

重庆龙湖企业拓展有限公司
二〇一七年度财务报表
审 计 报 告

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

审计报告

京永审字（2018）第 145009 号

重庆龙湖企业拓展有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了重庆龙湖企业拓展有限公司财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并资产负债表及资产负债表，2017 年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了重庆龙湖企业拓展有限公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于重庆龙湖企业拓展有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项：
指明关键审计事项对应的财务报表附注披露会计政策和会计估计以及项目注释。

关键审计事项	审计应对
投资性房地产公允价值的评估 重庆龙湖企业拓展有限公司对投资性房地产的披露见合并财务报表附注八、（一）11、投资性房地产 重庆龙湖企业拓展有限公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，于 2017 年 12 月 31 日，以公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币 56,336,377,807.41 元，于 2017 年度计入公允价值变动收益的投资性房地产评估增值为人民币 4,363,875,741.33 元。 评估值由重庆龙湖企业拓展有限公司参考其聘请的独立第三方评估师（以下称“评估师”）执行的评估决定 管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断，鉴于该事项涉及重要会计估计和判断，以及对合并财务报表的重大影响，我们在审计工作中对该事项给予了特别关注。	我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括： （1）我们评估了评估师的胜任能力、专业能力及其客观性 （2）我们与重庆龙湖企业拓展有限公司管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术，取得和查看了由评估师出具的重庆龙湖企业拓展有限公司投资性房地产物业评估报告，并结合重庆龙湖企业拓展有限公司各投资性房地产的实际开发状况，评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。 基于所实施的审计程序，我们取得的证据支持了管理层在投资性房地产公允价值的评估中对采用的评估方法及对关键输入值作出的重要会计估计和判断。
如财务报表附注八、（一）37（1）、营业收入所述，2017 年度，重庆龙湖企业拓展有限公司开发项目收入为 62,105,074,439.33 元，占营业收入总额的 92.73%，金额及比例重大。 重庆龙湖企业拓展有限公司在以下条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：（1）房屋完工并验收合格，且达到可交付使用条件；（2）与客户签署《商品房买卖合同》；（3）取得了按销售合同约定交付房产的交付证明；（4）收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排。因为房地产开发项目收入对重庆龙湖企业拓展有限公司的重要性，我们将房地产开发项目的收入确认为关键审计事项。	我们就房地产开发项目的收入确认执行的主要审计程序如下： （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性； （2）检查公司的房产买卖合同条款，评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。 （3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，进行现场查看、观察、检查验收备案登记证、买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性资料，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认。 （4）就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性资料，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。 （5）对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。

四、其他信息

重庆龙湖企业拓展有限公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括重庆龙湖企业拓展有限公司 2017 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估重庆龙湖企业拓展有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算重庆龙湖企业拓展有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督重庆龙湖企业拓展有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，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。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对重庆龙湖企业拓展有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致重庆龙湖企业拓展有限公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就重庆龙湖企业拓展有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



(此页无正文)

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年四月十二日



合并资产负债表

会合01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年12月31日

单位：人民币元

资产	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	24,702,052,712.21	15,580,176,874.87
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	3		
应收票据	4	19,239,890.70	3,357,617.59
应收账款	5	2,324,795,101.90	1,735,285,150.77
预付款项	6	24,033,988,236.69	14,977,281,832.11
应收利息	7		
应收股利	8	-	218,120,000.00
其他应收款	9	39,131,212,132.78	14,333,947,904.91
存货	10	170,701,209,134.16	105,155,534,127.38
划分为持有待售的资产	11		
一年内到期的非流动资产	12		
其他流动资产	13	6,078,581,634.58	3,074,591,388.87
	14		
流动资产合计	15	266,991,078,843.02	155,078,294,896.50
非流动资产：	16		
可供出售金融资产	17	8,600,000.00	8,600,000.00
持有至到期投资	18		
长期应收款	19		
长期股权投资	20	13,148,509,320.36	5,236,749,902.43
投资性房地产	21	56,336,377,807.41	41,086,026,767.78
固定资产	22	261,624,799.26	174,721,542.12
在建工程	23	312,925,977.02	-
工程物资	24		
固定资产清理	25		
生产性生物资产	26		
油气资产	27		
无形资产	28		
开发支出	29		
商誉	30		
长期待摊费用	31	366,571,008.32	31,013,251.24
递延所得税资产	32	3,772,514,156.65	2,828,054,079.07
其他非流动资产	33	74,080,222.00	-
	34		
	35		
	36		
	37		
	38		
非流动资产合计	39	74,281,203,291.02	49,365,165,542.64
资产总计	40	341,272,282,134.04	204,443,460,439.14

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

会合01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年12月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动负债：	41		
短期借款	42	-	32,256,786.32
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	43		
应付票据	44	1,512,194,815.20	885,783,713.46
应付账款	45	18,918,269,252.92	14,109,250,205.19
预收款项	46	90,375,687,843.60	39,032,410,135.79
应付职工薪酬	47	1,458,802,231.21	858,402,725.45
应交税费	48	12,443,728,662.47	8,931,429,343.42
应付利息	49	586,210,587.57	430,113,725.72
应付股利	50	1,292,000,000.00	-
其他应付款	51	39,696,292,352.08	14,312,880,942.34
划分为持有待售的负债	52		
一年内到期的非流动负债	53	1,619,145,861.10	1,296,039,200.00
其他流动负债	54	310,948,545.89	92,507,343.95
流动负债合计	55	168,213,280,152.04	79,981,074,121.64
非流动负债：	56		
长期借款	57	29,690,842,732.00	17,526,331,200.00
应付债券	58	23,730,201,933.25	19,693,104,161.67
长期应付款	59		
长期应付职工薪酬	60		
专项应付款	61		
预计负债	62		
递延收益	63		
递延所得税负债	64	6,314,203,698.21	4,953,555,282.84
其他非流动负债	65		
非流动负债合计	66	59,735,248,363.46	42,172,990,644.51
负债合计	67	227,948,528,515.50	122,154,064,766.15
所有者权益（或股东权益）：	68		
实收资本（或股本）	69	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
其他权益工具	70		
资本公积	71	701,481,724.54	2,662,741,099.92
减：库存股	72		
其他综合收益	73	4,659,577,307.53	4,664,581,299.43
专项储备	74		
盈余公积	75	37,858,365.99	37,858,365.99
未分配利润	76	56,194,073,863.74	44,699,661,958.48
归属于母公司所有者权益合计	77	62,900,991,261.80	53,372,842,723.82
少数股东权益	78	50,422,762,356.74	28,916,552,949.17
所有者权益合计	79	113,323,753,618.54	82,289,395,672.99
负债和所有者权益总计	80	341,272,282,134.04	204,443,460,439.14

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

会合02表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年度

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	66,976,820,083.13	45,546,870,165.84
减：营业成本	2	43,383,792,663.54	31,267,055,015.35
营业税金及附加	3	5,019,971,039.20	3,545,019,079.76
销售费用	4	1,655,206,012.31	1,243,749,982.71
管理费用	5	2,501,458,790.74	1,625,073,988.58
财务费用	6	-156,721,465.87	-107,292,321.70
资产减值损失	7		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	4,363,875,741.33	1,989,354,647.65
投资收益（损失以“-”号填列）	9	1,889,857,678.00	1,391,325,155.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10	1,851,097,148.00	1,269,491,853.67
资产处置收益	11	-6,468,770.81	11,329,603.62
其他收益	12	-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13	20,820,377,691.75	11,365,273,828.26
加：营业外收入	14	137,033,830.66	152,716,744.68
其中：非流动资产处置利得	15		
减：营业外支出	16	91,178,618.72	49,101,227.49
其中：非流动资产处置损失	17		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18	20,866,232,903.69	11,468,889,345.45
减：所得税费用	19	5,046,727,610.60	2,681,706,888.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	20	15,819,505,293.09	8,787,182,457.32
（一）归属于母公司所有者的净利润	21	11,494,411,905.26	7,396,917,849.15
（二）少数股东损益	22	4,325,093,387.83	1,390,264,608.17
持续经营损益	23	11,494,411,905.26	7,396,917,849.15
终止经营损益	24		
五、其他综合收益的税后净额	25	-5,003,991.90	11,923,462.53
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	26	-5,003,991.90	11,923,462.53
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	27	-	-
（1）重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	28		
（2）权益法核算的在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	29		
2、以后将重分类进损益的其他综合收益	30	-5,003,991.90	11,923,462.53
（1）权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	31		
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	32		
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	33		
（4）现金流量套期损益的有效部分	34		
（5）外币财务报表折算差额	35	-5,003,991.90	11,923,462.53
.....	36		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	37		
六、综合收益总额	38	15,814,501,301.19	8,799,105,919.85
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	39	11,489,407,913.36	7,408,841,311.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额	40	4,325,093,387.83	1,390,264,608.17
七、每股收益	41		
（一）基本每股收益	42		
（二）稀释每股收益	43		

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

会合03表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年度

单位：人民币元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	113,918,279,583.60	57,405,943,944.41
收到的税费返还	3	164,838,199.94	46,606,286.65
收到其他与经营活动有关的现金	4	52,566,153,896.16	54,360,472,449.42
经营活动现金流入小计	5	166,679,271,679.70	111,813,022,680.48
购买商品、接受劳务支付的现金	6	93,403,100,952.44	44,201,738,673.56
支付给职工以及为职工支付的现金	7	3,639,998,555.74	2,487,513,311.20
支付的各项税费	8	9,043,700,698.55	6,700,753,903.04
支付其他与经营活动有关的现金	9	60,074,407,797.70	57,526,129,944.69
经营活动现金流出小计	10	166,161,208,004.43	110,916,135,832.49
经营活动产生的现金流量净额	11	518,063,675.27	896,886,847.99
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	3,413,308,102.31	973,627,023.80
取得投资收益收到的现金	14	802,392.31	1,251,689.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	8,214,309.04	9,085,511.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	1,813,825,790.38	408,034.25
收到其他与投资活动有关的现金	17	3,169,790,000.00	975,571,221.46
投资活动现金流入小计	18	8,405,940,594.04	1,959,943,480.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	18,131,060,732.21	6,361,346,984.87
投资支付的现金	20	3,320,097,378.29	5,529,468,904.89
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	712,113,351.29	-
支付其他与投资活动有关的现金	22	1,271,356,292.80	3,959,998,146.18
投资活动现金流出小计	23	23,434,627,754.59	15,850,814,035.94
投资活动产生的现金流量净额	24	-15,028,687,160.55	-13,890,870,555.35
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	12,664,428,464.40	6,892,058,153.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	12,664,428,464.40	6,892,058,153.00
取得借款收到的现金	28	25,089,468,412.00	10,375,654,089.60
发行债券收到的现金	29	4,040,000,000.00	11,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	30	-	521,000,000.00
筹资活动现金流入小计	31	41,793,896,876.40	29,588,712,242.60
偿还债务支付的现金	32	15,520,015,277.39	12,949,451,037.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33	2,294,141,780.23	1,996,406,865.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	34	152,007,881.09	108,521,496.95
支付其他与筹资活动有关的现金	35	350,849,826.25	636,117,113.66
筹资活动现金流出小计	36	18,165,006,883.87	15,581,975,016.46
筹资活动产生的现金流量净额	37	23,628,889,992.53	14,006,737,226.14
四、汇率变动对现金的影响	38	-20,542,005.74	3,614,353.71
五、现金及现金等价物净增加额	39	9,097,724,501.51	1,016,367,872.49
加：年初现金及现金等价物余额	40	15,479,501,156.44	14,463,133,283.95
六、年末现金及现金等价物余额	41	24,577,225,657.95	15,479,501,156.44

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

合并所有者权益变动表
单位：人民币元
2017年度

	本年金额							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	2,662,741,099.92	-	4,664,581,299.43	37,858,365.99	44,699,661,958.48	53,372,842,723.82	28,946,552,949.1700	82,289,395,672.99
加：会计政策变更							-		-
前期差错更正							-		-
二、本年年初余额	1,308,000,000.00	2,662,741,099.92	-	4,664,581,299.43	37,858,365.99	44,699,661,958.48	53,372,842,723.82	28,946,552,949.1700	82,289,395,672.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-1,961,259,375.38	-	-5,003,991.90	-	11,494,411,905.26	9,528,148,537.98	21,506,209,407.5700	31,034,357,945.55
（一）综合收益总额				-5,003,991.90		11,494,411,905.26	11,489,407,913.36	4,325,093,387.8300	15,814,501,301.19
（二）所有者投入和减少资本		-1,961,259,375.38	-	-	-	-	-1,961,259,375.38	-5,737,117,591.2700	13,775,858,315.89
1、所有者投入资本								-5,737,117,591.2700	15,747,117,691.27
2、股份支付计入所有者权益的金额									-
3、其他		-1,961,259,375.38					-1,961,259,375.38		-1,961,259,375.38
（三）利润分配			-	-	-		-	1,443,998,328.4700	1,443,998,328.47
1、提取盈余公积									-
2、对所有者（或股东）的分配								1,443,998,328.4700	1,443,998,328.47
3、其他									-
（四）所有者权益内部结转									-
1、资本公积转增资本（或股本）									-
2、盈余公积转增资本（或股本）									-
3、盈余公积弥补亏损									-
4、其他									-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	701,481,724.54	-	4,659,577,307.53	37,858,365.99	56,194,073,863.74	62,900,991,261.80	50,422,762,356.7400	113,323,753,618.54

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并所有者权益变动表（续）

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司
2017年度
单位：人民币元

项 目	上年金额							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	2,546,617,105.64	-	4,652,657,836.90	37,858,365.99	37,356,422,911.70	45,901,556,220.23	15,534,294,946.51	61,495,851,166.74
加：会计政策变更							-		-
前期差错更正							-		-
二、本年年初余额	1,308,000,000.00	2,546,617,105.64	-	4,652,657,836.90	37,858,365.99	37,356,422,911.70	45,901,556,220.23	15,534,294,946.51	61,495,851,166.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	116,123,994.28	-	11,923,462.53	-	7,343,239,046.78	7,471,286,503.59	13,322,258,002.66	20,793,544,506.25
（一）综合收益总额				11,923,462.53		7,396,917,849.15	7,408,841,311.68	1,396,264,808.17	8,799,105,919.85
（二）所有者投入和减少资本	-	116,123,994.28	-	-	-	-	116,123,994.28	11,531,593,394.49	12,048,117,388.77
1、所有者投入资本							-	11,531,593,394.49	11,931,993,394.49
2、股份支付计入所有者权益的金额							-		-
3、其他		116,123,994.28					116,123,994.28		116,123,994.28
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-53,678,802.37	-53,678,802.37	-	-53,678,802.37
1、提取盈余公积							-		-
2、对所有者（或股东）的分配						-53,678,802.37	-53,678,802.37		-53,678,802.37
3、其他							-		-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-		-		-
1、资本公积转增资本（或股本）							-		-
2、盈余公积转增资本（或股本）							-		-
3、盈余公积弥补亏损							-		-
4、其他							-		-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	2,662,741,099.92	-	4,664,581,299.43	37,858,365.99	44,699,661,958.48	53,372,842,723.82	28,946,552,949.17	82,289,395,672.99

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

光建

之赵印轶

印吴

资产负债表

会企01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年12月31日

单位：人民币元

资 产	行次	期末余额	年初余额
流动资产：	1		
货币资金	2	228,253,782.35	116,389,946.22
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	3		
应收票据	4		
应收账款	5	21,491,195.93	22,916,405.69
预付款项	6	17,765.80	15,791.80
应收利息	7		
应收股利	8	2,258,249,970.57	2,255,099,381.60
其他应收款	9	24,938,298,544.80	24,346,049,772.04
存货	10	62,377,696.74	59,796,491.83
一年内到期的非流动资产	11		
其他流动资产	12	133,571.79	239,005.33
	13		
流动资产合计	14	27,508,822,527.98	26,800,506,794.51
非流动资产：	15		
可供出售金融资产	16		
持有至到期投资	17		
长期应收款	18		
长期股权投资	19	15,959,188,960.95	13,400,827,740.73
投资性房地产	20	5,728,522,000.00	5,292,284,000.00
固定资产	21	6,935,179.81	9,378,267.90
在建工程	22		
工程物资	23		
固定资产清理	24		
生产性生物资产	25		
油气资产	26		
无形资产	27		
开发支出	28		
商誉	29		
长期待摊费用	30	563,585.48	3,395,803.90
递延所得税资产	31	750,000.00	750,000.00
其他非流动资产	32		
非流动资产合计	33	21,695,959,726.24	18,706,635,812.53
资产总计	34	49,204,782,254.22	45,507,142,607.04

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

会企01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年12月31日

单位：人民币元

负债及股东权益	行次	期末余额	年初余额
流动负债：	35		
短期借款	36		
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债	37		
应付票据	38		
应付账款	39	5,487,207.35	7,850,814.81
预收款项	40	36,800,370.58	30,832,634.44
应付职工薪酬	41	37,786,175.78	17,500,537.14
应交税费	42	14,311,118.46	30,925,762.62
应付利息	43	586,210,587.57	430,113,725.72
应付股利	44		
其他应付款	45	7,532,609,892.14	9,843,482,409.68
一年内到期的非流动负债	46	88,000,000.00	70,000,000.00
其他流动负债	47	238,333.33	295,800.00
流动负债合计	48	8,301,443,685.21	10,431,001,684.41
非流动负债：	49		
长期借款	50	953,000,000.00	143,000,000.00
应付债券	51	23,730,201,933.25	19,693,104,161.67
长期应付款	52		
专项应付款	53		
预计负债	54		
递延收益	55		
递延所得税负债	56	1,350,690,843.42	1,239,071,285.53
其他非流动负债	57		
非流动负债合计	58	26,033,892,776.67	21,075,175,447.20
负债合计	59	34,335,336,461.88	31,506,177,131.61
所有者权益（或股东权益）：	60		
实收资本（或股本）	61	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
资本公积	62	565,975,520.00	565,975,520.00
减：库存股	63		
其他综合收益	64	1,297,890,287.57	1,297,890,287.57
盈余公积	65	37,858,365.99	37,858,365.99
未分配利润	66	11,659,721,618.78	10,791,241,301.87
所有者权益合计	67	14,869,445,792.34	14,000,965,475.43
负债和所有者权益总计	68	49,204,782,254.22	45,507,142,607.04

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

会企02表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年度

单位：人民币元

项目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	490,604,975.80	472,661,103.95
减：营业成本	2	32,063,182.96	50,095,831.63
税金及附加	3	12,071,764.84	21,722,101.16
销售费用	4	95,884.14	1,281,336.57
管理费用	5	103,697,720.46	67,535,089.35
财务费用	6	101,378,207.49	17,181,744.65
资产减值损失	7		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	408,851,280.44	290,950,412.88
投资收益（损失以“-”号填列）	9	382,963,423.57	2,287,080,376.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10	-18,590,772.78	
资产处置收益	11		
其他收益	12		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	13	1,033,112,919.92	2,892,875,789.84
加：营业外收入	14	1,710,166.08	12,997,906.08
其中：非流动资产处置利得	15		11,091,073.98
减：营业外支出	16	4,503,804.64	20,489,026.80
其中：非流动资产处置损失	17		4,026.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18	1,030,319,281.36	2,885,384,669.12
减：所得税费用	19	161,838,964.45	151,923,270.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	20	868,480,316.91	2,733,461,398.57
持续经营损益	21	868,480,316.91	2,733,461,398.57
终止经营损益	22		
五、其他综合收益的税后净额	23		-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	24		
1、重新计量设定收益计划净负债或净资产的变动	25		
2、权益法核算的在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	26		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	27		
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	28		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	29		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	30		
4、现金流量套期损益的有效部分	31		
5、外币财务报表折算差额	32		
6、投资性房地产转换日公允价值变动	33		
六、综合收益总额	34	868,480,316.91	2,733,461,398.57
七、每股收益	35		
（一）基本每股收益	36		
（二）稀释每股收益	37		

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

会企03表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

2017年度

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	521,804,801.80	470,603,027.60
收到的税费返还	3	-	
收到其他与经营活动有关的现金	4	22,102,138,787.30	1,111,925,862.82
经营活动现金流入小计	5	22,623,943,589.10	1,582,528,890.42
购买商品、接受劳务支付的现金	6	20,552,114.22	28,922,194.69
支付给职工以及为职工支付的现金	7	53,631,380.98	36,347,003.09
支付的各项税费	8	103,004,260.97	118,007,192.17
支付其他与经营活动有关的现金	9	24,360,819,178.52	13,510,780,056.22
经营活动现金流出小计	10	24,538,006,934.69	13,694,056,446.17
经营活动产生的现金流量净额	11	-1,914,063,345.59	-12,111,527,555.75
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13		77,120,351.02
取得投资收益收到的现金	14	350,363,366.50	4,752,436,364.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	383.22	8,438,158.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	350,363,749.72	4,837,994,873.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	28,083,467.84	21,840,102.97
投资支付的现金	20	2,354,669,238.00	3,386,125,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	2,382,752,705.84	3,407,965,102.97
投资活动产生的现金流量净额	24	-2,032,388,956.12	1,430,029,770.93
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	900,000,000.00	
发行债券收到的现金	28	4,040,000,000.00	11,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29		
筹资活动现金流入小计	30	4,940,000,000.00	11,800,000,000.00
偿还债务支付的现金	31	72,000,000.00	1,462,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	782,180,362.16	396,875,533.29
支付其他与筹资活动有关的现金	33	27,503,500.00	62,744,155.00
筹资活动现金流出小计	34	881,683,862.16	1,921,619,688.29
筹资活动产生的现金流量净额	35	4,058,316,137.84	9,878,380,311.71
四、汇率变动对现金的影响	36		
五、现金及现金等价物净增加额	37	111,863,836.13	-803,117,473.11
加：年初现金及现金等价物余额	38	116,389,946.22	919,507,419.33
六、年末现金及现金等价物余额	39	228,253,782.35	116,389,946.22

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

2017年度

编制单位：重庆龙湖企业发展有限公司



项 目	本期金额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	37,858,365.99	10,791,241,301.87
加：会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	37,858,365.99	10,791,241,301.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	868,480,316.91
（一）综合收益总额						868,480,316.91
（二）所有者投入和减少资本						
1、所有者投入资本						
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者（或股东）的分配						
3、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	37,858,365.99	11,659,721,618.78
						14,000,965,475.43

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

会企04表
单位: 人民币元

2017年度

编制单位: 重庆龙渝发展股份有限公司

项 目	上期金额					
	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	37,858,365.99	8,057,779,903.30
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
二、本年初余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	37,858,365.99	8,057,779,903.30
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)						
(一) 综合收益总额						
(二) 所有者投入和减少资本						
1、所有者投入资本						
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
(三) 利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者 (或股东) 的分配						
3、其他						
(四) 所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本 (或股本)						
2、盈余公积转增资本 (或股本)						
3、盈余公积弥补亏损						
4、其他						
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	37,858,365.99	10,791,241,301.87
						14,000,965,475.43

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



财务报表附注

一、企业的基本情况

重庆龙湖企业拓展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系成立于2002年10月18日的中外合资经营企业，公司前身为成立于1994年10月18日的重庆佳辰经济文化促进有限公司。统一社会信用代码：91500000202879682L，公司原注册资本为5,000万元，2007年公司股东嘉逊发展香港(控股)有限公司增资人民币18,000万元，变更后的注册资本为人民币23,000万元。

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

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

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

截止2017年12月31日，公司实收资本为130,800万元，其中：嘉逊发展香港（控股）有限公司出资119,421.40万元，占实收资本的91.30%；成都兆江企业管理有限公司出资11,378.60万元，占实收资本的8.70%。

公司注册地址：中国重庆市北部新区人和镇柏树林村龙湖西路8号；

公司法定代表人：王光建；

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

公司经营范围：对渝北区K15、K17号宗地的MOCO项目的商住楼及配套商业设施进行开发、建设、销售及物业管理；批发电子计算机配件、文化办公用品、照相器材、通讯设备（不含卫星收发设备）、普通机械、电器机械及器材、化工

产品（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料、家用电器；信息咨询服务。（国家法律、法规禁止和限制的除外）

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

公司之母公司为嘉逊发展香港(控股)有限公司，实际控制人为吴亚军。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

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

（二）持续经营

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

四、重要会计政策、会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计量属性

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

（四）现金及现金等价物

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

（五）外币折算

1、外币业务的核算

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

2、外币财务报表的折算

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

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

（六）金融资产和金融负债核算方法

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

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

2、金融资产分类和计量

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没

有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

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

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

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

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

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

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

（2）持有至到期投资

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

（3）贷款和应收款项

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

（4）可供出售金融资产

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

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

3、金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

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

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

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

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

（2）其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

4、衍生金融工具

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

5、金融资产减值

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，

按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定,并考虑相关担保物的价值。

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

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产

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

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

(3) 以成本计量的金融资产

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

6、金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确

认该金融资产。本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

7、委托贷款的核算方法

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

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

8、应收款项坏账损失确认标准和坏账准备的提取方法

（1）坏账损失确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法和相关标准

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

①单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 1,000.00 万元（含）以上的款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合计提坏账准备

②单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

③按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
关联方组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括关联方借款等
其他无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括合同期内的押金、保证金和预付性质的款项，职工备用金欠款等
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	按个别认定法单独进行减值测试，经测试未发生减值，不计提坏账准备
其他无风险组合	按个别认定法单独进行减值测试，经测试未发生减值，不计提坏账准备

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值。

（七）存货

1、存货的分类

本公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类：

本公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类：

①房地产开发产品包括已完工开发产品、在开发产品和拟开发土地。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业但尚未进行开发的土地。

②非开发产品包括周转房、库存材料、库存设备、低值易耗品等。

2、存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

3、存货计价方法和摊销方法

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

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

4、存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

5、存货可变现净值的确定依据

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

（八）长期股权投资

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

1、长期股权投资取得时按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

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

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

(6) 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调

整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除购买时已宣告发放股利作投资成本收回外，其余确认为当期投资收益。

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

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

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

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

① 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

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

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

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

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4、长期股权投资的处置

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

（九）合营安排

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

1、合营安排的认定

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

2、重新评估

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

3、共同经营参与方的会计处理

① 共同经营中，合营方的会计处理

A、一般会计处理原则

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

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

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

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

B、合营方向共同经营投出或者出售不构成业务的资产的会计处理

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

C、合营方自共同经营购买不构成业务的资产的会计处理

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前（即，未实现内部利润仍包括在合营方持有的资产账面价值中

时)，不应当确认因该交易产生的损益中该合营方应享有的部分。即，此时应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

D、合营方取得构成业务的共同经营的利益份额的会计处理

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

② 对共同经营不享有共同控制的参与方的会计处理原则

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

4、关于合营企业参与方的会计处理

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

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

（十）投资性房地产

1、投资性房地产界定标准和类别

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

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

2、投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量：

外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

对于自行建造投资性房地产，需在建造阶段就由公司作出决议确认该项资产系以赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产；其成本计量方法如下：

（1）对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产，直接通过投资性房地产归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

（2）对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产（指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的），先在存货中归集所有房地产的开发成本，在投资性房产达到可使用状态时，再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本（达到预定可使用状态前所发生的必要支出）从存货结转至投资性房地产。

（3）对于自建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

（4）对于自建投资性房地产，其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益（公允价值变动损益）。

以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

3、投资性房地产的后续计量

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

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

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

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

4、后续计量模式的变更

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

（十一）固定资产

1、固定资产的标准和确认条件

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

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

2、固定资产的计价

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

3、固定资产分类和折旧方法

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

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

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

4、固定资产后续支出的会计处理方法

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

（十二）长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用的类别及摊销期限如下：

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

（十三）长期资产减值准备

1、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）本公司经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本公司内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、长期资产减值会计处理

本公司在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当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为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本公司可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十四）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

2、借款费用资本化的条件和期间

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

(2) 暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3、借款费用资本化金额的确定方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率（加权平均利率），计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额，在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用，在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的，予以资本化；在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的，计入当期损益。一般借款发生的辅助费用，在发生时计入当期损益。

（十五）职工薪酬

职工薪酬是公司获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利和其他长期职工福利等。

1、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。公司的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

3、辞退福利的会计处理方法

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

4、其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理。

（十六）维修基金的核算方法

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

（十七）质量保证金的核算方法

本公司对施工单位应留置的质量保证金，根据施工合同规定之金额，列入应付账款，待保证期满后根据实际情况和合同约定支付。

（十八）应付债券

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

（十九）预计负债

1、预计负债的确认原则

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

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

2、预计负债计量方法

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

（二十）收入确认方法

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

1、销售商品收入确认原则和方法

在下列条件均能满足时确认收入实现：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；与交易相关的经济利益能够流入本企业；相关的收入和成本能够可靠地计量。

其中，商品房销售收入在下列条件同时满足时确认收入实现：

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

2、提供劳务的收入

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

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

3、让渡资产使用权的收入

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

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

（二十一）租赁

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

（1）经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

（2）融资租赁

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

（二十二）政府补助

1、政府补助的分类

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、取得政府补助的初始计量

按照固定的定额标准取得的政府补助，以及营改增过渡性财政扶持资金等，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到

财政扶持资金时，按照应收金额确认政府补助。其他政府补助，在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量，直接计入当期损益。

3、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

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。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：（1）用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；（2）用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。其中：与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

4、政府补助的返还的会计处理方法

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况进行会计处理：（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十三）所得税的会计处理方法

1、所得税的会计处理方法

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

2、递延所得税的确认方法

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

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

3、所得税汇算清缴的方式

查账征收，季度预征，年度汇算清缴。

4、合并纳税的情况

无。

五、重大会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

1、重大会计政策变更及其影响

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司已采用上述准则编制 2017 年度财务报表。新制定或修订的会计准则的变化，导致本公司相应会计政策变化，并已按照相关衔接规定进行了处理，对于需要对比较数据进行追溯调整的，本公司已进行了相应追溯调整。

上述根据各准则衔接要求进行的调整，对本公司比较期财务报表项目及金额的影响如下：

会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2016年度相关财务报表项目的影响	
	项目名称	影响金额
将 2017 年度处置固定资产和无形资产产生的利得和损失计入资产处置收益/(损失)项目。2016 年度的比较财务报表已相应调整	资产处置收益	11,329,603.62
	营业外收入	-11,501,256.12
	营业外支出	-171,652.50
在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”	持续经营净利润	7,396,917,849.15

2、重大会计估计变更及其影响

无。

3、重大会计差错更正和影响

无。

六、税项

本公司适用的主要税（费）种及税（费）率如下：

适用的税种	税率	计税基础	备注
1、企业所得税	25%	应纳税所得额	
2、增值税	17%	商品销售增值额	
	11%	不动产销售收入	
	5%	不动产销售收入	简易征收
	5%	不动产租赁收入	
	6%	物业管理收入	
	3%	动产租赁收入	
3、土地增值税	累进税率 30%-60%	不动产销售收入-扣除项目金额	预征率按子公司所在地政策执行
4、城市维护建设税	5%/7%	实际缴纳的流转税额	按子公司所在地政策缴纳
5、教育费附加	3%	实际缴纳的流转税额	
6、地方教育费附加	1%/2%	实际缴纳的流转税额	按子公司所在地政策缴纳
7、房产税	12%/1.2%	租赁收入/房产余值	

七、合并财务报表的编制

（一）企业合并的处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并包括同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并两种类型。

1、同一控制下的企业合并

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

2、非同一控制下的企业合并

非同一控制下的企业合并，是指参与合并的各方在合并前后不属于同一或相同的多方最终控制，即同一控制下企业合并之外的其他企业合并。非同一控制下的企业合并，购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按照购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。购买日为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

（二）合并财务报表的编制方法

1、合并范围的确定原则

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

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

① 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权。

② 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。

③ 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。

④ 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并报表编制的原则、程序和方法

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

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

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

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

（三）本年纳入合并报表范围的重要子企业基本情况

金额单位：万元

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
一、同一控制下的公司合并取得的子公司							
1. 青岛龙嘉置业有限公司	青岛	56,962.11	房地产开发	70,604.85		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资 金额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权 比例(%)
2. 青岛龙凯置业有限公司	青岛	50,938.80	房地产开发	51,412.31		100	100
3. 烟台吴龙置业有限公司	烟台	63,099.95	房地产开发	62,707.81		100	100
4. 宁波龙嘉房地产发展有限公司	宁波	64,586.57	房地产开发	64,586.57		100	100
5. 常州嘉博置业有限公司	苏南	128,357.71	房地产开发	124,862.70		100	100

二、非同一控制下的公司合并取得的子公司

1. 重庆龙湖西街置业有限公司	重庆	62,400.00	房地产开发	67,723.72		100	100
2. 成都龙湖锦城置业有限公司	成都	39,000.00	房地产开发	54,202.00		100	100
3. 北京盟科置业有限公司	北京	83,000.00	房地产开发	90,847.80		100	100
4. 北京龙湖时代置业有限公司	北京	140,000.00	房地产开发	159,000.00		100	100
5. 西安龙湖兴城置业有限公司	西安	49,961.00	房地产开发	118,399.90		100	100
6. 北京古北水镇房地产开发有限公司	北京	12,750.00	房地产开发	59,850.00		60	60
7. 南京金名城置业有限公司	南京	60,000.00	房地产开发	33,690.00		100	100
8. 成都汇新置业有限公司	成都	62,999.35	房地产开发	62,911.43		82.05	82.05
9. 成都嘉南置业有限公司	成都	38,289.10	房地产开发	27,496.70		57.84	57.84
10. 成都景汇置业有限公司	成都	65,327.58	房地产开发	47,852.75		54.59	54.59
11. 成都拓晟置业有限公司	成都	63,349.51	房地产开发	36,670.74		54.74	54.74
12. 佛山市顺德区盛晖置业有限公司	佛山	5,000.00	房地产开发	5,656.09		80.02	80.02
13. 上海阳恩投资管理有限公司	上海	200.00	实业投资管理	80,000.00		65.00	65.00
14. 上海可亿实业投资发展有限公司	上海	79,093.00	房地产开发	79,905.00		100	100
14. 大连东阳房地产开发有限公司	大连	2,000.00	房地产开发	14,259.63		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
15. 沈阳金恒置业有限公司	沈阳	10,000.00	房地产开发	11,362.32		60	60
16. 成都中鼎绿舟置业有限公司	成都	20,000.00	房地产开发	76,121.18		80	80
17. 高碑店市中誉房地产开发有限公司	北京	30,000.00	房地产开发	30,000.00		70	70
18. 北京城建胜茂房地产开发有限责任公司	北京	5,000.00	房地产开发	48,537.88		100	100
19. 西安闻天科技实业集团有限公司	西安	5,500.00	房地产开发	54,962.21		60	60
20. 青岛馨梦园投资有限公司	青岛	10,000.00	房地产开发	16,030.00		100	100
21. 杭州蓝保环境产业有限公司	杭州	500.00	服务	9,703.73		100	100
22. 杭州蓝保物业管理有限公司	杭州	2,400.00	服务	4,341.09		100	100
23. 宁波新慈置业发展有限公司	宁波	23,000.00	房地产开发	200,000.00		70	70
24. 宁波景航置业有限公司	宁波	36,500.00	房地产开发	36,500.00		100	100
25. 湖南壹捌捌壹置业发展有限公司	长沙	3,000.00	房地产开发	2,400.00		80	80
26. 广州市璧湖房地产开发有限公司	广州	87,702.00	房地产开发	165,508.89		77	77
27. 武汉京文置业有限公司	武汉	25,000.00	房地产开发	8,024.30		52	52
28. 深圳市泰恒置地投资有限公司	深圳	2,500.00	房地产开发	2,500.00		100	100
29. 福建省大广汽车城发展有限公司	福州	10,000.00	房地产开发	13,385.88		70	70
30. 重庆龙湖怡置地产开发有限公司	重庆	127,592.00	房地产开发	66,256.55		50	大于50
三、其他子公司							
(一) 重庆区域							
1. 重庆龙湖地产发展有限公司	重庆	214,491.25	房地产开发	157,221.24		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资 金额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)
2. 重庆北龙湖置地发展有限公司	重庆	70,000.00	房地产开发	70,000.00		100	100
3. 重庆融凯实业有限公司	重庆	69,800.00	生产销售建筑、装饰材料	52,350.00		75	75
4. 重庆嘉逊地产开发有限公司	重庆	77,800.00	房地产开发	58,287.26		74.92	74.92
5. 重庆龙湖凯安地产发展有限公司	重庆	127,800.00	房地产开发	65,178.00		51	51
6. 重庆龙湖成恒开发有限公司	重庆	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100
7. 重庆龙湖科恒地产发展有限公司	重庆	10,000.00	房地产开发	9,100.00		91	91
8. 重庆龙湖创安地产发展有限公司	重庆	168,000.00	房地产开发	86,233.00		70	70
9. 重庆龙湖创佑地产发展有限公司	重庆	196,000.00	房地产开发	77,700.00		70	70
10. 重庆兴龙湖置地发展有限公司	重庆	USD2,700.00	房地产开发	1,058.61		5	大于50
11. 重庆龙湖天街商业地产有限公司	重庆	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100
12. 重庆龙湖宜祥地产发展有限公司	重庆	232,000.00	房地产开发	232,000.00		100	100
13. 重庆龙湖拓骏地产发展有限公司	重庆	70,001.00	房地产开发	25,000.00		100	100
14. 重庆龙湖联新地产发展有限公司	重庆	70,000.00	房地产开发	42,000.00		60	60
15. 重庆龙湖景楠地产发展有限公司	重庆	25,000.00	房地产开发			100	100
16. 重庆龙湖景铭地产发展有限公司	重庆	168,000.00	房地产开发	108,000.00		60	60
17. 重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司	重庆	260,000.00	房地产开发	5,100.00		51	51
18. 重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	重庆	6,122.45	房地产开发	24,618.45		51	51
(二) 成都区域							

