

重庆龙湖企业拓展有限公司

2015年年度报告

重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路 8 号

重要提示

本公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司 2015 年年度财务报告经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

一、财务风险

1、未来资金支出压力较大的风险

房地产行业属于资金密集型行业，近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。截至 2015 年 12 月末，公司在建及拟建房地产项目共 66 个。良好的项目储备情况使公司具备较强的持续发展后劲，但也给公司带来了一定的资金支出压力。公司已建立科学的供销存管理体系，以销定产、量入为出，对项目开发运营节奏保持弹性，以应对市场波动及风险。

2、对关联方担保风险

截至 2015 年 12 月末，除对客户提供的按揭贷款担保外，公司对外担保余额为 35.54 亿元，全部为对关联方借款的担保。截至 2015 年末，被担保企业经营正常，公司代偿风险较小。但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

3、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办理房产预抵押完毕后解除。截至 2015 年末，公司为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保金额为 104.14 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

4、受限资产较多的风险

公司所有权受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至 2015 年末，公司抵押借款金额合计为 177.97 亿元，占公司息负债总额的 62.13%，与净资产的比例为 29.86%，比例较高。目前发行人经营状况良好，信用资质优良，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力及本期债券的还本付息。

5、投资性房地产公允价值变动的风险

公司投资性房地产主要为公司自身开发并运营的持有型商业物业，公司对投资性房地产采用公允价值计量。最近三年末，公司投资性房地产账面价值分别为 151.63 亿元、290.09 亿元和 365.36 亿元，占公司总资产的比例分别为 13.08%、22.49%和 25.63%。最近三年，公司投资性房地产公允价值变动收益分别为 0.67 亿元、22.77 亿元和 34.67 亿元。2014 年度以来，由于公司多个商业物业开业或新开工，投资性房地产账面价值及公允价值变动收益均显著大幅增加。若未来市场环境发生变化，公司持有的投资性房地产存在公允价值变动的风险，从而对公司资产状况及经营收益产生不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构

等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、市场竞争风险

公司作为龙湖地产最主要的境内运营平台，资产规模、盈利能力及品牌声誉均处于行业内领先地位。但近年来，公司国内多家大型房地产企业快速发展，市场集中度逐渐提高；同时众多国际知名、实力雄厚的房地产开发企业进入中国，公司面临较大的行业竞争风险。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，这就要求公司及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

3、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

（三）管理风险

1、公司经营规模较大的风险

近年来，公司经营规模持续稳步增长，截至 2015 年 12 月末，公司总资产 1,425.38 亿元，净资产 596.02 亿元；2015 年度公司实现营业收入 412.64 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 64.03 亿元。公司业务覆盖重庆、北京、上海、

成都等 22 个城市，截至 2015 年 12 月末，公司房地产在建及拟建房地产项目合计为 66 个。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但公司不同地区公司的集中统一管理、员工队伍稳定和建设，也对公司的管理能力提出较高要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

2、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。公司作为龙湖地产最主要的境内运营平台，公司董事长兼总经理颜建国在龙湖地产担任副总裁，公司董事、财务负责人在龙湖地产担任首席财务官，人员不完全独立。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国

务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

2015 年下半年以来，国家进一步出台各项政策促进房地产市场健康、稳定发展：住建部、商务部、外汇局等六部委出台取消外资购房限制，有助于进一步敞开进外资本入市通道，稳定住房消费；中国人民银行自 8 月 26 日起下调贷款和存款基准利率，此次降息是中国人民银行自 2014 年 11 月以来第五次降息，同时，自 9 月 6 日起下调存款准备金 0.5 个百分点；住建部、财政部、中国人民银行等六部委出台下调公积金个人住房贷款最低首付比例的政策，二套房公积金贷款门槛再降低，有助于缓解部分群体购房压力，进一步推动改善型住房需求入市。2015 年 10 月 24 日起，中国人民银行再次下调贷款和存款基准利率。

2016 年 2 月，国家出台了一系列促进房地产行业去库存的宽松政策。中央层面上，契税和营业税减免正式落地；下调非限购城市首付比例。地方层面，支持新市民住购房需求是地方政府政策的着力点。信贷政策方面，中国人民银行 3 月 1 日起下调存款准备金率 0.5 个百分点。

上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果公司不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》，规范土地储备融资行为，严格土地储备资金管理，切实防范金融风险。

2014 年 9 月 30 日，央行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作

的通知》。该通知称，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

虽然公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

为了优化土地资源配置，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出

让制度的意见》以完善招拍挂的工地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消¹，2011 年上海及重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1%调整为按差额 20%征收。

2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

¹2013 年 9 月 29 日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）。根据通知，从 2010 年 10 月 1 日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按 1%征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
目录.....	10
第一节释义	12
第二节公司及相关中介机构简介	14
一、发行人.....	14
二、相关中介机构情况.....	15
第三节公司债券事项	18
一、公司存量债券情况.....	18
二、募集资金使用情况.....	19
三、公司及公司债券跟踪评级情况.....	24
四、增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	25
五、债券持有人会议召开情况.....	27
六、债券受托管理人履职情况.....	27
第四节公司财务和资产情况	29
一、主要财务会计信息.....	29
二、主要资产及负债变动情况.....	31
三、资产抵质押情况.....	32
四、公司发行的所有债券还本付息情况.....	33

五、公司对外担保情况.....	33
六、银行授信使用及偿还情况.....	34
第五节公司业务和治理情况	36
一、公司主要业务和经营情况简介	36
（一）最近两年经营情况分析	36
（二）报告期内投资情况分析	39
二、行业趋势、公司未来发展战略、经营计划及可能面临的风险	40
三、公司严重违约、控股股东独立性等情况说明	41
四、公司非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况说明	42
五、公司治理、内部控制情况说明	43
第六节重大事项	44
第七节财务报告	46
第八节备查文件	47
一、备查文件内容.....	47
二、备查文件查阅地点.....	47

第一节释义

在本年度报告中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

本公司、公司、发行人、龙湖拓展	指	重庆龙湖企业拓展有限公司
本报告、年度报告	指	发行人根据有关法律、法规要求，定期披露的《重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年年度报告》
最近三年	指	2013 年度、2014 年度及 2015 年度
最近两年	指	2014 年度、2015 年度
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
新会计准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布

		的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定
公司董事会	指	重庆龙湖企业拓展有限公司董事会
《公司章程》	指	《重庆龙湖企业拓展有限公司章程》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
报告期	指	2015 年
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

本年度报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的，并非计算错误。

第二节公司及相关中介机构简介

一、发行人

(一) 公司名称及简称：重庆龙湖企业拓展有限公司（龙湖拓展）

(二) 法定代表人：颜建国

(三) 公司地址：

注册地址：重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路 8 号

联系地址：北京市朝阳区惠新东街 4 号富盛大厦 2 座 7 层

邮政编码：100029

公司网址：www.longfor.com（注：为上市公司龙湖地产有限公司网址）

(四) 信息披露事务负责人：

办公地址：北京市朝阳区惠新东街 4 号富盛大厦 2 座 7 层

邮政编码：100029

信息披露事务负责人：赵轶、王雪、关文静

联系电话：010-84664531

传真：010-84663636

电子信箱：guanwj@longfor.com

(五) 年度报告查询地址：

查询网址：www.sse.com.cn

(六) 年度报告备置地：

发行人：北京市朝阳区惠新东街 4 号富盛大厦 2 座 7 层

(七) 报告期内公司控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员

的变更情况：

公司实际控制人为吴亚军女士。报告期内公司控股股东、董事、监事、高级管理人员无变化。

二、相关中介机构情况

15 龙湖 01、02、03、04 相关中介机构情况

（一）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、朱冰玉、王川

联系电话：010-60833561、6979

传真：010-60833504

（二）会计师事务所：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层

负责人：吕江

联系人：张伟

联系电话：023-67398520

传真：010-65955570

（三）“15 龙湖 01”资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A-2901

负责人：关建中

主要联系人：张淑英

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

（四）“15 龙湖 02、03、04”资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇、解晓婷、李荣一

联系电话：021-51019090

传真：010-51019030

16 龙湖 01、16 龙湖 02、16 龙湖 03、16 龙湖 04 相关中介机构情况

（一）债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、朱冰玉、王川

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

（二）会计师事务所：北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层

负责人：吕江

联系人：张伟

联系电话：023-67398520

传真：010-65955570

（三）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室

负责人：关敬如

主要联系人：龚天璇、解晓婷、李荣一

联系电话：021-51019090

传真：010-51019030

第三节公司债券事项

一、公司存量债券情况

本公司所有公开发行并在证券交易所上市，且在本年度报告批准报出日未到期的公司债券具体信息见下表：

简称	代码	发行日	到期日	期限（年）	债券余额(亿元)	利率(%)	还本付息方式	上市交易场所
15 龙湖 01	122390	2015-7-7	2020-7-8	5	20	4.60	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所
15 龙湖 02	122409	2015-7-27	2020-7-28	5(3+2)	20	3.93	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所
15 龙湖 03	122410	2015-7-27	2022-7-28	7(5+2)	20	4.20	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所
15 龙湖 04	136019	2015-10-30	2022-11-2	7(5+2)	20	4.08	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所
16 龙湖 01	136195	2016-1-22	2021-1-25	5(3+2)	23	3.30	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所
16 龙湖 02	136196	2016-1-22	2024-1-25	8(5+3)	18	3.68	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所
16 龙湖 03	136259	2016-3-3	2022-3-4	6(3+3)	25	3.19	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所
16 龙湖 04	136260	2016-3-3	2026-3-4	10(5+5)	15	3.75	按年付息， 到期一次性 还本	上海证券 交易所

上述债券均为公司债券采取网下发行面向合格投资者公开发行。报告期内上述债券未执行任何含权条款，未进行任何付息兑付事项，未执行所附投资者回售选择权、发行人调整票面利率选择权等特殊条款。

二、募集资金使用情况

15 龙湖 01

中国建设银行重庆中山路支行（银行账户 50001023600050007688）

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
1	310.00	2015 年 7 月 13 日	税金
2	6,300.00	2015 年 7 月 13 日	税金
3	15,000.00	2015 年 7 月 13 日	还贷
4	2,500.00	2015 年 7 月 13 日	还贷
5	552.00	2015 年 7 月 13 日	税金
6	1,292.00	2015 年 7 月 14 日	税金
7	155.00	2015 年 7 月 14 日	税金
8	1,132.00	2015 年 7 月 14 日	税金
9	146.00	2015 年 7 月 14 日	税金
10	1,492.00	2015 年 7 月 14 日	税金
11	1,740.00	2015 年 7 月 14 日	税金
12	900.00	2015 年 7 月 14 日	税金
13	1,200.00	2015 年 7 月 14 日	税金
14	1,500.00	2015 年 7 月 14 日	税金
15	28,000.00	2015 年 7 月 15 日	还贷
16	20,000.00	2015 年 7 月 16 日	还贷
17	19,000.00	2015 年 7 月 16 日	还贷
18	39,000.00	2015 年 7 月 16 日	还贷
19	26,500.00	2015 年 7 月 17 日	还贷
20	439.00	2015 年 8 月 12 日	税金
21	936.00	2015 年 8 月 12 日	税金
22	1,420.00	2015 年 8 月 12 日	税金
23	3,355.00	2015 年 8 月 12 日	税金
24	538.00	2015 年 8 月 13 日	税金
25	703.00	2015 年 8 月 13 日	税金
26	960.00	2015 年 8 月 13 日	税金
27	1,722.00	2015 年 8 月 13 日	税金
28	2,024.00	2015 年 8 月 13 日	税金
29	14.00	2015 年 9 月 14 日	发行费用
30	589.00	2015 年 9 月 14 日	税金
31	2,941.00	2015 年 9 月 15 日	税金
32	581.00	2015 年 9 月 18 日	利息
33	625.00	2015 年 9 月 18 日	利息
34	938.00	2015 年 9 月 18 日	利息
35	1,300.00	2015 年 9 月 18 日	利息

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
36	1,500.00	2015 年 9 月 18 日	利息
37	4,000.00	2015 年 9 月 18 日	税金
38	935.00	2015 年 9 月 24 日	税金
39	30.00	2015 年 10 月 13 日	发行费用
40	25.00	2015 年 10 月 15 日	发行费用
41	6,100.00	2015 年 10 月 16 日	还贷
42	10.00	2015 年 12 月 14 日	发行费用

15 龙湖 02、03

1、中信银行重庆两江支行（银行账户 8111201014100018084）

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
1	19,800.00	2015 年 08 月 04 日	还贷
2	10,000.00	2015 年 08 月 04 日	还贷
3	13,000.00	2015 年 08 月 13 日	还贷
4	28,000.00	2015 年 08 月 14 日	还贷
5	690.00	2015 年 08 月 20 日	税金
6	1,060.00	2015 年 08 月 20 日	税金
7	9,500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
8	2,000.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
9	500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
10	350.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
11	150.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
12	500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
13	500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
14	13,000.00	2015 年 09 月 24 日	还贷
15	8,200.00	2015 年 09 月 28 日	还贷
16	14,000.00	2015 年 09 月 29 日	还贷
17	1,100.00	2015 年 10 月 16 日	还贷
18	20,000.00	2015 年 10 月 30 日	还贷
19	1,000.00	2015 年 11 月 19 日	还贷
20	14,000.00	2015 年 11 月 25 日	还贷
21	14,000.00	2015 年 11 月 27 日	还贷
22	9,000.00	2015 年 11 月 30 日	还贷
23	13,500.00	2015 年 12 月 09 日	还贷
24	3,000.00	2015 年 12 月 10 日	还贷
25	11,000.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
26	2,000.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
27	18,000.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
28	3,400.00	2015 年 12 月 18 日	还贷

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
29	2,100.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
30	7,500.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
31	8,000.00	2015 年 12 月 21 日	还贷
32	15,000.00	2015 年 12 月 21 日	还贷
33	5,000.00	2015 年 12 月 24 日	还贷
34	5,000.00	2015 年 12 月 24 日	还贷

2、招商银行重庆分行江北支行（银行账户 231281964510001）

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
1	20,000.00	2015 年 8 月 12 日	还贷
2	20,000.00	2015 年 8 月 12 日	还贷
3	27,400.00	2015 年 9 月 9 日	还贷
4	16,000.00	2015 年 9 月 9 日	还贷
5	14,000.00	2015 年 9 月 9 日	还贷
6	28,000.00	2015 年 9 月 29 日	还贷
7	20,000.00	2015 年 10 月 14 日	还贷
8	10,000.00	2015 年 10 月 14 日	还贷
9	2,000.00	2015 年 10 月 15 日	还贷
10	8,400.00	2015 年 10 月 16 日	还贷
11	15,000.00	2015 年 10 月 20 日	还贷
12	18,000.00	2015 年 10 月 27 日	还贷

15 龙湖 04

1、中信银行重庆两江支行（银行账户 8111201014100018084）

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
1	19,800.00	2015 年 08 月 04 日	还贷
2	10,000.00	2015 年 08 月 04 日	还贷
3	13,000.00	2015 年 08 月 13 日	还贷
4	28,000.00	2015 年 08 月 14 日	还贷
5	690.00	2015 年 08 月 20 日	税金
6	1,060.00	2015 年 08 月 20 日	税金
7	9,500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
8	2,000.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
9	500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
10	350.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
11	150.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
12	500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
13	500.00	2015 年 09 月 17 日	还贷
14	13,000.00	2015 年 09 月 24 日	还贷

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
15	8,200.00	2015 年 09 月 28 日	还贷
16	14,000.00	2015 年 09 月 29 日	还贷
17	1,100.00	2015 年 10 月 16 日	还贷
18	20,000.00	2015 年 10 月 30 日	还贷
19	1,000.00	2015 年 11 月 19 日	还贷
20	14,000.00	2015 年 11 月 25 日	还贷
21	14,000.00	2015 年 11 月 27 日	还贷
22	9,000.00	2015 年 11 月 30 日	还贷
23	13,500.00	2015 年 12 月 09 日	还贷
24	3,000.00	2015 年 12 月 10 日	还贷
25	11,000.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
26	2,000.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
27	18,000.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
28	3,400.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
29	2,100.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
30	7,500.00	2015 年 12 月 18 日	还贷
31	8,000.00	2015 年 12 月 21 日	还贷
32	15,000.00	2015 年 12 月 21 日	还贷
33	5,000.00	2015 年 12 月 24 日	还贷
34	5,000.00	2015 年 12 月 24 日	还贷

2、招商银行重庆分行江北支行（银行账户 023900275910105）

序号	提取金额(万元)	提取时间	用途
1	3,000.00	2015 年 11 月 13 日	还贷
2	10,000.00	2015 年 11 月 17 日	还贷
3	4,000.00	2015 年 11 月 17 日	还贷
4	10,000.00	2015 年 11 月 19 日	还贷
5	3,800.00	2015 年 11 月 20 日	还贷
6	17,700.00	2015 年 11 月 24 日	还贷
7	1,600.00	2015 年 11 月 24 日	还贷
8	38,000.00	2015 年 11 月 25 日	还贷
9	8,000.00	2015 年 12 月 18 日	还贷

注：中信银行重庆两江支行账户（8111201014100018084）为 15 龙湖 02、03 与 15 龙湖 04 共用；16 龙湖 01、02、03、04 系 2016 年度发行，2015 年度无资金提取记录。

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的相关要求，各期债券均设立了公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。本公司制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况进行检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的

顺畅运作，并确保债券募集资金根据董事会决议并按照各期债券募集说明书披露的用途使用。报告期内，债券募集资金的使用按照董事会决议审议通过的用途及募集说明书约定的用途使用，募集资金专项账户运作规范。专项账户相关信息如下：

15 龙湖 01：

开户银行：中国建设银行重庆中山路支行

银行账户：50001023600050007688

截至 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额为 803,084.25 万元（含存款利息）。

15 龙湖 02、03：

开户银行：中信银行重庆两江支行

银行账户：8111201014100018084

截至 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额为 245,101,357.48 万元（含存款利息）。

开户银行：招商银行重庆分行江北支行

银行账户：231281964510001

截至 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额为 459,138.39 万元（含存款利息）。

15 龙湖 04：

开户银行：中信银行重庆两江支行

银行账户：8111201014100018084

截至 2015 年 12 月 31 日，募集资金余额为 245,101,357.48 万元（含存款利息）。

开户银行：招商银行重庆分行江北支行

银行账户：231281964510001

截至 2015 年 12 月 31 日,募集资金余额为 33,182,888.06 万元(含存款利息)。

16 龙湖 01、02:

开户银行: 中信银行重庆两江支行

银行账户: 8111201014100018084

2016 年发行,截至 2015 年 12 月 31 日,募集资金余额为 0 元(含存款利息)。

开户银行: 招商银行重庆分行江北支行

银行账户: 023900275910105

2016 年发行,截至 2015 年 12 月 31 日,募集资金余额为 0 元(含存款利息)。

16 龙湖 03、04:

开户银行: 中信银行重庆两江支行

银行账户: 8111 2010 121 000 85974

2016 年发行,截至 2015 年 12 月 31 日,募集资金余额为 0 元(含存款利息)。

开户银行: 招商银行重庆分行江北支行

银行账户: 023900275910503

2016 年发行,截至 2015 年 12 月 31 日,募集资金余额为 0 元(含存款利息)。

三、公司及公司债券跟踪评级情况

在“15 龙湖 01”跟踪评级期限内,大公国际将于 2016 年 6 月 30 日前完成该年度的定期跟踪评级。

大公国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在大公国际网站(www.dagongcredit.com)和交易所网站予以公告,且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

报告期内,大公国际尚未出具定期跟踪评级。此外,本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况较债券发行时基本一致,大

公国际未出具不定期跟踪评级报告。

在“15 龙湖 02、03、04”“16 龙湖 01、02、03、04”跟踪评级期限内，中诚信证评将于 2016 年 6 月 30 日前完成该年度的定期跟踪评级。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间应早于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

报告期内，中诚信证评尚未出具定期跟踪评级。此外，本公司外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况较债券发行时基本一致，中诚信未出具不定期跟踪评级报告。

截至本年度报告签署日，本公司主体信用等级为 AAA，公司债券信用等级为 AAA。

四、增信机制、偿债计划及其他保障措施

报告期内，本公司各期公司债券均未设置增信机制，偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更，具体情况如下：

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

本公司在年度的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的

如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

公司债券发行后，公司根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

公司债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

（五）严格履行信息披露义务

公司遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

公司按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（六）发行人董事会承诺

经公司董事会决议审议并由董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- （1）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

(2) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

(3) 主要责任人不得调离。

(七) 专项偿债账户

各期公司债券均设置了专项偿债账户（与募集资金专项账户相同），偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

公司在报告期内严格执行上述偿债计划和偿债保障措施，与募集说明书的相关承诺一致。公司偿债专项账户与募集资金专项账户相同，提取情况参见本章第二节内容。

五、债券持有人会议召开情况

报告期内，公司各期债券无债券持有人会议召开事项。

六、债券受托管理人履职情况

根据本公司与中信证券于 2015 年 5 月签署的《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》，于 2015 年 11 月签署的《重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》（因跨年发行债券名称变更为“重庆龙湖企业拓展有限公司公开发行 2016 年公司债券”），中信证券受聘担任上述债券的债券受托管理人。

