下：

项　　目	2008 年	2007 年
1、非流动资产处置损益	-626,287.75	4,361,479.59
2、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
3、计入当期损益的政府补助（不含与本公司业务密切相关、按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助）		450,000.00
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
5、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6、非货币性资产交换损益		
7、委托他人投资或管理资产的损益		
8、因不可抗力因素计提的各项资产减值准备		
9、债务重组损益		21,222,971.65
10、企业重组费用		
11、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
13、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-8,225,220.05	

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

项　　目	2008 年	2007 年
14、除同本公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,761,907.82	
15、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		18,021,460.00
16、对外委托贷款取得的损益		
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-163,298,113.47	
19、受托经营取得的托管费收入		
20、除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,080,676.66	3,195,174.31
21、其他符合非经常性损益定义的损益项目		
税前非经常性损益合计	-168,307,036.79	47,251,085.55
减：非经常性损益的所得税影响数	511,567.71	137,928.39
税后非经常性损益	-168,818,604.50	47,113,157.16
减：归属于少数股东的税后非经常性损益	529,472.58	266,175.90
归属于母公司股东的税后非经常性损益	-169,348,077.08	46,846,981.26

第十一节　备查文件目录

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn

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

天津广宇发展股份有限公司
董事会
2009 年 2 月 20 日

cninf 中国证监会指定信息披露网站 巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn