

上海宝龙实业发展有限公司公司债券
2015 年年度报告

二〇一六年六月

重要提示

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。

重大风险提示

投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读各期募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

截至 2015 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“第二节 风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
目录	4
第一节 释义	5
第二节 公司及相关中介机构简介	7
第三节 公司债券事项	10
第四节 财务和资产情况	13
第五节 公司业务和公司治理情况	18
第六节 公司重大事项	21
第七节 公司 2015 年度财务报告	23
第八节 备查文件目录	23

第一节 释义

发行人、公司、本公司或上海宝龙实业	指	上海宝龙实业发展有限公司
宝龙地产（香港）控股	指	宝龙地产（香港）控股有限公司
宝龙地产控股	指	宝龙地产控股有限公司（香港上市代码：1238.HK）
福州宝龙	指	福州宝龙房地产发展有限公司
本次债券、本期债券	指	上海宝龙实业发展有限公司2016年公开发行公司债券
本次发行、本期发行	指	发行人公开发行的面值总额不超过人民币40亿元（含40亿元），采取分期发行的方式
主承销商、天风证券	指	天风证券股份有限公司
联席主承销商、债券受托管理人、国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
国务院	指	中华人民共和国国务院
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
深交所	指	深圳证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
中证协	指	中国证券业协会
承销团	指	由主承销商和联席主承销商为承销本次发行而组织的承销机构的总称
承销方式	指	本次债券由主承销商和联席主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销，认购金额不足最终发行规模的部分，全部由主承销商和联席主承销商余额包销
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海宝龙实业发展有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于2015年公开公司债券之债券受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	《上海宝龙实业发展有限公司2015年公开公司债券债券持有人会议规则》
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体，两者具有同一涵义
《公司章程》	指	《上海宝龙实业发展有限公司章程》
董事会	指	上海宝龙实业发展有限公司董事会
发行人律师、大成	指	北京大成律师事务所
中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计机构、中汇	指	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合信用、联合评级	指	联合信用评级有限公司
《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》
《公开发行管理办法》	指	《公开发行公司债券备案管理办法》
元/千元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（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省的法定节假日或休息日）
交易日	指	深圳证券交易所营业日
我国、中国	指	中华人民共和国

第二节 公司及相关中介机构简介

一、 公司简介

（一） 公司名称

公司中文名称：上海宝龙实业发展有限公司

（二） 公司法定代表人

公司法定代表人：许健康

（二） 公司信息披露事务负责人信息

信息披露事项负责人：丁川

联系地址：上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼

电话：021-51759999-8328

传真：021-51752222

邮箱：dingchuan1@powerlong.com

（四） 公司其他信息

设立日期：2010 年 2 月 22 日

注册资本：11,500.00 万元

住所：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室

邮政编码：200336

企业法人营业执照注册号：310000400615987

组织机构代码：55007435-4

税务登记证号：310112550074354

（五） 公司登载年度报告的交易场所网站的网址，年度报告备置地

投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告，或访问深圳证券交易所网站（www.szse.cn/）进行查阅。

（六）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

1、公司控股股东、实际控制人变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

控股股东、实际控制人信息与募集说明书披露情况一致。

2、董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

公司董事、监事、高级管理人员信息与募集说明书披露情况一致。

二、相关中介机构情况

（一）上海宝龙实业发展有限公司公司债券相关中介机构情况

1、会计师事务所

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

主要经营场所：杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

执行事务合伙人：余强

联系人：包平荣

电话：13757135750

传真：0571-88879000

2、债券受托管理人

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

办公地址：上海市浦东新区银城中路168号

法定代表人：杨德红

联系人：马明和、陈心昊

电话：021-38676699

传真：021-38670699

邮政编码：200120

3、律师事务所

名称：北京大成律师事务所

住所：北京市朝阳区东大桥路9号侨福芳草地D座7层

负责人：彭雪峰

经办律师：孙颖、李青

联系地址：上海市世纪大道100号环球金融中心24层

联系电话：021-58785888

传真：021-20283853

（二）中介机构变动情况

2014年公司聘用中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司的年报审计机构。鉴于中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）承接业务量大，工作任务重，为充分确保外部审计机构开展审计工作的深入性，公司解聘中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司的财务报告及内部控制审计机构。

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货从业资格，具有为本公司提供审计服务的经验与能力，在为公司提供审计服务工作中，能够勤勉尽责，恪尽职守。经董事长签字确认，同意改聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2015年度财务报告及内控审计机构。

第三节 公司债券事项

一、已发行公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券 余额	利率	信用 等级	还本付息方式	上市 交易 场所	投资 者适 当性
上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 宝龙债	112315.SZ	2016-01-17	2021-01-18	27	6.2%	AA	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	深圳证券交易 所	合格投 资者
上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券 (第二期)	16 宝龙 02	112341.SZ	2016-03-06	2021-03-07	5	6.0%	AA	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	深圳证 券交易 所	合格投 资者

二、公司债券兑付兑息情况

(一) 债券一：上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券，112315.SZ

本公司在 2016 年 1 月 17 日发行公司债券 27 亿元（16 宝龙债），目前该债券尚未需要支付债券利息。

(二) 债券二：上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)，112341.SZ

本公司在 2016 年 3 月 6 日发行公司债券 5 亿元（16 宝龙 02），目前该债券尚未需要支付债券利息。

三、公司债券募集资金使用情况

本公司与中国农业银行股份有限公司上海市分行营业部（账户监管人）及国泰君安证券股份有限公司（债券受托管理人）签署了《上海宝龙实业发展有限公司 2016 年公开发行公司债券资金账户监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。截至本年度报告出具日，上海宝龙实业发展有限公司 2016

年公开发行公司债券募集资金 27 亿，上海宝龙实业发展有限公司 2016 年公开发行公司债券（第二期）募集资金 5 亿，已全部使用，用于补充公司营运资金与偿还公司债务。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。

四、公司债券资信评级机构情况

（一）报告期内最新跟踪评级情况

根据监管部门和联合信用评级有限公司（联合评级）对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券存续期内，在每年上海宝龙实业发展有限公司年度审计报告出具后的两个月内进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

联合评级将密切关注上海宝龙实业发展有限公司的相关状况，如发现上海宝龙实业发展有限公司或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如上海宝龙实业发展有限公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合评级将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可宣布信用等级暂时失效，直至上海宝龙实业发展有限公司提供相关资料。

跟踪评级结果将在本公司网站和交易所网站予以公布（交易所网站公布时间不晚于本公司网站），并同时报送上海宝龙实业发展有限公司、监管部门等。

（二）报告期内不定期跟踪评级情况

☐适用 ☒不适用

（三）公司其他债券、债务融资工具评级差异情况

☐适用 ☒不适用

五、已发行债券变动情况

截止 2015 年底，公司所发行债券未发生债券变动情况。

六、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内，公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

七、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券无债券持有人会议召开事项。

八、公司债券受托管理人履职情况

公司债券存续期内，债券受托管理人国泰君安证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

受托管理人预计将于公司每个会计年度结束之日起六个月内出具本期债券受托管理事务年度报告，受托管理报告详见公司网站，以及证监会指定的信息披露网站（www.szse.cn）。

第四节 财务和资产情况

一、主要会计数据和财务指标

单位:万元 币种:人民币

	2015 年期末数	2015 年期初数	本年比上年增减	变动原因
总资产	4,268,086.21	4,227,255.54	0.97%	
归属于母公司股东的净资产	1,437,387.84	1,233,682.14	16.51%	
营业收入	677,588.72	536,033.90	26.41%	
归属于母公司股东的净利润	219,015.70	75,984.60	188.24%	营业收入和毛利率增加
息税折旧摊销前净利润（EBITDA）	325,316.92	162,527.23	110.16%	出售物业收入及毛利较上期增加；投资性物业公允价值上升幅度较上期增加
经营活动产生的现金流量净额	129,542.53	85,729.31	51.11%	销售收入的增加
投资活动产生的现金流量净额	-14,700.00	-163,458.78	-91.01%	为关联方提供资金减少；购置投资性物业支出减少
筹资活动产生的现金流量净额	-21,663.39	159,936.51	-113.54%	本期无吸收投资资金
期末现金及现金等价物余额	427,794.78	332,429.20	28.69%	
流动比率	1.24	1.14	8.77%	
速冻比率	0.48	0.55	-12.73%	
资产负债率	62.6	65	-3.69%	
EBITDA 全部债务比（EBITDA/全部债务）	37.02%	23.62%	56.75%	息税折旧摊销前净利润增加
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）]	4.85	2.18	122.62%	息税前利润的增加
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]	3.88	2.93	32.69%	经营活动现金流量净额的增加
EBITDA 利息保障倍数[EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）]	5.27	2.66	97.92%	息税折旧摊销前净利润的增加
贷款偿还率（实际贷款偿还额/应偿还贷款额）	100%	100%		
利息偿付率（实际支付利息/应付利息）	100%	100%		

二、会计师事务所是否对财务报告出具非标准无保留意见

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对本公司 2015 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

三、主要资产和负债变动情况说明

（一）主要资产变动情况

单位:万元

项目	2015 年期末数		2015 年期初数		本期与上年同期增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	572,228.84	13.41%	497,876.40	11.78%	14.93%	-
应收账款	95,309.75	2.23%	107,875.41	2.55%	-11.65%	-
预付款项	45,664.97	1.07%	17,550.80	0.42%	160.19%	预付土地款增加，尚未取得土地证
其他应收款	43,535.25	1.02%	489,662.02	11.58%	-91.11%	关联方往来的清理
存货	1,248,617.92	29.25%	1,215,800.43	28.76%	2.70%	-
长期股权投资	158,248.62	3.71%	163,790.89	3.87%	-3.38%	-
投资性房地产	1,815,748.08	42.54%	1,525,771.05	36.09%	19.01%	-
固定资产	107,319.64	2.51%	86,386.90	2.04%	24.23%	-
在建工程	61,778.64	1.45%	50,798.62	1.20%	21.61%	-
无形资产	79,930.11	1.87%	64,759.00	1.53%	23.43%	-
资产总计	4,268,086.21	100.00%	4,227,255.54	100.00%	-18.35%	-

（二）主要负债变动情况

项目	2015 年期末数		2015 年期初数		本期与上年同期增减	重大变动说明
	金额	占总负债比例	金额	占总负债比例		
短期借款	42,050.00	1.57%	54,800.00	2.00%	-23.27%	-
应付票据	39,330.00	1.47%	31,200.00	1.14%	26.06%	-
应付账款	291,651.51	10.92%	205,249.71	7.50%	42.10%	开发规模的增加
预收款项	309,354.64	11.58%	254,313.36	9.30%	21.64%	-
应交税费	189,797.84	7.10%	125,012.47	4.57%	51.82%	收入结转导致的土增税及所得税的计提增加
应付股利	93,319.34	3.49%	1,138.89	0.04%	8093.89%	计提股利
其他应收款	536,570.38	20.08%	1,197,547.72	43.78%	-55.19%	关联方往来的清理
一年内到期非流动负债	128,541.95	4.81%	172,656.85	6.31%	-25.55%	-
长期借款	748,062.09	28.00%	504,644.00	18.45%	48.24%	借款结构调整及开发增加

递延所得税	241,223.54	9.03%	187,057.02	6.84%	28.96%	-
负债合计	2,671,727.13	100.00%	2,735,654.12	100.00%	-2.34%	-

四、其他受限资产情况

截至本报告期末，本公司所有权受限制的资产明细如下：

单位:万元 币种:人民币

项目	数额	用途	受限形式
货币资金	3,309.55	预售物业建筑款保证金	保证金
	41,050.86	取得银行贷款	保证金
	4,941.83	客户按揭贷款保证金	保证金
	31,681.58	开立银行承兑汇票	保证金
	7.83	应付建筑款保证金	保证金
	63,442.41	内保外贷信用证保证金	保证金
存货	394,371.84	取得银行贷款	抵押
投资性房地产	921,892.80	取得银行贷款	抵押
固定资产	33,170.19	取得银行贷款	抵押
无形资产	61,039.94	取得银行贷款	抵押
在建工程	40,978.10	取得银行贷款	抵押

除此以外，发行人不存在其他任何具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

五、对外担保情况

截至 2015 年 12 月末，本公司对外担保情况如下：

单位:万元 币种:人民币

序号	被担保人名称	注册资本 (万元)	主要业务	资信 情况	被担保债务 到期日期	担保类型	担保金额 (万元)
1	安溪宝龙资产经营管理有限公司	5,000	投资管理	良好	2019-5-1	保证担保	14,500.00
2	富阳宝龙房地产开发有限公司	7,500	房地产开发	良好	2017-4-20	保证担保	18,000.00
3	天津骏龙商业管理有限公司	100	物业商业服务	良好	2018-4-22	保证担保	5,929.41
4	厦门华龙商业地产管理有限公司	500	商业物业管理	良好	2017-10-27	保证担保	60,000.00
5	郑州宝龙商业物业管理有限公司	1,000	商业物业管理	良好	2016-7-23	保证担保	500
6	厦门联商物流有限公司	1,600	物流服务	良好	2016-3-3	保证担保	6,000.00
7	拓邦企业管理(上海)有限	300	企业咨询	良好	2016-6-24	保证担保	2,090.00

	公司						
8	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	12,,000	房地产开发	良好	2016-6-20	保证担保	60,483.00
9	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	12,000	房地产开发	良好	2016-6-20	保证担保	49,400.00
10	杭州萧山宝龙置业有限公司	6,000	房地产开发	良好	2017-9-22	保证担保	28,000.00
11	阜阳宝龙展耀置业有限公司	10,000	房地产开发	良好	2016-10-30	保证担保	34,000.00

六、银行授信情况

截至 2015 年 12 月末，公司银行授信情况如下：

单位:万元 币种:人民币

银行名称	授信额度	已使用额度	可用额度
恒生银行福州分行	45,000.00	45,000.00	-
兴业银行股份有限公司郑州分行	65,000.00	65,000.00	-
东亚银行（中国）有限公司厦门分公司	14,500.00	14,500.00	-
光大银行洛阳分行	30,000.00	30,000.00	-
中国工商银行上海市虹桥开发区支行/中国工商银行海阳支行	16,000.00	16,000.00	-
中国农业银行股份有限公司常州天宁支行	45,000.00	45,000.00	-
农业银行青浦城中支行	33,000.00	33,000.00	-
农业银行青浦城中支行	23,000.00	23,000.00	-
工行虹桥开发区支行	65,000.00	65,000.00	-
华夏银行厦门分行	5,000.00	5,000.00	-
华夏银行厦门分行	4,000.00	4,000.00	-
华夏银行厦门分行	2,250.00	2,250.00	-
华夏银行厦门分行	5,000.00	5,000.00	-
华夏银行厦门分行	3,750.00	3,750.00	-
中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	18,000.00	18,000.00	-
工商银行安溪支行	24,000.00	24,000.00	-
农行青浦分行	24,000.00	24,000.00	-
中国民生银行股份有限公司厦门分行	15,000.00	15,000.00	-
中国民生银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00	-
交通银行长宁支行	12,900.00	12,900.00	-
交通银行长宁支行	7,050.00	7,050.00	-
交通银行长宁支行	10,000.00	10,000.00	-
交通银行长宁支行	10,000.00	10,000.00	-
中国民生银行厦门分行营业部	45,000.00	45,000.00	-
中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	32,000.00	32,000.00	-

交通银行股份有限公司厦门分行,中国光大银行股份有限公司厦门分行	110,000.00	90,000.00	20,000.00
民生银行厦门分行金榜支行	15,000.00	15,000.00	-
北京银行股份有限公司杭州分行	90,000.00	70,000.00	20,000.00
中国银行上海浦东开发区支行/交通银行上海长宁支行/中国工商银行上海虹桥开发区支行/中国农业银行上海分行营业部/中国农业银行上海水清南路支行	180,000.00	128,300.00	51,700.00
工商银行上海市虹桥开发区支行	42,500.00	9,134.53	33,365.47
农业银行上海青浦支行	25,000.00	9,000.00	16,000.00
交通银行上海长宁支行	42,500.00	9,500.00	33,000.00
上海银行股份有限公司闵行支行	6,200.00	6,200.00	-
上海银行股份有限公司闵行支行	8,800.00	8,800.00	-
上海农商行闵行支行	25,000.00	12,500.00	12,500.00
合计	1,352,430.00	1,165,864.53	186,565.47

第五节 公司业务和公司治理情况

一、报告期内公司从事的主要业务

公司的经营业务主要是房地产开发、商业物业经营和酒店经营。目前均以独立子公司作为项目公司对各个项目进行开发。同时上海宝龙实业为宝龙地产控股有限公司的国内各家项目公司供应建材、钢材等建筑材料以及提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务。

公司坚持深耕上海，聚焦长三角的方针进行战略布局，制定并实现销售目标，提升产品的综合品质，促进宝龙品牌的影响力，提高执行效率和规范管理，持续创新，坚持打造商业核心竞争力。

二、报告期内的主要经营情况

报告期内，公司主营业务收入分产品构成情况如下：

单位：万元

业务板块	2015年度		2014年度		2013年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
出售物业销售收入	622,304.71	91.84%	472,728.98	88.19%	407,959.72	89.06%
租金收入	28,166.01	4.16%	31,477.72	5.87%	27,346.56	5.97%
酒店收入	20,752.67	3.06%	7,063.79	1.32%	5,922.44	1.29%
其他收入	6,365.34	0.94%	24,763.41	4.62%	16,844.65	3.68%
合计	677,588.72	100.00%	536,033.90	100.00%	458,073.37	100.00%

报告期内，公司主营业务成本分产品构成情况如下：

业务板块	2015年度		2014年度		2013年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
出售物业销售成本	359,006.16	92.74%	340,845.47	90.15%	290,578.62	93.96%
租金成本	3,534.78	0.91%	3,461.20	0.92%	2,061.73	0.67%
酒店成本	19,884.04	5.14%	11,012.68	2.91%	5,513.44	1.78%
其他成本	4,704.61	1.22%	22,775.69	6.02%	11,110.22	3.59%

合计	387,129.60	100.00%	378,095.05	100.00%	309,264.02	100.00%
----	------------	---------	------------	---------	------------	---------

报告期内，公司主营业务毛利分产品构成情况如下：

业务板块	2015年度		2014年度		2013年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
出售物业销售	263,298.55	42.31%	131,883.51	27.90%	117,381.10	28.77%
租金	24,631.23	87.45%	28,016.52	89.00%	25,284.83	92.46%
酒店	868.62	4.19%	-3,948.89	-55.90%	408.99	6.91%
其他	1,660.73	26.09%	1,987.72	8.03%	5,734.43	34.04%
合计	290,459.13	42.87%	157,938.85	29.46%	148,809.35	32.49%

分业务板块来看，出售物业销售业务板块，由于出售物业销售毛利额在公司主营业务毛利额中的占比较高，因此出售物业销售的毛利水平对公司盈利规模的影响较大。受不同地区项目收入结构占比变化的影响，公司近三年物业销售毛利率变动较大。

三、公司未来发展

本公司着眼自身发展，结合当前国内外经济形势，制定“五年计划”，为2016年-2020年的发展定下具体蓝图。“五年计划”提出主业板块“三轮驱动”的商业地产战略，目标让本公司成为商业营运专家、质量地产行家及资产管理赢家；并提出“聚焦、精品、资本”的三个战略要素，坚定本公司聚焦上海为核心的长三角区域、全面提升产品和服务质量。

公司经过不断发展，已经成为覆盖全国、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的大型商业房地产开发企业。在土地储备方面，落实“以上海为中心，深耕长三角”战略；在土地获取方面，严格控制地价；在项目的布局与定位上，侧重于地铁沿线和地铁上盖商业物业的模式；在物业开发方面，将继续坚持以商业地产为核心，坚持销售物业快速周转与优质物业自持升值的经营策略，通过标准化的运营模式扩大收入规模、保持盈利能力。并通过不断提升专业能力，及时准确地分析行业环境及宏观经济政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定

健康发展；在商业运营方面，公司坚持打造商业运营为公司第一竞争力，突破经营效益，提升资产价值。未来结合项目特色，打造三大商业产品线，分别为高端产品线宝龙一城，中高端产品线宝龙城，中端主流产品宝龙广场，更好的服务消费者；在财务规划方面，公司目标为进一步优化债务结构，降低融资成本，拓宽融资渠道，整合宝龙地产控股的资源，实现财务目标与多元化投资。