中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券在 10 年间在国内证券公司同业中债券承销市场份额均排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本次债券发行的主承销商之外，与本

公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

报告期内，债券受托管理人根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券受托管理协议》的约定履行受托管理人的职责：

（一）持续关注本公司和保证人的资信状况、增信措施及偿债保障措施的实施情况；

（二）在债券存续期内监督本公司募集资金的使用情况；

（三）对本公司的偿债能力和增信措施的有效性进行全面调查和持续关注，并至少每年向市场公告一次受托管理事务报告；

（四）在债券存续期内持续督导本公司履行信息披露义务。

报告期内，债券受托管理人较好地履行了上述职责，为保护本次债券投资者的利益发挥了积极作用。

第四节公司财务和资产情况

一、主要财务会计信息

公司最近两年主要会计数据以及财务指标列示如下：

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	同比变动
资产总额 (亿元)	1,425.38	1,289.94	10.50%
负债总额 (亿元)	829.36	815.55	1.69%
全部债务 (亿元)	286.43	252.82	13.29%
所有者权益 (亿元)	596.02	474.39	25.64%
归属于母公司股东的净资产(亿元)	440.08	361.23	21.83%
流动比率	1.86	1.65	12.73%
速动比率	0.65	0.42	54.76%
资产负债率	58.19%	63.22%	-7.96%
债务资本比率	32.46%	34.77%	-6.64%
项目	2015 年度	2014 年度	同比变动
营业收入 (亿元)	412.64	495.89	-16.79%
营业利润 (亿元)	117.68	123.24	-4.51%
利润总额 (亿元)	119.21	124.19	-4.01%
净利润 (亿元)	92.24	91.63	0.67%
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	80.99	80.74	0.31%
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	64.03	70.48	-9.15%
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-91.41	-75.10	21.72%
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	35.79	22.90	56.28%
期末现金及现金等价物余额 (亿元)	139.71	131.30	6.41%
营业毛利率	32.57%	31.58%	3.13%
总资产报酬率	8.86%	10.14%	-12.64%
净资产收益率	20.21%	24.72%	-18.24%
EBITDA (亿元)	120.82	124.65	-3.07%
EBITDA 全部债务比	42.18%	49.30%	-14.44%
利息保障倍数	7.50	7.65	-1.95%
现金利息保障倍数	6.81	6.27	8.64%
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	7.54	7.68	-1.82%
应收账款周转率 (次, 年化)	23.61	55.41	-57.39%
存货周转率 (次, 年化)	0.40	0.45	-11.11%

贷款偿还率	100.00%	100.00%	-
利息偿付率	100.00%	100.00%	-

注：上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

1.全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债；

2.流动比率=流动资产/流动负债；

3.速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4.资产负债率=负债合计/资产合计；

5.债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6.营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

7.总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

8.净资产收益率=归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

9.EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

10.EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

11.利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

12.现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

13.EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）

14.应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

15.存货周转率=营业成本/存货平均余额；

16.贷款偿还率=实际贷款偿还率/应偿还贷款额；

17.利息偿付率=实际支付利息/应付利息；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

本公司 2015 年末速动比率为 0.65，较 2014 年末增加了 54.76%，主要是由于 2015 年度公司新购置了土地用于新项目开发，且根据新增项目的开发进度需向施工方预付款项从而导致预付账款增加；2015 年关联方往来金额比 2014 年有所增加；2015 年新增结算项目导致预收账款较 2014 年下降。本公司 2015 年度筹资活动产生的现金流量净额为 35.79 亿元，相对于 2014 年同期增加 56.28%，主要原因系本公司于 2015 年度面向合格投资者公开发行共计 80 亿元公司债券。

本公司 2015 年度应收账款周转率为 23.61 次，较 2014 年度同比下降 57.39%，主要是由于 2015 年应收账款商业占比大幅增加，应收账款总额相应增加，从而导致应收账款周转率下降。

二、主要资产及负债变动情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司主要资产变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
主要流动资产：					
货币资金	1,418,955.34	9.95%	1,334,149.76	10.34%	6.36%
应收账款	209,841.66	1.47%	139,757.06	1.08%	50.15%
预付款项	718,691.05	5.04%	493,201.28	3.82%	45.72%
其他应收款	1,259,360.84	8.84%	493,463.40	3.83%	155.21%
存货	6,697,784.06	46.99%	7,268,721.60	56.35%	-7.85%
流动资产合计	10,310,408.58	72.33%	9,731,482.99	75.44%	5.95%
主要非流动资产：					
长期股权投资	121,304.65	0.85%	106,656.75	0.83%	13.73%
投资性房地产	3,653,616.46	25.63%	2,900,881.84	22.49%	25.95%
固定资产	18,310.90	0.13%	19,251.27	0.15%	-4.88%
长期待摊费用	3,501.82	0.02%	3,270.72	0.03%	7.07%
递延所得税资产	144,772.03	1.02%	135,915.02	1.05%	6.52%
非流动资产合计	3,943,424.48	27.67%	3,167,894.21	24.56%	24.48%
资产总计	14,253,833.06	100.00%	12,899,377.20	100.00%	10.50%

本公司截至 2015 年末应收账款余额为 20.98 亿元，相比 2014 年末增加 50.15%，主要原因系 2015 年应收账款商业占比大幅增加。

本公司截至 2015 年末预付账款余额为 71.87 亿元，相比 2014 年末增加 45.72%，主要原因系 2015 年公司新购置尚未开工的土地，已支付的土地款以预付款项核算。

本公司截至 2015 年末其他应收款预余额为 125.94 亿元，相比 2014 年末同期增加 155.21%，主要原因系对联营及合营公司的往来垫款所致。

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司主要负债变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
主要流动负债：					
短期借款	34,000.00	0.41%	65,900.00	0.81%	-48.41%
应付账款	1,135,176.76	13.69%	979,339.10	12.01%	15.91%
预收款项	2,475,222.80	29.84%	2,854,323.67	35.00%	-13.28%
应付职工薪酬	39,296.25	0.47%	44,439.08	0.54%	-11.57%
应交税费	423,713.12	5.11%	456,136.86	5.59%	-7.11%
其他应付款	839,378.08	10.12%	688,512.70	8.44%	21.91%
一年内到期的非流动负债	497,347.68	6.00%	516,798.00	6.34%	-3.76%
流动负债合计	5,532,337.46	66.71%	5,895,531.22	72.29%	-6.16%
主要非流动负债：					
长期借款	1,537,836.88	18.54%	1,805,869.00	22.14%	-14.84%
应付债券	795,088.27	9.59%	139,656.72	1.71%	469.32%
递延所得税负债	428,373.88	5.17%	314,429.46	3.86%	36.24%
非流动负债合计	2,761,299.03	33.29%	2,259,955.18	27.71%	22.18%
负债合计	8,293,636.49	100.00%	8,155,486.40	100.00%	1.69%

本公司截至 2015 年末短期借款余额为 3.40 亿元，相比 2014 年末下降 48.41%，主要原因系公司提前归还部分到期债务。

本公司截至 2015 年末应付债券余额为 79.51 亿元，相比 2014 年末增加 469.32%，主要原因系本公司于 2015 年度面向合格投资者公开发行共计 80 亿元公司债券。

本公司截至 2015 年末递延所得税负债余额为 42.84 亿元，相比 2014 年末增加 36.24%，主要原因系公司投资性房地产公允价值变动收益显著增加，导致递延所得税负债余额显著增加。

报告期内，公司无逾期未偿还债项。

三、资产抵质押情况

截至 2015 年 12 月 31 日，公司受限资产主要为因借款而抵押的存货、固定资产等，具体情况如下：

科目	用途	账目价值 (万元)
货币资金	项目保证金	13,625.82
	住房贷款按揭保证金	349.33
	企业债券保证金	4,690.00

科目	用途	账目价值 (万元)
	公积金贷款保证金	1,100.98
	信用证保证金	204.00
	银行承兑汇票保证金	1,903.32
存货	借款抵押	2,435,478.47
长期股权投资	借款抵押	92,890.00
投资性房地产	借款抵押	1,275,422.54
合计		3,825,664.46

截至 2015 年 12 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

四、公司发行的所有债券还本付息情况

本公司于 2015 年 5 月按时完成“09 龙湖债”（企业债）的年度付息，除此以外，报告期内，本公司无其他债券和债务融资工具需付息兑付，不存在延期支付利息和本金以及无法支付利息和本金的情况。

五、公司对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，发行人对外担保情况如下表所示：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
重庆龙湖地产发展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	35,000.00	2015/5/19	2018/5/18	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	3,000.00	2014/3/5	2016/12/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	11,000.00	2014/3/5	2016/6/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	2,000.00	2014/3/12	2017/1/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	8,000.00	2014/3/17	2017/1/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	1,600.00	2014/3/27	2017/1/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	4,000.00	2014/3/31	2017/1/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	3,400.00	2014/4/3	2017/1/23	否

重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	27,000.00	2015/8/3	2017/6/30	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	20,000.00	2015/7/14	2018/5/18	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉博地产开发有限公司	5,000.00	2015/6/29	2018/5/18	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	青岛龙凯置业有限公司	27,380.00	2014/5/27	2017/7/27	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	青岛龙嘉置业有限公司	11,000.00	2013/7/9	2016/7/7	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖德卓地产发展有限公司	5,000.00	2013/10/10	2016/4/30	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖德卓地产发展有限公司	20,000.00	2013/10/10	2016/9/6	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖德卓地产发展有限公司	6,800.00	2014/5/23	2017/5/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖德卓地产发展有限公司	10,200.00	2014/6/20	2017/5/23	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	40,000.00	2015/9/11	2018/9/10	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	10,000.00	2015/11/12	2018/9/10	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	杭州龙湖房地产开发有限公司	20,000.00	2015/9/21	2018/9/20	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	杭州龙湖房地产开发有限公司	49,000.00	2013/1/29	2021/1/28	否
重庆龙湖企业拓展有限公司	重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	36,000.00	2014/11/19	2017/11/18	否
合计		355,380.00			

注：拓展为重庆龙湖德卓地产发展有限公司提供的 4.2 亿保证担保金额中有 2.5 亿同时提供了抵押担保。

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税证等房产登记手续止。截至 2015 年 12 月 31 日，公司为客户按揭贷款 104.14 亿元提供保证担保。

六、银行授信使用及偿还情况

本公司在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司已获得国有四大银行授信，合并口径授信总额为 590 亿元，其中已使用授信额度 142 亿元，未使用授信余额 448 亿元。

第五节公司业务和治理情况

一、公司主要业务和经营情况简介

本公司以房地产开发销售为主营业务，目前项目主要集中在北京、上海、广州、重庆、成都、杭州、苏州、南京、厦门等 24 个城市。

（一）最近两年经营情况分析

1、营业收入分析

单位：万元

科目	2015 年度		2014 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
主营业务收入	4,119,336.05	99.83%	4,953,535.43	99.89%	-16.84%
其中：商品房销售	3,858,087.36	93.50%	4,744,659.57	95.68%	-18.69%
物业管理	121,304.74	2.94%	91,389.25	1.84%	32.73%
材料销售	9,358.69	0.23%	30,197.50	0.61%	-69.01%
租赁	130,585.25	3.16%	87,289.11	1.76%	49.60%
其他业务收入	7,065.65	0.17%	5,344.06	0.11%	32.21%
营业收入合计	4,126,401.70	100.00%	4,958,879.49	100.00%	-16.79%

本公司 2015 年度租赁收入为 13.06 亿元，相比 2014 年同期增加 49.60%，主要原因为公司持有型商业物业规模持续扩大，公司租赁收入快速上升。

本公司 2015 年度其他业务收入为 0.71 亿元，相比 2014 年同期增加 32.21%，主要原因为 2015 年拓展出售部分在投资性房地产中核算的商业，导致了本年度其他业务收入比上年增加。

本公司 2015 年度材料销售收入为 0.94 亿元，相比 2014 年同期减少 69.01%，主要原因为公司材料销售主要是对关联方的建筑材料及苗木销售，而关联方的采购金额与其项目开发周期有关，本期合并范围外关联方项目处于开发后期，新项目处于在建期，因此对建筑材料及苗木的需求下降。

最近两年，公司商品房销售收入分地区构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
重庆区域	711,277.03	18.44%	502,148.81	10.58%	41.65%
成都区域	416,032.70	10.78%	402,171.51	8.48%	3.45%
西安区域	160,639.48	4.16%	353,265.77	7.45%	-54.53%
北京区域	278,134.83	7.21%	1,312,419.91	27.66%	-78.81%
上海区域	482,998.39	12.52%	272,570.40	5.74%	77.20%
苏南区域（无锡常州）	194,449.15	5.04%	419,319.75	8.84%	-53.63%
杭州宁波区域	433,084.90	11.23%	585,340.70	12.34%	-26.01%
沈阳区域	132,475.57	3.43%	164,892.98	3.48%	-19.66%
山东区域（济南青岛烟台）	154,545.87	4.01%	515,736.03	10.87%	-70.03%
其他区域	894,449.45	23.18%	216,793.71	4.57%	312.58%
合计	3,858,087.36	100.00%	4,744,659.57	100.00%	-18.69%

销售收入的变动原因主要是跟各区域项目开发周期有关，取决于当年结算项目数量及体量，2015 年重庆、上海结算增多，新增长沙、大连、云南、苏州进入结算，其他区域结算减少。

2、营业成本分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
主营业务成本	2,779,715.73	99.90%	3,391,945.71	99.97%	-18.05%
其中：商品房销售	2,650,239.44	95.25%	3,279,648.77	96.66%	-19.19%
物业管理	90,888.07	3.27%	66,828.79	1.97%	36.00%
材料销售	8,562.55	0.31%	26,829.48	0.79%	-68.09%
租赁	30,025.66	1.08%	18,638.67	0.55%	61.09%
其他业务成本	2,707.76	0.10%	968.8	0.03%	179.50%
合计	2,782,423.49	100.00%	3,392,914.51	100.00%	-17.99%

本公司 2015 年物业管理成本较 2014 年增加 36.00%，原因主要为：2015 年新增广州、南京物业公司，前期开办成本增加；2015 年全年接管面积大幅增加。

本公司 2015 年租赁成本较 2014 年增加 61.09%，原因主要为租赁版块规模增大。

3、利润分析

单位：万元

项目	2015 年度		2014 年度		同比变动
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	
主营业务	1,207,847.92	31.31%	1,465,010.80	30.88%	-17.55%
其中：商品房销售	30,416.67	25.07%	24,560.46	26.87%	23.84%
物业管理	796.14	8.51%	3,368.02	11.15%	-76.36%
材料销售	100,559.59	77.01%	68,650.44	78.65%	46.48%
租赁	1,339,620.32	32.52%	1,561,589.72	31.52%	-14.21%
其他业务	4,357.89	61.68%	4,375.26	81.87%	-0.40%
毛利润合计/综合毛利率	1,343,978.21	32.57%	1,565,964.98	31.58%	-14.18%

本公司 2015 年物业管理的毛利率同比下降的原因主要是物业管理成本的增加，尤其是人工成本的增加。

本公司 2015 年材料销售毛利率同比下降的原因是，材料销售收入因关联方项目周期的影响比上年大幅度下降，同时受材料采购市场价格的影响，材料价格上升导致销售成本的增加。

4、现金流量表主要科目变动分析

单位：万元

项目	2015 度	2014 年度	同比变动
经营活动现金流入小计	6,389,378.48	6,812,412.28	-6.21%
经营活动现金流出小计	5,749,036.69	6,107,607.01	-5.87%
经营活动产生的现金流量净额	640,341.79	704,805.27	-9.15%
投资活动现金流入小计	14,634.32	7,089.22	106.43%
投资活动现金流出小计	928,726.19	758,057.26	22.51%
投资活动产生的现金流量净额	-914,091.87	-750,968.03	21.72%
筹资活动现金流入小计	2,096,083.19	1,519,575.33	37.94%
筹资活动现金流出小计	1,738,215.94	1,290,591.31	34.68%
筹资活动产生的现金流量净额	357,867.26	228,984.02	56.28%
现金及现金等价物净增加额	84,117.17	182,832.02	-53.99%

本公司 2015 年度投资活动现金流入为 1.46 亿元，相比 2014 年同期增加 106.43%，主要原因系合营企业股东向拓展子公司前期投入资金的资金占用费。

本公司 2015 年度筹资活动现金流入为 209.61 亿元，相比 2014 年同期增加

37.94%，主要原因为公司在报告期发行总计 80 亿元公司债券。

本公司 2015 年度筹资活动现金流出为 173.82 亿元，相比 2014 年同期增加 34.68%，主要原因系为了主动优化债务结构，2015 年偿还银行贷款金额大幅增加。

（二）报告期内投资情况分析

1、长期股权投资

2015 年度，新增长期股权投资明细如下表所示：

单位：万元

被投资单位名称	期初数	增减变动	期末数	持股比例(%)
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	2,149.73	-2,149.73	-	50.00%
北京锦泰房地产开发有限公司	-	3,907.84	3,907.84	50.00%
北京锦昊万华置业有限公司	710.22	21,812.23	22,522.45	34.00%
厦门翔洲房地产开发有限公司	-	1,632.86	1,632.86	49.00%
上海恒固房地产开发有限公司	-	5,282.80	5,282.80	16.00%
上海松铭房地产开发有限公司	-	6,330.60	6,330.60	28.00%
苏州合本投资管理有限公司	-	4,979.13	4,979.13	50.00%
杭州龙耀房地产开发有限公司	-	44,822.57	44,822.57	51.00%
杭州万科大家房地产开发有限公司	-	22,782.62	22,782.62	10.00%
广州市君梁房地产有限公司	-	5,000.62	5,000.62	50.00%
广州市湖品房地产有限公司	-	4,043.17	4,043.17	50.00%
合计	2,859.95	118,444.70	121,304.65	

长期股权投资中，并未出现投资额超过公司 2014 年度末经审计净资产 20% 的重大投资情况。

2、项目投资

本公司 2015 年度无超过净资产 20% 的重大项目投资。

3、股权收购事项

本公司 2015 年度无超过净资产 20% 的重大收购。

二、公司未来发展战略

从 2005 年起，公司秉承“区域聚焦、多业态”战略，开启全国化发展——由西向东、由北向南，从核心经济圈的中心城市辐射到周边城市，利用业态和区域的双重平衡来实现可持续的发展。自 2013 年起，公司发展战略升级为“扩纵深、近城区、控规模、持商业”，标志着全国化发展迈入新阶段。未来 10-15 年，公司将坚持以成为中国房地产行业最受尊崇和信赖的全国市场领导者为愿景，继续致力于为客户提供优质的产品和服务并影响他们的行为，在此过程中，公司成长为卓越企业。

在投资发展战略方面，公司将坚持全国化战略，进一步完善区域布局；聚焦一线及主流二线城市稳步扩张；坚持以住宅滚动开发为主，适度提高优质持有商业比例；提升对目标城市土地市场的精细化研究，运用先进信息科技精确到街道级；根据市场情况调整开工节奏，提高存货的去化率水平；坚持降低土地储备导向，将土地储备总量调整为满足未来三年左右的发展需要。

在产品战略方面，公司将本着“品质第一、管理精细”的理念，致力于打造客户心中的好产品；坚持以普通住宅开发为主，聚焦居民改善型居住需求，同时有计划地逐步加大持有型物业投入比例；积极研究实践养老公寓、旅游地产等开发模式，有计划地进行试点并逐步推广；密切关注保障性住房政策方向，积极参与保障性住房开发建设，履行企业社会责任。同时公司将提升对客户需求的精细化研究，保持准确的产品定位；关注用户体验，注重产品创新，进一步加大产品研发力度，提升研发速度；提升产品设计生产管理体系的精细化和规范化，运用 IT 系统进行存货货龄管理等；坚持并逐步扩大集团采购范围，建立更加全面、稳定和高效的产品生产线，保障产品品质，有效降低成本。

在财务战略方面，坚持稳健、健康的现金流和负债管理，坚持“有回款的签约、有利润的增长”，公司的母公司龙湖地产及公司自身通过海外发债、境外银团贷款、境内企业债、国内开发贷等多渠道融资使得公司保持融资渠道的畅通，不断寻求低成本、长期限的融资模式。公司已与四大国有银行建立了良好的合作关系，为其战略合作伙伴暨前十大行业客户。公司始终坚持稳健的财务策略，货币资金维持在不低于当年销售额 10%的水平，保证公司资金头寸安全。

在人才发展战略方面，在“追求卓越”、“人文精神”、“研究精神”、“信任/共

赢”、“企业家精神”这五项核心价值观的支撑下，发行人形成了“志存高远、坚韧踏实”的独特气质，并建立起具有行业标杆地位、全面职业经理人化的现代企业管理制度。配合公司的快速成长，发行人通过提供完善的个人发展计划、具有竞争力的薪酬激励和企业文化吸引来自各行业的优秀人才，充实管理团队，目前已形成“仕官生”、“绽放”、“点将”、“商业 CS”等多层次人才招聘和发展体系。