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资 金额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)
1. 成都龙湖锦华置业有限公司	成都	10,000.00	房地产开发	6,700.00		67	67
2. 成都龙湖同晋置业有限公司	成都	96,655.00	房地产开发	72,491.24		75	75
3. 四川兴龙湖地产发展有限公司	成都	85,000.00	房地产开发	850,000.00		100	100
4. 成都西玺置业有限公司	成都	33,566.00	房地产开发	32,472.05		100	100
5. 成都西祥置业有限公司	成都	43,637.00	房地产开发	43,869.13		100	100
6. 成都龙湖北城置业有限公司	成都	197,000.00	房地产开发	164,170.00		83.34	83.34
7. 成都龙湖锦鸿置业有限公司	成都	65,000.00	房地产开发	65,000.00		100	100
8. 成都龙湖西晋置业有限公司	成都	9,200.00	房地产开发	9,200.00		100	100
9. 成都龙湖锦川置业有限公司	成都	84,000.00	房地产开发	42,840.00		51	51
10. 成都龙湖西城置业有限公司	成都	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100
11. 成都龙湖锦铭置业有限公司	成都	91,000.00	房地产开发	91,000.00		60	60
12. 成都龙湖锦祥置业有限公司	成都	30,000.00	房地产开发	15,300.00		51	51
13. 成都龙湖辰顺置业有限公司	成都	520,000.00	房地产开发	265,200.00		51	51
14. 成都万锦南府置业有限公司	成都	100,000.00	房地产开发	28,000.00		28	28
(三) 北京区域							
1. 北京龙湖置业有限公司	北京	100,000.00	房地产开发	98,500.00		100	100
2. 北京龙湖庆华置业有限公司	北京	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
3. 北京龙湖天行置业有限公司	北京	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
4. 北京龙湖中佰置业有限公司	北京	150,000.00	房地产开发	150,000.00		100	100
5. 北京通瑞万华置业有限公司	北京	280,000.00	房地产开发	280,000.00		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
6. 北京龙湖兴顺置业有限公司	北京	70,000.00	房地产开发	70,000.00		100	100
7. 北京龙湖兴润置业有限公司	北京	80,000.00	房地产开发	80,000.00		100	100
8. 北京锦荣欣兴置业有限公司	北京	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
9. 北京龙湖京佰置业有限公司	北京	10,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
10. 北京尚泰信华房地产开发有限公司	北京	135,000.00	房地产开发	67,500.00		50	50
11. 北京首开龙湖盈泰置业有限公司	北京	200,000.00	房地产开发	100,000.00		50	50
12. 北京金良兴业房地产开发有限公司	北京	80,000.00	房地产开发	16,000.00		20	大于50
13. 北京腾泰亿远置业有限公司	北京	86,400.00	房地产开发	21,600.00		25	大于50
14. 北京金龙永辉置业有限公司	北京	10,000.00	房地产开发	1,492.95		26	大于50
15. 北京达成光远置业有限公司	北京	10,000.00	房地产开发	604.62		20	大于50
(四) 西安区域							
1. 西安龙湖兴城置业有限公司	西安	49,961.00	房地产开发	118,399.91		100	100
2. 西安龙湖锦城置业有限公司	西安	43,000.00	房地产开发	44,375.00		100	100
3. 西安龙湖润融置业有限公司	西安	61,500.00	房地产开发	61,500.00		100	100
4. 西安龙湖航瑞置业有限公司	西安	43,500.00	房地产开发	43,500.00		100	100
5. 西安龙湖众鑫置业有限公司	西安	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
(五) 上海区域							
1. 上海恒驰房地产有限公司	上海	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100
2. 上海恒睿房地产有限公司	上海	158,900.00	房地产开发	85,559.65		50	100
3. 上海恒世房地产有限公司	上海	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
4. 上海恒逸房地产有限公司	上海	110,000.00	房地产开发	56,100.00		51	51
5. 上海恒骏房地产有限公司	上海	430,000.00	房地产开发	322,500.00		93.60	93.60
6. 上海龙湖置业发展有限公司	上海	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100
7. 上海恒卓房地产有限公司	上海	92,000.00	房地产开发	92,000.00		100	100
8. 上海湖邦房地产有限公司	上海	56,000.00	房地产开发	56,000.00		100	100
(六) 沈阳区域							
1. 沈阳龙湖房地产拓展有限公司	沈阳	44,380.83	房地产开发	7,680.37		17.31	大于50
2. 沈阳龙湖新北置业有限公司	沈阳	USD11,300.00	房地产开发	34,500.00		44.50	100
3. 沈阳恒睿置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
4. 沈阳恒弘置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
5. 沈阳恒嘉置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
(七) 苏南区域							
1. 无锡龙湖置业有限公司	无锡	61,520.00	房地产开发	61,520.00		100	100
2. 常州嘉南置业有限公司	常州	72,000.00	房地产开发	75,060.00		100	100
3. 无锡嘉南置业有限公司	无锡	26,000.00	房地产开发	26,000.00		100	100