四、严重违约事项

报告期内，公司与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

五、独立性情况

报告期内本公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

六、非经营性往来占款

报告期内本公司不存在非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

七、违法违规情况

报告期内本公司在公司治理、内部控制等方面不存在违反《公司法》、《公司章程》规定的情况。

第六节 公司重大事项

一、公司涉及的重大诉讼事项、仲裁或收到重大行政处罚的事项

报告期内，本公司不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

二、报告期内公司破产重整事项

报告期内，本公司不存在破产重整事项。

三、公司债券面临暂停或终止上市风险情况

报告期内，本公司债券不存在面临暂停或终止上市风险的情况。

四、公司及其控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施的情况

报告期内，本公司控股股东不存在对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的未决诉讼、仲裁事项及行政处罚案件。

五、报告期内其他重大事项

序号	重大事项	是否发生
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；	否
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	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；	否
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚；	否
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；	否
11	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
12	发行人涉嫌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

13	发行人拟变更募集说明书的约定；	否
14	发行人不能根据《募集说明书》的约定按期支付本息；	否
15	发行人管理层不能正常履行职责，导致甲方债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；	否
16	发行人提出债务重组方案的；	否
17	本次债券可能被暂停或终止提供交易或转让服务的；	否
18	发生永续期公司债约定的强制兑付事件的；	否

第七节 公司 2015 年度财务报告

本公司 2015 年经审计的财务报告请参见附件。

第八节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、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。
- 五、其他备查文件。

（本页无正文，为《上海宝龙实业发展有限公司公司债券2015年年度报告》
之盖章页）



上海宝龙实业发展有限公司

2016 年 6 月 27 日



中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
Zhonghui Certified Public Accountants LLP

地址 (Add) : 中国杭州市钱江新城新业路8号UDC时代大厦A座6层

邮编 (P.C) : 310016

电话 (Tel) : 0571-88879999

传真 (Fax) : 0571-88879000

www.zhcpa.com

上海宝龙实业发展有限公司

2015 年度审计报告



审计报告

中汇会审[2016]3250号

上海宝龙实业发展有限公司董事会:

我们审计了后附的上海宝龙实业发展有限公司(以下简称上海宝龙公司)财务报表,包括2015年12月31日的合并及母公司资产负债表,2015年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及合并财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,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，上海宝龙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，公允反映了上海宝龙公司2015年12月31日的合并及母公司财务状况以及2015年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

中国注册会计师：

报告日期：2016年5月28日

合并资产负债表

2015年12月31日



会合01表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产：					流动负债：				
货币资金	1	1	5,722,288,488.63	4,978,763,984.24	短期借款	15	34	420,500,000.00	548,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	2		500,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		35		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		36		
应收票据		4			应付票据	16	37	393,300,000.00	312,000,000.00
应收账款	3	5	953,097,501.85	1,078,754,070.75	应付账款	17	38	2,916,515,138.73	2,052,497,122.91
预付款项	4	6	456,649,685.85	175,508,034.02	预收款项	18	39	3,093,546,363.29	2,543,133,649.37
应收利息		7			应付职工薪酬	19	40	19,682,417.68	14,308,161.29
应收股利	5	8	63,000,000.00		应交税费	20	41	1,897,978,447.70	1,250,124,728.82
其他应收款	6	9	435,352,474.87	4,896,620,165.19	应付利息	21	42	4,477,217.08	6,132,760.86
存货	7	10	12,486,179,203.64	12,158,004,340.40	应付股利	22	43	933,193,355.40	11,388,888.89
划分为持有待售的资产		11			其他应付款	23	44	5,365,703,823.34	11,975,377,175.55
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		45		
其他流动资产	8	13	204,322,269.98	35,306,921.17	一年内到期的非流动负债	24	46	1,285,419,504.60	1,726,568,505.81
流动资产合计		14	20,320,889,525.02	23,323,457,515.77	其他流动负债		47		
非流动资产：					流动负债合计		48	16,330,316,267.82	20,439,530,993.50
可供出售金融资产		15			非流动负债：				
持有至到期投资		16			长期借款	25	49	7,480,620,924.00	5,046,440,000.00
长期应收款		17			应付债券	26	50	494,098,699.15	
长期股权投资	9	18	1,582,486,178.56	1,637,908,861.64	其中：优先股		51		
投资性房地产	10	19	18,157,480,788.15	15,257,710,522.18	永续债		52		
固定资产	11	20	1,073,196,380.91	863,868,958.53	长期应付款		53		
在建工程	12	21	617,786,390.58	507,986,234.42	长期应付职工薪酬		54		
工程物资		22			专项应付款		55		
固定资产清理		23			预计负债		56		
生产性生物资产		24			递延收益		57		
油气资产		25			递延所得税负债		58	2,412,235,446.92	1,870,570,239.67
无形资产	13	26	799,301,141.25	647,590,031.10	其他非流动负债		59		
开发支出		27			非流动负债合计		60	10,386,955,070.07	6,917,010,239.67
商誉		28			负债合计		61	26,717,271,337.89	27,356,541,233.17
长期待摊费用		29			所有者权益：				
递延所得税资产		30	129,721,711.30	34,033,274.69	实收资本	27	62	1,049,418,877.00	115,000,000.00
其他非流动资产		31			其他权益工具	28	63	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
非流动资产合计		32	22,359,972,590.75	18,949,097,882.56	其中：优先股		64		
					永续债	28	65	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00
					资本公积	29	66	593,372,188.00	1,527,791,065.00
					减：库存股		67		
					其他综合收益		68		
					专项储备		69		
					盈余公积	30	70	64,099,861.26	57,500,000.00
					未分配利润	31	71	11,366,987,438.95	9,336,530,299.24
					归属于母公司所有者权益合计		72	14,373,878,365.21	12,336,821,364.24
					少数股东权益		73	1,589,712,412.67	2,579,192,800.92
					所有者权益合计		74	15,963,590,777.88	14,916,014,165.16
资产总计		33	42,680,862,115.77	42,272,555,398.33	负债和所有者权益总计		75	42,680,862,115.77	42,272,555,398.33

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2015年度



会合02表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、营业收入	1	1	6,775,887,235.23	5,360,339,004.52
减：营业成本	1	2	3,871,295,952.98	3,780,950,455.80
营业税金及附加	2	3	788,646,570.77	478,653,052.00
销售费用		4	274,485,346.62	265,661,160.01
管理费用		5	277,757,526.07	329,977,093.55
财务费用		6	10,120,041.64	59,282,443.73
资产减值损失	3	7	-69,332,113.66	5,493,964.54
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	4	8	1,364,841,531.64	479,695,438.63
投资收益(损失以“-”号填列)	5	9	17,045,514.84	97,094,732.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10	17,045,514.84	97,094,732.14
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11	3,004,800,957.29	1,017,111,005.66
加：营业外收入	6	12	6,009,925.69	144,992,024.97
其中：非流动资产处置利得		13	191,224.80	11,331,347.25
减：营业外支出	7	14	28,741,150.24	27,416,272.43
其中：非流动资产处置损失		15	5,550.05	45,035.48
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		16	2,982,069,732.74	1,134,686,758.20
减：所得税费用	8	17	858,110,875.73	386,020,334.47
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		18	2,123,958,857.01	748,666,423.73
归属于母公司所有者的净利润		19	2,190,157,000.97	759,846,049.12
少数股东损益		20	-66,198,143.96	-11,179,625.39
五、其他综合收益的税后净额		21		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		22		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		23		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		23		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		24		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		24		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		25		
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.现金流量套期损益的有效部分		26		
5.外币财务报表折算差额		27		
6.其他		27		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		28		
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		28	2,123,958,857.01	748,666,423.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		29	2,190,157,000.97	759,846,049.12
归属于少数股东的综合收益总额		30	-66,198,143.96	-11,179,625.39
七、每股收益：				
(一)基本每股收益		31		
(二)稀释每股收益		32		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2015年度

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审 核 专 用 章

会合03表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	7,162,024,199.13	5,558,453,918.29
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金	1	3	160,517,693.00	168,688,500.74
经营活动现金流入小计		4	7,322,541,892.13	5,727,142,419.03
购买商品、接受劳务支付的现金		5	4,627,192,878.40	3,109,086,163.67
支付给职工以及为职工支付的现金		6	285,362,964.33	237,459,230.20
支付的各项税费		7	724,379,913.40	806,113,965.30
支付其他与经营活动有关的现金	2	8	390,180,863.37	717,189,919.88
经营活动现金流出小计		9	6,027,116,619.50	4,869,849,279.05
经营活动产生的现金流量净额		10	1,295,425,272.63	857,293,139.98
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11	500,000.00	14,500,000.00
取得投资收益收到的现金		12	3,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13	206,864.88	36,419,501.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金	3	15	1,742,236,451.89	1,705,310,977.00
投资活动现金流入小计		16	1,745,943,316.77	1,756,230,478.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	972,810,052.20	2,142,308,680.70
投资支付的现金		18	147,000,000.00	237,866,886.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金	4	20	751,268,792.27	1,010,642,749.01
投资活动现金流出小计		21	1,871,078,844.47	3,390,818,315.71
投资活动产生的现金流量净额		22	-125,135,527.70	-1,634,587,837.71
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23		1,315,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		24		15,000,000.00
取得借款收到的现金		25	6,568,535,800.00	4,901,681,861.00
发行债券收到的现金		26	494,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	5	27	2,225,509,414.49	2,490,999,623.18
筹资活动现金流入小计		28	9,288,045,214.49	8,707,681,484.18
偿还债务支付的现金		29	5,206,777,849.56	3,202,902,864.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		30	801,294,012.62	649,356,708.54
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		31	4,500,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	6	32	3,496,607,289.61	3,256,056,837.88
筹资活动现金流出小计		33	9,504,679,151.79	7,108,316,411.23
筹资活动产生的现金流量净额		34	-216,633,937.30	1,599,365,072.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		35		-59,829.98
五、现金及现金等价物净增加额		36	953,655,807.63	822,010,545.24
加：期初现金及现金等价物余额		37	3,324,291,987.24	2,502,281,442.00
六、期末现金及现金等价物余额		38	4,277,947,794.87	3,324,291,987.24

法定代表人：

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

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司
会合04表-1
金额单位：人民币元

项 目	行次	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	1	115,000,000.00		1,300,000,000.00	1,527,791,065.00					57,500,000.00	9,336,530,299.24	2,579,192,800.92	14,916,014,165.16
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
同一控制下企业合并	4												
其他	5												
二、本期期初余额	6	115,000,000.00		1,300,000,000.00	1,527,791,065.00					57,500,000.00	9,336,530,299.24	2,579,192,800.92	14,916,014,165.16
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7	934,418,877.00			-934,418,877.00					6,599,861.26	2,030,457,139.71	-989,480,388.25	1,047,576,612.72
(一) 综合收益总额	8										2,190,157,000.97	-66,198,143.96	2,123,958,857.01
(二) 所有者投入和减少资本	9	934,418,877.00			-934,418,877.00								
1. 所有者投入资本	10	934,418,877.00											934,418,877.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	11												
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12												
4. 其他	13												
(三) 利润分配	14				-934,418,877.00					6,599,861.26	-159,699,861.26	-923,282,244.29	-934,418,877.00
1. 提取盈余公积	15									6,599,861.26	-6,599,861.26		-1,076,382,244.29
2. 对所有者的分配	16												
3. 其他	17												
(四) 所有者权益内部结转	18												
1. 资本公积转增资本	19												
2. 盈余公积转增资本	20												
3. 盈余公积弥补亏损	21												
4. 其他	22												
(五) 专项储备	23												
1. 本期提取	24												
2. 本期使用	25												
(六) 其他	26												
四、本期期末余额	27	1,049,418,877.00		1,300,000,000.00	593,372,188.00					64,099,861.26	11,366,987,438.95	1,589,712,412.67	15,963,590,777.88

法定代表人：_____

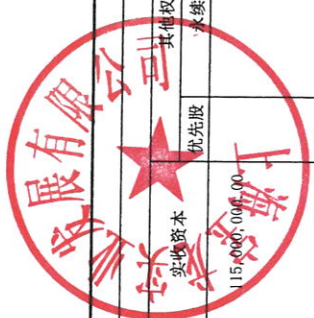
主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

合并所有者权益变动表(续)
2015年度

中汇会计师事务所
审 核
会合04表-2
金额单位:人民币元

上海宝龙实业发展有限公司																					
编制单位：上海宝龙实业发展有限公司																					
金额单位：人民币元																					
项 目	行次	上年数							少数股东权益	所有者权益合计											
		归属于母公司所有者权益																			
		实收资本	优先股	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益			专项储备	盈余公积	未分配利润								
一、上期期末余额	1	115,000,000.00						9,558.60						56,654,064.31	2,931,567,344.13	7,423,308,764.50	10,526,539,731.54				
加：会计政策变更	2																				
前期差错更正	3														230,358,230.54		230,358,230.54				
同一控制下企业合并	4							1,942,346,065.40							5,452,354,611.14	-4,840,390,624.19	2,554,310,052.35				
其他	5																				
二、本期期初余额	6	115,000,000.00						1,942,355,624.00						56,654,064.31	8,614,280,185.81	2,582,918,140.31	13,311,208,014.43				
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7							-414,564,559.00						845,935.69	722,250,113.43	-3,725,339.39	1,604,806,150.73				
(一) 综合收益总额	8							1,300,000,000.00							759,846,049.12	-11,179,625.39	748,666,423.73				
(二) 所有者投入和减少资本	9							1,300,000,000.00								11,954,286.00	897,389,727.00				
1. 所有者投入资本	10							-414,564,559.00									-402,610,273.00				
2. 其他权益工具持有者投入资本	11							-414,564,559.00								11,954,286.00	1,300,000,000.00				
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12																				
4. 其他	13																				
(三) 利润分配	14																				
1. 提取盈余公积	15													845,935.69	-37,595,935.69	-4,500,000.00	-41,250,000.00				
2. 对所有者的分配	16													845,935.69	-845,935.69						
3. 其他	17																				
(四) 所有者权益内部结转	18																				
1. 资本公积转增资本	19																				
2. 盈余公积转增资本	20																				
3. 盈余公积弥补亏损	21																				
4. 其他	22																				
(五) 专项储备	23																				
1. 本期提取	24																				
2. 本期使用	25																				
(六) 其他	26																				
四、本期期末余额	27	115,000,000.00						1,527,791,065.00						57,500,000.00	9,336,530,299.24	2,579,192,800.92	14,916,014,165.16				



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

2015年12月31日



会企01表

编制单位: 上海龙盛实业发展有限公司

金额单位: 人民币元

资 产	注释号	行次	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	行次	期末数	期初数
流动资产:					流动负债:				
货币资金		1	2,986,535,501.32	1,200,688,965.98	短期借款		34	399,500,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		35		
衍生金融资产		3			衍生金融负债		36		
应收票据		4			应付票据		37	381,900,000.00	310,000,000.00
应收账款	1	5	126,425,197.87	354,943,643.22	应付账款		38	83,111,710.08	21,078,336.44
预付款项		6	154,424,881.37	153,992,515.46	预收款项		39	28,126,814.68	185,573,934.93
应收利息		7			应付职工薪酬		40	5,589,953.17	4,095,034.86
应收股利		8			应交税费		41	7,060,713.12	1,434,269.38
其他应收款	2	9	2,231,699,337.50	3,201,044,413.74	应付利息		42	531,002.08	355,333.33
存货		10	52,093,508.83	56,927,851.99	应付股利		43		
划分为持有待售的资产		11			其他应付款		44	4,366,890,362.89	4,530,194,992.87
一年内到期的非流动资产		12			划分为持有待售的负债		45		
其他流动资产		13			一年内到期的非流动负债		46	2,773,972.60	160,000,000.00
流动资产合计		14	5,551,178,426.89	4,967,597,390.39	其他流动负债		47		
非流动资产:					流动负债合计		48	5,275,484,528.62	5,212,731,901.81
可供出售金融资产		15			非流动负债:				
持有至到期投资		16			长期借款		49		
长期应收款		17			应付债券		50	494,098,699.15	
长期股权投资	3	18	10,401,069,978.30	997,329,061.45	其中: 优先股		51		
投资性房地产		19			永续债		52		
固定资产		20	5,203,244.95	3,085,014.32	长期应付款		53		
在建工程		21			长期应付职工薪酬		54		
工程物资		22			专项应付款		55		
固定资产清理		23			预计负债		56		
生产性生物资产		24			递延收益		57		
油气资产		25			递延所得税负债		58		
无形资产		26			其他非流动负债		59		
开发支出		27			非流动负债合计		60	494,098,699.15	
商誉		28			负债合计		61	5,769,583,227.77	5,212,731,901.81
长期待摊费用		29			所有者权益:				
递延所得税资产		30		2,428,082.06	实收资本		62	1,049,418,877.00	115,000,000.00
其他非流动资产		31			其他权益工具		63		
非流动资产合计		32	10,406,273,223.25	1,002,842,157.83	其中: 优先股		64		
					永续债		65		
					资本公积		66	8,429,752,844.96	9,558.60
					减: 库存股		67		
					其他综合收益		68		
					专项储备		69		
					盈余公积		70	64,099,861.26	57,500,000.00
					未分配利润		71	644,596,839.15	585,198,087.81
					所有者权益合计		72	10,187,868,422.37	757,707,646.41
资产总计		33	15,957,451,650.14	5,970,439,548.22	负债和所有者权益总计		73	15,957,451,650.14	5,970,439,548.22

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司利润表

2015年度



会企02表

编制单位：上海定勇实业发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、营业收入	1	1	273,340,579.65	314,145,657.42
减：营业成本	1	2	141,048,889.12	210,143,563.15
营业税金及附加		3	881,727.51	319,660.51
销售费用		4		
管理费用		5	84,259,080.03	115,954,924.78
财务费用		6	24,988,795.78	35,208,893.57
资产减值损失		7	-9,712,328.24	-2,527,239.66
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		8		
投资收益(损失以“-”号填列)	2	9	39,578,753.49	71,319,234.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10	39,578,753.49	71,319,234.34
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		11	71,453,168.94	26,365,089.41
加：营业外收入		12	50,999.00	18,155,915.16
其中：非流动资产处置利得		13		
减：营业外支出		14		11,990.82
其中：非流动资产处置损失		15		
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		16	71,504,167.94	44,509,013.75
减：所得税费用		17	5,505,555.34	631,809.91
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		18	65,998,612.60	43,877,203.84
五、其他综合收益的税后净额		19		
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		20		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		21		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		22		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		23		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		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.现金流量套期损益的有效部分		27		
5.外币财务报表折算差额		28		
6.其他		29		
六、综合收益总额(综合亏损总额以“-”号填列)		30	65,998,612.60	43,877,203.84
七、每股收益：				
(一)基本每股收益		31		
(二)稀释每股收益		32		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2015年度



会企03表

编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

金额单位：人民币元

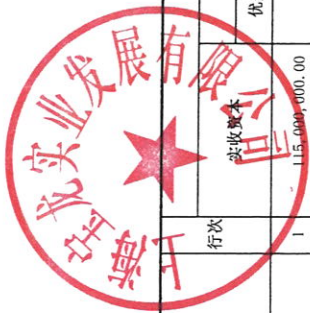
项 目	注释号	行次	本期数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		1	536,142,265.24	190,109,581.05
收到的税费返还		2		
收到其他与经营活动有关的现金		3	37,083,119.94	7,364,381.22
经营活动现金流入小计		4	573,225,385.18	197,473,962.27
购买商品、接受劳务支付的现金		5	248,458,984.65	126,282,181.88
支付给职工以及为职工支付的现金		6	79,193,471.86	58,508,587.76
支付的各项税费		7	8,911,463.59	3,221,925.30
支付其他与经营活动有关的现金		8	59,242,494.49	148,816,222.00
经营活动现金流出小计		9	395,806,414.59	336,828,916.94
经营活动产生的现金流量净额		10	177,418,970.59	-139,354,954.67
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		11		
取得投资收益收到的现金		12		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13		205,540.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14		
收到其他与投资活动有关的现金		15	798,516,542.48	1,144,285,587.53
投资活动现金流入小计		16	798,516,542.48	1,144,491,127.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17	4,376,688.49	667,619.90
投资支付的现金		18		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19		
支付其他与投资活动有关的现金		20	312,431,960.77	1,164,933,242.82
投资活动现金流出小计		21	316,808,649.26	1,165,600,862.72
投资活动产生的现金流量净额		22	481,707,893.22	-21,109,734.85
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		23		
取得借款收到的现金		24	923,960,500.00	640,561,861.00
发行债券收到的现金		25	494,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		26	3,261,830,545.74	2,593,017,259.07
筹资活动现金流入小计		27	4,679,791,045.74	3,233,579,120.07
偿还债务支付的现金		28	684,460,500.00	810,561,861.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29	8,828,828.19	25,707,095.54
支付其他与筹资活动有关的现金		30	2,588,326,656.33	2,205,268,038.27
筹资活动现金流出小计		31	3,281,615,984.52	3,041,536,994.81
筹资活动产生的现金流量净额		32	1,398,175,061.22	192,042,125.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		33		
五、现金及现金等价物净增加额		34	2,057,301,925.03	31,577,435.74
加：期初现金及现金等价物余额		35	117,817,790.58	86,240,354.84
六、期末现金及现金等价物余额		36	2,175,119,715.61	117,817,790.58

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表 2015年度



编制单位：上海宝龙实业发展有限公司

会企04表-1
金额单位：人民币元

项 目	行次	本期数				资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		实收资本	优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	1	115,000,000.00				9,558.60				57,500,000.00	585,198,087.81	757,707,646.41
加：会计政策变更	2											
前期差错更正	3											
其他	4											
二、本期期初余额	5	115,000,000.00				9,558.60				57,500,000.00	585,198,087.81	757,707,646.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	934,418,877.00				8,429,743,286.36				6,599,861.26	59,398,751.34	9,430,160,775.96
(一) 综合收益总额	7										65,998,612.60	65,998,612.60
(二) 所有者投入和减少资本	8	934,418,877.00				8,429,743,286.36						9,364,162,163.36
1. 所有者投入资本	9	934,418,877.00										934,418,877.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	10											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11											
4. 其他	12					8,429,743,286.36						8,429,743,286.36
(三) 利润分配	13											
1. 提取盈余公积	14									6,599,861.26	-6,599,861.26	
2. 对所有者分配的分配	15									6,599,861.26	-6,599,861.26	
3. 其他	16											
(四) 所有者权益内部结转	17											
1. 资本公积转增资本	18											
2. 盈余公积转增资本	19											
3. 盈余公积弥补亏损	20											
4. 其他	21											
(五) 专项储备	22											
1. 本期提取	23											
2. 本期使用	24											
(六) 其他	25											
四、本期期末余额	26	1,049,418,877.00				8,429,752,844.96				64,099,861.26	644,596,839.15	10,157,868,422.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Signature)

母公司所有者权益变动表(续) 2015年度

中企会审字[2016]第1111号
会计师事务所

编制单位: 上海宝龙实业发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	行次	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
			优先股	永续债	其他							
一、上期期末余额	2	115,000,000.00				9,558.60				56,654,064.31	509,886,578.81	681,550,201.72
加: 会计政策变更	3											
前期差错更正	4											
其他	5											
二、本期期初余额	6	115,000,000.00				9,558.60				56,654,064.31	542,166,819.66	713,830,442.57
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	7											
(一) 综合收益总额	8											
(二) 所有者投入和减少资本	9											
1. 所有者投入资本	10											
2. 其他权益工具持有者投入资本	11											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	12											
4. 其他	13											
(三) 利润分配	14											
1. 提取盈余公积	15											
2. 对所有者的分配	16											
3. 其他	17											
(四) 所有者权益内部结转	18											
1. 资本公积转增资本	19											
2. 盈余公积转增资本	20											
3. 盈余公积弥补亏损	21											
4. 其他	22											
(五) 专项储备	23											
1. 本期提取	24											
2. 本期使用	25											
(六) 其他	26											
四、本期期末余额		115,000,000.00				9,558.60				57,500,000.00	585,198,087.81	757,707,646.41

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李强

上海宝龙实业发展有限公司

财务报表附注

2015 年度

一、公司基本情况

上海宝龙实业发展有限公司(以下简称公司或本公司)系由宝龙地产(香港)控股有限公司出资设立的有限责任公司(台港澳法人独资),于 2010 年 2 月 22 日在上海市工商行政管理局登记注册,取得 310000400615987 号企业法人营业执照。公司注册地:上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室。法定代表人:许健康。公司成立时注册资本人民币 11,500 万元,均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。公司于 2015 年 12 月增资 934,418,877.00 元,注册资本变更为人民币 1,049,418,877.00 元,全部由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。

本公司属房地产行业。经营范围为:受母公司委托,为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包;建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理(拍卖除外)(以上商品不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本公司的母公司为宝龙地产(香港)控股有限公司;本公司最终控制方为许健康。

二、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则》进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力,无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）会计计量属性

财务报表项目以历史成本计量为主。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、衍生金融工具等以公允价值计量；投资性房地产采用公允价值模式计量；采购时超过正常信用条件延期支付的存货、固定资产等，以购买价款的现值计量；发生减值损失的存货以可变现净值计量，其他减值资产按可收回金额（公允价值与现值孰高）计量；盘盈资产等按重置成本计量。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对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；对于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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起 12 个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起 12 个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；原持有的股权投资为可供出售金融资产的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入购买日所属当期损益；原持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（五）合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

本期若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本期本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

对于分步处置股权至丧失控制权过程中的各项交易，各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况时，本公司将多次交易事项作为一揽子交易，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益：

1. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
2. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
3. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
4. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（六）现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般是指从购买日起3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。

（七）外币业务折算和外币报表的折算

1. 外币业务

对发生的外币业务，采用交易发生日的即期汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外，其他汇兑差额计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算；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，差额作为公允价值变动损益。

2. 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示；现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

（八）金融工具的确认和计量

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：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）、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置

时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的终止确认条件

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

5. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术(包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等)确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

（1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（2）可供出售金融资产减值

可供出售金融资产出现下列情形之一表明该资产发生减值：1) 发行方或债务人发生了严重财务困难；2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；5) 因发行方发生重大财务困难，该可供出售金融资产无法在活跃市场继续交易；6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高，担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；9) 其他表明可供出售金融资产发生减值的客观依据。

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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

(九) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

1. 单项金额重大并单项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	应收账款——金额 1,000 万元以上(含)的款项；其他应收款——金额 1,000 万元以上(含)的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，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；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收账款

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
以应收售楼款为信用风险组合确认	2 年以内(含 2 年，下同)，不计提；2 年以上，计提比例为 100%
以现金法下的第三方应收租金为信用风险组合确认	0-6 个月，不计提；7-12 月，计提比例为 50%；12 个月以上，计提比例为 100%
以关联方款项、直线法下的第三方应收租金和其他款项为信用风险组合确认	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

3. 按组合计提坏账准备的其他应收款

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
以关联方款项为信用风险组合确认	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
以其他款项为信用风险组合确认	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

4. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
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

5. 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等), 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。

(十) 存货的确认和计量

1. 本公司的存货主要为房地产开发产品, 包括已完工开发产品、在建开发产品。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业; 在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业。

2. 存货按成本进行初始计量, 房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用, 亦计入房地产开发产品成本。

3. 资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量。可变现净值是指在日常活动中, 存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

(十一) 长期股权投资的确认和计量

1. 长期股权投资的投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的, 合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的, 在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的, 公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益; 购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用, 计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分, 按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并, 根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的, 将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的, 在个别财务报表中, 按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和, 作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本; 原持有的股权采用权益法核算的, 相关其他综合收益暂不进行会计处理; 原持有股权投资为可供出售金融资产的, 其公允价值与账面价值之间的差额, 以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

(3) 除企业合并形成以外的: 以支付现金取得的, 按照实际支付的购买价款作为其初始投资成

本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；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》的有关规定确定；通过债务重组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 12 号——债务重组》的有关规定确定。

2. 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

(1) 对实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(2) 采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资应当调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

(3) 采用权益法核算的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。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和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；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。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照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和其他综合收益等。公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益予以抵销。

(4) 公司因追加投资等原因对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在个别财务报表中，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益在处置该项投资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进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，其他

综合收益和其他所有者权益全部结转。购买日之前持有的股权投资采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

(5) 公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在个别财务报表中，对于处置的股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的相关规定进行会计处理；处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试。如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失，计提长期股权投资减值准备。

(十二) 投资性房地产的确认和计量

1. 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(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量。

3. 本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。投资性房地产的公允价值由独立评估师根据公开市场价格及其他相关信息定期评估。

4. 自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产

的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

（十三）固定资产的确认和计量

1. 固定资产确认条件

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。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

3. 固定资产分类及折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。各类固定资产预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	0	2.5-5
运输工具	4-5	0-5	19-25
电子及其他设备	3-25	0-5	3.8-33.33

4. 固定资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产(包括商誉)的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十四) 在建工程的确认和计量

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠地计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按单项资产的可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十五) 借款费用的确认和计量

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。

2. 借款费用资本化期间

(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

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。

（十六）无形资产的确认和计量

1. 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。

2. 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：（1）运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；（2）技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；（3）以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；（4）现在或潜在的竞争者预期采取的行动；（5）为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；（6）对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；（7）与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

3. 无形资产减值测试及减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明无形资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年年末都进行减值测试。

单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十七）长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。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。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

（十八）预计负债的确认和计量

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：（1）该义务是承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（十九）职工薪酬

1. 短期薪酬的会计处理方法

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，或根据其他相关会计准则要求或允许计入资产成本。

离职后福利的会计处理方法

2. 离职后福利的会计处理方法

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司向单独主体缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划，公司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。

（二十）优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会[2014]13号），对发行的优先股、永续债、认股权、可转换公司债券等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

（二十一）收入确认原则

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入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. 物业销售

物业销售的收入在有关物业完工并验收合格，签订具有法律约束力的销售合同，将物业所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，并符合上述销售商品收入确认的其他条件时确认。

2. 租金收入

经营租赁下出租物业的租金收入按租赁期采用直线法确认。

3. 物业管理

物业管理产生的收入于提供服务的会计期间确认。

4. 酒店营运

来自房租、餐饮销售及其他配套服务的酒店收入于交付商品及提供服务时确认。

(二十二) 政府补助的确认和计量

1. 政府补助在同时满足下列两个条件时予以确认：(1) 能够满足政府补助所附条件；(2) 能够收到政府补助。

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

3. 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。

公司取得的用于构建或以其他方式形成长期资产的政府补助，划分为与资产相关的政府补助；公司取得的用于补偿以后期间或已经发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助；公司取得的既用于设备等长期资产的购置，也用于人工费、购买服务费、管理费等费用化支出的补偿的政府补助，属于与资产和收益均相关的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理，若无法区分，则将整项政府补助归类为与收益相关的政府补助。

公司取得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。公司取得与收益相关的政府补助，分别下列情况进行处理：(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) 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税

法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十四）租赁业务的确认和计量

1. 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

2. 经营租赁的会计处理

出租人：在租赁期内各个期间按照直线法将收取的租金确认计入当期损益。发生的初始直接费

用，直接计入当期损益。

承租人：在租赁期内各个期间按照直线法将租金支出计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，直接计入当期损益。

3. 融资租赁的会计处理

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

（二十五）持有待售资产的确认和计量

公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：（1）已经就处置该非流动资产作出决议；（2）与受让方签订了不可撤销的转让协议；（3）该项转让很可能在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，公司将该项资产的预计净残值调整为反映其公允价值减去处置费用后的金额（但不得超过该项资产符合持有待售条件时的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的非流动资产（不包括金融资产及递延所得税资产），以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为其他流动资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正说明

（一）会计政策变更说明

本期公司无会计政策变更事项。

（二）会计估计变更说明

本公司自 2015 年 1 月 1 日起对应收款项坏账准备的确认标准和计提方法的会计估计进行了变更，本次变更前后对按组合计提坏账准备的应收款项组合确认依据和坏账准备计提方法说明如下：

变更前：

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
以账龄为信用风险组合确认	账龄分析法，其中1年以内(含1年，下同)计提比例为5%，1-2年计提比例为10%，2-3年计提比例为20%，3年以上计提比例为50%
以关联方款项为信用风险组合确认	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

变更后：

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
以应收售楼款为信用风险组合确认	2年以内(含2年，下同)不计提；2年以上计提比例为100%
以现金法下的第三方应收租金为信用风险组合确认	0-6个月，不计提；7-12月计提比例为50%；12个月以上计提比例为100%
以关联方款项、直线法下的第三方应收租金和其他款项为信用风险组合确认	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

本公司此项会计估计变更采用未来适用法，对2015年度损益的影响为增加净利润74,733,836.60元。

(三) 前期差错更正说明

公司本期发现以前年度对部分股权投资核算方法和后续计量有误，在编制2015年的比较财务报表时采用追溯重述法对该项差错进行了更正。因该前期差错更正事项对合并财务报表的影响为，调增2014年年末长期股权投资390,780,183.12元，调减2014年年末可供出售金融资产98,005,020.00元，调增2014年年初未分配利润230,358,230.54元，调增2014年度投资收益62,416,932.58元，调增2014年年末未分配利润292,775,163.12元。

因该前期差错更正事项对母公司财务报表的影响为，调增2014年年末长期股权投资62,671,545.20元，调增2014年年初未分配利润32,280,240.85元，调增2014年度投资收益30,391,304.35元，调增2014年年末未分配利润62,671,545.20元。

六、税(费)项

(一) 增值税

按6%、17%的税率计缴。

(二) 营业税

按5%的税率计缴。

(三) 土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，

未超过扣除项目金额之和20%的，免缴土地增值税；增值额超过20%的，按税法规定的税率，即按增值额与扣除项目金额的比率，实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。根据国家税务总局国税发[2004]100号文和房地产项目开发所在地地方税务局的有关规定，从事房地产开发的控股子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目符合清算条件后向税务机关申请清算。

(四) 城市维护建设税

按应交流转税税额的 7%计缴。

(五) 教育费附加

按应交流转税税额的 3%计缴。

(六) 地方教育附加

按应交流转税税额的 2%计缴。

(七) 房产税

从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。

(八) 企业所得税

按应纳税所得额以 25%的税率计缴。

七、企业合并及合并财务报表

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	500.00	[注 1]
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	有限责任公司	上海	酒店管理	100.00	[注 2]
上海康承投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	2,000.00	[注 3]
青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司	有限责任公司	青岛	娱乐服务	458.32	[注 4]
青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司	有限责任公司	青岛	娱乐服务	399.47	[注 5]
上海兴龙投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	500.00	[注 6]
上海源龙投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	500.00	[注 7]
盐城宝莱百货有限公司	有限责任公司	盐城	商业百货	500.00	[注 8]

青岛宝莱商厦有限公司	有限责任公司	青岛	商业百货	1,500.00	[注 9]
上海豪祥餐饮管理有限公司	有限责任公司	上海	餐饮管理	1,000.00	[注 10]
上海瑞龙投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	10,500.00	[注 11]
上海皓商投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	500.00	[注 12]
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	100,000.00	[注 13]
晋江市晋龙实业发展有限公司	有限责任公司	晋江	地产开发	10,000.00	[注 14]
杭州华展房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	100,000.00	[注 15]
厦门宝龙实业有限公司	有限责任公司	厦门	地产开发	30,000.00	[注 16]
厦门宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	厦门	地产开发	10,000.00	[注 17]
天津宝龙城房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	地产开发	30,000.00	[注 18]
天津宝龙园房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	地产开发	10,000.00	[注 19]
上海贤通置业有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 20]
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	19,607.84	[注 21]
上海康睿房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 22]
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	[注 23]
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	[注 24]
上海崇旭投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	1,000.00	[注 25]
上海樽昶投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	1,000.00	[注 26]
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 27]
上海誉龙投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	1,000.00	[注 28]
Smart Line Development Limited	有限责任公司	香港	投资管理	40.80	

(续上表)

子公司名称	期末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否合 并报表
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	500.00		100.00	100.00	是
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	100.00		100.00	100.00	是
上海康承投资管理有限公司	2,000.00		100.00	100.00	是
青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司	100.00		100.00	100.00	是
青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司	100.00		100.00	100.00	是
上海兴龙投资管理有限公司	500.00		100.00	100.00	是

上海源龙投资管理有限公司	500.00		100.00	100.00	是
盐城宝莱百货有限公司	500.00		100.00	100.00	是
青岛宝莱商厦有限公司	1,500.00		100.00	100.00	是
上海豪祥餐饮管理有限公司			100.00	100.00	是
上海瑞龙投资管理有限公司	10,500.00		100.00	100.00	是
上海皓商投资管理有限公司	500.00		100.00	100.00	是
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	100,000.00		100.00	100.00	是
晋江市晋龙实业发展有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
杭州华展房地产开发有限公司	100,000.00		100.00	100.00	是
厦门宝龙实业有限公司	30,000.00		100.00	100.00	是
厦门宝龙置业发展有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
天津宝龙城房地产开发有限公司	30,000.00		100.00	100.00	是
天津宝龙园房地产开发有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
上海贤通置业有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	19,607.84		100.00	100.00	是
上海康睿房地产发展有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	5,000.00		70.00	70.00	是
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	5,000.00		100.00	100.00	是
上海崇旭投资管理有限公司			100.00	100.00	是
上海樽昶投资管理有限公司			100.00	100.00	是
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
上海誉龙投资管理有限公司	1,000.00		100.00	100.00	是
Smart Line Development Limited	40.80		100.00	100.00	是

(续上表)

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
上海宝龙皓丰企业发展有限公司		
上海宝龙艺境酒店管理有限公司		
上海康承投资管理有限公司		
青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司		

青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司		
上海兴龙投资管理有限公司		
上海源龙投资管理有限公司		
盐城宝莱百货有限公司		
青岛宝莱商厦有限公司		
上海豪祥餐饮管理有限公司		
上海瑞龙投资管理有限公司		
上海皓商投资管理有限公司		
上海宝龙展飞房地产开发有限公司		
晋江市晋龙实业发展有限公司		
杭州华展房地产开发有限公司		
厦门宝龙实业有限公司		
厦门宝龙置业发展有限公司		
天津宝龙城房地产开发有限公司		
天津宝龙园房地产开发有限公司		
上海贤通置业有限公司		
上海宝龙康骏房地产开发有限公司		
上海康睿房地产发展有限公司		
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	3,996.67	
上海宝龙精骏房地产开发有限公司		
上海崇旭投资管理有限公司		
上海樽昶投资管理有限公司		
上海宝龙富闽房地产开发有限公司		
上海誉龙投资管理有限公司		
Smart Line Development Limited		

[注 1]上海宝龙皓丰企业发展有限公司经营范围：实业投资，投资管理，资产管理，企业管理，餐饮管理(不得从事食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询及调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 2]上海宝龙艺境酒店管理有限公司经营范围：酒店管理，餐饮企业管理(不得从事食品生产经营)，企业管理服务，投资管理，会务会展服务，品牌管理，市场营销策划，企业管理咨询、投资咨询、商务信息咨询(以上咨询均除经纪)，旅游产品开发、设计，建筑装饰装饰建设工程设计施工一体化，酒店用品、厨房用品、日用百货、工艺礼品、针纺织品、办公设备、机电设备、电子设备、计算机、软件及辅助设备(除计算机信息系统安全专用产品)的销售，从事货物及技术的进出口业务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 3]上海康承投资管理有限公司经营范围：投资管理、咨询，企业管理咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，实业投资，资产管理，餐饮企业管理(不含食品生产经营)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 4]青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司经营范围：零售：预包装食品、散装食品、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)；量贩式 KTV(食品流通许可证, 卫生许可证, , 娱乐经营许可证有效期限以许可证为准)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 5]青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司经营范围：销售食品(依据食药部门核发的《食品经营许可证》开展经营活动)；量贩式 KTV(依据文广新部门核发的《娱乐经营许可证》、卫生部门核发的《卫生许可证》开展经营活动)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 6]上海兴龙投资管理有限公司经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不含食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询及调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 7]上海源龙投资管理有限公司经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不含食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 8]盐城宝莱百货有限公司经营范围：日用品、预包装食品、散装食品(食盐限零售)、珠宝首饰、服装、鞋帽、工艺品、针纺织品、玩具、五金、家用电器、通用设备、体育用品(除射击器材)、电子产品、文具用品、健身器材、一类医疗器械批发、零售；房屋、柜台租赁；物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 9]青岛宝莱商厦有限公司经营范围：一般经营项目：批发、零售：日用百货，化妆品，服

装鞋帽，纺织品，玩具，工艺品，金银首饰，钟表，眼镜(不含隐形眼镜)，五金机电(不含小轿车及乘用车)，家用电器，照相器材，体育用品，电子产品，办公用品，房屋、柜台租赁，物业管理，仓储(不含危险级违禁物品)，代理、发布、设计、制作国内广告。(以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营)。

[注 10]上海豪祥餐饮管理有限公司经营范围：

[注 11]上海瑞龙投资管理有限公司经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不含食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 12]上海皓商投资管理有限公司经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不得从事食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 13]上海宝龙展飞房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营，资产管理，酒店管理，物业服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 14]晋江市晋龙实业发展有限公司经营范围：从事房地产业、酒店业的投资；房地产开发和经营；房产租赁与物业管理服务。(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营)。

[注 15]杭州华展房地产开发有限公司经营范围：许可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：服务：物业管理、室内外装饰设计；其他无需报经审批的一起合法项目。

[注 16]厦门宝龙实业有限公司经营范围：房地产开发经营；其他企业管理服务；企业管理咨询；物业管理；自有房地产经营活动；绿化管理。

[注 17]厦门宝龙置业发展有限公司经营范围：从事房地产业的开发经营(不含土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营)；对房地产业的投资(不含证券、期货及其他金融业务)；物业管理。

[注 18]天津宝龙城房地产开发有限公司经营范围：房地产开发与经营；房产销售与租赁；物业管理及咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 19]天津宝龙园房地产开发有限公司经营范围：房地产开发与经营；房产销售、租赁；物业管理及咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 20]上海贤通置业有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，从事货物进出口及技术进出口业务，自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 21]上海宝龙康骏房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 22]上海康睿房地产发展有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 23]上海宝龙富嘉房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营；物业管理；资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 24]上海宝龙精骏房地产开发有限公司经营范围：地产开发经营，物业服务，资产管理，酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 25]上海崇旭投资管理有限公司经营范围：投资管理，资产管理，企业管理，餐饮企业管理（不得从事食品生产经营），投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 26]上海樽昶投资管理有限公司经营范围：投资管理，资产管理，企业管理，餐饮企业管理（不得从事食品生产经营），投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），企业形象策划，会务服务，展览展示服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 27]上海宝龙富闽房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营；物业管理；资产管理（除股权投资及股权投资管理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 28]上海誉龙投资管理有限公司经营范围：投资管理，企业资产委托管理（除金融业务），投资咨询、商务信息咨询（咨询除经纪），财务咨询（除代理记账），会展服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
福州宝龙房地产发展有限公司	有限责任公司	福州	地产开发	6,610.44	[注 1]
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	有限责任公司	苏州	酒店管理	8,000.00	[注 2]
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	有限责任公司	泰安	酒店管理	8,000.00	[注 3]

蚌埠宝龙置业有限公司	有限责任公司	蚌埠	地产开发	1,050.00	[注 4]
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	有限责任公司	青岛	地产开发	66,000.00	[注 5]
常州宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	常州	地产开发	57,214.12	[注 6]
洛阳宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	洛阳	地产开发	8,000.00	[注 7]
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 8]
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 9]
漳州宝龙置业有限公司	有限责任公司	漳州	地产开发	10,000.00	[注 10]
山东宝龙实业发展有限公司	有限责任公司	泰安	物业管理	1,000.00	[注 11]
苏州宝龙房地产发展有限公司	有限责任公司	苏州	地产开发	8,276.07	[注 12]
宿迁宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	宿迁	地产开发	10,000.00	[注 13]
无锡玉祁宝龙置业有限公司	有限责任公司	无锡	地产开发	11,288.07	[注 14]
安溪宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	安溪	地产开发	5,250.00	[注 15]
郑州茂龙企业管理咨询有限公司	有限责任公司	郑州	管理咨询	28,900.00	[注 16]
郑州宝龙房屋租赁有限公司	有限责任公司	郑州	房屋租赁	41,100.00	[注 17]
安溪宝龙资产经营管理有限公司	有限责任公司	安溪	投资管理	5,000.00	[注 18]
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	有限责任公司	蚌埠	投资管理	950.00	[注 19]
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	有限责任公司	泰安	房屋租赁	1,000.00	[注 20]
厦门宝龙设计咨询有限公司	有限责任公司	厦门	设计咨询	50.00	[注 21]
烟台宝龙体育置业有限公司	有限责任公司	烟台	地产开发	37,083.57	[注 22]

(续上表)

子公司名称	至本期末 实际投资额	实质上构成对子公 司的净投资余额	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	是否合 并报表
福州宝龙房地产发展有限公司	6,610.44		100.00	100.00	是
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	8,000.00		75.00	75.00	是
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	8,000.00		70.00	70.00	是
蚌埠宝龙置业有限公司	1,050.00		75.00	75.00	是
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	66,000.00		75.00	75.00	是
常州宝龙置业发展有限公司	57,214.12		100.00	100.00	是
洛阳宝龙置业发展有限公司	8,000.00		100.00	100.00	是
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是

上海宝龙康晟房地产发展有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
漳州宝龙置业有限公司	10,000.00		75.00	75.00	是
山东宝龙实业发展有限公司	1,000.00		70.00	70.00	是
苏州宝龙房地产发展有限公司	8,276.07		75.00	75.00	是
宿迁宝龙置业发展有限公司	10,000.00		100.00	100.00	是
无锡玉祁宝龙置业有限公司	11,288.07		60.00	60.00	是
安溪宝龙置业发展有限公司	5,250.00		85.00	85.00	是
郑州茂龙企业管理咨询有限公司	28,900.00		70.00	70.00	是
郑州宝龙房屋租赁有限公司	41,100.00		70.00	70.00	是
安溪宝龙资产经营管理有限公司	5,000.00		85.00	85.00	是
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	950.00		75.00	75.00	是
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	1,000.00		70.00	70.00	是
厦门宝龙设计咨询有限公司	50.00		80.00	80.00	是
烟台宝龙体育置业有限公司	37,083.57		100.00	100.00	是

(续上表)

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
福州宝龙房地产发展有限公司		
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	-541.79	2,541.79
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	2,341.21	58.79
蚌埠宝龙置业有限公司	23,746.07	
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	56,582.48	
常州宝龙置业发展有限公司		
洛阳宝龙置业发展有限公司		
上海宝龙华睿房地产开发有限公司		
上海宝龙康晟房地产发展有限公司		
漳州宝龙置业有限公司	3,079.61	
山东宝龙实业发展有限公司	3,399.98	
苏州宝龙房地产发展有限公司	1,472.89	
宿迁宝龙置业发展有限公司		

无锡玉祁宝龙置业有限公司	3,702.91	812.32
安溪宝龙置业发展有限公司	9,946.73	
郑州茂龙企业管理咨询有限公司	37,583.15	
郑州宝龙房屋租赁有限公司	11,579.37	750.63
安溪宝龙资产经营管理有限公司	965.63	
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	785.20	
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	322.80	
厦门宝龙设计咨询有限公司	8.33	1.67
烟台宝龙体育置业有限公司		

[注 1]福州宝龙房地产发展有限公司经营范围：在福州市台江区二环路工业路口东南侧规划部门划定的红线内建造、出售、出租“宝龙城市广场”及相应的物业管理。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营）。

[注 2]苏州太仓宝龙大酒店有限公司经营范围：酒店管理的咨询服务。以下限分支机构经营：客房、中西餐饮(含西点)，康体、游泳池经营。洗衣服务、会务服务、停车场服务。预包装食品、服装、日用百货的零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 3]山东泰安瑞龙大酒店有限公司经营范围：住宿(有效期限以许可证为准)；餐饮服务(中餐类制售/西餐类制售/含凉菜/含裱花蛋糕/含生食海产品/冷热饮品制售，有效期限以许可证为准)；酒店管理及咨询服务；日用百货、工艺美术品(不含文物)零售；洗衣服务；会务服务；停车服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 4]蚌埠宝龙置业有限公司经营范围：许可经营项目：在蚌埠市 03031006043-1、03031006043-2、03031006044-1 和 03031006044-2 地块进行房地产项目开发(凭资质证经营)。一般经营项目：物业经营管理、房屋销售、房屋租赁。

[注 5]宝龙集团(青岛)置业发展有限公司经营范围：房地产(城阳区城阳街道崇阳路以南、文阳路以北、长城路以西、江城路以东)、酒店开发建设及物业管理(以上凭资质经营)；自有房屋租赁；室外广告牌租赁；酒店的经营管理；中西餐饮及娱乐的项目筹建(筹建期间不得开展生产经营活动)；仓储(不含危险品、违禁品)；物流(不含运输)；配送服务；装饰、装修工程服务。

[注 6]常州宝龙置业发展有限公司经营范围：房地产开发和经营。物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 7]洛阳宝龙置业发展有限公司经营范围：房地产开发；装饰装修工程施工；仓储；物流；非国家控制商品配送服务；房屋租赁。

[注 8]上海宝龙华睿房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，自备房屋融物租赁，酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 9]上海宝龙康晟房地产发展有限公司经营范围：房地产开发，物业管理，酒店管理(除餐饮业务)，自有房屋租赁，销售钢材。（企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营）。

[注 10]漳州宝龙置业有限公司经营范围：房地产开发(凭资质证书开展经营活动)；装饰装修工程施工；旅游项目开发。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

[注 11]山东宝龙实业发展有限公司经营范围：物业管理服务(不含保安服务)；投资酒店经营管理；装饰装修工程设计服务；酒店管理及咨询服务；物业租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，有效期以许可证为准）。

[注 12]苏州宝龙房地产发展有限公司经营范围：在合法取得的土地上进行普通房地产开发；酒店管理、物业管理及商业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 13]宿迁宝龙置业发展有限公司经营范围：房地产开发、经营；物业管理；日用百货、化妆品、服装鞋帽、工艺美术品、钟表、纺织品、玩具、五金及家电、黄金珠宝饰品、家用电器、机电产品(无线电发射设备除外)、照相器材、通讯器材、体育用品、电子产品、文化用品、健身器材、眼镜的销售；房屋、柜台租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 14]无锡玉祁宝龙置业有限公司经营范围：从事对玉祁镇民主村振祁路两侧 6005-73、74、75、76 号地块的房产开发(不含国家限制、禁止类项目)；用于普通住宅的建设，并经营本公司开发的房产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 15]安溪宝龙置业发展有限公司经营范围：在政府批准并获得土地使用权的土地范围内从事房地产、酒店开发建设；酒店经营管理(含餐饮、住宿、会务服务)；物业管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 16]郑州茂龙企业管理咨询有限公司经营范围：商务咨询(外商禁止经营类除外)。

[注 17]郑州宝龙房屋租赁有限公司经营范围：房屋租赁(仅限本公司自有物业)。

[注 18]安溪宝龙资产经营管理有限公司经营范围：房屋租赁、物业管理服务。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

[注 19]蚌埠宝龙资产经营管理有限公司经营范围：一般经营项目：自持房产管理、房屋租赁。

[注 20]山东泰安宝龙房屋租赁有限公司经营范围：房屋租赁及管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，有效期以许可证为准）。

[注 21]厦门宝龙设计咨询有限公司经营范围：从事建筑工程、装饰工程、室内外环境艺术、

室内外园林绿化工程的设计、咨询。

[注 22]烟台宝龙体育置业有限公司经营范围：从事海阳市湿地公园西、滨海路南，土地面积 429,549.33 平方米地块综合体育场馆开发经营及其物业管理；酒店经营管理、客房服务及咨询服务(仅限分公司)，中西餐饮(仅限分公司)；洗衣服务；会务服务；自有房屋租赁；从事海阳市滨海路北、西环路西，土地面积 238,700 平方米地块普通住宅的开发与经营及其物业管理(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(二) 本期合并范围发生变更的说明

1. 本期新纳入合并财务报表范围的主体

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

①2015 年 3 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立上海宝龙精骏房地产开发有限公司。该公司于 2015 年 3 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 5,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2015 年 12 月 31 日，上海宝龙精骏房地产开发有限公司的净资产为 37,337,238.85 元，成立日至期末的净利润为-12,662,761.15 元。

②2015 年 10 月，子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司出资设立上海豪祥餐饮管理有限公司。该公司于 2015 年 10 月 15 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司认缴 1,000 万元，占 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2015 年 12 月 31 日，子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司尚未实际出资，上海豪祥餐饮管理有限公司的净资产为-953,253.44 元，成立日至期末的净利润为-953,253.44 元。

③2015 年 11 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立上海宝龙富闽房地产开发有限公司。该公司于 2015 年 11 月 26 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 10,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2015 年 12 月 31 日，上海宝龙富闽房地产开发有限公司的净资产为 99,953,841.47 元，成立日至期末的净利润为-46,158.53 元。

④2015 年 7 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司设立上海崇旭投资管理有限公司。该公司于 2015 年 7 月 7 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，子公司上海瑞龙投资管理有限公司认缴 1,000 万元，占 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2015 年 12 月 31 日，上海瑞龙投资管理有限公司尚未实际出资，上海崇

旭投资管理有限公司的净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。

⑤2015 年 7 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司设立上海樽昶投资管理有限公司。该公司于 2015 年 7 月 7 日完成工商设立登记，注册资本为人民币 1,000 万元，子公司上海瑞龙投资管理有限公司认缴 1,000 万元，占 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。截止 2015 年 12 月 31 日，上海瑞龙投资管理有限公司尚未实际出资，上海樽昶投资管理有限公司的净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。

(2) 由于同一控制下的合并而增加子公司的情况说明

①根据公司与宝龙地产(香港)控股有限公司于 2015 年 11 月 24 日签订《股权转让协议》，宝龙地产(香港)控股有限公司以其持有的常州宝龙置业发展有限公司 90%股权作价 7,200 万美元对本公司进行增资，由此本公司取得常州宝龙置业发展有限公司 90%股权。由于常州宝龙置业发展有限公司和本公司同受宝龙地产(香港)控股有限公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。截止 2015 年 12 月末，常州宝龙置业发展有限公司已取得常州市商务局常商资批(2015)67 号《关于同意常州宝龙置业发展有限公司股权转让变更为内资企业的批复》，并办理了相关登记手续。本公司在 2015 年 12 月末已拥有该公司的实质控制权，将 2015 年 12 月 31 日确定为合并日，将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

②根据公司与宝龙地产(香港)控股有限公司于 2015 年 11 月 11 日签订《股权转让协议》，宝龙地产(香港)控股有限公司以其持有的烟台宝龙体育置业有限公司 95%股权作价 5,220.25 万美元对本公司进行增资，由此本公司取得烟台宝龙体育置业有限公司 95%股权。由于烟台宝龙体育置业有限公司和本公司同受宝龙地产(香港)控股有限公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。截止 2015 年 12 月末，烟台宝龙体育置业有限公司已取得烟台市商务局烟商务(2015)341 号《关于同意烟台宝龙体育置业有限公司股权转让变更为内资企业的批复》，并办理了相关登记手续。本公司在 2015 年 12 月末已拥有该公司的实质控制权，将 2015 年 12 月 31 日确定为合并日，将其纳入合并财务报表范围，并依据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定，相应调整了合并财务报表的比较数据。

(3) 其他说明

根据本公司与宝龙地产(香港)控股有限公司于 2010 年 12 月 26 日签订的《委托经营管理合同》，根据该合同协议约定，宝龙地产(香港)控股有限公司将其持有的福州宝龙房地产发展有限公司 100%股权的表决权及日常经营管理权力全部授权给本公司，该等权力包括但不限于本公司能够任命或批准福州宝龙房地产发展有限公司的董事会成员、关键管理人员、决定公司的日常经营、投融资活动

等。同时，本公司享有福州宝龙房地产开发公司每年利润的 51%作为回报。根据上述协议，本公司拥有实际控制福州宝龙房地产发展有限公司的相关权力并享有与该权力相关的可变回报，故本公司自 2010 年 12 月起将福州宝龙房地产发展有限公司及其控制的子公司纳入本公司合并报表范围。

根据本公司与宝龙地产(香港)控股有限公司于 2015 年 11 月 11 日签订《股权转让协议》，宝龙地产(香港)控股有限公司以其持有的福州宝龙房地产发展有限公司 100%股权作价 800 万美元对本公司进行增资。截止 2015 年 12 月末，福州宝龙房地产发展有限公司已取得福州市台江区商务局台商务(2015)87 号《关于同意福州宝龙房地产发展有限公司股权转让有关事项的批复》，并办理了相关登记手续。故本公司在 2015 年 12 月对福州宝龙房地产发展有限公司由协议控制变为实际持有其 100%股权。由于福州宝龙房地产发展有限公司和本公司同受宝龙地产(香港)控股有限公司最终控制且该项控制非暂时的，本公司在编制 2015 年比较财务报表时依据《企业会计准则第 20 号-企业合并》关于同一控制下企业合并的相关规定，相应调整了合并财务报表的比较数据，视同在 2014 年初即已将福州宝龙房地产发展有限公司 100%纳入本公司合并财务报表范围。

2. 本期不再纳入合并财务报表范围的主体

出售股权而减少子公司的情况说明

根据本公司子公司上海瑞龙投资管理有限公司与上海富迪投资有限公司于 2015 年 11 月 13 日签订的《股权转让协议》，上海瑞龙投资管理有限公司将所持有的镇江宝镇投资有限公司 100%股权以人民币 1,000.00 万元转让给上海富迪投资有限公司。本次股权转让后本公司子公司上海瑞龙投资管理有限公司失去对镇江宝镇投资有限公司的控制权，自 2015 年 11 月 13 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

八、利润分配

根据公司章程及相关决议，本期按母公司实现净利润的 10%提取法定盈余公积金 6,599,861.26 元。

九、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2015 年 1 月 1 日，期末系指 2015 年 12 月 31 日；本期系指 2015 年度，上年系指 2014 年度。金额单位为人民币元。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

币 种	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			918,063.31			1,572,292.14
银行存款						
人民币			4,276,950,947.65			3,318,973,764.88
港币	1,444.83	0.8378	1,210.45	1,500.67	0.7889	1,183.83
美元	11,946.14	6.4936	77,573.46	611,986.66	6.1190	3,744,746.39
小 计			<u>4,277,029,731.56</u>			<u>3,322,719,695.10</u>
其他货币资金						
人民币			1,444,340,593.96			1,654,471,997.00
合 计			<u>5,722,288,388.83</u>			<u>4,978,763,984.24</u>

(2) 其他货币资金包括预售物业建筑款保证金 33,095,450.47 元、银行贷款保证金 410,508,616.97 元、客户按揭贷款保证金 49,418,317.38 元、银行承兑汇票保证金 316,815,785.71 元、应付建筑款保证金 78,336.85 元及内保外贷信用证保证金 634,424,086.58 元。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资		500,000.00

(2) 本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产投资变现不存在重大限制。

3. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	占总额		计提		占总额		计提	
	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)	账面余额	比例(%)	坏账准备	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	963,131,518.96	100.00	10,034,017.11	1.04	1,130,562,922.46	100.00	51,808,851.71	4.58

单项金额虽不重大但单
 项计提坏账准备

合 计	<u>963,131,518.96</u>	<u>100.00</u>	<u>10,034,017.11</u>	<u>1.04</u>	<u>1,130,562,922.46</u>	<u>100.00</u>	<u>51,808,851.71</u>	<u>4.58</u>
-----	-----------------------	---------------	----------------------	-------------	-------------------------	---------------	----------------------	-------------

[注]应收账款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额1,000万元以上(含)的应收账款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

(2)坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

1)期末按组合计提坏账准备情况

①应收售楼款组合：

期末数			
账 龄	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	480,145,096.27	96.09	
1-2 年	11,548,617.00	2.31	
2 年以上	7,995,517.11	1.60	7,995,517.11
小 计	<u>499,689,230.38</u>	<u>100.00</u>	<u>7,995,517.11</u>

②现金法下的第三方应收租金组合：

期末数			
账 龄	账面余额	比例 (%)	坏账准备
0-6 月	9,556,035.77	78.17	
7-12 月	1,258,957.05	10.30	629,477.53
12 个月以上	1,409,022.47	11.53	1,409,022.47
小 计	<u>12,224,015.29</u>	<u>100.00</u>	<u>2,038,500.00</u>