在房地产行业进入新阶段的今天，对客户的研究和重视将被提升到新的高度。公司将继续从客户需求出发，研判投资决策、产品定位、成本配套及服务标准，注重建立全覆盖、差异化的品牌影响力。并且主动拥抱互联网，利用新技术载体将已成形的系统管理方法论更高效、坚决的执行下去，实现“住宅+物业+商业”三大模块的资源整合闭环，为业主提供“入住、生活、消费的一站式服务体验”，以创造价值。

三、公司严重违约、控股股东独立性等情况说明

（一）公司违约情况

报告期内，公司不存在严重违约的情形。

（二）发行人的独立性

1、业务

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务，已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系，房地产开发业务的设计、施工及监理均通过公开招标方式进行。公司的业务管理独立于控股股东及实际控制人。

2、资产

公司及控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备、特许经营权等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

3、人员

公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度、人数考核、奖惩制度、工资管理制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。发行人人力资源部独立负责公司员工的聘任。公司设有 5 名董事，除董事长兼总经理颜建国、董事兼财务总监赵轶以外，其他董事均在公司专职工作，未在控股股东兼任任何职务，公司董事会独立于控股股东及实际控制人。公司监事在公司专职工作，未在控股股东任职，公司监事独立于控股股东及实际控制人。

4、机构

公司的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。公司根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，自成为完全独立运行的机构体系。公司的机构独立于控股股东及实际控制人。

5、财务

公司建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；公司的财务与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过董事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；公司财务机构独立，公司独立开设银行帐户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行帐户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。公司的财务独立于控股股东及实际控制人。

四、公司非经营性往来占款、资金拆借及违规担保情况说明

截至 2015 年 12 月 31 日，公司其他应收款账面金额为 1,259,360.84 万元，全部为经营性款项，主要为应收关联方及其他单位的往来款、保证金和备用金以及与股权投资相关的应收款项等；无非经营性款项。

本公司对外担保情况详见“第四节公司财务和资产情况”之“五、公司对外担保情况”。公司所有对外担保对外担保符合公司章程及公司担保管理的相关制度，不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的行为。

五、公司治理、内部控制情况说明

报告期内，本公司在公司治理、内部控制等方面，均不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，同时公司如约执行募集说明书中的相关约定和承诺，确保债券投资者应享有的利益。

第六节重大事项

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司未涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚，本公司并无破产重组以及控股股东、实际控制人涉嫌犯罪等应披露重大事项发生。

1、重大事项情况表

序号	相关事项	是否发生前述事项
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；	否
2	债券信用评级发生变化；	否
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结；	否
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；	否
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；	2015 年度累计新增借款 181.86 亿（含 80 公司债），超过 2014 年末净资产的 20%
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；	否
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；	否
8	发行人做出减资、合并、分立、解散、申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；	是
10	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；	否
11	发行人涉及犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；	否
12	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有）；	否
13	其他对债券持有人权益有重大影响的事项。	否

2、未决诉讼、仲裁事项

（1）卢钢（四川）钢铁产品有限公司上海分公司与南京市裕淮物资有限公司的买卖合同纠纷。无锡凯义实业有限公司（作为第三人）向卢钢公司采购钢材用于苏南项目工程建设，卢钢公司在与凯义公司签订后又与南京市裕淮物资有限公司签订了合同，约定由卢钢向裕淮公司采购钢材，由裕淮公司向卢钢公司按月供货，卢钢支付预付款，后经卢钢公司与裕淮公司对账发现，其多付裕淮公司

6119 万元，遂提起诉讼，要求裕淮公司返还。同时，其主张凯义公司在履行过程中和裕淮公司串通，多开了超出项目需求数量的发票，故要求凯义公司对 6119 万元的款项承担连带偿还责任。截止到 2015 年 12 月末，该案尚在一审中。

（2）汇丰银行成都分行诉成都龙湖锦城置业有限公司借款合同纠纷。诉讼缘由为业主谢刚未偿还银行贷款，银行将龙湖作为保证人一并起诉要求承担保证责任，诉讼请求为偿还借款 10195827.64 元、逾期利息 70161.01 元、罚息 312.32 元及律师费 400000 元。一审判决谢刚偿还借款本金 10195827.64 元及利息、逾期罚息，支付银行律师费 10 万元，龙湖公司承担连带清偿责任，龙湖承担担保责任后可向业主追偿。截止到 2015 年 12 月 31 日，该案尚在一审中。

除上述事项外，截至 2015 年 12 月 31 日，公司不存在金额在 1,000 万元以上的重大未决诉讼、仲裁事项。

第七节财务报告

本公司 2015 年经审计的财务报告请参见附件。

第八节备查文件

一、备查文件内容

本年度报告的备查文件如下：

序号	备查文件
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、总会计师及会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
2	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；
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

二、备查文件查阅地点

公司已在办公场所置备上述文件的原件。中国证监会及其派出机构、证券交易场所要求提供时，或债券持有人、受托管理人依据法律、法规、公司章程或有关协议要求查阅时，可以到下列地点查阅本年度报告全文及上述备查文件：

重庆龙湖企业拓展有限公司

住所：重庆市北部新区人和镇柏林村龙湖西路 8 号

联系地址：北京市朝阳区惠新东街 4 号富盛大厦 2 座 7 层

法定代表人：颜建国

联系人：赵轶、王雪、关文静

联系电话：010-84664531

传真：010-84663636

中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、王翔驹、朱冰玉、王川

联系电话：010-60833561、7690

传真：010-60833504

中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

办公地址：北京市东城区朝阳门内大街 2 号凯恒中心 B 座二层债券承销部

法定代表人：王常青

联系人：杜美娜、刘国平、任贤浩、王明夏

联系电话：010-65608354

传真：010-65608445

高盛高华证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融街 7 号北京英蓝国际金融中心 18 层

办公地址：北京市西城区金融街 7 号北京英蓝国际金融中心 18 层

法定代表人：宋冰

联系人：李健、冯烨

联系电话：010-66273333

传真：010-66273300

(以下无正文)

(本页无正文, 为《重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年年度报告》之盖章页)



重庆龙湖企业拓展有限公司
二〇一五年度财务报表
审 计 报 告

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

审计报告

京永审字（2016）第14515号

重庆龙湖企业拓展有限公司：

我们审计了后附的重庆龙湖企业拓展有限公司财务报表，包括 2015 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2015 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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

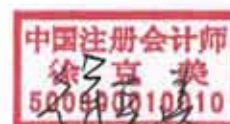
我们认为，重庆龙湖企业拓展有限公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了重庆龙湖企业拓展有限公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量。



北京永拓会计师事务所(普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年四月八日



合并资产负债表

2015年12月31日

会合01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

资	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	14,189,553,439.72	13,341,497,593.71
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	3		
应收票据	4		19,824,000.00
应收账款	5	2,098,416,620.23	1,397,570,610.66
预付款项	6	7,186,910,500.09	4,932,012,788.06
应收利息	7		
应收股利	8		
其他应收款	9	12,593,608,359.05	4,934,634,019.62
存货	10	66,977,840,564.34	72,687,215,992.60
一年内到期的非流动资产	11		
其他流动资产	12	57,756,322.85	2,074,894.17
	13		
流动资产合计	14	103,104,085,806.28	97,314,829,898.82
非流动资产：	15		
可供出售金融资产	16	19,186,094.00	19,186,094.00
持有至到期投资	17		
长期应收款	18		
长期股权投资	19	1,213,046,511.80	1,066,567,496.31
投资性房地产	20	36,536,164,607.79	29,008,818,400.00
固定资产	21	183,108,998.32	192,512,684.49
在建工程	22		
工程物资	23		
固定资产清理	24		
生产性生物资产	25		
油气资产	26		
无形资产	27		
开发支出	28		
商誉	29		
长期待摊费用	30	35,018,228.91	32,707,171.24
递延所得税资产	31	1,447,720,333.66	1,359,150,216.00
其他非流动资产	32		
非流动资产合计	33	39,434,244,774.48	31,678,942,062.04
	34		
	35		
资产总计	36	142,538,330,580.76	128,993,771,960.86

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

2015年12月31日

会合01表

编制单位: 重庆龙湖企业发展有限公司

单位: 人民币元

负债及股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动负债:	37		
短期借款	38	340,000,000.00	659,000,000.00
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	39		
应付票据	40	648,552,789.02	1,772,809,561.34
应付账款	41	11,351,767,644.41	9,793,391,010.98
预收款项	42	24,752,228,048.44	28,543,236,674.09
应付职工薪酬	43	392,962,470.43	444,390,796.12
应交税费	44	4,237,131,229.60	4,561,368,626.76
应付利息	45	143,491,223.97	14,769,613.26
应付股利	46	52,690,852.43	1,049,950,000.00
其他应付款	47	8,393,780,799.78	6,885,126,982.74
一年内到期的非流动负债	48	4,973,476,827.98	5,167,980,000.00
其他流动负债	49	37,292,693.69	63,288,946.86
流动负债合计	50	55,323,374,579.75	58,955,312,212.15
非流动负债:	51		
长期借款	52	15,378,368,750.00	18,058,690,000.00
应付债券	53	7,950,882,717.91	1,396,567,186.87
长期应付款	54		
专项应付款	55		
预计负债	56		
递延收益	57		
递延所得税负债	58	4,283,738,802.92	3,144,294,591.61
其他非流动负债	59		
非流动负债合计	60	27,612,990,270.83	22,599,551,778.48
负债合计	61	82,936,364,850.58	81,554,863,990.63
所有者权益(或股东权益):	62		
实收资本(或股本)	63	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
资本公积	64	836,608,516.23	780,775,272.91
减: 库存股	65		
其他综合收益	66	4,652,657,836.90	4,646,156,248.49
盈余公积	67	37,858,365.99	37,858,365.99
未分配利润	68	37,172,546,064.55	29,350,537,931.08
归属于母公司所有者权益合计	69	44,007,670,783.67	36,123,327,818.47
少数股东权益	70	15,594,294,946.51	11,315,580,151.76
所有者权益合计	71	59,601,965,730.18	47,438,907,970.23
负债和所有者权益总计	72	142,538,330,580.76	128,993,771,960.86

公司负责人:

建国颜

主管会计工作负责人:

之赵印轶

会计机构负责人:

印吴記風

合并利润表

2015年度

会合02表

编制单位：重庆龙湖实业发展有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	41,264,017,004.46	49,588,794,907.71
减：营业成本	2	27,824,234,918.82	33,929,145,084.55
营业税金及附加	3	3,646,202,568.32	3,837,187,670.45
销售费用	4	773,101,664.49	906,563,544.59
管理费用	5	1,067,743,738.91	956,952,085.99
财务费用	6	-176,474,488.61	-49,212,968.18
资产减值损失	7		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	3,466,863,070.96	2,276,955,280.89
投资收益（损失以“-”号填列）	9	172,101,771.00	39,079,815.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10	154,347,036.81	38,479,358.09
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	11,768,173,444.48	12,324,194,586.43
加：营业外收入	12	212,561,725.94	124,893,299.90
其中：非流动资产处置利得	13	705,408.77	820,642.55
减：营业外支出	14	59,543,569.87	29,989,695.83
其中：非流动资产处置损失	15	574,130.46	464,590.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16	11,921,191,600.55	12,419,098,190.50
减：所得税费用	17	2,697,075,162.24	3,256,419,072.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18	9,224,116,438.32	9,162,679,118.00
（一）归属于母公司所有者的净利润	19	8,098,964,556.47	8,073,756,063.23
（二）少数股东损益	20	1,125,151,881.84	1,088,923,054.77
五、其他综合收益的税后净额	21	6,501,588.41	548,128.99
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	22	6,501,588.41	548,128.99
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	23		
（1）重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	24		
（2）权益法核算的在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	25		
2、以后将重分类进损益的其他综合收益	26	6,501,588.41	548,128.99
（1）权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	27		
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	28		
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	29		
（4）现金流量套期损益的有效部分	30		
（5）外币财务报表折算差额	31	10,279,640.60	548,128.99
（6）投资性房地产转换日公允价值变动	32	-3,778,052.19	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	33		
六、综合收益总额	34	9,230,618,026.73	9,163,227,246.99
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	35	8,105,466,144.88	8,074,304,192.22
（二）归属于少数股东的综合收益总额	36	1,125,151,881.84	1,088,923,054.77
七、每股收益	37		
（一）基本每股收益	38		
（二）稀释每股收益	39		

公司负责人：

建国颜

主管会计工作负责人：

之赵印轶

会计机构负责人：

印吴記風

合并现金流量表

2015年度

会合03表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	35,752,298,650.35	42,610,527,265.75
收到的税费返还	3	253,799,258.94	21,501,543.47
收到其他与经营活动有关的现金	4	27,887,686,905.91	25,492,094,038.44
经营活动现金流入小计	5	63,893,784,815.20	68,124,122,847.66
购买商品、接受劳务支付的现金	6	17,259,428,529.77	26,545,308,482.79
支付给职工以及为职工支付的现金	7	2,013,692,269.50	2,006,437,510.60
支付的各项税费	8	6,451,020,082.77	6,099,747,197.65
支付其他与经营活动有关的现金	9	31,766,226,003.99	26,424,576,958.62
经营活动现金流出小计	10	57,490,366,886.02	61,076,070,149.66
经营活动产生的现金流量净额	11	6,403,417,929.17	7,048,052,698.00
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		3,896,200.00
取得投资收益收到的现金	14		65,393,677.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	26,390,870.77	1,602,358.82
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17	119,952,339.44	
投资活动现金流入小计	18	146,343,210.21	70,892,236.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	5,521,408,231.25	7,141,170,553.96
投资支付的现金	20	3,253,206,009.00	422,402,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	198,496,491.38	
支付其他与投资活动有关的现金	22	314,151,164.73	17,000,000.00
投资活动现金流出小计	23	9,287,261,896.36	7,580,572,553.96
投资活动产生的现金流量净额	24	-9,140,918,686.15	-7,509,680,317.89
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	3,088,242,800.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	3,088,242,800.00	
取得借款收到的现金	28	9,882,460,000.00	15,195,624,114.58
发行债券收到的现金	29	7,950,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	30	40,129,141.62	129,141.62
筹资活动现金流入小计	31	20,960,831,941.62	15,195,753,256.20
偿还债务支付的现金	32	14,475,380,000.00	10,719,870,458.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33	2,896,372,590.91	2,184,651,899.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	34		
支付其他与筹资活动有关的现金	35	10,406,774.93	1,390,696.81
筹资活动现金流出小计	36	17,382,159,365.84	12,905,913,054.22
筹资活动产生的现金流量净额	37	3,578,672,575.78	2,289,840,201.98
四、汇率变动对现金的影响	38	-94.11	107,646.62
五、现金及现金等价物净增加额	39	841,171,724.69	1,828,320,228.71
加：年初现金及现金等价物余额	40	13,129,647,247.27	11,301,327,018.56
六、年末现金及现金等价物余额	41	13,970,818,971.96	13,129,647,247.27

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2015年度

会合04表

编制单位：重庆龙湖地产开发有限公司

单位：人民币元

	本期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	780,775,272.91	-	4,646,156,248.49	37,858,365.99	29,350,537,931.08	36,123,327,818.47	11,315,580,151.76	47,438,907,970.23
加：会计政策变更							-		-
前期差错更正							-		-
二、本年初余额	1,308,000,000.00	780,775,272.91	-	4,646,156,248.49	37,858,365.99	29,350,537,931.08	36,123,327,818.47	11,315,580,151.76	47,438,907,970.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	55,833,243.32	-	6,501,588.41	-	7,822,008,133.47	7,884,342,965.20	4,278,714,794.75	12,163,057,759.96
（一）综合收益总额				6,501,588.41		8,098,964,556.47	8,105,466,144.88	1,125,151,881.84	9,230,618,026.73
（二）所有者投入和减少资本	-	55,833,243.32	-	-	-	-	55,833,243.32	3,283,716,013.63	3,339,549,256.95
1. 所有者投入资本							-	3,283,716,013.63	3,283,716,013.63
2. 股份支付计入所有者权益的金额							-		-
3. 其他		55,833,243.32					55,833,243.32		55,833,243.32
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-276,956,423.00	-276,956,423.00	-130,153,100.72	-407,109,523.72
1. 提取盈余公积							-		-
2. 对所有者（或股东）的分配						-276,956,423.00	-276,956,423.00	-130,153,100.72	-407,109,523.72
3. 其他							-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）							-		-
2. 盈余公积转增资本（或股本）							-		-
3. 盈余公积弥补亏损							-		-
4. 其他							-		-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	836,608,516.23	-	4,652,657,836.90	37,858,365.99	37,172,546,054.55	44,007,670,783.67	15,594,294,946.51	59,601,965,730.19

公司负责人：

建 国 颜

主管会计工作负责人：

之 赵 印 轶

会计机构负责人：

印 吴 記 風

合并所有者权益变动表

2015年度

会合04表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

项目	上期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	780,775,272.91	-	4,645,608,119.50	37,858,365.99	22,426,781,867.85	29,199,023,626.25	10,085,715,871.14	39,284,739,497.39
加：会计政策变更							-		-
前期差错更正							-		-
二、本年初余额	1,308,000,000.00	780,775,272.91	-	4,645,608,119.50	37,858,365.99	22,426,781,867.85	29,199,023,626.25	10,085,715,871.14	39,284,739,497.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	548,128.99	-	6,923,756,063.23	6,924,304,192.22	1,229,864,280.62	8,151,168,472.84
（一）综合收益总额				548,128.99		8,073,756,063.23	8,074,304,192.22	1,088,923,051.77	9,163,227,246.99
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	255,851,668.70	255,851,668.70
1、所有者投入资本							-	255,851,668.70	255,851,668.70
2、股份支付计入所有者权益的金额							-		-
3、其他							-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-1,150,000,000.00	-1,150,000,000.00	-114,910,442.85	-1,264,910,442.85
1、提取盈余公积							-		-
2、对所有者（或股东）的分配						-1,150,000,000.00	-1,150,000,000.00	-114,910,442.85	-1,264,910,442.85
3、其他							-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）							-		-
2、盈余公积转增资本（或股本）							-		-
3、盈余公积弥补亏损							-		-
4、其他							-		-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	780,775,272.91	-	4,646,156,248.49	37,858,365.99	29,350,537,931.08	36,123,327,818.47	11,315,580,151.76	47,438,907,970.23

公司负责人：

建
国
颜

主管会计工作负责人：

之
赵
印
轶

会计机构负责人：

印
吳
記
風

资产负债表

2015年12月31日

会企01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

资	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	969,900,696.79	195,541,438.71
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3		
应收票据	4		
应收账款	5	25,450,731.80	33,661,820.01
预付款项	6	15,791.80	19,430.09
应收利息	7		
应收股利	8	4,729,611,870.13	1,168,442,729.41
其他应收款	9	14,105,781,149.58	1,135,195,689.55
存货	10	60,468,858.18	65,681,231.74
一年内到期的非流动资产	11		
其他流动资产	12		
	13		
流动资产合计	14	19,891,229,098.28	2,598,542,339.51
非流动资产：	15		
可供出售金融资产	16	376,213,851.00	376,213,851.00
持有至到期投资	17		
长期应收款	18		
长期股权投资	19	9,706,452,740.73	9,675,452,740.73
投资性房地产	20	4,979,889,100.00	4,893,088,300.00
固定资产	21	18,520,139.53	23,403,145.53
在建工程	22		
工程物资	23		
固定资产清理	24		
生产性生物资产	25		
油气资产	26		
无形资产	27		
开发支出	28		
商誉	29		
长期待摊费用	30	8,744,318.95	7,008,335.35
递延所得税资产	31	750,000.00	750,000.00
其他非流动资产	32		
非流动资产合计	33	15,090,570,150.21	14,975,916,372.61
资产总计	34	34,981,799,248.49	17,574,458,712.12

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表 (续)

2015年12月31日

会企01表

编制单位: 重庆龙湖企业拓展有限公司

单位: 人民币元

五、债务及股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动负债:	35		
短期借款	36		
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	37		
应付票据	38		
应付账款	39	9,073,529.43	12,749,738.70
预收款项	40	41,655,016.31	28,350,178.40
应付职工薪酬	41	13,828,377.89	18,193,194.89
应交税费	42	19,620,517.96	37,222,045.71
应付利息	43	143,491,223.97	14,769,613.26
应付股利	44	12,643,060.71	1,049,950,000.00
其他应付款	45	12,691,030,194.50	8,085,942,869.28
一年内到期的非流动负债	46	1,461,095,577.98	55,000,000.00
其他流动负债	47	438,138.89	660,458.00
流动负债合计	48	14,392,875,637.64	9,302,838,098.24
非流动负债:	49		
长期借款	50	213,000,000.00	275,000,000.00
应付债券	51	7,950,882,717.91	1,396,567,186.87
长期应付款	52		
专项应付款	53		
预计负债	54		
递延收益	55		
递延所得税负债	56	1,157,536,816.08	1,129,557,170.74
其他非流动负债	57		
非流动负债合计	58	9,321,419,533.99	2,801,124,357.61
负债合计	59	23,714,295,171.63	12,103,962,455.85
所有者权益(或股东权益):	60		
实收资本(或股本)	61	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
资本公积	62	565,975,520.00	565,975,520.00
减: 库存股	63		
其他综合收益	64	1,297,890,287.57	1,303,056,552.04
盈余公积	65	37,858,365.99	37,858,365.99
未分配利润	66	8,057,779,903.30	2,255,605,818.24
所有者权益合计	67	11,267,504,076.86	5,470,496,256.27
负债和所有者权益总计	68	34,981,799,248.49	17,574,458,712.12

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

2015年度

会企02表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	495,030,584.13	433,588,704.57
减：营业成本	2	98,531,099.43	75,761,365.56
营业税金及附加	3	37,008,704.88	24,377,549.54
销售费用	4	771,607.75	199,211.08
管理费用	5	54,281,631.89	48,882,089.29
财务费用	6	81,255,910.12	41,051,968.80
资产减值损失	7		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	84,771,156.36	-36,156,143.01
投资收益（损失以“-”号填列）	9	5,853,954,701.72	48,040,240.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	11	6,161,907,488.14	255,200,618.17
加：营业外收入	12	2,287,491.38	1,724,680.42
其中：非流动资产处置利得	13		4,100.00
减：营业外支出	14	10,005,869.35	6,448,171.41
其中：非流动资产处置损失	15	869.35	48,171.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16	6,154,189,110.17	250,477,127.18
减：所得税费用	17	75,058,602.11	59,877,041.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18	6,079,130,508.06	190,600,085.57
五、其他综合收益的税后净额	19	-5,166,264.47	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	20		
1、重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	21		
2、权益法核算的在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	22		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	23	-5,166,264.47	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	24		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	25		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	26		
4、现金流经套期损益的有效部分	27		
5、外币财务报表折算差额	28		
6、投资性房地产转换日公允价值变动	29	-5,166,264.47	
六、综合收益总额	30	6,073,964,243.59	190,600,085.57
七、每股收益	31		
（一）基本每股收益	32		
（二）稀释每股收益	33		

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2015年度

会企03表

编制单位：重庆宏业拓展有限公司

单位：人民币元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	487,085,971.53	427,785,508.73
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	14,104,105,761.32	18,242,452,335.52
经营活动现金流入小计	5	14,591,191,732.85	18,670,237,844.25
购买商品、接受劳务支付的现金	6	35,865,050.90	49,187,430.24
支付给职工以及为职工支付的现金	7	40,330,121.87	23,905,305.11
支付的各项税费	8	155,077,998.71	165,150,227.62
支付其他与经营活动有关的现金	9	22,323,029,671.04	17,688,389,030.48
经营活动现金流出小计	10	22,554,302,842.52	17,926,631,993.45
经营活动产生的现金流量净额	11	-7,963,111,109.67	743,605,850.80
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		
取得投资收益收到的现金	14	2,292,785,561.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	26,426,448.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	2,319,212,009.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	14,463,190.10	36,082,674.24
投资支付的现金	20	31,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	45,463,190.10	36,082,674.24
投资活动产生的现金流量净额	24	2,273,748,818.90	-36,082,674.24
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27		
发行债券收到的现金	28	7,950,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	29		
筹资活动现金流入小计	30	7,950,000,000.00	
偿还债务支付的现金	31	55,000,000.00	43,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	1,426,872,772.00	553,525,501.88
支付其他与筹资活动有关的现金	33	4,430,000.00	
筹资活动现金流出小计	34	1,486,302,772.00	596,525,501.88
筹资活动产生的现金流量净额	35	6,463,697,228.00	-596,525,501.88
四、汇率变动对现金的影响	36	145.67	107,867.26
五、现金及现金等价物净增加额	37	774,335,082.90	111,105,541.94
加：年初现金及现金等价物余额	38	145,172,336.43	34,066,794.49
六、年末现金及现金等价物余额	39	919,507,419.33	145,172,336.43

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2015年度

会企04表

编制单位：重庆龙湖企业发展有限公司

单位：人民币元

	本期金额						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,303,056,552.04	37,858,365.99	2,255,605,818.24	5,470,496,256.27
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
二、本年年初余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,303,056,552.04	37,858,365.99	2,255,605,818.24	5,470,496,256.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-5,166,264.47	-	5,802,174,085.06	5,797,007,820.59
（一）综合收益总额				-5,166,264.47		6,079,130,508.06	6,073,964,243.59
（二）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							-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-276,956,423.00	-276,956,423.00
1、提取盈余公积							-
2、对所有者（或股东）的分配						-276,956,423.00	-276,956,423.00
3、其他							-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）							-
2、盈余公积转增资本（或股本）							-
3、盈余公积弥补亏损							-
4、其他							-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	37,858,365.99	8,057,779,903.30	11,267,504,076.86

公司负责人：

建国颜

主管会计工作负责人：

赵轶之印

会计机构负责人：

吴风印

所有者权益变动表 (续)

2015年度

会企04表

编制单位: 重庆龙湖企业发展有限公司

单位: 人民币元

	上期金额						
	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00		1,303,056,552.04	37,858,365.99	3,215,005,732.67	6,429,896,170.70
加: 会计政策变更							-
前期差错更正							-
二、本年初余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,303,056,552.04	37,858,365.99	3,215,005,732.67	6,429,896,170.70
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-959,399,914.43	-959,399,914.43
(一) 综合收益总额						190,600,085.57	190,600,085.57
(二) 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							-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-1,150,000,000.00	-1,150,000,000.00
1、提取盈余公积							-
2、对所有者(或股东)的分配						-1,150,000,000.00	-1,150,000,000.00
3、其他							-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)							-
2、盈余公积转增资本(或股本)							-
3、盈余公积弥补亏损							-
4、其他							-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,303,056,552.04	37,858,365.99	2,255,605,818.24	5,470,496,256.27

公司负责人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



财务报表附注

一、企业的基本情况

重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系成立于2002年10月18日的中外合资经营企业，公司前身为成立于1994年10月18日的重庆佳辰经济文化促进有限公司。公司原注册资本为5,000万元，2007年公司股东嘉逊发展香港(控股)有限公司增资人民币18,000万元，变更后的注册资本为人民币23,000万元。

2008年2月，公司原股东吴亚军、蔡奎与重庆旭科投资有限公司签订股权转让协议，分别将其持有的5.48%和3.22%股权转让给重庆旭科投资有限公司。

2009年12月，公司股东嘉逊发展香港(控股)有限公司与重庆旭科投资有限公司签订增资协议并修订公司章程，公司注册资本增加为130,800万元，其中：嘉逊发展香港（控股）有限公司出资119,421.40万元，占注册资本的91.30%；重庆旭科投资有限公司出资11,378.60万元，占注册资本的8.70%。

2014年4月，西藏旭科投资有限公司（原重庆旭科投资有限公司）与成都兆江企业管理有限公司签订股权转让协议，将其持有的公司8.70%股权转让给成都兆江企业管理有限公司。公司于2014年9月办理了工商变更登记。

截止2015年12月31日，公司实收资本为130,800万元，其中：嘉逊发展香港（控股）有限公司出资119,421.40万元，占实收资本的91.30%；成都兆江企业管理有限公司出资11,378.60万元，占实收资本的8.70%。

公司注册地址：中国重庆市北部新区人和镇柏树林村龙湖西路8号；

公司法定代表人：颜建国；

公司行政总部设立在北京，目前已在重庆、成都、北京、上海、西安、沈阳、无锡、常州、杭州、宁波、青岛、云南、烟台、厦门、大连、广州、长沙等地设立地区公司，业务领域主要涉及房地产开发、商业运营和物业服务三大板块。

公司经营范围：房屋开发、建设、销售及物业管理；批发电子计算机配件、文化办公用品、照相器材、通讯设备（不含卫星收发设备）、普通机械、电器机械及器材、化工产品（不含化学危险品）、建筑材料（不含化学危险品）、装饰材料、家用电器；信息咨询服务。（国家法律、法规禁止和限制的除外）

经营期限：2002 年 10 月 18 日至 2022 年 10 月 17 日。

公司之母公司为嘉逊发展香港(控股)有限公司，实际控制人为吴亚军。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基本假设，根据实际发生的交易或事项，按照本附注所述的会计政策和会计估计编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表遵循财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》(以下简称“基本准则”)、各项具体会计准则及解释的规定，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

(一) 会计期间

根据《中华人民共和国会计法》的规定，会计年度自公历一月一日至十二月三十一日止。

(二) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计量属性

以权责发生制为记账基础。编制财务报表的资产和负债一般以历史成本进行计量。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债、可供出售金融资产等以公允价值计量；采购时超过正常信用条件支付价款的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的资产按可收回金额计量；盘盈资产等按重置成本计量。

(四) 现金及现金等价物

现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(五) 外币折算

1、外币业务的核算

本公司的外币交易按业务发生时的即期汇率即中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价折算成人民币记账，资产负债表日外币货币性资产和负债

按中国人民银行公布的当日人民币外汇牌价的中间价折算。由此产生的汇兑损益，与购建固定资产有关且在其达到预定使用状态前的，计入有关固定资产的购建成本；与购建固定资产无关的属于筹建期间的计入长期待摊费用；属于生产经营期间的计入当期财务费用。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，作为公允价值变动直接计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益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。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益项目下单独列示。实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，在编制合并财务报表时，也作为外币报表折算差额在股东权益项目下单独列示。处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，按比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

（六）金融资产和金融负债核算方法

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手”协议下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上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的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：

① 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

② 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

③ 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

④ 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

企业在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为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

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

（3）贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：

① 该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况。

② 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

③ 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆。

④ 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

企业在初始确认时将某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后，不能重分类为其他金融负债；其他金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(2) 其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、衍生金融工具

本公司使用衍生金融工具，例如以远期外汇合同对外汇风险进行套期保值。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。但对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融工具，按成本计量。

5、金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产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，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值

损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回，减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

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。

（3）以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

6、金融资产转移

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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

7、委托贷款的核算方法

按规定委托金融机构向其他单位贷出的款项，确认为委托贷款，按实际委托的贷款金额计价。委托贷款根据规定的利率按期计提应收利息，计入当期损益；如发生计提的利息到期不能收回的，则停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

期末时，如果有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，按单项委托贷款本金高于可收回金额的差额计提委托贷款减值准备。

8、应收款项坏账损失确认标准和坏账准备的提取方法

(1) 坏账损失确认标准

因债务人已破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的应收款项（包括应收账款、其他应收款和长期应收款）；或者债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项，报经董事会批准后确认为坏账损失。

(2) 坏账准备的计提方法和相关标准

本公司应收款项主要包括应收账款和其他应收款，坏账准备的确认标准和计提方法如下：

1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在1,000.00万元（含）以上的款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备

2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
关联方组合	应收关联方款项
其他无风险组合	按其性质发生坏账的可能性非常小作为风险特征，组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	详见注1
其他无风险组合	不计提

注1：本公司对与关联方之间的应收款项，单独进行减值测试，单独测试未发生减值的，不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(七) 存货

1、存货的分类

本公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类：

①房地产开发产品包括已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在开发产品是指尚未建成、以出售为开发

目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业但尚未进行开发的土地。

②非开发产品包括周转房、库存材料、库存设备、低值易耗品等。

2、存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

3、存货计价方法和摊销方法

各项存货取得时按实际成本计价。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：在开发产品中土地成本按项目内各业态或分期的用地面积分摊，分摊后土地成本与各业态或分期的其他预估开发总成本一起按该类业态或分期的可租售总面积计算单位可租售面积成本，已完工部分按单位可租售面积成本结转至已完工开发产品；拟开发土地在项目整体开发时全部转入在开发产品，项目分期开发时将分期开发用地部分转入在开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目；公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可租售物业的成本，计入已完工开发产品；已完工开发产品实现销售或租赁时，按个别计价法结转主营业务成本或投资性房地产；低值易耗品采用“一次摊销法”核算。

4、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。与具有类似目的或最终用途并在同一地区生产和销售的产品系列相关，且难以将其与该产品系列的其他项目区别开来并进行估价的存货，合并计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

5、存货可变现净值的确定依据

存货可变现净值的确定依据为假定持续生产的估计完工产品售价减去估计完工成本以及销售所必需的估计费用后的价值和假定直接销售处理的估计售价减去所必需的估计处理费用后的价值的孰高者。

（八）长期股权投资

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资。

1、长期股权投资取得时按照下列规定确定其初始投资成本：

（1）以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

（2）以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

（3）投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本。但合同或协议约定价值不公允时，则以投入股权的公允价值计量；

（4）通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定；

（5）通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定；

（6）企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与投出资产的账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，应当按照确定的企业合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。企业合并成本包括购买方为进行企业合并支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务、发行的权益性证券等在购买日的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。非同一控制下的企业合并中，企业合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产

公允价值份额的差额，本公司计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

③ 实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，作为应收股利处理。

2、后续计量及损益确认方法

（1）本公司采用成本法核算的长期股权投资包括：能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

（2）本公司采用权益法核算的长期股权投资包括对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。若符合下列条件，本公司以被投资单位的账面净利润为基础，计算确认投资收益：

① 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

② 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。

③ 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

4、长期股权投资的处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

5、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。资产减值损失一经确认不予转回。

（九）合营安排

合营安排是一项由本公司作为一个参与方共同控制的安排。合营安排分为两类：共同经营和合营企业。共同经营是指共同控制一项安排的参与方享有与该安排相关资产的权利，并承担与该安排相关负债的合营安排；合营企业是共同控制一项安排的参与方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

1、合营安排的认定

只要两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制，一项安排就可以被认定为合营安排，并不要求所有参与方都对该安排享有共同控制。

2、重新评估

如果法律形式、合同条款等相关事实和情况发生变化，合营安排参与方应当对合营安排进行重新评估：一是评估原合营方是否仍对该安排拥有共同控制权；二是评估合营安排的类型是否发生变化。

3、共同经营参与方的会计处理

① 共同经营中，合营方的会计处理

A、一般会计处理原则

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：一是确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；二是确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；三是确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；四是按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；五是确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方可能将其自有资产用于共同经营，如果合营方保留了对这些资产的全部所有权或控制权，则这些资产的会计处理与合营方自有资产的会计处理并无差别。

合营方也可能与其他合营方共同购买资产来投入共同经营，并共同承担共同经营的负债，此时，合营方应当按照企业会计准则相关规定确认在这些资产和负债中的利益份额。如按照《企业会计准则第4号—固定资产》来确认在相关固定资产中的利益份额，按照金融工具确认和计量准则来确认在相关金融资产和金融负债中的份额。

共同经营通过单独主体达成时，合营方应确认按照上述原则单独所承担的负债，以及按本企业的份额确认共同承担的负债。但合营方对于因其他股东未按约定向合营安排提供资金，按照我国相关法律或相关合同约定等规定而承担连带责任的，从其规定，在会计处理上应遵循《企业会计准则第13号——或有事项》。

B、合营方向共同经营投出或者出售不构成业务的资产的会计处理

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在共同经营将相关资产出售给第三方或相关资产消耗之前（即，未实现内部利润仍包括在共同经营持有的资产账面价值中时），应当仅确认归属于共同经营其他参与方的利得或损失。交易表明投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》（以下简称“资产减值损失准则”）等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

C、合营方自共同经营购买不构成业务的资产的会计处理

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前（即，未实现内部利润仍包括在合营方持有的资产账面价值中时），不应当确认因该交易产生的损益中该合营方应享有的部分。即，此时应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

D、合营方取得构成业务的共同经营的利益份额的会计处理

合营方取得共同经营中的利益份额，且该共同经营构成业务时，应当按照企业合并准则等相关准则进行相应的会计处理，但其他相关准则的规定不能与本准则的规定相冲突。企业应当按照企业合并准则的相关规定判断该共同经营是否构成业务。该处理原则不仅适用于收购现有的构成业务的共同经营中的利益份额，也适用于与其他参与方一起设立共同经营，且由于有其他参与方注入既存业务，使共同经营设立时即构成业务。

② 对共同经营不享有共同控制的参与方的会计处理原则

对共同经营不享有共同控制的参与方（非合营方），如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，比照合营方进行会计处理。即，共同经营的参与方，不论其是否具有共同控制，只要能够享有共同经营相关资产的权利、并承担共同经营相关负债的义务，对在共同经营中的利益份额采用与合营方相同

的会计处理。否则，应当按照相关企业会计准则的规定对其利益份额进行会计处理。

4、关于合营企业参与方的会计处理

合营企业中，参与方应当按照《企业会计准则第2号-长期股权投资》的规定核算其对合营企业的投资。

对合营企业不享有共同控制的参与方（非合营方）应当根据其对该合营企业的影响程度进行相关会计处理：对该合营企业具有重大影响的，应当按照长期股权投资准则的规定核算其对合营企业的投资；对该合营企业不具有重大影响的，应当按照金融工具确认和计量准则的规定核算其对合营企业的投资。

（十）投资性房地产

1、投资性房地产界定标准和类别

（1）投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售。

（2）投资性房地产包括：已出租的土地使用权；持有并准备增值后转让的土地使用权；已出租的建筑物。

2、投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量：外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

3、投资性房地产的后续计量

（1）本公司对同时满足下列条件的投资性房地产，采用公允价值模式进行后续计量：投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理估计。对采用公允价值模式计量的投资性房地产，不计提折旧或进行摊销，资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与账面价值的差额计入当期损益。

本公司对资产负债表日投资性房地产的公允价值参照有资格的评估机构评估的公开市场价值确定。

(2) 本公司对不满足条件的投资性房地产采用成本模式进行后续计量, 按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

类 别	折旧/ 摊销年限(年)	残值率(%)	年折旧/ 摊销率(%)
房屋建筑物	20	5	4.75

4、后续计量模式的变更

企业对投资性房地产的计量模式一经确定, 不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的, 应当作为会计政策变更, 按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产, 不得从公允价值模式转为成本模式。

(十一) 固定资产

1、固定资产的标准和确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产: (1) 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的; (2) 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认: (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业; (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、固定资产的计价

固定资产按照成本进行初始计量。外购固定资产的成本, 包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等。自行建造固定资产的成本, 由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

3、固定资产分类和折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产, 本公司对所有固定资产计提折旧。采用直线法分类计提折旧, 本公司的固定资产类别、预计使用年限、年折旧率及预计净残值率如下:

固定资产类别	预计使用年限(年)	年折旧率(%)	预计净残值率(%)
房屋及建筑物	20	4.75	5
办公设备	3	31.67	5
运输工具	5	19.00	5

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值（即固定资产原价减去累计折旧和已计提的减值准备），以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

4、固定资产后续支出的会计处理方法

固定资产的后续支出主要包括修理支出、更新改良支出及装修支出等内容，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

5、固定资产减值准备的确认标准和计提方法

固定资产在资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。上述资产减值损失一经确认，即使在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

（十二）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，采用直线法在受益期限或规定的摊销期限内摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。筹建期间发生的费用（除购建固定资产外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次转入损益。

本公司长期待摊费用的类别及摊销期限如下：

长期待摊费用类别	摊销期限	期限性质
办公室装修费	3-6 年	受益期
苗圃基建维护费	20 年	受益期

（十三）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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的购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、借款费用资本化的条件和期间

(1) 当同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 暂停资本化：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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所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。

3、借款费用资本化金额的确定方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去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金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。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。专门借款发生的辅助费用，在所购建或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，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

（十四）职工薪酬

1、职工薪酬的内容

职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

短期薪酬主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，以及其他为获得职工提供的服务而给予的短期薪酬。

离职后福利计划分为设定提存计划和设定受益计划。

辞退福利主要包括：在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿；在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权利选择继续在职或接受补偿离职。

其他长期职工福利包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

2、短期薪酬的确认和计量

① 一般短期薪酬的确认和计量

发生的职工工资、津贴和补贴等短期薪酬，根据职工提供服务情况和工资标准等计算计入职工薪酬的工资总额，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

② 短期带薪缺勤的确认和计量

带薪缺勤根据其性质及其职工享有的权利，分为累积带薪缺勤和非累积带薪缺勤两类。

A、累积带薪缺勤及其会计处理

累积带薪缺勤在职工提供了服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。

B、非累积带薪缺勤及其会计处理

非累积带薪缺勤在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。确认职工享有的与非累积带薪缺勤权利相关的薪酬，视同职工出勤确认的当期损益或相关资产成本。

③ 短期利润分享计划（或奖金计划）的确认和计量

短期利润分享计划同时满足下列条件的，确认相关的应付职工薪酬，并计入当期损益或相关资产成本：

A、因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

B、因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务能够可靠估计。属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：

a、在财务报告批准报出之前已确定应支付的薪酬金额；

b、该利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式；

c、过去的惯例为确定推定义务金额提供了明显证据。

3、离职后福利的确认和计量

① 设定提存计划的确认和计量

设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

② 设定受益计划的确认和计量

存在一项或多项设定受益计划的，对于每一项计划应当分别进行会计处理。

A、确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

B、设定受益计划净负债或净资产设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务的现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

计划资产包括长期职工福利基金持有的资产、符合条件的保险单等，但不包括应付但未付给独立主体的提存金、由本公司发行并由独立主体持有的任何不可转换的金融工具。

③ 确定应当计入当期损益的金额

期末在损益中确认的设定受益计划产生的职工薪酬成本包括服务成本、设定受益净负债或净资产的利息净额。其中，服务成本包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。设定受益净负债或净资产的利息净额包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。除非其他相关会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，将服务成本和设定受益净负债或净资产的利息净额计入当期损益。