③直线法下的第三方应收租金、关联方及其他款项组合：

期末数			
账 龄	账面余额	比例 (%)	坏账准备
直线法下的租金	311,678,843.00	69.08	

关联方	133,848,682.96	29.66
其他	5,690,747.33	1.26
小 计	<u>451,218,273.29</u>	<u>100.00</u>

2) 期初按组合计提坏账准备情况

①以账龄为信用风险组合：

账 龄	期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	937,235,166.39	95.16	46,861,758.30
1-2 年	46,719,363.10	4.74	4,671,936.31
2 年以上	654,863.00	0.07	130,972.60
3 年以上	288,369.00	0.03	144,184.50
小 计	<u>984,897,761.49</u>	<u>100.00</u>	<u>51,808,851.71</u>

②以关联方款项为信用风险组合：

项 目	期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	145,665,160.97		

(3) 应收持有公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账准备	账面余额	计提坏账准备
宝龙地产(香港)控股有限公司	4,045,471.00			

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
洛阳春之堂商贸有限公司	非关联方	112,176,011.56	1 年以内	11.65
厦门联商物流有限公司	关联方	49,801,801.35	1 年以内	5.17
盐城宝龙置业发展有限公司	关联方	35,657,730.01	1 年以内	3.70
城阳巴黎春天百货	非关联方	24,571,049.72	1 年以内	2.55
上海煦新贸易有限公司	关联方	22,350,464.59	1 年以内	2.32
小 计		<u>244,557,057.23</u>		<u>25.39</u>

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款 余额的比例(%)
宝龙地产(香港)控股有限公司	母公司	4,045,471.54	0.42
盐城宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制	35,657,730.01	3.70
烟台宝龙房地产开发有限公司	受同一母公司控制	1,184,602.15	0.12
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制	49,801,801.35	5.17
上海煦新贸易有限公司	受同一最终控制方控制	22,350,464.59	2.32
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	11,889,887.60	1.23
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制	5,031,426.04	0.52
青岛宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,766,507.84	0.18
宝龙置地发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,661,438.94	0.17
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业	459,352.90	0.05
小 计		<u>133,848,682.96</u>	<u>13.88</u>

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账 准备	账面余额	比例(%)	坏账 准备
1 年以内	302,926,294.44	66.34	302,926,294.34	21,784,642.51	12.41	21,784,642.51
1 至 2 年				70,250,000.51	40.02	70,250,000.51
2 至 3 年	70,250,000.51	15.38	70,250,000.51	27,353,237.00	15.59	27,353,237.00
3 年以上	83,473,391.00	18.28	83,473,391.00	56,120,154.00	31.98	56,120,154.00
合 计	<u>456,649,685.85</u>	<u>100.00</u>	<u>456,649,685.85</u>	<u>175,508,034.02</u>	<u>100.00</u>	<u>175,508,034.02</u>

[注]截至2015年12月31日止,账龄超过一年的预付款项主要为预付土地款,由于尚未取得土地证,该款项未结转。

(2) 期末无预付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末无预付持有本公司关联方单位款项。

(4) 期末未发现预付款项存在明显减值迹象,故未计提坏账准备。

5. 应收股利

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
长期股权投资	63,000,000.00		63,000,000.00			

(2) 期末应收关联方股利 63,000,000.00 元，占应收股利余额的 100.00%。

(3) 期末未发现应收股利存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。

6. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	占总额		坏账	计提	占总额		坏账	计提
	账面余额	比例(%)	准备	比例(%)	账面余额	比例(%)	准备	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	435,352,474.87	100.00			4,924,177,444.25	100.00	27,557,279.06	0.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>435,352,474.87</u>	<u>100.00</u>			<u>4,924,177,444.25</u>	<u>100.00</u>	<u>27,557,279.06</u>	<u>0.56</u>

[注]其他应收款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额1,000万元以上(含)的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 期末按组合计提坏账准备情况

组 合	期末数		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
关联方组合	21,376,221.00		
其他组合	413,976,253.87		
小 计	<u>435,352,474.87</u>		

2) 期初按组合计提坏账准备情况

①以账龄为信用风险组合：

账 龄	期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	247,420,416.20	74.08	12,371,020.83
1-2 年	62,097,485.77	18.60	6,209,748.58
2-3 年	10,835,293.69	3.24	2,167,058.74
3 年以上	13,618,901.81	4.08	6,809,450.91
小 计	<u>333,972,097.47</u>	<u>100.00</u>	<u>27,557,279.06</u>

②以关联方为信用风险组合：

项 目	期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	4,590,205,346.78		

(3) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例 (%)
宝龙集团发展有限公司	受同一最终控制方控制	21,376,221.00	4.91

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
在建开发产品	7,956,264,022.50		7,956,264,022.50	8,880,173,660.34		8,880,173,660.34
已完工开发产品	4,529,915,181.14		4,529,915,181.14	3,277,830,680.06		3,277,830,680.06
合 计	<u>12,486,179,203.64</u>		<u>12,486,179,203.64</u>	<u>12,158,004,340.40</u>		<u>12,158,004,340.40</u>

[注] 期末存货中用于债务担保的账面价值为 3,943,718,384.96 元。

(2) 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

(3) 计入存货成本的借款费用资本化金额：

计入在建开发产品中的借款费用资本化利息金额 796,353,800.00 元：包括车位资本化利息金额 119,923,491.00 元，商铺资本化利息 451,430,039.00 元，住宅资本化利息金额 225,000,270.00

元；

计入已完工开发产品中的借款费用资本化利息金额 437,940,703.16 元：包括车位资本化利息金额 127,769,589.77 元,商铺资本化利息 278,479,418.69 元,住宅资本化利息金额 31,691,694.70 元。

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴的税费	204,322,269.98		204,322,269.98	35,306,921.17		35,306,921.17

(2) 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按权益法核算的长期股权投资	1,582,486,178.56		1,582,486,178.56	1,637,908,861.64		1,637,908,861.64
其中：对合营企业投资	694,864,373.90		694,864,373.90	673,816,583.98		673,816,583.98
对联营企业投资	887,621,804.66		887,621,804.66	964,092,277.66		964,092,277.66

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	权益法	78,000,000.00	629,970,667.03	38,469,791.02	668,440,458.05
上海宝龙展耀企业发展有限公司	权益法	45,900,000.00	43,845,916.95	-17,422,001.10	26,423,915.85
重庆宝龙长润置业发展有限公司	权益法	59,930,000.00	246,950,438.37	1,108,962.47	248,059,400.84
新乡宝龙置业发展有限公司	权益法	56,109,600.00	120,512,649.68	6,528,803.42	127,041,453.10
盐城宝龙置业发展有限公司	权益法	153,689,616.00	344,227,245.54	-71,113,648.19	273,113,597.35
上海泉商投资股份有限公司	权益法	37,000,000.00	36,178,914.16	-1,079,064.36	35,099,849.80
青岛宝龙房地产发展有限公司	权益法	2,204,765.99	99,163,724.04	-97,933,137.03	1,230,587.01
青岛宝龙置业发展有限公司	权益法	20,696,220.00	117,059,305.87	5,768,846.25	122,828,152.12

青岛宝龙大酒店管理有限公司	权益法	1,957,605.88		8,326,023.42	8,326,023.42
青岛宝龙资产管理有限公司	权益法	17,036,828.13		71,922,741.02	71,922,741.02
合 计		<u>472,524,636.00</u>	<u>1,637,908,861.64</u>	<u>-55,422,683.08</u>	<u>1,582,486,178.56</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现 金红利
天津宝龙金骏房地产开发有限 责任公司	65.00	65.00				
上海宝龙展耀企业发展有限公司	45.90	45.90				
重庆宝龙长润置业发展有限公司	30.00	30.00				
新乡宝龙置业发展有限公司	10.00	10.00				
盐城宝龙置业发展有限公司	30.00	30.00				57,000,000.00
上海泉商投资股份有限公司	37.00	37.00				
青岛宝龙房地产发展有限公司	5.00	5.00				9,000,000.00
青岛宝龙置业发展有限公司	10.00	10.00				
青岛宝龙大酒店管理有限公司	5.00	5.00				
青岛宝龙资产管理有限公司	5.00	5.00				
合 计						<u>66,000,000.00</u>

(3) 长期股权投资减值准备

期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

10. 投资性房地产

(1) 明细情况

1) 成本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	7,775,429,563.49	1,534,928,734.33		9,310,358,297.82

2) 公允价值变动

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	7,482,280,958.69	1,364,841,531.64		8,847,122,490.33

3) 账面价值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	15,257,710,522.18	2,899,770,265.97		18,157,480,788.15

(2) 期末投资性房地产中已有账面价值 9,218,927,895.99 元用于担保, 详见本财务报表附注十一(二)2(2)、十二 2、十三 2 之说明。

(3) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

(4) 其他说明

本公司定期聘请专业资产评估机构对投资性房地产进行评估确定其公允价值。

11. 固定资产

(1) 明细情况

1) 原价

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	943,152,017.12	280,481,832.41		1,223,633,849.53
运输工具	34,185,874.20	5,435,926.73	1,195,330.48	38,426,470.45
电子及其他设备	203,441,659.68	14,545,308.41	4,654,728.27	213,332,239.82
合 计	<u>1,180,779,551.00</u>	<u>300,463,067.55</u>	<u>5,850,058.75</u>	<u>1,475,392,559.80</u>

[注] 其中: 本期增加中包括从在建工程中转入 261,065,237.58 元; 本期减少中包括处置或报废固定资产 5,850,058.75 元。

2) 累计折旧

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	172,948,569.44	61,555,672.43		234,504,241.87
运输工具	25,423,552.17	3,946,106.84	1,187,387.68	28,182,271.33
电子及其他设备	118,538,470.86	25,612,675.58	4,641,480.75	139,509,665.69
合 计	<u>316,910,592.47</u>	<u>91,114,454.85</u>	<u>5,828,868.43</u>	<u>402,196,178.89</u>

3) 减值准备

期末未发现固定资产存在明显减值迹象, 故未计提减值准备。

4) 账面价值

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	770,203,447.68	280,481,832.41	61,555,672.43	989,129,607.66
运输工具	8,762,322.03	5,435,926.73	3,954,049.64	10,244,199.12

电子及其他设备	84,903,188.82	14,545,308.41	25,625,923.10	73,822,574.13
合 计	<u>863,868,958.53</u>	<u>300,463,067.55</u>	<u>91,135,645.17</u>	<u>1,073,196,380.91</u>

(2) 融资租赁租入的固定资产

类 别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
电子及其他设备	5,930,000.00	74,125.00		5,855,875.00
电子及其他设备	1,560,000.00	19,500.00		1,540,500.00
电子及其他设备	13,385,000.00	167,312.50		13,217,687.50
电子及其他设备	8,960,000.00	112,000.00		8,848,000.00
电子及其他设备	3,795,041.94	47,438.02		3,747,603.92
电子及其他设备	4,733,935.90	59,174.20		4,674,761.70
电子及其他设备	3,743,400.00	93,585.00		3,649,815.00
合 计	<u>42,107,377.84</u>	<u>573,134.72</u>		<u>41,534,243.12</u>

(3) 期末无经营租赁租出的固定资产。

(4) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值 67,899,096.15 元。

(5) 期末用于借款抵押的固定资产，详见本财务报表附注十一(二)2(2)、十二 2、十三 2 之说明。

12. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
上海七宝项目精品酒店与总部办公楼	180,859,638.84		180,859,638.84	36,215,007.20		36,215,007.20
上海青浦项目商务酒店	114,662,245.62		114,662,245.62	14,778,067.66		14,778,067.66
上海华新项目精品酒店	257,625,184.88		257,625,184.88	199,179,077.71		199,179,077.71
厦门鹭岛项目精品酒店	41,255,260.38		41,255,260.38			
安溪宝龙项目商务酒店				46,682,007.23		46,682,007.23
上海曹路项目商务酒店				202,449,489.28		202,449,489.28
上海吴泾项目商务酒店	10,570,153.76		10,570,153.76			
其他零星工程	12,813,907.10		12,813,907.10	8,682,585.34		8,682,585.34
合 计	<u>617,786,390.58</u>		<u>617,786,390.58</u>	<u>507,986,234.42</u>		<u>507,986,234.42</u>

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数
上海七宝项目精品酒店 与总部办公楼	36,215,007.20	144,644,631.64			180,859,638.84
上海青浦项目商务酒店	14,778,067.66	99,884,177.96			114,662,245.62
上海华新项目精品酒店	199,179,077.71	58,446,107.17			257,625,184.88
厦门鹭岛项目精品酒店		41,255,260.38			41,255,260.38
安溪宝龙项目商务酒店	46,682,007.23	8,275,445.59	54,957,452.82		
上海曹路项目商务酒店	202,449,489.28	3,658,295.48	206,107,784.76		
上海吴泾项目商务酒店		10,570,153.76			10,570,153.76
其他零星工程	8,682,585.34	4,131,321.76			12,813,907.10
合 计	<u>507,986,234.42</u>	<u>370,865,393.74</u>	<u>261,065,237.58</u>		<u>617,786,390.58</u>

(3) 期末余额中借款费用资本化金额

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其 他减少	期末数
上海七宝项目精品酒店与 总部办公楼	4,670,173.32	5,984,504.51			10,654,677.83
上海青浦项目商务酒店	14,778,067.66	27,366,183.33			42,144,250.99
上海华新项目精品酒店	37,953,967.62	19,113,656.90			57,067,624.52
厦门鹭岛项目精品酒店		11,932,708.39			11,932,708.39
安溪宝龙项目商务酒店	2,320,789.36	2,263,670.72	4,584,460.08		
上海曹路项目商务酒店	11,483,934.63	5,332,959.31	16,816,893.94		
上海吴泾项目商务酒店		2,046,083.23			2,046,083.23
其他零星工程	8,450,234.91	427,770.88			8,878,005.79
合 计	<u>79,657,167.50</u>	<u>74,467,537.27</u>	<u>21,401,354.02</u>		<u>132,723,350.75</u>

(4) 在建工程减值准备

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

13. 无形资产

(1) 明细情况

1) 原价

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	690,066,776.66	169,113,713.30		859,180,489.96

2) 累计摊销

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	42,476,745.56	17,402,603.15		59,879,348.71

3) 减值准备

期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

4) 账面价值

类 别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	647,590,031.10	169,113,713.30	17,402,603.15	799,301,141.25

(2) 期末用于抵押或担保的无形资产，详见本财务报表附注十一(二)2(2)、十二 2、十三 2 之说明。

14. 资产减值准备明细

项 目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	79,366,130.77	-69,332,113.66			10,034,017.11

15. 短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证借款	21,000,000.00	548,000,000.00
抵押借款	399,500,000.00	
合 计	<u>420,500,000.00</u>	<u>548,000,000.00</u>

16. 应付票据

(1) 明细情况

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	393,300,000.00	312,000,000.00

(2) 期末无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东票据。

(3) 期末应付关联方票据 11,400,000.00 元，占应付票据余额的 2.90%。

17. 应付账款

(1) 明细情况

款项性质	期末数	期初数
应付地价款	243,572,524.33	75,569,151.15
应付工程款及材料款	2,672,942,614.40	1,976,927,971.76
合 计	<u>2,916,515,138.73</u>	<u>2,052,497,122.91</u>

[注]截至 2015 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的应付账款为 514,006,000.00 元，系应付材料款。

(2) 期末应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东账款详见本附注“关联方关系及其交易”。

(3) 期末应付关联方账款 66,244,499.47 元，占应付账款余额的 2.27%。

18. 预收款项

(1) 明细情况

款项性质	期末数	期初数
预收售楼款	3,088,133,470.10	2,536,506,368.77
其他	5,412,893.19	6,627,280.60
合 计	<u>3,093,546,363.29</u>	<u>2,543,133,649.37</u>

(2) 期末无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(3) 期末无预收关联方款项。

(4) 账龄超过一年的预收款项为 2,543,133,649.00 元，主要为预收售楼款。

19. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期支付	期末数
一、短期薪酬	14,190,045.19	264,267,318.86	258,985,235.03	19,472,129.02
其中：工资、奖金、津贴和补贴	14,032,644.87	239,769,392.38	234,518,602.76	19,283,434.49
职工福利费	5,820.53	11,407,653.23	11,407,903.23	5,570.53
医疗保险费	59,956.17	3,873,982.22	3,880,677.83	53,260.56
工伤保险费	5,920.92	266,756.04	267,096.02	5,580.94
生育保险费	7,758.25	315,839.37	316,456.91	7,140.71

住房公积金	76,401.66	8,417,685.12	8,456,261.28	37,825.50
工会经费	1,542.79	209,615.50	131,842.00	79,316.29
职工教育经费		6,395.00	6,395.00	
二、离职后福利	118,116.10	26,248,191.08	26,156,018.52	210,288.66
其中：基本养老保险费	103,924.04	25,635,874.72	25,540,250.42	199,548.34
失业保险费	14,192.06	612,316.36	615,768.10	10,740.32
合 计	<u>14,308,161.29</u>	<u>290,515,509.94</u>	<u>285,141,253.55</u>	<u>19,682,417.68</u>

20. 应交税费

项 目	期末数	期初数
营业税	28,981,208.96	14,027,344.21
城市维护建设税	2,028,684.63	6,154,328.60
企业所得税	983,817,785.21	695,713,419.57
房产税	38,167,003.74	43,256,912.34
土地增值税	841,784,105.75	489,359,728.16
教育费附加	869,436.27	
地方教育附加	579,624.18	587,339.72
代扣代缴个人所得税	1,744,619.49	1,025,656.22
其他	5,979.47	
合 计	<u>1,897,978,447.70</u>	<u>1,250,124,728.82</u>

21. 应付利息

项 目	期末数	期初数
短期借款	531,002.08	
长期借款	3,946,215.00	6,132,760.86
合 计	<u>4,477,217.08</u>	<u>6,132,760.86</u>

22. 应付股利

项 目	期末数	期初数
宝龙地产(香港)控股有限公司	928,032,244.29	9,250,000.00

划分为权益工具的永续债股利	5,161,111.11	2,138,888.89
合 计	<u>933,193,355.40</u>	<u>11,388,888.89</u>

23. 其他应付款

(1) 明细项目

项 目	期末数	期初数
应付关联方往来款项	4,765,468,038.94	9,234,251,073.21
应付第三方往来款项	434,670,061.27	2,616,058,948.34
押金及保证金	165,565,723.13	125,067,154.00
合 计	<u>5,365,703,823.34</u>	<u>11,975,377,175.55</u>

(2) 期末无其他应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(3) 期末其他应付关联方款项 4,765,468,038.94 元，占其他应付款余额的 88.81%。

(4) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	606,031,446.33	关联方往来款项
宝龙置地发展有限公司	917,505,800.00	关联方往来款项
宝龙地产控股有限公司	662,581,901.80	关联方往来款项
宝龙集团发展有限公司	538,900,388.00	关联方往来款项
盐城宝龙置业发展有限公司	370,492,103.10	关联方往来款项
重庆宝龙长润置业发展有限公司	363,602,784.89	关联方往来款项
合 计	<u>3,459,114,424.12</u>	

24. 一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期借款	1,282,645,532.00	1,726,568,505.81
应付债券	2,773,972.60	
合 计	<u>1,285,419,504.60</u>	<u>1,726,568,505.81</u>

(2) 一年内到期的长期借款

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	37,912,500.00	33,700,000.00
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	2,587,500.00	2,300,000.00
兴业银行股份有限公司郑州分行	人民币	抵押借款	50,000,000.00	40,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司厦门分公司	人民币	抵押借款	20,500,000.00	
渤海国际信托有限公司	人民币	抵押借款		930,000,000.00
光大银行洛阳分行	人民币	抵押借款	34,000,000.00	216,000,000.00
中国工商银行厦门湖里支行	人民币	抵押借款		36,568,505.81
中国邮政储蓄银行江苏省分行	人民币	抵押借款		30,000,000.00
中国工商银行上海虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	40,000,000.00	90,000,000.00
中国银行紫微路支行	人民币	抵押借款		160,000,000.00
中国建设银行股份有限公司晋江分行	人民币	抵押借款		30,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	11,000,000.00	8,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	8,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	14,500,000.00	5,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	6,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	6,000,000.00
中建投信托有限责任公司	人民币	抵押借款	708,380,000.00	
中国工商银行银行安溪支行	人民币	抵押借款	45,000,000.00	40,000,000.00
中国农业银行青浦分行	人民币	抵押借款	180,000,000.00	35,000,000.00
中国农业银行常州天宁支行	人民币	抵押借款		40,000,000.00
海通恒信融资租赁(上海)有限公司	人民币	抵押借款	33,765,532.00	
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	20,000,000.00	
中国银行上海浦东开发区支行	人民币	抵押借款	10,000,000.00	
中国银行天津市新开路支行	人民币	抵押借款		10,000,000.00
上海银行股份有限公司闵行支行	人民币	抵押借款	8,280,000.00	
上海银行股份有限公司闵行支行	人民币	抵押借款	11,720,000.00	
上海农商行闵行支行	人民币	抵押借款	10,000,000.00	
合 计			<u>1,282,645,532.00</u>	<u>1,726,568,505.81</u>