④ 确定应当计入其他综合收益的金额将重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动包括下列部分：

A、精算利得或损失，

B、计划资产回报，扣除包括在设定受益净负债或净资产的利息净额中的金额。

C、资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

4、辞退福利的确认和计量

① 对于职工没有选择权的辞退计划，根据计划条款规定拟解除劳动关系的职工数量、每一职位的辞退补偿等确认职工薪酬负债。

② 对于自愿接受裁减建议的辞退计划，由于接受裁减的职工数量不确定，根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，预计将会接受裁减建议的职工数量，根据预计的职工数量和每一职位的辞退补偿等确认职工薪酬负债。

③ 对于辞退福利预期在其确认的年度报告期间期末后十二个月内完全支付的辞退福利，适用短期薪酬的相关规定。

④ 对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，适用其他长期职工福利的相关规定，即实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

5、其他长期职工福利的确认和计量

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

① 服务成本；

② 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

③ 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务，计量时考虑长期残疾福利支付的可能性和预期支付的期限；与职工提供服务期间长短无关的，在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

（十五）维修基金的核算方法

本公司暂收到业主缴纳的公共维修基金，通过其他应付款核算，上缴政府有关部门后冲销。

（十六）质量保证金的核算方法

本公司对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，待保证期满后根据实际情况和合同约定支付。

（十七）应付债券

应付债券初始确认时，按照公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本对应付债券进行后续计量。

（十八）预计负债

1、预计负债的确认原则

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

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

2、预计负债计量方法

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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数的。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（十九）收入确认方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的成本能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

1、销售商品收入确认原则和方法

在下列条件均能满足时确认收入实现：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；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控制；与交易相关的经济利益能够流入本企业；相关的收入和成本能够可靠地计量。

其中，商品房销售收入在下列条件同时满足时确认收入实现：

商品房买卖合同已签订；商品房买方已按商品房买卖合同规定支付首期房款，并可合理估计其将按上述合同的规定支付余下购房款项；商品房已通过当地政府有关部门的综合验收取得综合验收证明，并已向政府有关部门办理竣工备案、可交付买方使用；商品房的成本能够可靠地计量。满足前述条件，且在合理期限内发出交房通知书，以交房通知书中约定的时间为收入确认时点。

2、提供劳务的收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入；在提供劳务交易的结果不能可靠估计的情况下，按谨慎性原则对劳务收入进行确认和计量。

其中，物业管理服务在服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理服务收入的实现。

3、让渡资产使用权的收入

在下列条件同时满足时确认收入实现：与交易相关的经济利益能够流入企业；收入金额能够可靠的计量。

其中，物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法分期确认房屋出租收入的实现。利息收入按借出货币资金的时间和约定的资金占用费率计算确认。

（二十）租赁

本公司租赁分为融资租赁和经营租赁。实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

（1）经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

（2）融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

（二十一）政府补助

1、政府补助的分类

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、取得政府补助的初始计量

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

3、政府补助的后续计量及终止确认

与资产相关的政府补助，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。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：（1）用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。（2）用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4、政府补助的返还的会计处理方法

已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：（1）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。（2）不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十二）所得税的会计处理方法

1、所得税的会计处理方法

所得税采用资产负债表债务法进行会计处理，除将与直接计入股东权益的交易或者事项有关的所得税影响计入所有者权益外，当期所得税和递延所得税费用（或收益）计入当期损益（所得税费用）。

2、递延所得税的确认方法

递延所得税资产与递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减。递延所得税资产的确认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。如果不属于企业合并交易且交易发生既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），则该项交易中产生的暂时性差异不会产生递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生相关的递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期实现或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。期末递延所得税资产和负债余额与期初递延所得税资产和负债余额的差额，形成递延所得税费用（或收益）。

3、所得税汇算清缴的方式

查账征收，季度预征，年度汇算清缴。

4、合并纳税的情况

无。

五、重大会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

1、重大会计政策变更及其影响

无。

2、重大会计估计变更及其影响

无。

3、重大会计差错更正和影响

无。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种及税（费）率如下：

适用的税种	税率	计税基础	备注
1、企业所得税	25%	应纳税所得额	
2、增值税	17%	商品销售增值额	
3、营业税	5%	不动产销售收入、物业管理收入、租赁收入等	
	3%	装修收入	
4、土地增值税	累进税率 30%-60%	不动产销售收入-扣除项目金额	预征率按子公司所在地政策执行
5、城市维护建设税	5%/7%	实际缴纳的流转税额	按子公司所在地政策缴纳
6、教育费附加	3%	实际缴纳的流转税额	
7、地方教育费附加	1%/2%	实际缴纳的流转税额	按子公司所在地政策缴纳
8、房产税	12%/1.2%	租赁收入/房产余值	

七、合并财务报表的编制

（一）企业合并的处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并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。

1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的。在此种合并方式下，合并方在企业合并中取得的资产和负债，应当按照合并日被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发生股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，应当于发生时计入当期损益。合并日为合并方实际取得被合并方控制权的日期。

2、非同一控制下的企业合并

非同一控制下的企业合并，是指参与合并的各方在合并前后不属于同一或相同的多方最终控制，即同一控制下企业合并之外的其他企业合并。非同一控制下的企业合并，购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按照购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认

净资产公允价值份额的差额，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

（二）合并财务报表的编制方法

1、合并范围的确定原则

（1）本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确认。母公司直接或间接拥有被投资单位半数以上表决权的，认定为本公司的子公司，纳入合并财务报表的合并范围。

（2）本公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的，认定为本公司的子公司，纳入合并财务报表的合并范围。但是，有证据表明母公司不能控制被投资单位的除外：

① 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权。

② 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。

③ 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。

④ 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并报表编制的原则、程序和方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表及其资料为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。子公司采用的会计政策应与母公司保持一致。子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并会计报表将母公司会计报表和纳入合并范围的子公司会计报表在抵销公司间重大交易、资金往来、债权债务等交易事项的基础上，由母公司合并编制。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果

和现金流量纳入合并财务报表，其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（三）本年纳入合并报表范围的重要子企业基本情况

金额单位：万元

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
一、同一控制下的公司合并取得的子公司							
无。							
二、非同一控制下的公司合并取得的子公司							
1. 重庆龙湖西街置业有限公司	重庆	62,400.00	房地产开发	67,723.72		100	100
2. 成都龙湖锦城置业有限公司	成都	39,000.00	房地产开发	54,202.00		100	100
3. 北京盟科置业有限公司	北京	83,000.00	房地产开发	90,847.80		100	100
4. 北京龙湖时代置业有限公司	北京	140,000.00	房地产开发	159,000.00		100	100
5. 西安龙湖兴城置业有限公司	西安	49,961.00	房地产开发	118,399.90		100	100
6. 北京古北水镇房地产开发有限公司	北京	12,750.00	房地产开发	59,850.00		60	60
7. 南京金名城置业有限公司	南京	60,000.00	房地产开发	33,690.00		100	100
8. 成都汇新置业有限公司	成都	62,999.35	房地产开发	62,911.43		82.05	82.05
9. 成都嘉南置业有限公司	成都	38,289.10	房地产开发	27,496.70		57.84	57.84
10. 成都景汇置业有限公司	成都	65,327.58	房地产开发	47,852.75		54.59	54.59
11. 成都拓晟置业有限公司	成都	63,349.51	房地产开发	36,670.74		54.74	54.74
12. 佛山市顺德区盛晖置业有限公司	佛山	5,000.00	房地产开发	5,656.09		80.02	80.02

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资 金额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比 例(%)
三、其他子公司							
(一) 重庆区域							
1. 重庆龙湖地产发展有限公司	重庆	154,491.00	房地产开发	157,221.24		100	100
2. 重庆北龙湖置地发展有限公司	重庆	70,000.00	房地产开发	70,000.00		100	100
3. 重庆融凯实业有限公司	重庆	69,800.00	生产销售建筑、装饰材料	52,350.00		75	75
4. 重庆嘉逊地产开发有限公司	重庆	77,800.00	房地产开发	58,287.26		74.92	74.92
5. 重庆龙湖宜恒地产发展有限公司	重庆	36,000.00	房地产开发	38,580.00		100	100
6. 重庆龙湖凯安地产发展有限公司	重庆	127,800.00	房地产开发	65,178.00		51	51
7. 重庆龙湖成恒开发有限公司	重庆	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100
8. 重庆龙湖科恒地产发展有限公司	重庆	10,000.00	房地产开发	9,100.00		91	91
(二) 成都区域							
1. 成都龙湖锦华置业有限公司	成都	10,000.00	房地产开发	6,700.00		67	67
2. 成都龙湖同晋置业有限公司	成都	96,655.00	房地产开发	72,491.24		75	75
3. 四川兴龙湖地产发展有限公司	成都	85,000.00	房地产开发	850,000.00		100	100
4. 成都西银置业有限公司	成都	33,566.00	房地产开发	32,472.05		100	100
5. 成都西祥置业有限公司	成都	43,637.00	房地产开发	43,869.13		100	100
6. 成都龙湖北城置业有限公司	成都	197,000.00	房地产开发	164,170.00		83.34	83.34
7. 成都龙湖锦鸿置业有限公司	成都	65,000.00	房地产开发	65,000.00		100	100
8. 成都龙湖西晋置业有限公司	成都	9,200.00	房地产开发	9,200.00		100	100
9. 成都龙湖锦川置业有限公司	成都	84,000.00	房地产开发	42,840.00		51	51

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
(三) 北京区域							
1. 北京龙湖置业有限公司	北京	100,000.00	房地产开发	98,500.00		98.50	98.50
2. 北京龙湖庆华置业有限公司	北京	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
3. 北京龙湖天行置业有限公司	北京	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
4. 北京龙湖中佰置业有限公司	北京	150,000.00	房地产开发	150,000.00		100	100
5. 北京通瑞万华置业有限公司	北京	280,000.00	房地产开发	280,000.00		100	100
6. 北京龙湖兴顺置业有限公司	北京	70,000.00	房地产开发	70,000.00		100	100
7. 北京龙湖兴润置业有限公司	北京	80,000.00	房地产开发	80,000.00		100	100
8. 北京锦荣欣兴置业有限公司	北京	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
(四) 西安区域							
1. 西安龙湖兴城置业有限公司	西安	49,961.00	房地产开发	118,399.91		100	100
2. 西安龙湖锦城置业有限公司	西安	43,000.00	房地产开发	44,375.00		100	100
3. 西安龙湖润融置业有限公司	西安	61,500.00	房地产开发	61,500.00		100	100
4. 西安龙湖航瑞置业有限公司	西安	43,500.00	房地产开发	43,500.00		100	100
5. 西安龙湖众鑫置业有限公司	西安	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
(五) 上海区域							
1. 上海恒驰房地产有限公司	上海	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100
2. 上海恒睿房地产有限公司	上海	158,900.00	房地产开发	85,559.65		50	100
3. 上海恒世房地产有限公司	上海	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100
4. 上海恒逸房地产有限公司	上海	110,000.00	房地产开发	56,100.00		51	51

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
5. 上海恒骏房地产有限公司	上海	430,000.00	房地产开发	322,500.00		93.60	93.60
6. 上海龙湖置业发展有限公司	上海	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100
7. 上海恒卓房地产有限公司	上海	92,000.00	房地产开发	92,000.00		100	100
(六) 沈阳区域							
1. 沈阳龙湖房地产拓展有限公司	沈阳	USD6,500.00	房地产开发	7,680.37		17.31	100
2. 沈阳龙湖新北置业有限公司	沈阳	USD11,300.00	房地产开发	34,500.00		44.50	100
3. 沈阳恒睿置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
4. 沈阳恒弘置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
(七) 苏南区域							
1. 无锡龙湖置业有限公司	无锡	61,520.00	房地产开发	61,520.00		100	100
2. 常州嘉南置业有限公司	常州	72,000.00	房地产开发	75,060.00		100	100
3. 无锡嘉南置业有限公司	无锡	26,000.00	房地产开发	26,000.00		100	100
4. 无锡嘉睿置业有限公司	无锡	55,950.00	房地产开发	55,950.00		100	100
5. 常州龙湖基业发展有限公司	常州	USD12,469.00	房地产开发	30,398.70		36.32	100
6. 常州嘉腾置业有限公司	常州	USD24,750.00	房地产开发	134,733.12		82.29	82.29
7. 常州嘉悦置业有限公司	常州	USD14,914.36	房地产开发	28,798.60		30.17	100
8. 无锡嘉腾置业有限公司	无锡	72,000.00	房地产开发	72,000.00		100	100
9. 无锡嘉辉置业有限公司	无锡	51,000.00	房地产开发	51,000.00		100	100
10. 宜兴龙湖置业有限公司	宜兴	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
(八) 山东区域							

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资 金额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)
1. 青岛龙湖置业拓展有限公司	青岛	110,000.00	房地产开发	80,600.00		73.30	73.30
2. 青岛龙逸置业有限公司	青岛	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
3. 青岛龙昊置业有限公司	青岛	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
4. 烟台龙湖置业有限公司	烟台	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
5. 济南泰瑞房地产开发有限公司	济南	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
6. 济南龙湖置业有限公司	济南	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
7. 济南泰盛房地产开发有限公司	济南	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
(九)杭州区域							
1. 杭州龙嘉房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
2. 绍兴龙嘉房地产开发有限公司	绍兴	20,000.00	房地产开发	20,000.00		100	100
3. 杭州龙凯房地产开发有限公司	杭州	USD20,000.00	房地产开发	62,880.00		50	50
4. 杭州龙信房地产开发有限公司	杭州	55,000.00	房地产开发	55,000.00		100	100
5. 杭州嘉腾房地产开发有限公司	杭州	4,200,000.00	房地产开发	4,200,000.00		100	100
6. 杭州龙卓房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产开发	20,000.00		40	大于50
7. 杭州龙瑞房地产开发有限公司	杭州	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
(十)宁波区域							
1. 宁波龙湖置业发展有限公司	宁波	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
2. 宁波龙湖恒立房地产发展有限公司	宁波	35,000.00	房地产开发	35,000.00		100	100
(十一)云南区域							
1. 云南江川仙湖锦绣旅游物业发展有限公司	云南	73,512.20	房地产开发	73,512.20		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
2. 昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司	云南	49,000.00	房地产开发	49,000.00		100	100
(十二) 厦门区域							
1. 厦门龙湖恒嘉置业有限公司	厦门	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
2. 厦门龙湖德嘉置业有限公司	厦门	62,000.00	房地产开发	62,000.00		100	100
3. 晋江龙湖晋嘉置业有限公司	晋江	40,000.00	房地产开发	40,000.00		100	100
4. 晋江龙湖晋源置业有限公司	晋江	32,000.00	房地产开发	32,000.00		100	100
(十三) 大连区域							
1. 大连龙湖西城置业有限公司	大连	80,000.00	房地产开发	80,000.00		100	100
2. 大连龙湖东港房地产有限公司	大连	34,000.00	房地产开发	34,000.00		100	100
(十四) 长沙区域							
1. 长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙	44,900.00	房地产开发	44,900.00		100	100
(十五) 广州区域							
1. 广州市铭岳城房地产有限公司	广州	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
(十六) 南京区域							
1. 南京名万置业有限公司	南京	350,000.00	房地产开发	178,500		51	51

注：持股比例为直接持股和间接持股比例之和。

说明：

1、本期纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下股权的子公司

(1) 沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司是由公司与富煌发展有限公司合资成立的中外合资公司，其中公司持有沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司 17.31%及 44.50%的股权，富煌发展有限公司持有沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司 82.69%及 55.50%的股权。

2010 年 1 月富煌发展有限公司与公司签定股权委托管理合同，委托公司管理富煌发展有限公司持有的沈阳龙湖房地产拓展有限公司及沈阳龙湖新北置业有限公司全部股权，行使全部表决权。

沈阳龙湖房地产拓展有限公司现任董事 3 名，其中 2 名由公司委派，沈阳龙湖房地产拓展有限公司总经理的任命和薪酬均由公司决定，沈阳龙湖房地产拓展有限公司财务总监、重要岗位负责人亦均由公司任命；沈阳龙湖房地产拓展有限公司的经营决策由公司决定；公司负责沈阳龙湖房地产拓展有限公司具体业务和财务的监督、运营和维护。沈阳龙湖新北置业有限公司的委托授权情况与沈阳龙湖房地产拓展有限公司一致。

(2) 杭州龙凯房地产开发有限公司是由公司全资子公司杭州龙嘉房地产开发有限公司与 Everest Investment Holding Limited 合资成立的合资企业，其中杭州龙嘉房地产开发有限公司持有 50%的股权，Everest Investment Holding Limited 持有 50%的股权。

杭州龙凯房地产开发有限公司董事会成员 3 名，其中 2 名由公司派出，杭州龙凯房地产开发有限公司的总经理、财务总监、重要岗位负责人均由公司任命；杭州龙凯房地产开发有限公司的经营决策由公司决定；公司负责杭州龙凯房地产开发有限公司具体业务和财务的监督、运营和维护。

(3) 常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉悦置业有限公司是由公司与嘉逊发展香港（控股）有限公司合资成立的中外合资公司，其中公司持有常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉悦置业有限公司 36.32%及 30.17%的股权，嘉逊发展香港（控股）有限公司持有常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉悦置业有限公司 63.68%及 88.72%的股权。

2011 年 1 月嘉逊发展香港（控股）有限公司与公司签定股权委托管理合同，委托公司管理嘉逊发展香港（控股）有限公司持有的常州龙湖基业发展有限公司及常州嘉博置业有限公司全部股权，行使全部表决权。

常州龙湖基业发展有限公司现任董事 3 名，其中 2 名由公司委派，常州龙湖基业发展有限公司总经理的任命和薪酬均由公司决定，常州龙湖基业发展有限公司财务总监、重要岗位负责人亦均由公司任命；常州龙湖基业发展有限公司的经营决策由公司决定；公司负责常州龙湖基业发展有限公司具体业务和财务的监

督、运营和维护。常州嘉悦置业有限公司现任董事 3 人，其中 2 名由公司委派，其他委托授权情况与常州龙湖基业发展有限公司一致。

(4) 杭州龙卓房地产开发有限公司是由全资子公司绍兴龙嘉房地产开发有限公司与杭州卓德投资管理有限公司、杭州揽拓投资管理有限公司共同出资设立的企业，其中绍兴龙嘉房地产开发有限公司持有 40%的股权，杭州卓德投资管理有限公司持有 35%的股权，杭州揽拓投资管理有限公司持有 25%的股权。

根据绍兴龙嘉房地产开发有限公司与杭州卓德投资管理有限公司、杭州揽拓投资管理有限公司签定的合作协议，约定项目公司董事会成员 5 名，绍兴龙嘉房地产开发有限公司委派 3 名，杭州卓德投资管理有限公司、杭州揽拓投资管理有限公司各委派 1 名；绍兴龙嘉房地产开发有限公司负责项目公司的管理的项目的操作，项目公司按照绍兴龙嘉房地产开发有限公司的开发流程和操作标准进行项目开发，项目公司由绍兴龙嘉房地产开发有限公司合并财务报表。

(5) 宁波东睦嘉恒投资管理有限公司是由全资子公司宁波龙湖置业发展有限公司与东睦新材料集团股份有限公司、宁波新金广投资管理有限公司共同出资设立的企业，其中宁波龙湖置业发展有限公司持有 20%的股权，东睦新材料集团股份有限公司持有 50%的股权，宁波新金广投资管理有限公司持有 30%的股权。

根据宁波龙湖置业发展有限公司与东睦新材料集团股份有限公司、宁波新金广投资管理有限公司签订的合作协议，约定宁波东睦嘉恒投资管理有限公司作为土地竞买公司，下设项目公司开发地块，各方通过竞买公司间接持有项目公司股权；项目公司与波东睦嘉恒投资管理有限公司管理架构一致，董事会成员 5 名，宁波龙湖置业发展有限公司委派 3 名，东睦新材料集团股份有限公司、宁波新金广投资管理有限公司各委派 1 名；项目公司由宁波龙湖置业发展有限公司管理，项目管理纳入龙湖集团项目管理体系；宁波龙湖置业发展有限公司可根据协议约定，按各期项目收益优先提取超额利润；提取超额利润后，再按持股比例或约定方式分配剩余部分利润。

综上所述，公司对上述 7 家公司的控制符合《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》中关于控制的定义，将上述 7 家公司纳入本次合并报表范围。

2、本公司不存在未纳入合并报表范围的子公司。

3、本公司不存在母公司直接或通过其他子公司间接拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

（四）合并范围的变动

1、2015 年度本公司及并表子公司新增对 40 家公司的投资，对该 40 家被投资单位均有控制权，因此纳入 2015 年度合并范围。

新纳入合并范围公司具体如下：

公司名称	2015 年 12 月 31 日净资产	2015 年度净利润
成都汇新置业有限公司	693,430,725.27	4,835,362.48
成都嘉南置业有限公司	378,609,197.49	-3,317,785.40
成都景汇置业有限公司	652,444,328.10	-130,128.41
成都拓晟置业有限公司	709,366,968.19	9,464,159.35
成都锦南企业管理咨询有限公司	4,999,486.06	-513.94
成都东锦企业管理咨询有限公司	4,981,794.74	-18,205.26
成都龙湖锦川置业有限公司	839,931,144.12	-68,855.88
上海祥禧投资管理有限公司	9,106,299.07	-3,893,700.93
上海轶沁投资管理有限公司	-168,981.23	-168,981.23
上海轶鑫投资管理有限公司	6,288,595.14	1,288,595.14
上海轶磐投资管理有限公司	925.22	925.22
上海鼎菡投资管理有限公司	-1,835.05	-1,835.05
上海鼎砚投资管理有限公司	-1,835.05	-1,835.05
上海鼎隽投资管理有限公司	-1,835.05	-1,835.05
上海祥逸投资管理有限公司	-1,834.02	-1,834.02
上海祥轩投资管理有限公司	-2,059.05	-2,059.05
上海合菡投资管理有限公司	2,077.72	2,077.72
上海合砚投资管理有限公司	-58.65	-58.65
上海合昱投资管理有限公司	-58.65	-58.65
苏州龙驰投资有限公司	9,995,872.70	-4,127.30
苏州龙吟投资有限公司	858,730.17	-141,269.83

公司名称	2015 年 12 月 31 日净资产	2015 年度净利润
苏州顺升投资管理有限公司	495,431.72	-4,568.28
苏州顺投投资管理有限公司	497,721.79	-2,278.21
苏州顺泽苏城投资管理有限公司	498,708.12	-1,291.88
南京名万置业有限公司	3,498,670,748.94	-1,329,251.06
济南泰盛房地产开发有限公司	49,981,425.23	-18,574.77
杭州龙卓房地产开发有限公司	482,737,342.45	-17,262,657.55
杭州龙瑞房地产开发有限公司	599,767,497.30	-232,502.70
杭州饶润投资管理有限公司	-290.13	-290.13
安吉西颐投资管理有限公司	-1,616,915.72	-1,716,915.72
杭州裕饶投资管理有限公司	99,928.13	-71.87
绍兴臻萃投资管理有限公司	99,928.13	-71.87
宁波米克拉投资管理有限公司	1,016,079.20	16,079.20
宁波环高投资管理有限公司	993,311.93	-6,688.07
宁波东睦嘉恒投资管理有限公司	99,999,887.00	-113.00
厦门恒璋投资管理有限公司	5,022,563.12	22,563.12
厦门恒玥投资管理有限公司	4,999,321.24	-678.76
厦门龙湖投资管理有限公司	4,999,194.31	-805.69
佛山市顺德区盛晖置业有限公司	15,845,505.71	-19,283,913.70
佛山市顺德区煊涛贸易有限公司	-4,260.28	-4,260.28

2、2015 年度公司转让原子公司北京鸿启置业有限公司全部股权，不再纳入 2015 年合并范围；2015 年度公司转让原子公司杭州龙耀房地产开发有限公司、广州君梁房地产有限公司、广州湖品房地产有限公司部分股权，不再实施控制，未纳入 2015 年合并范围。

（五）对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的情况

无。

（六）合并报表中包含境外经营实体时，各主要财务报表项目的折算汇率以及外币报表折算差额的处理方法

纳入本期合并范围的子公司中包括在香港注册的宝欣贸易有限公司、骏景贸易有限公司和兆安贸易有限公司。年末资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日港币基准汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的港币基准汇率折算，利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似港币基准汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在股东权益项目下单独列示。现金流量表采用现金流量发生日即期汇率的近似港币基准汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

八、合并财务报表主要项目注释

（如无特别说明，本项目注释中的金额单位为：人民币元）

（一）合并资产负债表和利润表

1、货币资金

（1）分类别余额：

项 目	期末数	年初数
库存现金	2,894,255.78	2,630,570.29
银行存款	14,186,659,183.94	13,338,867,023.42
其他货币资金		
合 计	14,189,553,439.72	13,341,497,593.71

（2）外币货币资金：

项 目	期末数		
	原币	折算汇率	折合人民币
外币银行存款			
其中：美元	8,087,061.64	6.4936	52,514,143.48
港元	1,014,664.76	0.8375	849,785.79
合 计	9,101,726.40		53,363,929.27

续上表：

项 目	年初数		
	原币	折算汇率	折合人民币
外币银行存款			
其中：美元	57,778,843.22	6.2016	358,321,262.59

项 目	年初数		
	原币	折算汇率	折合人民币
港元	42,553.87	0.7851	33,407.08
合 计	57,821,397.09		358,354,669.67

(3) 年末使用受限制的资金:

使用受限制原因	金额
项目保证金	136,258,229.35
住房贷款按揭保证金	3,493,277.46
企业债券保证金	46,900,000.00
公积金贷款保证金	11,009,769.50
信用证保证金	2,039,961.70
银行承兑汇票保证金	19,033,229.75
合 计	218,734,467.76

2、应收账款

(1) 应收账款风险分类:

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的应收账款				
采用组合测试法计提坏账准备的应收账款	2,098,416,620.23		1,397,570,610.66	
其中: 关联方组合	48,218,313.19			
其他无风险组合	2,050,198,307.04		1,397,570,610.66	
合 计	2,098,416,620.23		1,397,570,610.66	

(2) 分账龄列示如下:

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	2,090,302,932.47		1,394,157,571.54	
1-2 年	8,113,687.76		3,413,039.12	
2-3 年				

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
3-4 年				
4-5 年				
5 年以上				
合计	2,098,416,620.23		1,397,570,610.66	

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日, 应收账款金额前五名单位情况:

单位名称	账面余额	账龄	占应收账款余额的比例 (%)
宁波龙嘉房地产发展有限公司	27,211,346.97	1 年以内	1.30
业主(自然人)	16,650,000.00	1 年以内	0.79
业主(自然人)	14,495,000.00	1 年以内	0.69
业主(自然人)	13,300,000.00	1 年以内	0.63
业主(自然人)	12,410,000.00	1 年以内	0.59
合计	84,066,346.97		4.01

注: ①以上应收账款主要为 1 年内发生的待收取购房款、租金及材料款;

②截止 2015 年 12 月 31 日, 年末余额中无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的应收账款。

(4) 应收账款受限情况: 公司以账面价值为 5,583.47 万元的应收账款作为抵押取得借款 6,000.00 万元。

3、预付款项

(1) 预付款项风险分类:

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的预付款项				
采用组合测试法计提坏账准备的预付款项	7,186,910,500.09		4,932,012,788.06	
合计	7,186,910,500.09		4,932,012,788.06	

(2) 分账龄列示如下:

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	3,889,124,465.08		1,648,200,051.52	
1-2 年	955,811,674.72		2,276,559,991.95	
2-3 年	1,349,687,954.05		65,026,268.34	
3 年以上	992,286,406.24		942,226,476.25	
合计	7,186,910,500.09		4,932,012,788.06	

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日, 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	账面余额	账龄	占预付款项余额的比例 (%)
晋江市财政局	1,431,042,472.20	1-2 年; 2-3 年	19.91
晋江市国土资源局	486,600,000.00	1 年以内; 2-3 年	6.77
大连土地储备中心	340,630,475.00	3 年以上	4.74
大连西城国际旅游商务区管委会	200,000,000.00	1-2 年	2.78
江川县财政局	200,000,000.00	1-2 年	2.78
合计	2,658,272,947.20		36.99

注: ①预付款项主要为预付地价款、工程款、材料款等。

②截止 2015 年 12 月 31 日, 年末余额中无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的预付款项。

(4) 截止 2015 年 12 月 31 日账龄超过 1 年的重要预付款项主要为预付土地购置款, 相关项目正在执行中, 尚未结算。

4、其他应收款

(1) 其他应收款风险分类:

项目	期末数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	15,021,527.06	15,021,527.06
采用组合测试法计提坏账准备的其他应收款	12,593,608,359.05	
其中: 关联方组合	9,939,368,445.81	
其他无风险组合	2,654,239,913.24	
合计	12,608,629,886.11	15,021,527.06

续上表：

项目	年初数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	15,021,527.06	15,021,527.06
采用组合测试法计提坏账准备的其他应收款	4,934,634,019.62	
其中：关联方组合	3,254,917,529.03	
其他无风险组合	1,679,716,490.59	
合计	4,949,655,546.68	15,021,527.06

截止 2015 年 12 月 31 日，余额中无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的其他应收款。

（2）采用单项认定法计提坏账准备的单项金额重大的其他应收款：

款项内容	余额	坏账准备 计提金额	账龄	计提依据或 原因
往来单位借款	15,021,527.06	15,021,527.06	3 年以上	难以收回
小计	15,021,527.06	15,021,527.06		

（3）分账龄列示如下：

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	11,307,991,996.52		3,201,557,800.77	
1-2 年	719,698,872.58		1,286,536,772.12	
2-3 年	389,142,254.96		310,377,507.47	
3 年以上	176,775,234.99		136,161,939.26	
合计	12,593,608,359.05		4,934,634,019.62	

（4）截至 2015 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例（%）	款项性质 或内容
北京知泰房地产开发有限责任公司	1,455,200,000.00	1 年以内	11.54	往来款
北京尚泰信华房地产开发有限公司	1,317,500,000.00	1 年以内	10.45	往来款

单位名称	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	款项性质 或内容
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	1,187,050,000.00	1年以内	9.41	往来款
厦门翔洲房地产开发有限公司	1,081,570,000.00	1年以内	8.58	往来款
广州市湖品房地产开发有限公司	977,311,400.00	1年以内	7.75	往来款
合计	6,018,631,400.00		47.43	

5、存货及跌价准备

(1) 存货的类别:

项 目	年末数		年初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	8,606,435,789.08		8,553,527,257.35	
在开发产品	53,103,748,209.78		49,047,743,975.70	
拟开发土地	4,499,864,359.94		14,320,566,965.36	
原材料	767,792,205.54		765,377,794.19	
合 计	66,977,840,564.34		72,687,215,992.60	

注：存货未发生减值迹象，故未计提跌价准备。

(2) 拟开发土地:

项目名称	期末数	年初数
成都区域		213,473,179.20
杭州区域		5,443,500,000.00
广州区域		3,781,890,000.00
山东区域	2,665,465,425.21	3,146,734,264.86
苏南区域	1,596,543,557.94	1,734,969,521.30
西安区域	119,666,096.79	
沈阳区域	118,189,280.00	
合 计	4,499,864,359.94	14,320,566,965.36

(3) 年末存货抵押情况如下:

存货类别	账面价值(万元)	借款余额(万元)
已完工开发产品	85,968.13	28,000.00

存货类别	账面价值(万元)	借款余额(万元)
在开发产品	1,120,367.61	705,797.00
拟开发土地	1,229,142.73	434,800.00
合 计	2,435,478.47	1,168,597.00

上述存货为本公司（集团）外其他单位提供抵押担保的情况如下：

存货类别	账面价值(万元)	借款余额(万元)
在开发产品	8,463.38	38,380.00
合 计	8,463.38	38,380.00

公司以账面价值为 2,138.02 万元的在开发产品作为抵押为合并范围外关联方青岛龙凯置业有限公司取得借款 27,380.00 万元；公司以账面价值为 6,325.36 万元的在开发产品作为抵押为合并范围外关联方青岛龙嘉置业有限公司取得借款 11,000.00 万元。

6、可供出售金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	19,186,094.00	19,186,094.00
合 计	19,186,094.00	19,186,094.00

注：可供出售权益工具系持股 20%以下股权投资，按成本计量。

7、长期股权投资

(1) 长期股权投资的余额明细：

被投资单位名称	初始金额（万元）	年初数	本期增加
权益法核算的			
1. 成都汇新置业有限公司	12,669.52	461,946,133.17	
2. 成都嘉南置业有限公司	2,576.53	147,761,228.10	
3. 成都景汇置业有限公司	2,252.07	226,454,372.07	
4. 成都拓晟置业有限公司	2,275.81	201,806,287.98	
5. 北京葛洲坝龙湖置业有限公司	2,500.00	21,497,257.52	-21,497,257.52
6. 北京锦吴万华置业有限公司	1,700.00	7,102,217.47	218,122,251.84
7. 北京锦泰房地产开发有限公司	4,500.00		39,078,444.64
8. 厦门翔洲房地产开发有限公司	2,450.00		16,328,613.20

被投资单位名称	初始金额（万元）	年初数	本期增加
9. 上海恒固房地产开发有限公司	5,440.00		52,827,958.93
10. 上海松铭房地产开发有限公司	6,720.00		63,305,999.42
11. 苏州合本投资管理有限公司	5,000.00		49,791,296.69
12. 杭州龙耀房地产开发有限公司	45,900.00		448,225,669.78
13. 杭州万科大家房地产开发有限公司	23,000.00		227,826,181.19
14. 佛山市顺德区盛晖置业有限公司	460.58		
15. 广州市君梁房地产有限公司	5,000.00		50,006,169.25
16. 广州市湖品房地产有限公司	5,000.00		40,431,709.39
合计		1,066,567,496.31	1,184,447,036.81

续上表：

被投资单位名称	本期减少	期末数	当年分得现金红利
权益法核算的			
1. 成都汇新置业有限公司	461,946,133.17		
2. 成都嘉南置业有限公司	147,761,228.10		
3. 成都景汇置业有限公司	226,454,372.07		
4. 成都拓晟置业有限公司	201,806,287.98		
5. 北京葛洲坝龙湖置业有限公司			
6. 北京锦吴万华置业有限公司		225,224,469.31	
7. 北京锦泰房地产开发有限公司		39,078,444.64	
8. 厦门翔洲房地产开发有限公司		16,328,613.20	
9. 上海恒固房地产开发有限公司		52,827,958.93	
10. 上海松铭房地产开发有限公司		63,305,999.42	
11. 苏州合本投资管理有限公司		49,791,296.69	
12. 杭州龙耀房地产开发有限公司		448,225,669.78	
13. 杭州万科大家房地产开发有限公司		227,826,181.19	

被投资单位名称	本期减少	期末数	当年分得现金红利
14. 佛山市顺德区盛晖置业有限公司			
15. 广州市君梁房地产有限公司		50,006,169.25	
16. 广州市湖品房地产有限公司		40,431,709.39	
合计	1,037,968,021.32	1,213,046,511.80	

(2) 合营公司、联营公司的主要信息:

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(%)
一、合营公司				
1. 杭州龙耀房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	51.00	50.00
2. 北京葛洲坝龙湖置业有限公司	北京	房地产开发经营	50.00	50.00
二、联营公司				
1. 北京锦吴万华置业有限公司	北京	房地产开发经营	34.00	34.00
2. 北京锦泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	50.00	50.00
3. 厦门翔洲房地产开发有限公司	厦门	房地产开发经营	49.00	49.00
4. 上海恒固房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	16.00	16.00
5. 上海松铭房地产开发有限公司	上海	房地产开发经营	28.00	28.00
6. 苏州合本投资管理有限公司	苏州	投资、房地产开发经营	50.00	50.00
7. 杭州万科大家房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	10.00	10.00
8. 广州市君梁房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	50.00
9. 广州市湖品房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	50.00

续上表:

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营公司			
1. 杭州龙耀房地产开发有限公司	878,179,768.24		-21,126,137.68
2. 北京葛洲坝龙湖置业有限公司	-16,928,151.63		-59,922,666.67
二、联营公司			
1. 北京锦吴万华置业有限公司	662,424,909.73	2,810,027,683.00	641,536,034.81

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
2. 北京锦泰房地产开发有限公司	78,156,889.29		-11,843,110.71
3. 厦门翔洲房地产开发有限公司	33,323,700.41		-16,676,299.59
4. 上海恒阔房地产开发有限公司	330,174,743.33		-9,825,256.67
5. 上海松铭房地产开发有限公司	226,092,855.08		-13,907,144.92
6. 苏州合本投资管理有限公司	99,582,593.37		-417,406.63
7. 杭州万科大家房地产开发有限公司	2,274,189,044.36		-25,810,955.64
8. 广州市君梁房地产有限公司	100,012,338.49		18,594.57
9. 广州市湖品房地产有限公司	80,863,418.78		-19,131,524.98

注：本公司的子公司北京龙湖中佰置业有限公司将持有的南京金名城置业有限公司100%股权作为质押担保取得借款余额36,000.00万元，该股权账面价值为92,890.00万元。

8、投资性房地产

(1) 公允价值模式计量：

项 目	年初公允价值	本期增加额	本期减少额	期末公允价值
合计	29,008,818,400.00	7,546,423,935.50	19,077,727.71	36,536,164,607.79
房屋、建筑物	29,008,818,400.00	7,546,423,935.50	19,077,727.71	36,536,164,607.79
其中：成本	17,019,025,298.74	4,070,994,626.25	3,623,136.77	21,086,396,788.22
公允价值变动	11,989,793,101.26	3,475,429,309.25	15,454,590.94	15,449,767,819.57

(2) 以上投资性房地产的年初数和年末数均系以公允价值计量，公允价值的确定均系参照有资格的评估机构重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司评估的公开市场价值确定。

(3) 本期增加主要为新增在建项目重庆U城天街二期、杭州滨江天街。

(4) 本期减少系出售重庆晶郛馆部分投资性房地产。

(5) 投资性房地产中有账面价值为1,275,422.54万元的房屋、建筑物为429,178.00万元长期借款（含1年以内到期）提供了抵押担保。其中：账面价值15,173.80万元房屋、建筑物为合并范围外关联方重庆龙湖德卓地产发展有限公司取得银行借款25,000.00万元提供抵押担保。账面价值69,554.30万元房屋、建筑物为合并范围外关联方重庆龙湖嘉博地产开发有限公司取得银行借款60,500.00万元提供抵押担保。

9、固定资产

(1) 固定资产分类别明细列示如下:

项 目	年初数	本期增加额	本期减少额	期末数
一、原值合计	362,970,258.78	53,182,136.89	35,393,765.63	380,758,630.04
其中: 房屋、建筑物	178,293,114.92	29,132,573.93	23,115,000.00	184,310,688.85
办公设备	128,227,607.16	17,762,345.89	5,577,556.11	140,412,396.94
运输工具	56,449,536.70	6,287,217.07	6,701,209.52	56,035,544.25
二、累计折旧合计	170,457,574.29	39,246,932.38	12,054,874.95	197,649,631.72
其中: 房屋、建筑物	60,879,090.49	7,485,646.48	4,467,479.85	63,897,257.12
办公设备	74,470,809.10	24,117,124.52	926,180.52	97,661,753.11
运输工具	35,107,674.70	7,644,161.38	6,661,214.58	36,090,621.50
三、固定资产减值准备合计				
其中: 房屋、建筑物				
办公设备				
运输工具				
四、固定资产账面价值合计	192,512,684.49			183,108,998.32
其中: 房屋、建筑物	117,414,024.43			120,413,431.73
办公设备	53,756,798.06			42,750,643.83
运输工具	21,341,862.00			19,944,922.75

10、长期待摊费用

项 目	期末数	年初数
办公室装修	20,840,694.22	13,766,796.72
苗圃基建费	14,177,534.69	18,940,374.52
合 计	35,018,228.91	32,707,171.24

11、递延所得税资产

引起可抵扣 暂时性差异的项目	期末数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税资产金额
应收款项的坏账准备	15,000,000.00	2,550,000.00
计提的土地增值税	3,422,572,444.75	854,183,228.84
可抵扣的经营亏损	1,594,258,194.40	398,610,452.56

引起可抵扣 暂时性差异的项目	期末数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税资产金额
计提工资	3,384,850.48	846,212.62
预提费用	5,680,162.84	1,420,040.71
内部交易未实现利润	5,863,536.83	1,465,884.22
预售收入税务口径差异	754,578,097.90	188,644,514.71
合 计	5,801,337,287.20	1,447,720,333.66

续上表：

引起可抵扣 暂时性差异的项目	年初数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税资产金额
应收款项的坏账准备	15,000,000.00	2,550,000.00
计提的土地增值税	3,812,766,280.88	951,731,687.85
可抵扣的经营亏损	1,124,202,636.94	282,750,212.94
计提工资		
预提费用		
内部交易未实现利润	98,171,500.01	24,436,818.63
预售收入税务口径差异	390,725,986.32	97,681,496.58
合 计	5,440,866,404.15	1,359,150,216.00

12、短期借款

借款类别	期末数	年初数
信用借款	220,000,000.00	659,000,000.00
质押借款	120,000,000.00	
合 计	340,000,000.00	659,000,000.00

注：①截止 2015 年 12 月 31 日，不存在逾期未偿还的借款；

②抵押借款以本公司（或本公司控制的企业）的存货、应收账款作为抵押。

13、应付票据

票据种类	期末数	其中：2016 年 12 月 31 日前到期	年初数
银行承兑汇票	540,807,614.60	540,807,614.60	1,681,709,185.66

票据种类	期末数	其中：2016年12月 31日前到期	年初数
商业承兑汇票	107,745,174.42	107,745,174.42	91,100,375.68
合 计	648,552,789.02	648,552,789.02	1,772,809,561.34

14、应付账款

账龄	期末数	年初数
1年以内	9,974,376,660.03	8,514,331,776.04
1年以上	1,377,390,984.38	1,279,059,234.94
合 计	11,351,767,644.41	9,793,391,010.98

注：（1）应付账款主要是未付工程款和材料款；

（2）截止2015年12月31日，无个别重大的账龄超过3年的应付账款；无对持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的应付账款。

（3）账龄超过1年的应付账款主要是尚未支付的工程款。

15、预收款项

（1）余额分类别列示如下：

款项性质	期末数	年初数
商品房预售款	24,007,590,835.20	28,465,225,238.05
其他	744,637,213.24	78,011,436.04
合 计	24,752,228,048.44	28,543,236,674.09