(3) 一年内到期的应付债券

种 类	期限	发行日期	面值总额	折价额	应计利息总额	期末余额
私募债	5 年	2015/12/4	500,000,000.00	6,000,000.00	2,872,672.75	2,773,972.60

25. 长期借款

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	315,937,500.00	353,850,000.00
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	21,562,500.00	24,150,000.00
兴业银行股份有限公司郑州分行	人民币	抵押借款	530,000,000.00	580,000,000.00
东亚银行(中国)有限公司厦门分公司	人民币	抵押借款	41,000,000.00	68,500,000.00
光大银行洛阳分行	人民币	抵押借款	221,000,000.00	255,000,000.00
中国农业银行常州天宁支行	人民币	抵押借款	337,020,000.00	364,800,000.00
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	265,000,000.00	330,000,000.00
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	220,000,000.00	230,000,000.00
中国工行虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	495,920,000.00	288,070,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	21,000,000.00	42,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	14,500,000.00	29,500,000.00
中国农业银行上海青浦支行	人民币	抵押借款	180,000,000.00	180,000,000.00
中国工商银行安溪支行	人民币	抵押借款	100,000,000.00	145,000,000.00
中国华融资产管理有限公司北京分公司	人民币	抵押借款	250,000,000.00	
中国民生银行厦门分行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	
海通恒信融资租赁(上海)有限公司	人民币	抵押借款	58,095,624.00	
中国民生银行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	430,000,000.00	
中国农业银行上海青浦支行	人民币	抵押借款	320,000,000.00	
交通银行厦门分行等[注 1]	人民币	抵押借款	900,000,000.00	
中国民生银行厦门分行金榜支行	人民币	抵押借款	150,000,000.00	
北京银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	700,000,000.00	
中国银行上海浦东开发区支行等[注 2]	人民币	抵押借款	1,108,240,000.00	
中国农业银行上海青浦支行等[注 3]	人民币	抵押借款	276,345,300.00	
上海银行股份有限公司闵行支行	人民币	抵押借款	33,720,000.00	

上海银行股份有限公司闵行支行	人民币	抵押借款	76,280,000.00	
上海农商行闵行支行	人民币	抵押借款	115,000,000.00	
中国邮政储蓄银行江苏省分行	人民币	抵押借款		310,000,000.00
中国工商银行上海市虹桥开发区支行	人民币	抵押借款		40,000,000.00
中国工商银行上海市虹桥开发区支行	人民币	抵押借款		299,920,000.00
中国银行天津新开路支行	人民币	抵押借款		21,000,000.00
中国工商银行上海白杨路支行	人民币	抵押借款		249,270,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款		19,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款		27,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款		14,500,000.00
中建投信托有限责任公司	人民币	抵押借款		970,880,000.00
东亚银行(中国)有限公司厦门分公司	人民币	抵押借款		24,000,000.00
中国农业银行青浦分行	人民币	抵押借款		180,000,000.00
合 计			<u>7,480,620,924.00</u>	<u>5,046,440,000.00</u>

[注 1]该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，交通银行厦门分行、中国光大银行厦门分行作为共同贷款人，向本公司之子公司厦门宝龙实业有限公司提供总计金额为人民币 110,000.00 万元的贷款。截止 2015 年 12 月 31 日，以上银行贷款余额分别为 5,000.00 万元和 4,000.00 万元。

[注 2]该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，中国银行上海浦东开发区支行、中国农业银行上海闵行支行、中国农业银行上海分行营业部、中国工商银行上海虹桥开发区支行、交通银行上海长宁支行作为共同贷款人，向本公司之子公司上海宝龙展飞房地产开发有限公司提供本金总金额不超过人民币 180,000.00 万元的贷款。

[注 3]该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，中国农业银行上海青浦支行、交通银行上海长宁支行、中国工商银行上海市虹桥开发区支行作为共同贷款人，向本公司之子公司上海康睿房地产发展有限公司提供本金总金额不超过人民币 110,000.00 万元的贷款。截止 2015 年 12 月 31 日，以上银行贷款余额分别为 9,000.00 万元、9,500.00 万元和 9,134.53 万元。

26. 应付债券

种 类	期限	发行日期	面值总额	折价	应计利息	本年转至一年内到期的非流动负债		期末余额
私募债	5 年	2015/12/4	500,000,000.00	6,000,000.00	2,872,671.75	2,773,972.60		494,098,699.15

27. 实收资本

(1) 明细情况

投资人	期初数	出资比例 (%)	本期增加	本期减少	期末数	出资比例 (%)
宝龙地产(香港)控股有限公司	115,000,000.00	100.00	934,418,877.00		1,049,418,877.00	100.00

(2) 本期实收资本变动情况说明

本期宝龙地产(香港)控股有限公司以股权作价对本公司进行增资,增加注册资本934,418,877.00元。

28. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的永续债基本情况

本公司之子公司上海宝龙康晟房地产发展有限公司2014年度发行永续债本金70,000.00万元,债权人为华融融德资产管理有限公司,借款起始日为2014年6月26日,无固定偿还期限。本公司之联营公司盐城宝龙置业发展有限公司、青岛宝龙房地产发展有限公司为该笔借款提供抵押担保。截止2015年12月31日,该笔永续债期末余额70,000.00万元。

本公司之子公司上海康睿房地产发展有限公司2014年度发行永续债本金60,000.00万元,债权人为中国民生银行厦门分行,借款起始日为2014年12月30日,无固定偿还期限。本公司之子公司上海宝龙华睿房地产开发有限公司为该笔借款提供抵押担保。截止2015年12月31日,该笔永续债期末余额60,000.00万元。

(2) 明细情况

项 目	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债		1,300,000,000.00						1,300,000,000.00

29. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,527,791,065.00		934,418,877.00	593,372,188.00

(2) 期初数变动说明

资本溢价期初数1,527,791,065.00元较上年期末数9,558.60元增加1,527,781,506.40元,

系本期公司从母公司宝龙地产(香港)控股有限公司取得常州宝龙置业发展有限公司 90%股权、烟台宝龙体育置业有限公司 95%股权、福州宝龙房地产发展有限公司(原协议控制)100%股权, 构成同一控制下企业合并, 在编制合并当期的比较报表时, 视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在, 对比较报表进行调整, 增加资本公积(资本溢价) 1,527,781,506.40 元。

(3) 资本公积增减变动原因及依据说明

本期因同一控制下企业合并取得常州宝龙置业发展有限公司、烟台宝龙体育置业有限公司、福州宝龙房地产发展有限公司股权, 资本公积净减少 934,418,877.00 元:

1) 因同一控制下企业合并增加的期初资本公积, 本期与长期股权投资予以抵销, 减少资本公积 1,527,781,506.40 元;

2) 本期同一控制下企业合并取得长期股权投资支付的对价 934,418,877.00 元与合并日取得常州宝龙置业发展有限公司、烟台宝龙体育置业有限公司、福州宝龙房地产发展有限公司在最终控制方合并财务报表中的净资产的账面价值的份额 9,364,162,163.36 元的差额 8,429,743,286.36 元, 计入资本公积(资本溢价);

3) 对于被合并方常州宝龙置业发展有限公司、烟台宝龙体育置业有限公司、福州宝龙房地产发展有限公司在企业合并前实现的留存收益(未分配利润)中归属于合并方的部分 7,836,380,656.96 元自资本公积转入留存收益(未分配利润), 减少资本公积(资本溢价)7,836,380,656.96 元。

30. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	57,500,000.00	6,599,861.26		64,099,861.26

(2) 盈余公积增减变动原因及依据说明

盈余公积本期增加 6,599,861.26 元, 系根据母公司 2015 年净利润的 10%提取的法定盈余公积。

31. 未分配利润

项 目	金额
上年年末余额	3,333,289,118.31
加: 年初未分配利润调整	6,003,241,180.93
其中: 重大前期差错更正	292,775,163.12 [注 1]
同一控制下企业合并调整	5,710,466,017.81 [注 2]

调整后本年年初余额	9,336,530,299.24	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,190,157,000.97	
减：提取法定盈余公积	6,599,861.26	
应付普通股股利		
永续债利息	153,100,000.00	[注 3]
期末未分配利润	11,366,987,438.95	

[注 1] 由于前期差错更正，影响期初未分配利润 292,775,163.12 元。详见本附注五(三)之说明。

[注 2] 由于同一控制下企业合并，调增期初未分配利润 5,710,466,017.81 元。

[注 3] 本期计提永续债利息 153,100,000.00 元，累计支付利息 150,077,777.78 元。

(二) 合并利润表主要项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	6,775,887,235.23	5,360,339,004.52

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	3,871,295,952.98	3,780,950,455.80

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数			上年数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
出售物业收入	6,223,047,054.92	3,590,061,603.20	2,632,985,451.72	4,727,289,801.15	3,408,454,706.66	1,318,835,094.49
出租物业收入	281,660,076.69	35,347,784.84	246,312,291.85	314,777,192.97	34,612,036.24	280,165,156.73
酒店收入	207,526,666.66	198,840,421.67	8,686,244.99	70,637,944.40	110,126,823.28	-39,488,878.88
其他收入	63,653,436.96	47,046,143.27	16,607,293.69	247,634,066.00	227,756,889.62	19,877,176.38
合 计	6,775,887,235.23	3,871,295,952.98	2,904,591,282.25	5,360,339,004.52	3,780,950,455.80	1,579,388,548.72

2. 营业税金及附加

项 目	本期数	上年数
营业税	335,893,887.00	256,295,192.96
城市维护建设税	23,512,572.09	17,940,663.51
教育费附加	10,076,816.61	7,688,855.78
地方教育附加	6,413,290.54	5,125,903.86
土地增值税	409,321,731.51	191,602,435.89
其他	3,428,273.02	
合 计	<u>788,646,570.77</u>	<u>478,653,052.00</u>

[注]计缴标准详见本附注六税项之说明。

3. 资产减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失	-69,332,113.66	5,493,964.54

4. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年数
投资性房地产	1,364,841,531.64	479,695,438.63

5. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	17,045,514.84	97,094,732.14
其中：权益法核算确认的投资收益	17,045,514.84	97,094,732.14

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	39,633,001.02	23,643,741.52
上海宝龙展耀企业发展有限公司	-17,422,001.10	-9,446,025.89
重庆宝龙长润置业发展有限公司	5,340,898.49	55,430,358.65
新乡宝龙置业发展有限公司	7,599,267.95	5,247,908.58

盐城宝龙置业发展有限公司	-14,111,060.82	-8,900,349.93
上海泉商投资股份有限公司	-1,079,064.36	-642,782.42
青岛宝龙房地产发展有限公司	-8,146,649.52	5,473,928.37
青岛宝龙置业发展有限公司	5,768,846.25	26,287,953.26
青岛宝龙资产管理有限公司	-537,723.07	
小 计	<u>17,045,514.84</u>	<u>97,094,732.14</u>

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

6. 营业外收入

项 目	本期数	上年数
非流动资产处置利得	191,224.80	11,331,347.25
其中：固定资产处置利得	191,224.80	11,331,347.25
政府补助利得		125,327,000.00
盘盈利得		47.11
罚没及违约金收入	5,604,691.72	2,112,920.04
其他	214,009.17	6,220,710.57
合 计	<u>6,009,925.69</u>	<u>144,992,024.97</u>

7. 营业外支出

项 目	本期数	上年数
非流动资产处置损失	5,550.05	45,035.48
其中：固定资产处置损失	5,550.05	45,035.48
罚款支出		1,139,916.80
捐赠支出	28,735,600.19	3,531,000.00
违约金		16,361,365.57
税收滞纳金		1,908,721.43
其他		4,430,233.15
合 计	<u>28,741,150.24</u>	<u>27,416,272.43</u>

8. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
本期所得税费用	412,134,105.09	409,832,839.56
递延所得税费用	445,976,770.64	-23,812,505.09
合 计	<u>858,110,875.73</u>	<u>386,020,334.47</u>

(三)合并现金流量表主要项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
往来款	134,608,345.61	12,245,563.00
利息收入	20,090,646.50	22,782,307.13
政府补助		125,327,000.00
其他	5,818,700.89	8,333,630.61
小 计	<u>160,517,693.00</u>	<u>168,688,500.74</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
往来款		125,649,798.23
金融机构手续费	30,210,688.14	46,823,634.14
付现销售管理费用	273,054,634.00	372,581,165.56
支付的与经营活动相关的保证金	58,179,941.23	144,764,085.00
其他	28,735,600.00	27,371,236.95
小计	<u>390,180,863.37</u>	<u>717,189,919.88</u>

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
从关联方收回资金	1,742,236,451.89	1,705,310,977.00

4. 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
为关联方提供资金	751,268,792.27	1,010,642,749.01

5. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
接受关联方的现金	1,957,198,070.22	2,490,999,623.18
支取借款保证金	268,311,344.27	
小 计	<u>2,225,509,414.49</u>	<u>2,490,999,623.18</u>

6. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年数
归还关联方的现金	3,496,607,289.61	2,240,300,788.88
存入借款保证金		601,191,490.00
减少注册资本所支付的现金		414,564,559.00
小 计	<u>3,496,607,289.61</u>	<u>3,256,056,837.88</u>

7. 现金流量表补充资料

项 目	本期数	上年数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,123,958,857.01	748,666,423.73
加：资产减值准备	-69,332,113.66	5,493,964.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	91,114,454.85	88,738,431.63
无形资产摊销	17,402,603.16	10,737,841.45
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)	-185,674.75	-11,286,311.77
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-1,364,841,531.64	-479,695,438.63
财务费用(收益以“－”号填列)		34,944,096.72

投资损失(收益以“－”号填列)	-17,045,514.84	-97,094,732.14
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-95,688,436.61	87,023,670.97
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	541,665,207.25	-116,892,029.97
存货的减少(增加以“－”号填列)	-1,166,768,748.00	-2,585,715,295.00
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-14,883,322.21	1,362,092,766.91
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	1,250,029,492.07	1,810,279,751.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,295,425,272.63	857,293,139.98
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,277,947,794.87	3,324,291,987.24
减: 现金的期初余额	3,324,291,987.24	2,502,281,442.00
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	953,655,807.63	822,010,545.24

8. 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项 目	本期数	上年数
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	10,000,000.00	

2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产	10,000,000.00	
流动资产	115,200,000.00	
非流动资产		
流动负债	105,200,000.00	
非流动负债		

9. 现金和现金等价物

项 目	期末数	上年数
一、现金	4,277,947,794.87	3,324,291,987.24
其中：库存现金	918,063.31	1,572,292.14
可随时用于支付的银行存款	4,277,029,731.56	3,322,719,695.10
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,277,947,794.87	3,324,291,987.24
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

[注]不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

2015 年度现金流量表中现金期末数为 4,277,947,794.87 元，2015 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 5,722,288,388.83 元，差额 1,444,340,593.96 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的预售物业建筑款保证金、银行贷款保证金、客户按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金、应付建筑款保证金及内保外贷信用证保证金等各类保证金共 1,444,340,593.96 元。

2014 年度现金流量表中现金期末数为 3,324,291,987.24 元，2014 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 4,978,763,984.24 元，差额 1,654,471,997.00 元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的预售物业建筑款保证金、银行贷款保证金、客户按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金及内保外贷信用证保证金等各类保证金共 1,654,471,997.00 元。

十、母公司财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2015 年 1 月 1 日，期末系指 2015 年 12 月 31 日；本期系指 2015 年度，上年系指 2014 年度。金额单位为人民币元。

(一) 母公司资产负债表重要项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	占总额		计提		占总额		计提	
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	账面余额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	126,425,197.87	100.00			363,865,307.23	100.00	8,921,664.01	2.45
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>126,425,197.87</u>	<u>100.00</u>			<u>363,865,307.23</u>	<u>100.00</u>	<u>8,921,664.01</u>	<u>2.45</u>

[注] 应收账款种类的说明

① 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额 1,000 万元以上(含)的应收账款。

② 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

1) 期末按组合计提坏账准备情况

账 龄	期末数		坏账准备
	账面余额	比例 (%)	
关联方组合	119,884,568.95	94.84	
其他	6,540,628.92	5.16	
小 计	<u>126,425,197.87</u>	<u>100.00</u>	

2) 期初按组合计提坏账准备情况

① 以账龄为信用风险组合：

账 龄	期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	63,667,750.02	65.92	3,183,387.50
1-2 年	10,614,451.34	10.99	1,061,445.13
2-3 年	21,578,259.80	22.34	4,315,651.96
3 年以上	722,358.84	0.75	361,179.42
小 计	<u>96,582,820.00</u>	<u>100.00</u>	<u>8,921,664.01</u>

②以关联方为信用风险组合:

项 目	期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	267,282,487.23		

(3) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款总 额的比例 (%)
盐城宝龙置业发展有限公司	关联方	35,657,731.01	1 年以内	28.20
厦门联商物流有限公司	关联方	18,934,450.00	1 年以内	14.98
青岛宝龙房地产发展有限公司	关联方	11,889,886.60	1 年以内	9.40
常州宝龙置业发展有限公司	关联方	4,446,000.00	1 年以内	3.52
新乡宝龙置业发展有限公司	关联方	3,990,000.00	1 年以内	3.16
小 计		<u>74,918,067.61</u>		<u>59.26</u>

(5) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款 余额的比例 (%)
盐城宝龙置业发展有限公司	联营企业	35,657,731.01	28.20
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制	18,934,450.00	14.98
青岛宝龙房地产发展有限公司	联营企业	11,889,886.60	9.40
常州宝龙置业发展有限公司	联营企业	4,446,000.00	3.52
新乡宝龙置业发展有限公司	联营企业	3,990,000.00	3.16
重庆宝龙长润置业发展有限公司	联营企业	3,705,000.00	2.93
厦门宝龙置业发展有限公司	子公司	3,695,492.21	2.92

晋江市晋龙实业发展有限公司	子公司	3,534,000.00	2.80
洛阳宝龙置业发展有限公司	子公司	3,477,000.00	2.75
无锡誉恒资产经营管理有限公司	受同一最终控制方控制	3,200,000.00	2.53
蚌埠宝龙置业有限公司	子公司	2,400,000.00	1.90
厦门宝龙实业有限公司	子公司	2,280,000.00	1.80
烟台宝龙体育置业有限公司	子公司	2,101,386.61	1.66
杭州华展房地产开发有限公司	子公司	2,052,000.00	1.62
上海康睿房地产发展有限公司	子公司	1,995,000.00	1.58
青岛宝龙置业发展有限公司	联营企业	1,766,506.84	1.40
烟台宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,710,000.00	1.35
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	子公司	1,682,033.44	1.33
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制	1,469,084.44	1.16
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	子公司	1,443,790.96	1.14
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	子公司	1,424,225.84	1.13
烟台宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,184,602.15	0.94
上海贤通置业有限公司	子公司	1,160,579.57	0.92
宿迁宝龙置业发展有限公司	子公司	1,057,322.56	0.84
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	子公司	930,000.00	0.74
淮安宝龙建设发展有限公司	受同一最终控制方控制	912,000.00	0.72
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	子公司	570,000.00	0.45
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方的合营企业	459,351.90	0.36
无锡玉祁宝龙置业有限公司	子公司	412,469.11	0.33
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制	192,353.50	0.15
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	95,576.60	0.08
苏州宝龙房地产发展有限公司	子公司	46,607.92	0.04
山东宝龙实业发展有限公司	子公司	9,336.06	0.01
东营宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	781.63	0.00
小 计		<u>119,884,568.95</u>	<u>94.84</u>