（2）余额分账龄列示如下：

账 龄	期末数	年初数
1年以内	21,525,772,757.11	25,434,252,605.97
1年以上	3,226,455,291.33	3,108,984,068.12
合 计	24,752,228,048.44	28,543,236,674.09

注：①截止2015年12月31日，余额中无对持有本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

②账龄超过1年的预收款项主要为尚未交房结算的预收房款。

16、应付职工薪酬

（1）余额列示如下：

项目	期末数	年初数
短期薪酬	392,351,393.79	443,088,500.27
离职后福利	611,076.64	1,302,295.85
辞退福利		
其他长期职工福利		
合计	392,962,470.43	444,390,796.12

(2) 短期薪酬

短期薪酬项目	本期应付金额	期末应付未付金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,770,926,140.09	382,138,707.05
二、职工福利费	45,923,743.79	8,810,040.74
三、社会保险费	68,678,213.73	239,672.42
其中：1、医疗保险费	60,682,180.92	230,664.31
2、工伤保险费	3,966,992.73	2,456.75
3、生育保险费	4,029,040.08	6,551.36
四、住房公积金	64,227,528.83	394,106.00
五、工会经费和职工教育经费	11,857,181.39	768,867.58
六、短期带薪缺勤		-
七、短期利润分享计划		-
八、其他短期薪酬	651,135.98	
合计	1,962,263,943.81	392,351,393.79

(3) 离职后福利

设定提存计划项目	本期应付金额	期末应付未付金额
一、基本养老保险费	142,525,889.33	602,887.43
二、失业保险费	10,961,979.74	8,189.21
三、企业年金缴费		
合计	153,487,869.07	611,076.64

17、应交税费

税 种	期末数	年初数
企业所得税	2,462,468,876.23	3,106,441,064.37

税 种	期末数	年初数
增值税		-1,498,980.83
营业税	-1,008,659,673.46	-918,189,628.52
城市维护建设税	-67,873,333.72	-61,803,189.87
个人所得税	9,947,863.81	9,854,075.61
房产税	11,219,827.06	10,112,900.96
土地使用税	1,575,612.95	3,179,071.83
印花税	4,361,021.57	4,022,988.66
教育费附加	-28,849,453.73	-20,966,837.02
土地增值税	2,861,552,696.75	2,444,871,170.57
地方教育费附加	-18,570,026.74	-14,938,938.29
水利基金	675,533.44	-2,142,704.70
价格调节基金	-86,685.38	1,620,876.42
河道管理费	905,469.04	139,825.98
其他	8,463,501.78	666,931.59
合 计	4,237,131,229.60	4,561,368,626.76

注：（1）营业税中不动产销售营业税按商品房预售收入 5%预交；结转主营业务收入时，确认相应的应交税费—营业税和主营业务税金及附加；

（2）土地增值税按商品房预售收入和各区域地方税务局确定的比例预交，对已结转销售部分项目，结转主营业务收入时，根据项目实际情况按预缴额或按项目成本模型预估增值额计提土地增值税。

18、应付利息

欠息单位	期末数	年初数	欠付原因
预提债券利息	143,491,223.97	14,769,613.26	未到期
合 计	143,491,223.97	14,769,613.26	

19、其他应付款

（1）其他应付款账龄列示：

账龄	期末数	年初数
1 年以内	5,786,802,611.89	5,554,727,125.53

账龄	期末数	年初数
1-2 年	1,775,268,301.36	816,113,999.79
2-3 年	507,211,079.13	308,484,617.79
3 年以上	324,498,807.40	205,801,239.63
合计	8,393,780,799.78	6,885,126,982.74

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日, 其他应付款金额前五名单位情况:

单位名称	账面余额	账龄	占其他应付款 余额的比例 (%)	款项性质 或内容
重庆兴龙湖置地发展有限公司	798,299,887.18	1 年以内	9.51	往来款
南京临江老城改造建设投资有限公司	669,221,550.00	1-2 年	7.97	往来款
杭州龙耀房地产开发有限公司	484,500,000.00	1 年以内	5.77	往来款
青岛龙嘉置业有限公司	469,049,856.11	1 年以内	5.59	往来款
北京住总房地产开发有限责任公司	260,920,000.00	1 年以内	3.11	往来款
合计	2,681,991,293.29		31.95	

注: (1) 其他应付款主要包括往来款、购房诚意金、代收代缴业主税费、保证金等。

(2) 截止 2015 年 12 月 31 日, 余额中无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应付款。

20、一年内到期的非流动负债

(1) 按项目列示:

项 目	期末数	年初数	备注
一年内到期的长期借款	3,574,381,250.00	5,167,980,000.00	
一年内到期的应付债券	1,399,095,577.98		注 1
合 计	4,973,476,827.98	5,167,980,000.00	

注: 公司 2009 年 5 月发行 14 亿企业债券, 债券为 7 年期固定利率债券, 附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权: 债券票面利率为 6.7%, 在债券存续期内前 5 年固定不变, 在本期债券存续期的第 5 年末, 发行人可选择上调票面利率 0 至 100 个基点 (含本数), 债券票面利率为债券存续期前 5 年票面年利率 6.7% 加上上调基点, 在债券存续期后 2 年固定不变; 债券每半年付息一次, 采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计利息。2014 年

债券 5 年期末时未上调票面利率。债券由本公司（或本公司控制的企业）的投资性房地产作为抵押。

(2) 按币种列示：

币 种	期末数	年初数
人民币	4,973,476,827.98	5,167,980,000.00
合 计	4,973,476,827.98	5,167,980,000.00

(3) 按类别列示：

借款类别	期末数	年初数
信用借款	290,000,000.00	475,000,000.00
抵押借款	4,683,476,827.98	4,692,980,000.00
合 计	4,973,476,827.98	5,167,980,000.00

注：①截止 2015 年 12 月 31 日，不存在逾期未偿还的借款；

②抵押借款以本公司（或本公司控制的企业）的应收账款、存货、投资性房地产及长期股权投资作为抵押。

21、其他流动负债

项 目	期末数	年初数
预提借款利息	19,086,964.00	39,200,406.53
预提费用	18,205,729.69	24,088,540.33
合 计	37,292,693.69	63,288,946.86

22、长期借款

(1) 按币种列示：

币 种	期末数	年初数
人民币	15,378,368,750.00	18,058,690,000.00
合 计	15,378,368,750.00	18,058,690,000.00

(2) 按借款条件列示：

借款类别	期末数	年初数
信用借款	2,385,000,000.00	1,108,500,000.00
抵押借款	12,993,368,750.00	16,950,190,000.00
合 计	15,378,368,750.00	18,058,690,000.00

注：①截止 2015 年 12 月 31 日，不存在逾期未偿还的借款；

②抵押借款由本公司（或本公司控制的企业）的应收账款、存货、投资性房地产及长期股权投资作为抵押物取得；其中 14,000 万元长期借款同时由外单位佛山乐意投资管理有限公司提供信用担保。

23、应付债券

债券种类	期限	发行日期	面值总额
公司债	5 年	2015-7-7	2,000,000,000.00
公司债	5 年	2015-7-27	2,000,000,000.00
公司债	7 年	2015-7-27	2,000,000,000.00
公司债	7 年	2015-11-2	2,000,000,000.00
合 计			8,000,000,000.00

续上表：

债券种类	溢价/折价额	应计利息总额	期末数	备注
公司债	-13,446,520.03		1,986,553,479.97	注（1）
公司债	-11,525,175.87		1,988,474,824.13	注（2）
公司债	-11,899,098.40		1,988,100,901.60	注（3）
公司债	-12,246,487.79		1,987,753,512.21	注（4）
合 计	-49,117,282.09		7,950,882,717.91	

注：（1）公司 2015 年 7 月发行 20 亿公司债，债券为 5 年期固定利率债券；债券票面利息为 4.60%；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

（2）公司 2015 年 7 月发行 20 亿公司债，债券为 5 年期固定利息债券；附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面利率 3.93%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

（3）公司 2015 年 7 月发行 20 亿公司债，债券为 7 年期固定利息债券；附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面利率 4.20%，在债券存续期内前 5 年固定不

变，在本期债券存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

(4) 公司2015年11月发行20亿公司债，债券为7年期固定利息债券；附发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面利率4.08%，在债券存续期内前5年固定不变，在本期债券存续期的第2年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加调整基点，在债券存续期后2年固定不变；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

24、递延所得税负债

引起应纳税暂时性差异的项目	期末数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
其中：1 税法规定投资性房地产可提折旧	1,438,621,052.00	359,655,263.01
2 投资性房地产确认日公允价值与账面成本的差额	6,458,420,577.99	1,614,605,144.51
3 投资性房地产公允价值变动收益	9,046,288,925.64	2,261,572,231.43
4、税务确认预抵费用		
5、计提土地增值税	188,964,249.78	47,241,062.46
6、预售收入税务口径差异	2,660,406.04	665,101.51
合 计	17,134,955,211.45	4,283,738,802.92

续上表：

引起应纳税暂时性差异的项目	年初数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
其中：1 税法规定投资性房地产可提折旧	586,985,265.11	146,746,316.29
2 投资性房地产确认日公允价值与账面成本的差额	6,465,308,930.62	1,616,327,232.66
3 投资性房地产公允价值变动收益	5,524,484,170.53	1,381,121,042.66
4、税务确认预抵费用	400,000.00	100,000.00

引起应纳税暂时性差异的项目	年初数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
5、计提土地增值税		
6、预售收入税务口径差异		
合 计	12,577,178,366.26	3,144,294,591.61

25、实收资本

股东名称	年初数	比例(%)	本期增加
嘉逊发展香港(控股)有限公司	1,194,214,000.00	91.30	
成都兆江企业管理有限公司	113,786,000.00	8.70	
合 计	1,308,000,000.00	100.00	

续上表:

股东名称	本期减少	期末数	比例(%)
嘉逊发展香港(控股)有限公司		1,194,214,000.00	91.30
成都兆江企业管理有限公司		113,786,000.00	8.70
合 计		1,308,000,000.00	100.00

26、资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	565,629,500.00			565,629,500.00
其他资本公积	215,145,772.91	55,833,243.32		270,979,016.23
合 计	780,775,272.91	55,833,243.32		836,608,516.23

27、其他综合收益

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
外币报表折算差额	-19,549,710.17	10,279,640.60		-9,270,069.57
投资性房地产转换日公允价值变动差额	4,665,705,958.66		3,778,052.19	4,661,927,906.47
合 计	4,646,156,248.49	10,279,640.60	3,778,052.19	4,652,657,836.90

28、盈余公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	37,858,365.99			37,858,365.99
合 计	37,858,365.99			37,858,365.99

29、未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	29,350,537,931.08
加：年初未分配利润调整数	
其中：会计政策变更	
重大会计差错	
本年年初余额	29,350,537,931.08
本年增加额	8,098,964,556.47
其中：本年净利润转入	8,098,964,556.47
其他增加	
本年减少额	276,956,423.00
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	276,956,423.00
本年分配股票股利数	
其他减少	
本年年末余额	37,172,546,064.55
其中：董事会已批准的现金股利数	

30、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例(%)	期末数	年初数
重庆嘉逊地产开发有限公司	25.08	779,609,296.27	539,789,155.81
重庆龙湖凯安地产发展有限公司	49.00	2,488,624,637.87	2,299,792,033.64
重庆融凯实业有限公司	25.00	316,588,798.41	305,809,297.66
重庆天卓投资有限公司	25.08	-3,446.53	-3,336.78
重庆天朗农业发展有限公司	25.00	5,653,038.39	5,354,723.24
重庆龙湖科恒地产发展有限公司	9.00		6,420,753.89
成都龙湖锦华置业有限公司	33.00	303,970,257.92	304,025,471.29
四川龙湖地产发展有限公司	25.00	12,353,494.19	12,354,350.11
成都龙湖锦城置业有限公司	1.46	10,752,630.17	11,068,946.80
成都龙湖同晋置业有限公司	25.00	500,783,575.15	499,097,315.77
成都龙湖物业管理有限公司	1.65	1,818,339.44	1,304,298.50

子公司名称	少数股权 比例(%)	期末数	年初数
四川兴龙湖地产发展有限公司	25.00	4,331,074.96	11,605,383.18
成都锦腾贸易有限公司	25.00	35,937,039.32	32,391,140.72
成都北城置业有限公司	16.67	642,602,831.64	578,788,131.22
成都元博苗木有限公司	25.00	6,573,482.58	6,148,982.14
成都龙湖西晋置业有限公司	33.00	484,221,874.86	217,975,375.71
成都龙湖西楠置业有限公司	33.00	-613,348.91	-442,540.14
成都龙湖星天街物业管理有限公司	1.65	-6,004.10	-4,683.17
成都汇新置业有限公司	17.95	124,470,815.19	
成都嘉南置业有限公司	42.16	159,640,013.72	
成都景汇置业有限公司	45.41	296,274,969.39	
成都拓晟置业有限公司	45.26	321,059,489.80	
成都锦川置业有限公司	49.00	411,566,260.62	
骏景贸易有限公司	33.00	-1,150.84	-500.24
北京龙湖置业有限公司	1.50		46,063,192.68
北京龙湖物业管理有限公司	1.43		722,830.23
北京龙湖庆华置业有限公司	0.03		401,855.05
北京德卓贸易有限公司	25.00	56,992,223.92	56,767,039.56
兆安贸易有限公司	1.50		-45.35
北京鸿启置业有限公司	25.00		-1,472.40
北京古北水镇房地产开发有限公司	40.00	240,625,034.55	246,468,777.80
西安锦宏达贸易有限公司	25.00	9,753,913.63	7,759,751.51
西安龙湖润融置业有限公司	33.00	127,874,427.49	134,349,581.86
蓝田县荣祥农业开发有限公司	25.00	-1,587,492.64	-1,291,182.20
上海恒驰房地产有限公司	24.83	275,605,576.07	216,276,084.79
上海渝久实业有限公司	25.00	4,556,883.93	2,562,249.37
上海恒睿房地产有限公司	50.00		834,603,674.97
上海莘润园林绿化有限公司	25.00	-1,669,261.03	-1,299,511.38
上海恒逸房地产有限公司	49.00	389,680,590.26	317,785,058.54
上海恒骏房地产有限公司	6.40	1,219,042,507.62	324,842,679.94

子公司名称	少数股权比例 (%)	期末数	年初数
上海翊鑫投资管理有限公司	24.83	-34,182.20	-27,272.18
沈阳龙湖房地产拓展有限公司	82.69	346,286,730.37	352,856,199.39
沈阳龙湖新北置业有限公司	55.50	457,655,454.24	460,146,596.13
沈阳龙湖物业服务有限公司	82.69	964,696.38	1,143,764.01
沈阳德卓贸易有限公司	25.00	500,908.83	565,540.58
沈阳莘盛苗木有限公司	25.00	-162,473.06	-115,647.85
常州嘉南置业有限公司	24.83	83,769,567.90	82,318,213.99
常州龙湖基业有限公司	63.68	522,990,886.58	624,667,207.82
无锡凯义实业有限公司	25.00	9,079,789.30	9,309,211.13
无锡莘盛园林绿化有限公司	25.00	5,816,521.98	6,076,812.68
常州嘉腾置业有限公司	17.71	305,016,102.65	310,036,878.52
常州嘉悦置业有限公司	69.83	800,979,252.90	835,603,411.66
苏州鄞饶贸易有限公司	25.00	-48,533.85	-24,434.18
南京名万置业有限公司	49.00	1,714,348,666.98	
青岛龙湖置业拓展有限公司	45.09	412,390,859.81	452,557,577.73
青岛朗誉达贸易有限公司	25.00	7,065,750.42	6,703,112.88
青岛森美苗木有限公司	25.00	4,278,112.90	3,240,378.82
杭州恒煜达贸易有限公司	25.00	9,988,187.67	9,190,885.42
德清梓盛园林有限公司	25.00	-228,552.55	-227,422.84
杭州龙凯房地产开发有限公司	50.00	1,208,970,251.40	1,138,667,254.75
杭州龙卓房地产开发有限公司	60.00	289,642,405.47	
宁波勤德贸易有限公司	25.00	3,282,153.37	3,492,632.35
宁波华林园林绿化有限公司	25.00	-344,275.77	-72,626.97
宁波东睦嘉恒投资管理有限公司	80.00	79,999,909.60	
云南江川业恒实业有限公司	25.00	-24,328.48	-24,065.92
云南江川元和农业发展有限公司	25.00	-306,441.14	-11,661.85
厦门厦景贸易有限公司	25.00	1,118,595.30	454,726.03
漳州茂禾园林绿化有限公司	25.00	31,697.36	32,578.49

子公司名称	少数股权 比例 (%)	期末数	年初数
大连龙湖东港房地产有限公司	24.83	96,631,930.22	-2,685,756.43
大连恒鼎贸易有限公司	25.00	1,602,416.35	1,212,695.70
大连春苗苗木有限公司	25.00	-32,785.31	-70,343.17
烟台瑞信园林绿化有限公司	25.00	658,960.13	705,448.17
烟台卓和商贸有限公司	25.00	1,588,410.00	1,666,645.78
长沙鼎骏建材贸易有限公司	25.00	768,023.07	809,784.99
湖南华茂园林绿化有限公司	25.00	-196,962.59	-103,038.19
佛山市顺德区盛晖置业有限公司	19.98	3,165,932.04	
佛山市顺德区煊涛贸易有限公司	25.00	-1,065.07	
合 计		15,594,294,946.51	11,315,580,151.76

31、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

①分类列示如下：

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入		
其中：商品房销售	38,580,873,631.13	47,446,595,700.79
物业管理	1,213,047,424.22	913,892,477.86
材料销售	93,586,932.63	301,975,031.57
租赁	1,305,852,513.29	872,891,065.26
小 计	41,193,360,501.27	49,535,354,275.48
其他业务收入		
其中：废料销售	331,910.50	113,370.00
租赁服务及项目咨询服务费	1,132,075.47	30,325,751.11
投资性房地产处置收入	26,423,275.00	
资金占用费		170,624.00
其他	42,769,242.22	22,830,887.12
小 计	70,656,503.19	53,440,632.23
合 计	41,264,017,004.46	49,588,794,907.71

②商品房销售收入分区域列示如下:

区 域	本年金额	上年金额
重庆区域	7,112,770,265.00	5,021,488,101.00
成都区域	4,160,326,989.00	4,021,715,089.00
西安区域	1,606,394,787.34	3,532,657,698.07
北京区域	2,781,348,251.00	13,124,199,074.83
上海区域	4,829,983,862.21	2,725,703,966.00
苏南区域（无锡常州）	1,944,491,458.00	4,193,197,533.99
杭州宁波区域	4,330,849,017.83	5,853,406,998.96
沈阳区域	1,324,755,741.00	1,648,929,786.34
山东区域（济南青岛烟台）	1,545,458,738.14	5,157,360,329.60
其他区域	8,944,494,521.61	2,167,937,123.00
合 计	38,580,873,631.13	47,446,595,700.79

（2）营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本		
其中：商品房销售	26,502,394,425.49	32,796,487,660.26
物业管理	908,880,745.90	668,287,916.66
材料销售	85,625,534.05	268,294,831.83
租赁	300,256,584.94	186,386,690.75
小 计	27,797,157,290.38	33,919,457,099.50
其他业务成本		
其中：废料销售		
租赁服务及项目咨询服务费	18,135,688.76	7,879,532.22
投资性房地产处置成本	3,623,136.77	
其他	5,318,802.91	1,808,452.83
小 计	27,077,628.44	9,687,985.05
合 计	27,824,234,918.82	33,929,145,084.55

32、营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	2,057,563,863.23	2,474,420,820.59
城市维护建设税	147,752,165.87	158,887,158.10
教育费附加	82,734,538.21	102,189,307.86
土地增值税	1,325,369,239.60	1,061,855,781.68
其他税费	32,782,761.41	39,834,602.22
合计	3,646,202,568.32	3,837,187,670.45

33、费用按照性质分类的利润表补充资料

项目	本期金额	上期金额
计入销售成本的存货成本	27,064,879,568.66	33,289,687,833.01
职工薪酬及福利费用	2,115,751,812.89	1,973,846,964.70
减：资本化的职工薪酬及福利费用	627,924,659.10	501,849,559.12
折旧费和摊销费用	55,482,660.20	45,690,352.51
商业推广及广告费用	433,649,833.46	501,761,979.57
行政费用	224,406,824.85	204,461,709.96
税金费用	137,422,702.91	124,503,242.94
咨询服务费用	76,761,953.49	42,182,460.15
财务费用	-176,474,488.61	-49,212,968.18
其他费用	184,649,624.86	112,375,731.41
合计	29,488,605,833.61	35,743,447,746.95

34、公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
投资性房地产公允价值变动	3,466,863,070.96	2,276,955,280.89
合计	3,466,863,070.96	2,276,955,280.89

35、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
持有可供出售金融资产收益	625,515.97	595,769.88
按权益法核算投资收益	154,347,036.81	38,479,358.09
处置长期股权投资收益	709,823.64	4,687.26