2. 其他应收款

(1) 明细情况

种 类	期末数				期初数			
	占总额		计提		占总额		计提	
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)	账面余额	比例 (%)	坏账准备	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	2,231,699,337.50	100.00			3,201,835,077.97	100.00	790,664.23	0.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备								
合 计	<u>2,231,699,337.50</u>	<u>100.00</u>			<u>3,201,835,077.97</u>	<u>100.00</u>	<u>790,664.23</u>	<u>0.02</u>

[注]其他应收款种类的说明

①单项金额重大并单项计提坏账准备：金额 1,000 万元以上(含)的其他应收款。

②按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

1) 期末按组合计提坏账准备情况

组 合	期末数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	2,192,712,785.59		
其他组合	38,986,551.91		
小 计	<u>2,231,699,337.50</u>		

2) 期初按组合计提坏账准备情况

①以账龄为信用风险组合：

账 龄	期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	9,739,513.02	82.18	486,975.65
1-2 年	1,187,202.69	10.02	118,720.27

2-3 年	924,841.56	7.80	184,968.31
小 计	<u>11,851,557.27</u>	<u>100.00</u>	<u>790,664.23</u>

②以关联方为信用风险组合：

项 目	期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	3,189,983,520.70		

(3) 期末无应收持有本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位名称	期末数	款项性质或内容
上海瑞龙投资管理有限公司	987,103,338.58	关联方往来
苏州太仓宝龙福朋酒店有限公司	432,360,000.00	关联方往来
烟台宝龙体育置业有限公司	228,298,188.81	关联方往来
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	157,220,000.00	关联方往来
蚌埠宝龙置业有限公司	112,165,737.81	关联方往来
安溪宝龙资产经营管理有限公司	85,000,000.00	关联方往来
小 计	<u>2,002,147,265.20</u>	

(5) 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例 (%)
上海崇旭投资管理有限公司	孙公司	300.00	
上海樽昶投资管理有限公司	孙公司	300.00	
上海瑞龙投资管理有限公司	子公司	987,103,338.58	44.23
上海皓商投资管理有限公司	孙公司	23,296,862.55	1.04
山东宝龙实业发展有限公司	孙公司	5,480,000.00	0.25
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	孙公司	157,220,000.00	7.04
烟台宝龙体育置业有限公司	子公司	229,298,188.81	10.27
蚌埠宝龙置业有限公司	孙公司	112,165,737.81	5.03
无锡玉祁宝龙置业有限公司	孙公司	7,556,920.62	0.34
天津宝龙园房地产开发有限公司	孙公司	24,565,000.00	1.10
漳州宝龙置业有限公司	孙公司	10,000,000.00	0.45

上海宝龙精骏房地产开发有限公司	孙公司	14,791.80	0.00
苏州太仓宝龙福朋酒店有限公司	孙公司	432,360,000.00	19.37
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	孙公司	45,000.00	0.00
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	子公司	13,036,266.72	0.58
上海康承投资管理有限公司	孙公司	1,151,000.00	0.05
安溪宝龙资产经营管理有限公司	孙公司	85,000,000.00	3.81
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	孙公司	20,898,450.70	0.94
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	孙公司	78,810,628.00	3.53
郑州宝龙房屋租赁有限公司	孙公司	4,710,000.00	0.21
小 计		<u>2,192,712,785.59</u>	<u>98.25</u>

3. 长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
福州宝龙房地产发展有限公司	成本法	8,046,519,585.13	8,046,519,585.13	8,046,519,585.13	
烟台宝龙体育置业有限公司	成本法	303,330,336.43	303,330,336.43	303,330,336.43	
常州宝龙置业发展有限公司	成本法	1,014,312,241.80	1,014,312,241.80	1,014,312,241.80	
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00		5,000,000.00
上海瑞龙投资管理有限公司	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00		105,000,000.00
上海誉龙投资管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00
Smart Line Development Limited	成本法	407,956.05	407,956.05		407,956.05
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	权益法	78,000,000.00	629,970,667.03	38,469,791.02	668,440,458.05
重庆宝龙长润置业发展有限公司	权益法	59,930,000.00	246,950,438.37	1,108,962.47	248,059,400.84
合 计		<u>9,622,500,119.41</u>	<u>997,329,061.45</u>	<u>9,403,740,916.85</u>	<u>10,401,069,978.30</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
福州宝龙房地产发展有限公司	100.00	100.00				
烟台宝龙体育置业有限公司	95.00	95.00				

上海宝龙皓丰企业发展有 限公司	100.00	100.00
上海瑞龙投资管理有限公司	100.00	100.00
上海誉龙投资管理有限公司	100.00	100.00
Smart Line Development Limited	100.00	100.00
天津宝龙金骏房地产开发 有限责任公司	65.00	65.00
重庆宝龙长润置业发展有 限公司	30.00	30.00
合 计		

(二) 母公司利润表重要项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

1) 营业收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	273,340,579.65	314,145,657.42

2) 营业成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	141,048,889.12	210,143,563.15

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数			上年数		
	收 入	成 本	利 润	收 入	成 本	利 润
其他收入	273,340,579.65	141,048,889.12	132,291,690.53	314,145,657.42	210,143,563.15	104,002,094.27

2. 投资收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	39,578,753.49	71,319,234.34

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
重庆宝龙长润置业发展有限公司	1,108,962.47	54,152,220.13

天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	38,469,791.02	17,167,014.21
小 计	39,578,753.49	71,319,234.34

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十一、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

(一) 关联方关系

1. 本公司的母公司情况

母公司	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
宝龙地产(香港)控股有限公司	母公司	有限责任公司	香港	许健康	地产开发	399,730.30 万港元

(续上表)

母公司名称	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
宝龙地产(香港)控股有限公司	100.00	100.00

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七(一)之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	关联 关系
合营企业:								
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司[注 1]	有限责任公司	天津	许健康	地产开发	12,000.00	65.00	65.00	本公司的合营企业
上海宝龙展耀企业发展有限公司[注 1]	有限责任公司	上海	许健康	投资管理	10,000.00	45.90	45.90	子公司的合营企业
联营企业:								
重庆宝龙长润置业发展有限公司	有限责任公司	重庆	许健康	地产开发	\$3,000.00 万	30.00	30.00	本公司的联营企业
青岛宝龙房地产发展有限公司[注 2]	有限责任公司	青岛	许健康	地产开发	4,400.00	5.00	5.00	子公司的联营企业
青岛宝龙置业发展有限公司[注 2]	有限责任公司	青岛	许健康	地产开发	\$2,000.00 万	10.00	10.00	子公司的联营企业
新乡宝龙置业发展有限公司[注 2]	有限责任公司	新乡	许健康	地产开发	\$4,000.00 万	10.00	10.00	子公司的联营企业
盐城宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	盐城	许健康	地产开发	\$3,000.00 万	30.00	30.00	子公司的联营企业
青岛宝龙大酒店管理有限公司[注 2]	有限责任公司	青岛	许健康	酒店管理	3,906.75	5.00	5.00	子公司的联营企业
青岛宝龙资产管理有限	有限责	青岛	许健康	投资管理	34,000.00	5.00	5.00	子公司的

公司[注 2]	任公司							联营企业
上海泉商投资股份有限公司	股份有限公司	上海	陈家泉	投资管理	10,000.00	37.00	37.00	子公司的 联营企业

[注 1] 天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司、上海宝龙展耀企业发展有限公司的董事会或类似机构制定的重大经营决策须经投资双方一致同意后方可获批，因此，本公司合并财务报表中将其作为合营企业处理。

[注 2] 本公司子公司福州宝龙房地产发展有限公司于青岛宝龙房地产发展有限公司、青岛宝龙置业发展有限公司、新乡宝龙置业发展有限公司、青岛宝龙大酒店管理有限公司、青岛宝龙资产管理有限公司的董事会中派驻了董事，对其具有重大影响，因此，本公司合并财务报表中将其作为联营企业处理。

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
无锡龙麦餐饮娱乐有限公司	受同一母公司控制
上海煦新贸易有限公司	受同一母公司控制
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司之合营企业
宝龙置地发展有限公司	受同一最终控制方控制
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
烟台宝龙房地产开发有限公司	受同一母公司控制
烟台宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制
盐城宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制
福州宝龙乐园游乐有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制
Wide Evolution LTD.	受同一母公司控制
上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙地产管理有限公司	受同一母公司控制
宝龙地产(维京)控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制

拓邦企业管理(上海)有限公司	受同一最终控制方控制
无锡宝龙房地产发展有限公司	受同一母公司控制
杭州宝龙房地产开发有限公司	受同一母公司控制
烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
镇江宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制
宝龙集团发展有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙(香港)控股有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙展耀企业发展有限公司	本公司之合营企业
新乡宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制
重庆宝龙长润置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙信息产业发展有限公司	受同一最终控制方控制
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
福建平安报警网络有限公司	受同一最终控制方控制
泉州市上泉实业发展有限公司	本公司之联营企业
厦门宝龙地产管理有限公司	受同一母公司控制
厦门华龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海承睿建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂龙装饰设计工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
上海御龙信息技术开发有限公司	受同一最终控制方控制
黄山菖荣建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海樽显建设工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海高恒建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海台盈建设工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海御龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
安溪宝龙商业物业服务有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制

常州骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门华龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
山东宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海华潜商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海镌新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
泰安宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
太仓宝华物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙大酒店有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙工业股份有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝龙信息技术服务有限公司	受同一最终控制方控制
上海广电宝龙办公通讯设备销售有限公司	受同一最终控制方控制
郑州宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
淮安宝龙建设发展有限公司	受同一母公司控制
无锡誉恒资产经营管理有限公司	受同一母公司控制
东营宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
永春宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	受同一最终控制方控制

宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
福州宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
富阳宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
晋江长源房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝莱百货有限公司	受同一最终控制方控制
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
泉州市宝华房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝铸商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海龙潜实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海睿商建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海晟合数码科技有限公司	受同一最终控制方控制
天津骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宿迁宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
Kind Sonic	受同一最终控制方控制
安溪华龙物业服务有限公司	受同一最终控制方控制

(二) 关联方交易情况

1. 购销商品、接受和提供劳务情况

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
			金额(万元)	占同类交易金额比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额比例(%)
上海承睿建筑设计有限公司	咨询费	协议价	90.00	0.23		
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	协议价	1,881.60	4.76	1,881.60	4.39
上海茂龙装饰设计工程有限公司	咨询费	协议价	287.96	0.73	72.82	0.17
上海盈捷营销策划有限公司	咨询费	协议价	2,985.08	7.55	3,964.52	9.25
上海御龙信息技术开发有限公司	咨询费	协议价	4.99	0.01		
黄山莒荣建筑工程有限公司	工程款	协议价	3,307.50	1.74	9,207.00	3.24
上海寰亚建筑设计有限公司	工程款	协议价	90.00	0.05	750.00	0.26

上海茂龙装饰设计工程有限公司	工程款	协议价	82.14	0.04	308.80	0.11
上海盈捷贸易有限公司	工程款	协议价	21,648.58	11.36	13,503.35	4.75
上海樽显建设工程有限公司	工程款	协议价	22,004.11	11.55	15.00	0.01
上海高恒建筑工程有限公司	工程款	协议价			7,470.00	2.63
上海台盈建设工程有限公司	工程款	协议价			14,151.56	4.98
上海御龙物业管理有限公司	工程款	协议价			107.83	0.04
厦门联商物流有限公司	工程款	协议价	16,166.06	8.48	10,363.18	3.65
安溪宝龙商业物业服务有限公司	咨询费	协议价	2.82	0.01	3.76	0.01
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	73.36	0.19	31.78	0.07
常州骏龙商业管理有限公司	咨询费	协议价	172.47	0.44	313.29	0.73
晋江御龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	85.76	0.22		
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	72.18	0.18	117.74	0.27
青岛宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	2.47	0.01	14.00	0.03
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	20.96	0.05	69.99	0.16
厦门华龙物业管理有限公司	咨询费	协议价	263.75	0.67	272.27	0.64
山东宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	120.52	0.30		
上海宝瞻商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	412.71	1.04		
上海华潜商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	250.00	0.63		
上海华瞻商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	240.00	0.61		
上海铸新企业管理有限公司	咨询费	协议价	539.85	1.36		
上海煦新企业管理有限公司	咨询费	协议价	465.84	1.18		
泰安宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	81.58	0.21	839.75	1.96
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	3.13	0.01	99.31	0.23
无锡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	1.86	0.00	106.02	0.25
太仓宝华物业管理有限公司	咨询费	协议价			40.43	0.09
厦门宝铸商业管理有限公司	咨询费	协议价	395.72	1.00		
福建平安报警网络有限公司	购买固定资产	协议价	2,020.64	6.73	1,422.16	40.30
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	协议价	13.47	0.97	113.09	9.9

厦门宝龙工业股份有限公司	购买固定资产	协议价	2.55	0.01	20.77	0.59
厦门宝龙信息产业发展有限公司	购买固定资产	协议价	150.44	0.50	53.44	1.51
厦门宝龙信息技术服务有限公司	购买固定资产	协议价	29.18	0.10	150.72	4.27
上海广电宝龙办公通讯设备销售有限公司	购买固定资产	协议价	14.52	0.05	2.73	0.08
上海熙翼建筑工程有限公司	工程款	协议价	15.80	0.01		
宝龙地产(香港)控股有限公司	咨询费	协议价			1,252.15	2.92
青岛宝龙房地产发展有限公司	租赁费	协议价			33.16	2.06
合 计			73,999.60		66,752.22	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交易内容	定价方式及决策程序	本期数		上年数	
			金额(万元)	占同类交易金额比例(%)	金额(万元)	占同类交易金额比例(%)
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	8.73	0.03		
山东宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	164.16	0.58		
安溪宝龙商业物业服务有限公司	租赁收入	协议价	31.49	0.11		
晋江御龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	193.09	0.69		
郑州宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	348.62	1.24		
淮安宝龙建设发展有限公司	咨询收入	协议价	344.15	5.41		
无锡誉恒资产经营管理有限公司	咨询收入	协议价	73.58	1.16		
东营宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	26.89	0.42		
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	销售物料收入	协议价	61.30	0.96		
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	销售物料收入	协议价	557.74	8.76		
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	245.31	3.85		
永春宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	7.51	0.12		
新乡宝龙置业发展有限公司	咨询收入	协议价	2,251.99	35.38	1,966.02	7.94
杭州宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	307.82	4.84	57.60	0.23

烟台宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	540.34	8.49		
烟台宝龙置业发展有限公司	咨询收入	协议价	666.95	10.48	543.40	2.19
盐城宝龙置业发展有限公司	销售物料收入	协议价	100.39	1.58	684.52	2.76
重庆宝龙长润置业发展有限公司	咨询收入	协议价	2,162.23	33.97	6,948.04	28.06
镇江宝龙置业发展有限公司	销售物料收入	协议价	428.81	6.74	304.56	1.23
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	协议价	293.94	1.04	230.85	0.73
青岛宝龙置业发展有限公司	销售物料收入	协议价			330.77	1.34
合 计			8,815.04		11,065.76	

2. 关联担保情况

(1) 保证担保

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
宝龙地产控股有限公司	常州宝龙置业发展有限公司	33,720.00	2014/1/28	2017/1/23	否
宝龙地产控股有限公司	上海宝龙康晟房地产发展有限公司	26,500.00	2012/8/23	2017/8/8	否
宝龙地产控股有限公司	上海瑞龙投资管理有限公司	18,000.00	2013/3/27	2016/3/16	否
宝龙地产控股有限公司	上海宝龙康晟房地产发展有限公司	2,100.00	2015/6/29	2016/6/29	否
宝龙地产控股有限公司	杭州华展房地产开发有限公司	70,000.00	2015/2/12	2020/2/11	否
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	安溪宝龙资产经营管理有限公司	14,500.00	2013/7/26	2019/5/1	否
许健康	杭州华展房地产开发有限公司	70,838.00	2014/6/27	2016/1/29	否
许健康	上海康睿房地产发展有限公司	9,134.53	2015/9/23	2020/2/23	否
许健康	上海康睿房地产发展有限公司	9,000.00	2015/9/23	2020/2/23	否
许华芳	厦门宝龙实业有限公司	90,000.00	2015/4/3	2020/4/3	否
许华芳	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	111,824.00	2014/1/14	2017/1/13	否
上海瑞龙投资管理有限公司	富阳宝龙房地产开发有限公司	18,000.00	2014/04/21	2017/04/20	否
天津宝龙城房地产开发有限公司	天津骏龙商业管理有限公司	5,929.41	2015/05/13	2018/04/22	否
福州宝龙房地产发展有限公司	厦门华龙商业地产管理有限公司	60,000.00	2015/10/28	2017/10/27	否

洛阳宝龙置业发展有限公司	郑州宝龙商业物业管理有限公司	500.00	2015/07/24	2016/07/23	否
福州宝龙房地产发展有限公司	厦门联商物流有限公司	6,000.00	2015/03/03	2016/03/03	否
郑州茂龙企业管理咨询有限公司	拓邦企业管理(上海)有限公司	2,090.00	2015/06/29	2016/06/24	否
本公司	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	60,483.00	2011/12/19	2016/06/20	否
本公司	天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	49,400.00	2012/04/28	2016/06/20	否
福州宝龙房地产发展有限公司	杭州萧山宝龙置业有限公司	28,000.00	2014/10/09	2017/09/22	否
上海瑞龙投资管理有限公司	阜阳宝龙展耀置业有限公司	34,000.00	2014/10/31	2016/10/30	否

(2) 抵押担保

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值 (万元)	担保借款余 额(万元)	借款到期日
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	烟台宝龙置业发展有限公司	海尔集团财务有限公司	投资性房地产	4,248.50	283.31	2016/4/20
福州宝龙房地产发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	恒生银行香港分行	投资性房地产	77,001.92	28,453.89	2018/12/13
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	固定资产	4,028.09	10,000.00	2016/6/14
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	固定资产	4,028.09	19,000.00	2016/11/30
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	固定资产	4,028.09	20,750.00	2016/6/6
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	Kind Sonic	东亚银行(香港分行)	固定资产	4,028.09	5,228.65	2016/6/6
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	Kind Sonic	东亚银行(香港分行)	固定资产	4,028.09	24,150.00	2016/6/6
蚌埠宝龙置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	投资性房地产	20,697.41	6,844.66	2016/9/2
蚌埠宝龙置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	投资性房地产	20,697.41	6,300.00	2016/1/6
蚌埠宝龙置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	投资性房地产	20,697.41	17,130.12	2016/10/7
蚌埠宝龙置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	华侨银行香港分行	投资性房地产	18,417.53	10,596.89	2016/9/1
洛阳宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	投资性房地产	8,884.32	20,842.90	2016/2/19
洛阳宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	投资性房地产	8,884.32	10,462.29	2016/2/19

洛阳宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	永隆银行	投资性房地产	8,884.32	10,007.28	2016/3/9
洛阳宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	永隆银行	投资性房地产	8,884.32	9,747.57	2016/2/21
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	中国银行法兰克福分行	投资性房地产	30,543.28	19,480.80	2016/1/18
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	澳门国际银行	投资性房地产	14,837.02	26,166.99	2017/3/1
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	招商银行	投资性房地产	14,837.02	30,844.60	2016/3/12
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	星展银行	投资性房地产	14,837.02	12,078.10	2016/3/13
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	第一商业银 行澳门分行	投资性房地产	21,997.20	35,000.00	2016/5/13
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	第一商业银 行澳门分行	投资性房地产	21,997.20	5,162.50	2016/5/13
苏州宝龙房地产发展有限公司	厦门联商物流有限公司	厦门银行开 元支行	存货	2,634.01	6,800.00	2016/9/8
蚌埠宝龙置业有限公司	厦门联商物流有限公司	民生银行厦 门分行	投资性房地产	18,417.53	10,000.00	2016/9/21
蚌埠宝龙置业有限公司	厦门联商物流有限公司	招商银行厦 门海沧支行	投资性房地产	8,454.76	2,500.00	2016/1/17
蚌埠宝龙置业有限公司	厦门联商物流有限公司	招商银行厦 门海沧支行	投资性房地产	8,454.76	5,700.00	2016/8/12
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	光大银行厦 门分行	投资性房地产	8,268.89	4,500.00	2016/3/29
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	招商银行海 沧支行	投资性房地产	1,873.92	1,300.00	2016/8/12
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	山东省国际 信托有限公司	投资性房地产	4,978.11	6,000.00	2016/3/3
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	浦发银行厦 门分行	投资性房地产	1,873.92	3,000.00	2016/8/17
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	青岛宝龙商业物业管理有限公司	招商银行青 岛城阳支行	投资性房地产	1,896.12	1,500.00	2016/1/8
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	青岛宝龙商业物业管理有限公司	工商银行青 岛城阳支行	土地使用权	692.88	20,400.00	2024/4/28
烟台宝龙体育置业有限公司	天津骏龙商业管理有限公司	盛京银行天 津滨海支行	土地使用权	45.04	10,700.00	2018/4/22
烟台宝龙体育置业有限公司	东营宝龙房地产开发有限公司	山东省国际 信托有限公司	存货	155.61	42,000.00	2018/6/9
天津宝龙城房地产开发有限公司	天津骏龙商业管理有限公司	盛京银行天 津滨海支行	土地使用权	185.09	5,300.00	2018/4/22