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
企业合并形成的收益	16,419,394.58	
合计	172,101,771.00	39,079,815.23

36、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	705,408.77	820,642.55
其中：处置固定资产利得	705,408.77	820,642.55
政府补助	109,678,402.87	59,837,865.92
违约罚款收入	45,420,758.09	36,138,187.34
其他	56,757,156.21	28,096,604.09
合 计	212,561,725.94	124,893,299.90

37、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失	574,130.46	464,590.23
其中：处置固定资产损失	574,130.46	464,590.23
捐赠支出	45,590,000.00	6,638,000.00
合同违约金及滞纳金支出	6,409,461.56	17,291,505.89
其他	6,969,977.85	5,595,599.71
合 计	59,543,569.87	29,989,695.83

38、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	1,644,478,980.43	2,821,410,412.61
递延所得税费用	1,052,596,181.81	435,008,659.89
合计	2,697,075,162.24	3,256,419,072.50

39、其他综合收益各项目

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况：

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
5、外币财务报表折算差额	10,279,640.60		10,279,640.60
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	10,279,640.60		10,279,640.60
6、投资性房地产转换日公允价值变动差额	1,388,212.28		1,388,212.28
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	5,166,264.47		5,166,264.47
小计	-3,778,052.19		-3,778,052.19
三、其他综合收益合计	6,501,588.41		6,501,588.41

续上表：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	548,128.99		548,128.99
5、外币财务报表折算差额	548,128.99		548,128.99
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	548,128.99		548,128.99
6、投资性房地产转换日公允价值变动差额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
三、其他综合收益合计	548,128.99		548,128.99

(2) 其他综合收益各项目的期初和期末余额及其调节情况：

项目	重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	权益法下在被投资单位以后将主分类进损益的其他综合收益中享有的份额
一、上年年初余额			
二、上年增减变动金额（减少以“—”号填列）			
三、本年年年初余额			

项目	重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	权益法下在被投资单位不能量分类进损益的其他综合收益中享有的份额	权益法下在被投资单位以后将主分类进损益的其他综合收益中享有的份额
四、本年均以变动金额（减少以“—”号填列）			
五、本年年末余额			

续上表：

项目	可供出售金融资产公允价值变动损益	持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	现金流量套期损益的有效部分
一、上年年初余额			
二、上年增减变动金额（减少以“—”号填列）			
三、本年年初余额			
四、本年均以变动金额（减少以“—”号填列）			
五、本年年末余额			

续上表：

项目	外币财务报表折算差额	投资性房地产转换日公允价值变动差额	其他综合收益合计
一、上年年初余额	-19,549,710.17	4,665,705,958.66	4,646,156,248.49
二、上年增减变动金额（减少以“—”号填列）			
三、本年年初余额	-19,549,710.17	4,665,705,958.66	4,646,156,248.49
四、本年均以变动金额（减少以“—”号填列）	10,279,640.60	-3,778,052.19	6,501,588.41
五、本年年末余额	-9,270,069.57	4,661,927,906.47	4,652,657,836.90

（二）合并现金流量表

1、列示于合并现金流量表的现金和现金等价物包括：

项 目	本期金额	上期金额
现金	13,970,818,971.96	13,129,647,247.27
其中：库存现金	2,894,255.78	2,630,570.29
可随时用于支付的银行存款	13,967,924,716.18	13,127,016,676.98
可随时用于支付的其他货币资金		

项 目	本期金额	上期金额
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末合计现金和现金等价物余额	13,970,818,971.96	13,129,647,247.27
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	218,734,467.76	211,850,346.44

2、收到/支付的其他与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本期金额	上期金额
保证金和代收款	25,694,851,918.50	18,710,047,648.81
往来款	1,559,649,747.19	6,346,418,430.63
收财政各款项	8,013,539.07	39,032,608.00
其他	625,171,701.15	396,595,351.00
合 计	27,887,686,905.91	25,492,094,038.44

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金：

项 目	本期金额	上期金额
行政经营支出	745,939,595.32	810,191,169.93
保证金和代收款	26,171,576,345.10	17,789,464,517.25
往来款	3,277,584,203.22	7,395,647,264.53
捐赠支出	8,800,000.00	
其他	1,562,325,860.35	429,274,006.91
合 计	31,766,226,003.99	26,424,576,958.62

3、将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本期金额	上期金额
净利润	8,098,964,556.47	8,073,756,063.23
加：*少数股东损益	1,125,151,881.84	1,088,923,054.77
计提的资产减值准备（减：转回）		
固定资产折旧	39,246,932.38	36,288,617.10
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	10,236,557.31	9,401,735.41

项 目	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的损失（减：收益）	-131,278.31	-356,052.32
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）	-3,466,863,070.96	-2,276,955,280.89
财务费用		107,646.62
投资损失（减：收益）	-172,101,771.00	-39,079,815.23
递延所得税资产的减少（减：增加）	-88,570,117.66	-180,476,212.42
递延所得税负债的增加（减：减少）	1,139,444,211.31	615,484,872.31
存货的减少（减：增加）	11,230,783,659.26	3,120,698,001.25
经营性应收项目的减少（减：增加）	-20,008,565,356.96	-2,630,893,480.08
经营性应付项目的增加（减：减少）	8,495,821,725.49	-768,846,451.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	6,403,417,929.17	7,048,052,698.00

九、母公司财务报表主要项目注释（如无特别说明，本项目注释中的金额单位为：人民币元）

1、其他应收款

（1）其他应收款风险分类：

项目	期末数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	3,021,527.06	3,021,527.06
采用组合测试（账龄分析）法计提坏账准备的其他应收款	14,105,781,149.58	
其中：关联方组合	14,100,383,776.58	
其他无风险组合	5,397,373.00	
合计	14,108,802,676.64	3,021,527.06

续上表：

项目	年初数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	3,021,527.06	3,021,527.06

项目	年初数	
	金额	坏账准备
采用组合测试（账龄分析）法计提坏账准备的其他应收款	1,135,195,689.55	
其中：关联方组合	1,129,475,140.29	
其他无风险组合	5,720,549.26	
合计	1,138,217,216.61	3,021,527.06

(2) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	14,104,525,952.93		1,133,863,547.59	
1-2 年	730,461.78		373,058.23	
2-3 年			30,007.89	
3 年以上	524,734.87		929,075.84	
合计	14,105,781,149.58		1,135,195,689.55	

2、长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初数	本期增加
一、成本法核算的			
1 重庆龙湖地产发展有限公司	1,572,212,413.54	1,572,212,413.54	
2 重庆新龙湖物业服务有限公司	4,250,000.00	4,250,000.00	
3 重庆融凯实业有限公司	523,500,000.00	523,500,000.00	
4 重庆恒弘投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
5 北京龙湖置业有限公司	985,000,000.00	985,000,000.00	15,000,000.00
6 北京龙湖庆华置业有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00	
7 北京汇晟投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
8 成都龙湖锦华置业有限公司	67,000,000.00	67,000,000.00	
9 成都龙湖物业管理有限公司	4,750,000.00	4,750,000.00	
10 成都龙湖锦城置业有限公司	497,492,000.00	497,492,000.00	
11 成都佳进投资有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	
12 成都龙湖同晋置业有限公司	492,940,431.15	492,940,431.15	

被投资单位名称	初始金额	年初数	本期增加
13 四川龙湖地产发展有限公司	37,500,000.00	37,500,000.00	
14 西安龙湖地产发展有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	
15 无锡龙湖置业有限公司	615,200,000.00	615,200,000.00	
16 沈阳龙湖房地产拓展有限公司	76,803,750.00	76,803,750.00	
17 沈阳龙湖新北置业有限公司	345,000,000.00	345,000,000.00	
18 常州龙湖基业发展有限公司	303,986,953.41	303,986,953.41	
19 常州嘉腾置业有限公司	1,347,331,181.95	1,347,331,181.95	
20 宜兴龙湖置业有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	
21 常州嘉悦置业有限公司	287,986,010.68	287,986,010.68	
22 杭州龙嘉房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	
23 无锡嘉睿置业有限公司	559,500,000.00	559,500,000.00	
24 无锡嘉腾置业有限公司	720,000,000.00	720,000,000.00	
25 苏州龙吟投资有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00
26 苏州龙驰投资有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00
27 厦门龙湖投资管理有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00
小计	9,691,452,740.73	9,675,452,740.73	31,000,000.00
二、权益法核算的			
小计			
合计	9,675,452,740.73	9,675,452,740.73	31,000,000.00

续上表:

被投资单位名称	本期减少	期末数	当期分得的现金红利
一、成本法核算的			
1 重庆龙湖地产发展有限公司		1,572,212,413.54	1,082,000,000.00
2 重庆新龙湖物业服务有限公司		4,250,000.00	
3 重庆融凯实业有限公司		523,500,000.00	
4 重庆恒弘投资有限公司		10,000,000.00	
5 北京龙湖置业有限公司		1,000,000,000.00	
6 北京龙湖庆华置业有限公司		490,000,000.00	1,078,000,000.00

被投资单位名称	本期减少	期末数	当期分得的现金红利
7 北京汇晟投资有限公司		10,000,000.00	
8 成都龙湖锦华置业有限公司		67,000,000.00	
9 成都龙湖物业管理有限公司		4,750,000.00	
10 成都龙湖锦城置业有限公司		497,492,000.00	
11 成都佳逸投资有限公司		30,000,000.00	
12 成都龙湖同晋置业有限公司		492,940,431.15	
13 四川龙湖地产发展有限公司		37,500,000.00	
14 西安龙湖地产发展有限公司		45,000,000.00	
15 无锡龙湖置业有限公司		615,200,000.00	
16 沈阳龙湖房地产拓展有限公司		76,803,750.00	
17 沈阳龙湖新北置业有限公司		345,000,000.00	
18 常州龙湖基业发展有限公司		303,986,953.41	
19 常州嘉腾置业有限公司		1,347,331,181.95	
20 宜兴龙湖置业有限公司		600,000,000.00	
21 常州嘉悦置业有限公司		287,986,010.68	
22 杭州龙嘉房地产开发有限公司		50,000,000.00	
23 无锡嘉睿置业有限公司		559,500,000.00	
24 无锡嘉腾置业有限公司		720,000,000.00	
25 苏州龙吟投资有限公司		1,000,000.00	
26 苏州龙驰投资有限公司		10,000,000.00	
27 厦门龙湖投资管理有限公司		5,000,000.00	
小计		9,706,452,740.73	2,160,000,000.00
二、权益法核算的			
小计			
合计		9,706,452,740.73	2,160,000,000.00

注：公司按成本法核算长期股权投资均为公司合并范围内子公司。

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入		
其中：商品房销售		4,061,315.00
租赁	468,607,309.13	429,527,389.57
小 计	468,607,309.13	433,588,704.57
其他业务收入		
其中：投资性房地产处置收入	26,423,275.00	
小 计	26,423,275.00	
合 计	495,030,584.13	433,588,704.57

(2) 营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本		
其中：商品房销售	8,395,851.77	7,014,317.09
租赁	86,512,110.89	68,747,048.47
小 计	94,907,962.66	75,761,365.56
其他业务成本		
其中：投资性房地产处置成本	3,623,136.77	
小 计	3,623,136.77	
合 计	98,531,099.43	75,761,365.56

4、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
子公司分红	5,721,169,140.72	48,040,240.88
持有可供出售金融资产收益	132,785,561.00	
合 计	5,853,954,701.72	48,040,240.88

十一、重要事项

无。

十二、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

1、本公司控制、共同控制或能够施加重大影响的单位。

关联方名称	与本公司关联关系
沈阳恒逸房地产开发有限公司	同受一方最终控制
常州嘉博置业有限公司	同受一方最终控制
上海恒青房地产有限公司	同受一方最终控制
厦门嘉逸地产开发有限公司	同受一方最终控制
北京锦昊万华置业有限公司	联营
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	合营
北京知泰房地产开发有限责任公司	投资企业
北京尚泰信华房地产开发有限公司	投资企业
北京兴佑君泰房地产开发有限公司	投资企业
厦门翔洲房地产开发有限公司	联营
广州市湖品房地产开发有限公司	联营
广州市君梁地产有限公司	联营
北京锦泰房地产开发有限公司	联营
苏州合本投资管理有限公司	联营
北京金龙永辉置业有限公司	投资企业
北京锦昊方圆置业有限公司	投资企业
北京同创金龙置业有限公司	投资企业
杭州龙耀房地产开发有限公司	合营
杭州万科大家房地产开发有限公司	联营
上海松铭房地产开发有限公司	联营
上海恒固房地产开发有限公司	联营

（三）关联交易

1、对关联方提供物业管理服务

2015 年度，子公司重庆新龙湖物业服务有限公司为重庆龙湖德卓地产发展有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 1,484,261.00 元；为重庆龙湖嘉博地产发展有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 1,343,534.00 元，为重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 427,840.00 元，为重庆龙湖恒卓地产发展有限公司提供物业管理服务，取得物

业管理收入 339,055.00 元；子公司重庆新龙湖物业服务有限公司杭州分公司向杭州龙湖房地产开发有限公司和杭州龙耀房地产开发有限公司提供物业管理服务，分别取得物业管理收入 1,405,747.03 元和 759,609.13 元；子公司重庆新龙湖物业服务有限公司常州分公司为常州嘉博置业有限公司提供物业管理服务，取得物业管理收入 1,663,433.62 元。

2、向关联方销售货物

本年度，子公司杭州恒煜达贸易有限公司向杭州龙湖房地产开发有限公司销售材料，取得收入 790,946.65 元，子公司德清梓盛园林有限公司分别向杭州龙湖房地产开发有限公司和杭州龙耀房地产开发有限公司销售苗木，分别取得收入 309,266.81 元和 192,297.25 元；子公司重庆融凯实业有限公司向重庆龙湖德卓地产发展有限公司销售材料，取得收入 18,366,430.72 元，向重庆龙湖嘉博地产发展有限公司销售材料，取得收入 58,311,920.92 元，向重庆龙湖恒卓地产发展有限公司销售材料，取得收入 18,366,430.72 元；子公司重庆天朗农业发展有限公司向重庆龙湖德卓地产发展有限公司销售苗木，取得收入 4,739,641.00 元，向重庆兴龙湖置地发展有限公司销售苗木，取得收入 1,914,73.00 元。

3、关联方担保

(1) 接受关联方提供担保情况详见附注八、（一）22、长期借款。

(2) 向关联方提供担保情况详见附注八、（一）5、存货（3）；附注八、（一）8、投资性房地产（5）；八、（一）7、长期股权投资及附注十三。

（四）关联方往来余额

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
宁波龙嘉房地产发展有限公司	应收账款	27,211,346.97		
青岛龙嘉置业有限公司	应收账款	5,720,695.91		
青岛龙凯置业有限公司	应收账款	9,572,566.74		
厦门嘉逸地产开发有限公司	应收账款	750,131.19		
苏州龙湖基业房地产有限公司	应收账款	762,740.36		
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	应收账款	2,527,575.32		
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	应收账款	1,673,256.70		

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
嘉逊发展香港（控股）有限公司	其他应收款		561,765,862.29	往来款
北京锦吴万华置业有限公司	其他应收款	456,481,823.68	918,474,492.38	往来款
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	其他应收款	899,077,715.87	1,151,192,500.00	往来款
北京知泰房地产开发有限责任公司	其他应收款	1,455,200,000.00		往来款
北京尚泰信华房地产开发有限公司	其他应收款	1,317,500,000.00		往来款
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	其他应收款	1,187,050,000.00		往来款
厦门翔洲房地产开发有限公司	其他应收款	1,081,570,000.00		往来款
广州市湖品房地产开发有限公司	其他应收款	977,311,400.00		往来款
广州市君梁地产有限公司	其他应收款	795,146,400.00		往来款
北京锦泰房地产开发有限公司	其他应收款	735,380,000.00		往来款
苏州合本投资管理有限公司	其他应收款	669,363,016.20		往来款
北京金龙永辉置业有限公司	其他应收款	213,950,100.00		往来款
北京锦吴方圆置业有限公司	其他应收款	100,469,470.06		往来款
北京同创金龙置业有限公司	其他应收款	50,660,900.00		往来款
杭州龙耀房地产开发有限公司	其他应收款	207,620.00		往来款
青岛龙凯置业有限公司	其他应付款	84,590,004.38		往来款
宁波龙嘉房地产发展有限公司	其他应付款	469,049,856.11		往来款
上海恒青房地产有限公司	其他应付款	75,020,581.12	259,789,007.60	往来款
沈阳恒逸房地产开发有限公司	其他应付款	78,922,882.49	54,588,077.23	往来款
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	其他应付款	124,873,377.94	21,975,685.98	往来款
重庆兴龙湖置地发展有限公司	其他应付款	798,299,887.18		往来款
青岛龙嘉置业有限公司	其他应付款	469,049,856.11		
杭州龙耀房地产开发有限公司	其他应付款	484,500,000.00		往来款
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	其他应付款	353,463,296.51		往来款
杭州万科大家房地产开发有限公司	其他应付款	179,611,531.87		往来款
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	其他应付款	154,825,542.10		往来款
杭州龙湖房地产开发有限公司	其他应付款	101,199,531.87		往来款
厦门嘉逊地产开发有限公司	其他应付款	100,342,245.63		往来款

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
青岛龙凯置业有限公司	其他应付款	84,590,004.38		
上海松铭房地产开发有限公司	其他应付款	67,200,000.00		往来款
上海恒固房地产开发有限公司	其他应付款	54,400,000.00		往来款
广州市湖品房地产有限公司	其他应付款	4,489.00		往来款

十三、或有事项

1、本公司为关联方重庆龙湖德卓地产发展有限公司、重庆龙湖嘉博地产发展有限公司、青岛龙凯置业有限公司、青岛龙嘉置业有限公司提供抵押担保详见附注八、（一）5、存货（3）；附注八、（一）8、投资性房地产（5）；八、（一）7、长期股权投资。

2、本公司为关联方重庆龙湖嘉博地产发展有限公司银行借款 59,500.00 万元提供保证担保；本公司为重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司银行借款 36,000.00 万元提供保证担保；本公司为重庆龙湖恒卓地产发展有限公司银行借款 50,000.00 万元提供保证担保；本公司为重庆龙湖德卓地产发展有限公司银行借款 42,000.00 万元提供保证担保；本公司为杭州龙湖房地产开发有限公司银行借款 69,000.00 万元提供保证担保。

3、截至 2015 年 12 月 31 日，本公司为客户按揭贷款 1,041,414.70 万元提供保证担保。

除上述或有事项外，截止 2015 年 12 月 31 日，本公司无其他需予以披露的重大或有事项。

十四、承诺事项

1、已签订的正在或准备履行的重大土地出让合同：

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司已签订的土地使用权出让合同载明应支付的土地款付款期限及金额如下：

付款日期	应付款金额（万元）	备注
2016 年	607,411.00	
2017 年	18,180.01	
2018 年		

付款日期	应付款金额（万元）	备注
2019 年	42,666.85	
合 计	668,257.85	

除上述事项外，截止 2015 年 12 月 31 日，本公司无需予以披露的其他重大承诺事项。

十五、资产负债表日后事项

截止 2016 年 4 月 8 日，本公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

无。

十七、财务报告批准

本财务报告由本公司董事会批准报出。



重庆龙湖企业拓展有限公司

公司负责人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

二〇一六年四月八日



SCJ/Agil 0162 | 817

营业执照

统一社会信用代码: 91110105083458951W

名称 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京... 店北街1号2幢13层

执行事务合伙人 吕...

成立日期 2013年12月20日

合伙期限 2013年12月20日至 长期

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;为本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务;审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;为本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



扫描二维码获取信息

登记机关



2015 年 12 月 30 日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

证书序号: NO. 019731

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 吕江

办公场所: 北京市朝阳区关东店北街一号(国安大厦13层)

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000102

注册资本(出资额): 1605万元

批准设立文号: 京财审许可(2013)0088号

批准设立日期: 2013-12-16



发证机关:

北京市财政局



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000441

北京永拓会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会委员会审查, 批准

北京永拓会计师事务所 (特殊普通合伙) 证券、期货相关业务。

首席合伙人: 吕江



证书号: 9 发证时间: 二〇一五年十二月三十一日

证书有效期至: 二〇一七年十二月三十一日



姓名 徐克美
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1968年05月12日
Date of birth
工作单位 北京永拓会计师事务所重庆分所
Working unit
身份证号码 510203680512042
Identity card No.

2014年3月31日 年度检验登记
Annual Renewal Registration

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2010年3月31日

2011年3月31日

2016年3月31日

2009年3月31日

2010年12月31日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京永拓会计师事务所有限责任公司
CPAs

中国注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
(2014)年 4 月 15 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to
北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所
CPAs

中国注册会计师协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
(重庆) 2014 年 4 月 15 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /



姓名 张伟
Full name 男
性别 男
Sex
出生日期 1975年11月06日
Date of birth
工作单位 重庆永和会计师事务所
Working unit
身份证号码 510202197511062111
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2015年3月31日

2010年3月31日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2009年3月31日

2009年3月31日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆永和会计师

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年5月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永和会计师事务所
重庆分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年5月21日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京永和会计师事务所有限公司
重庆分公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年5月21日
(重庆)

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永和会计师事务所(普通合伙)
重庆分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年5月21日
(重庆)