重庆宝龙长润置业发展有限公司	安溪宝龙置业发展有限公司	中国民生银行股份有限公司	房地产	——	15,000.00	2017/10/21
青岛宝龙资产管理有 限公司	洛阳宝龙置业发展 有限公司	中国民生银 行股份有限 公司	房地产	——	15,000.00	2017/10/27
盐城宝龙置业发展有 限公司、青岛宝龙房 地产发展有限公司	上海宝龙康晟房地 产发展有限公司	华融融德资 产管理有限 公司	房地产	——	70,000.00	永续债

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

(单位:人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应收账款				
上海商盛投资管理咨询有限公司	5,031,426.04			
上海煦新贸易有限公司	22,350,464.59			
厦门联商物流有限公司	49,801,801.35		27,588,578.75	
宝龙地产(香港)控股有限公司	4,045,471.54			
宝龙置地发展有限公司	1,661,438.94			
扬州金轮宝龙置业有限公司	459,352.90			
烟台宝龙房地产开发有限公司	1,184,602.15			
盐城宝龙置业发展有限公司	35,657,730.01		35,234,483.41	
青岛宝龙房地产发展有限公司	11,889,887.60		11,889,886.60	
青岛宝龙置业发展有限公司	1,766,507.84		2,068,834.84	
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司			22,030,941.45	
烟台宝龙置业发展有限公司			10,080,000.00	
青岛草上飞乐园有限公司			2,666,589.99	
无锡誉恒资产经营管理有限公司			3,200,000.00	
新乡宝龙置业发展有限公司			16,864,773.33	
宿迁市草上飞游乐园有限公司			132,220.00	
盐城市草上飞娱乐有限公司			141,180.00	
郑州宝龙商业物业管理有限公司			1,287,672.60	

重庆宝龙长润置业发展有限公司			12,480,000.00	
小 计	133,848,682.96		145,665,160.97	
(2) 其他应收款				
宝龙集团发展有限公司	21,376,221.00			
上海商盛投资管理咨询有限公司			222,028,457.63	
无锡龙麦餐饮娱乐有限公司			4,058,900.49	
厦门联商物流有限公司			153,303,323.48	
宝龙地产(香港)控股有限公司			170,025,802.95	
烟台宝龙房地产开发有限公司			83,640,000.00	
烟台宝龙置业发展有限公司			353,659,378.62	
盐城宝龙置业发展有限公司			502,008,485.21	
青岛宝龙房地产发展有限公司			76,682,752.52	
Wide Evolution LTD.			74,765,490.53	
上海贵铂投资管理咨询有限公司			91,575,262.89	
厦门宝龙地产管理有限公司			143,283,504.80	
宝龙地产控股有限公司			49,614,533.00	
拓邦企业管理(上海)有限公司			3,600,000.00	
无锡宝龙房地产发展有限公司			45,868,773.68	
上海宝龙展耀企业发展有限公司			107,283,600.00	
新乡宝龙置业发展有限公司			10,000,000.00	
重庆宝龙长润置业发展有限公司			11,586,077.21	
安溪宝龙商业物业服务有限公司			1,343,870.34	
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司			208,448.53	
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司			42,177,377.02	
福州宝龙商业经营管理有限公司			500,000.00	
富阳宝龙房地产开发有限公司			300,020,792.00	
杭州萧山宝龙置业有限公司			133,700,000.00	
淮安宝龙建设发展有限公司			69,979,170.24	
黄山莒荣建筑工程有限公司			1,010,000.00	

晋江御龙商业物业管理有限公司			4,526,853.28	
晋江长源房地产发展有限公司			573,000.00	
洛阳宝龙商业物业管理有限公司			2,500,000.00	
青岛宝莱百货有限公司			9,611,000.00	
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司			46,279,260.50	
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司			71,592,600.00	
泉州市宝华房地产发展有限公司			2,796,000.00	
厦门宝镌商业管理有限公司			30,000.00	
厦门华龙商业地产管理有限公司			34,267,660.79	
厦门华龙物业管理有限公司			40,340,000.00	
山东宝龙商业物业管理有限公司			429,312.50	
山东泰安瑞龙大酒店有限公司			8,376,947.94	
上海承睿建筑设计有限公司			395,000.00	
上海高恒建筑工程有限公司			30,000,000.00	
上海寰亚建筑设计有限公司			9,927,532.61	
上海镌新企业管理有限公司			200,000.00	
上海龙潜实业发展有限公司			255,110,000.00	
上海茂龙装饰设计工程有限公司			149,802,260.00	
上海睿商建筑工程有限公司			179,630,000.00	
上海晟合数码科技有限公司			8,335,763.58	
上海台盈建设工程有限公司			479,040,000.00	
上海盈捷贸易有限公司			373,196,384.57	
上海御龙信息技术开发有限公司			10,289,540.94	
泰安宝龙商业物业管理有限公司			5,090,459.13	
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司			24,872,825.94	
天津骏龙商业管理有限公司			6,176,100.00	
无锡宝龙商业物业管理有限公司			1,501,241.76	
新乡宝龙商业物业管理有限公司			1,560,000.00	
宿迁宝龙商业物业管理有限公司			32,074,360.57	

宿迁宝龙置业发展有限公司			21,540,000.00	
Kind Sonic			128,217,241.53	
小 计	21,376,221.00		4,590,205,346.78	

2. 应付关联方款项

(单位:人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
(1) 应付票据				
上海盈捷贸易有限公司	11,400,000.00			
(2) 应付账款				
上海商盛投资管理咨询有限公司	4,749,220.48		23,666,171.84	
厦门联商物流有限公司	48,896.25			
宝龙地产(香港)控股有限公司	18,353,393.48		20,992,350.11	
宝龙置地发展有限公司	1,001,556.59		4,312,213.00	
烟台宝龙置业发展有限公司	208,628.26			
上海贵铂投资管理咨询有限公司	26,380,536.85		168,673,056.16	
杭州宝龙房地产开发有限公司	246,006.41		2,328,061.00	
镇江宝龙置业发展有限公司	1,911,906.68		3,329,707.95	
厦门宝龙信息产业发展有限公司	107,355.00		475,255.00	
杭州萧山宝龙置业有限公司	1,133,986.99			
新乡宝龙置业发展有限公司	3,245,367.63		1,395,226.67	
重庆宝龙长润置业发展有限公司	96,520.62		65,352,312.81	
福建平安报警网络有限公司	4,557,243.05		9,779,339.54	
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	1,703,881.18			
泉州市上泉实业发展有限公司	2,500,000.00		2,500,000.00	
小 计	66,244,499.47		302,803,694.08	
(3) 其他应付款				
上海商盛投资管理咨询有限公司			7,117,033.00	
厦门联商物流有限公司			680,853,349.61	
宝龙地产(香港)控股有限公司			510,998,134.82	

宝龙置地发展有限公司	917,505,800.00			
烟台宝龙置业发展有限公司	70,615,151.66			
上海贵铂投资管理咨询有限公司			20,000,000.00	
杭州宝龙房地产开发有限公司	213,456,222.88		238,245,822.35	
镇江宝龙置业发展有限公司	1,476,172.15		179,144,084.35	
新乡宝龙置业发展有限公司	237,738,180.52		493,421,144.17	
重庆宝龙长润置业发展有限公司	363,602,784.89		124,073,663.00	
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	606,031,446.33		851,830,532.59	
Wide Evolution LTD.	398,871.12		398,871.12	
厦门宝龙地产管理有限公司	76,221,121.77		749,120,857.76	
宝龙地产控股有限公司	662,581,901.80		207,144,859.88	
宝龙集团发展有限公司	538,900,388.00			
拓邦企业管理(上海)有限公司	140,418.50		24,050,793.38	
盐城宝龙置业发展有限公司	370,492,103.10		427,292,103.10	
青岛宝龙置业发展有限公司	180,510,046.96		265,282,402.31	
青岛宝龙房地产发展有限公司	17,831,000.00		91,512,534.90	
无锡龙麦餐饮娱乐有限公司			6,000.00	
厦门华龙商业地产管理有限公司			401,158,900.88	
杭州萧山宝龙置业有限公司	142,958,990.00		282,000,000.00	
上海煦新贸易有限公司	45,240,000.00			
无锡宝龙房地产发展有限公司	260,000.00			
烟台宝龙房地产开发有限公司	110,477,199.26			
厦门宝龙信息产业发展有限公司	32,000,000.00			
泉州市上泉实业发展有限公司	30,033,840.00		2,500,000.00	
上海宝龙展耀企业发展有限公司	143,786,400.00			
扬州金轮宝龙置业有限公司	3,210,000.00			
安溪宝龙商业物业服务有限公司			5,870,000.00	
安溪华龙物业服务有限公司			450,000.00	
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司			105,245,309.82	

宝龙华康(北京)投资有限公司			3,355,449.20	
常州骏龙商业管理有限公司			1,170,000.00	
福州宝龙商业经营管理有限公司			37,464,991.06	
富阳宝龙房地产开发有限公司			300,000,000.00	
杭州皓龙企业管理有限公司			7,340,000.00	
黄山菖荣建筑工程有限公司			168,547,000.00	
黄山晋诚建筑设计有限公司			23,153,132.80	
黄山万龙达营销策划有限公司			7,863,698.53	
晋江御龙商业物业管理有限公司			9,200,000.00	
洛阳宝龙商业物业管理有限公司			5,110,000.00	
青岛宝龙商业物业管理有限公司			310,864,790.29	
厦门华龙物业管理有限公司			8,455,098.60	
厦门市金坚果企划有限公司			5,900,000.00	
厦门展创贸易有限公司			643,683.54	
山东宝龙商业物业管理有限公司			6,027,010.38	
山东泰安瑞龙大酒店有限公司			16,800,000.00	
上海高恒建筑工程有限公司			166,715,626.00	
上海茂康投资有限公司			39,315,014.49	
上海茂龙装饰设计工程有限公司			138,239,748.30	
上海睿商建筑工程有限公司			194,065,643.47	
上海台盈建设工程有限公司			1,113,864,060.16	
上海盈捷贸易有限公司			576,216,440.73	
上海盈捷营销策划有限公司			87,944,883.27	
上海御龙物业管理有限公司			944,081.74	
上海御龙信息技术开发有限公司			3,000,000.00	
上海中楚营销策划有限公司			2,258,120.00	
太仓宝华物业管理有限公司			4,660,000.00	
泰安宝龙大酒店有限公司			10,386,472.79	
泰安宝龙商业物业管理有限公司			13,886,996.98	

无锡宝龙商业物业管理有限公司			1,374,188.00	
无锡誉恒资产经营管理有限公司			152,974,285.00	
新乡宝龙商业物业管理有限公司			14,100,000.00	
新乡宝龙物业管理有限公司			8,420,000.00	
宿迁宝龙商业物业管理有限公司			25,750,000.00	
宿迁市草上飞游乐园有限公司			2,000,000.00	
盐城宝龙商业物业管理有限公司			26,512,144.38	
永春宝龙房地产开发有限公司			29,972,784.00	
郑州宝龙商业物业管理有限公司			25,199,332.46	
重庆宝龙长润物业管理有限公司			15,940,000.00	
镇江御龙商业管理有限公司			900,000.00	
小 计	4,765,468,038.94		9,234,251,073.21	

十二、或有事项

1. 本公司为合并范围以外关联方提供担保情况详见本财务报表附注十一(二)2之说明。
2. 本公司合并范围内公司之间的担保情况

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
郑州宝龙置业发展有限公司	郑州宝龙房屋租赁有限公司	兴业银行股份有限公司郑州分行	存货	1,464.48	58,000.00	2023/10/10
			投资性房地产	90,028.63		
晋江市晋龙实业发展有限公司	上海瑞龙投资管理有限公司	农业银行青浦分行	土地使用权	795.34	18,000.00	2016/3/16
山东宝龙实业发展有限公司	洛阳宝龙置业发展有限公司	中国华融资产管理有限责任公司北京分公司	投资性房地产	4,750.61	25,000.00	2017/2/10
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	上海康睿房地产发展有限公司	民生银行厦门分行	投资性房地产	16,385.95	60,000.00	永续债
小 计					161,000.00	

十三、承诺事项

1. 合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十二 2 之说明。
2. 合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
福州宝龙房地产发展有限公司	恒生银行福州分行	投资性房地产	77,001.92	37,800.00	2020/10/28
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	东亚银行(中国)有限公司厦门分公司	土地使用权	1,172.35	6,150.00	2018/6/28
		固定资产	15,844.09		
洛阳宝龙置业发展有限公司	光大银行洛阳分行	投资性房地产	39,294.62	25,500.00	2023/6/6
烟台宝龙体育置业有限公司	中国工商银行上海市虹桥开发区支行	存货	43,487.78	4,000.00	2016/8/20
		固定资产	9,144.61		
常州宝龙置业发展有限公司	中国农业银行股份有限公司常州天宁支行	土地使用权	268.37	33,702.00	2017/1/23
		存货	14,396.87		
		投资性房地产	52,510.72		
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	农业银行青浦城中支行	存货	91,842.35	26,500.00	2017/8/8
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	农业银行青浦城中支行	在建工程	23,821.24	22,000.00	2017/6/4
上海贤通置业有限公司	工商银行虹桥开发区支行	存货	17,542.17	49,592.00	2017/11/15
		投资性房地产	88,800.00		
漳州宝龙置业有限公司	华夏银行厦门分行	存货	42,627.29	1,100.00	2016/8/16
漳州宝龙置业有限公司	华夏银行厦门分行	存货	42,627.29	1,500.00	2016/10/18
漳州宝龙置业有限公司	华夏银行厦门分行	存货	42,627.29	1,450.00	2016/12/18
漳州宝龙置业有限公司	华夏银行厦门分行	存货	42,627.29	3,600.00	2017/2/18
漳州宝龙置业有限公司	华夏银行厦门分行	存货	42,627.29	2,950.00	2017/5/28
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	土地使用权	27,911.91	18,000.00	2019/8/25
		存货	19,178.05		
		投资性房地产	43,251.18		
杭州华展房地产开发有限公司	中建投信托有限责任公司	投资性房地产	15,086.50	70,838.00	2016/1/29
安溪宝龙资产经营管理有限公司	工商银行安溪支行	投资性房地产	60,413.53	14,500.00	2019/5/1
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	海通恒信融资租赁(上海)有限公司	投资性房地产	24,195.62	9,186.12	2018/9/6
		固定资产	4,153.40		
上海宝龙实业发展有限公司	交通银行长宁支行	投资性房地产	4,870.77	12,900.00	2016/9/1
上海宝龙实业发展有限公司	交通银行长宁支行	投资性房地产	4,870.77	7,050.00	2016/6/17
上海宝龙实业发展有限公司	交通银行长宁支行	投资性房地产	4,870.77	10,000.00	2016/11/17
上海宝龙实业发展有限公司	交通银行长宁支行	投资性房地产	4,870.77	10,000.00	2016/6/17

晋江市晋龙实业发展有限公司	中国民生银行厦门分行营业部	存货	34,772.39	45,000.00	2025/12/20
		投资性房地产	120,069.30		
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司上海青浦支行	存货	19,178.05	32,000.00	2019/8/25
厦门宝龙实业有限公司	[注]	土地使用权	1,536.39	90,000.00	2020/4/3
		存货	4,928.17		
杭州华展房地产开发有限公司	民生银行厦门分行金榜支行	土地使用权	9,393.01	15,000.00	2017/10/25
杭州华展房地产开发有限公司	北京银行股份有限公司杭州分行	土地使用权	9,393.01	70,000.00	2020/2/11
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	[注]	存货	115,661.36	111,824.00	2017/1/13
		投资性房地产	39,462.92		
		在建工程	17,156.86		
		土地使用权	12,943.38		
上海康睿房地产发展有限公司	[注]	土地使用权	725.74	27,634.53	2020/2/23
		存货	5,255.81		
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	上海银行股份有限公司闵行支行	存货	425.48	13,200.00	2018/4/16
		投资性房地产	23,670.00		
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	上海农商行闵行支行	土地使用权	5,370.44	12,500.00	2018/11/8
小 计				785,476.65	

[注] 详见本财务报表附注九(一)25 之说明。

十四、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日，本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

上海宝龙实业发展有限公司

2016 年 5 月 28 日



营业执照

(副本)

注册号 330000000072174 (1/1)

名称 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

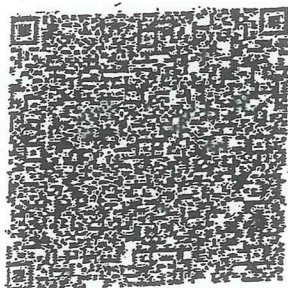
主要经营场所 杭州市江干区新业路8号华联时代大厦A幢601室

执行事务合伙人 余强

成立日期 2013年12月19日

合伙期限 2013年12月19日至长期

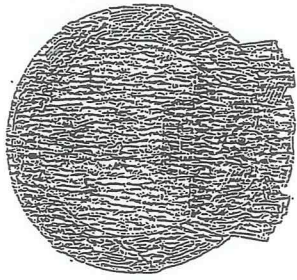
经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。
(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



仅供中汇会所 [2016] 3250 号报告书使用

登记机关





证书序号: NO. 019437

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: 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 余强

办公场所: 杭州市江干区新业路8号
华联时代大厦A幢601室

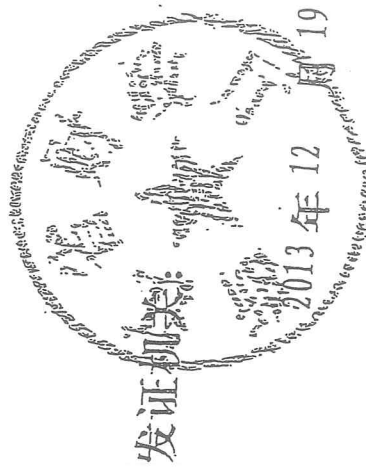
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 33000014

注册资本(出资额): 人民币1000万元

批准设立文号: 浙财会〔2013〕54号

批准设立日期: 2013年12月4日





证书序号: 000432

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中汇会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人:

余强

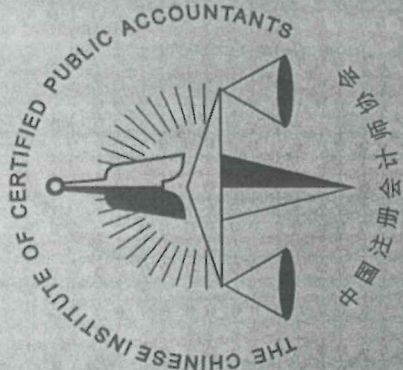
国统中汇会字 [2016] 346号



证书号: 45

发证时间:

证书有效期至: 二〇一七年十二月三十一日



姓名 吴成航
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1970-11-10
 Date of birth _____
 工作单位 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit _____
 身份证号码 330103701110101
 Identity card No. _____



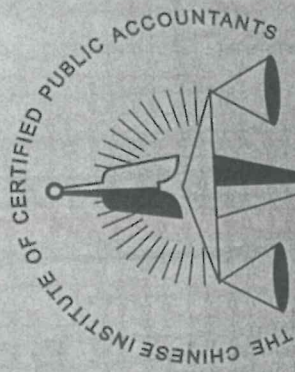
年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

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.



2016年10月4日

年 月 日



姓名 包平荣

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1981-05-19

Date of birth

工作单位 中汇会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 320621198105198312

Identity card No.



2016 01 01

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.

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.