4. 无锡嘉睿置业有限公司	无锡	55,950.00	房地产开发	55,950.00		100	100
5. 常州龙湖基业发展有限公司	常州	USD12,469.00	房地产开发	30,398.70		36.32	100
6. 常州嘉腾置业有限公司	常州	USD24,750.00	房地产开发	134,733.12		82.29	82.29
7. 常州嘉悦置业有限公司	常州	USD14,914.36	房地产开发	28,798.60		30.17	100
8. 无锡嘉腾置业有限公司	无锡	72,000.00	房地产开发	72,000.00		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资 金额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他 项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)
9. 无锡嘉辉置业有限公司	无锡	51,000.00	房地产开发	51,000.00		100	100
10. 宜兴龙湖置业有限公司	宜兴	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
11. 无锡嘉承置业有限公司	无锡	924,619.00	房地产开发	39,273.90		51	51
(八) 苏州区域							
1. 苏州首龙置业有限公司	苏州	90,000.00	投资	45,900.00		70	70
(九) 南京区域							
1. 南京名万置业有限公司	南京	350,000.00	房地产开发	178,500.00		51	51
2. 南京名寓置业有限公司	南京	73,000.00	房地产开发	24,820.00		34	大于50
3. 南京嘉腾置业有限公司	南京	94,000.00	房地产开发	62,980.00		67	67
4. 南京名荣置业有限公司	南京	39,795.92	房地产开发	2,000.00		51	51
5. 南京名贯置业有限公司	南京	106,122.45	房地产开发	2,000.00		51	51
(十) 青岛区域							
1. 青岛龙湖置业拓展有限公司	青岛	110,000.00	房地产开发	80,600.00		73.30	73.30
2. 青岛龙逸置业有限公司	青岛	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
3. 青岛龙昊置业有限公司	青岛	50,000.00	房地产开发	50,000.00		100	100
4. 青岛万湖置业有限公司	青岛	59,742.56	房地产开发	14,995.38		25.10	大于50
5. 青岛万创置业有限公司	青岛	114,813.32	房地产开发	14,995.38		25.10	大于50
6. 青岛龙泰锦晖置业有限公司	青岛	12,210.96	房地产开发	6,227.59		51	51
7. 青岛锦昊万华置业有限公司	青岛	17,600.00	房地产开发	17,600.00		100	100
(十一) 济南区域							
1. 济南泰瑞房地产开发有限公司	济南	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
2. 济南龙湖置业有限公司	济南	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
3. 济南盛雪置业有限公司	济南	210,000.00	房地产开发	107,283.54		51	51
4. 济南泰益房地产开发有限公司	济南	5,000.00	房地产开发	2,550.00		51	51
5. 济南盛唐置业有限公司	济南	140,000.00	房地产开发	42,000.00		30	大于50
6. 济南龙湖泰朗房地产开发有限公司	济南	263,400.00	房地产开发	264,945.65		100	100
7. 济南龙湖泰熙房地产开发有限公司	济南	444,622.00	房地产开发	266,773.20		60	60
(十二) 烟台区域							
1. 烟台龙湖置业有限公司	烟台	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
(十三) 杭州区域							
1. 杭州龙嘉房地产开发有限公司	杭州	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
2. 绍兴龙嘉房地产开发有限公司	绍兴	66,000.00	房地产开发	66,000.00		100	100
3. 杭州龙凯房地产开发有限公司	杭州	USD20,000.00	房地产开发	62,880.00		50	50
4. 杭州龙耀房地产开发有限公司	杭州	90,000.00	房地产开发	90,000.00		51	51
5. 杭州嘉腾房地产开发有限公司	杭州	4,200,000.00	房地产开发	4,200,000.00		100	100
6. 杭州龙卓房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产开发	20,000.00		40	大于50
7. 杭州龙瑞房地产开发有限公司	杭州	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
8. 杭州龙奥房地产开发有限公司	杭州	15,000.00	房地产开发	15,000.00		100	100
9. 杭州龙正房地产开发有限公司	杭州	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100
10. 杭州龙昊房地产开发有限公司	杭州	150,000.00	房地产开发	82,500.00		55	55
11. 杭州龙尚房地产开发有限公司	杭州	100,000.00	房地产开发	25,000.00		25	大于50

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
12. 杭州龙鄞实业有限公司	杭州	30,000.00	房地产开发	30,000.00		100	100
13. 杭州龙韬置业有限公司	杭州	170,000.00	房地产开发	170,000.00		100	100
14. 嘉兴龙湖嘉吴房地产开发有限公司	嘉兴	40,000.00	房地产开发	40,000.00		100	100
15. 嘉兴龙湖嘉威房地产开发有限公司	嘉兴	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
16. 杭州金湖房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产开发	12,636.31		26	大于50
17. 杭州松郡新城松郡房地产开发有限公司	杭州	25,000.00	房地产开发	7,954.24		35	大于50
(十四) 宁波区域							
1. 宁波龙湖置业发展有限公司	宁波	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
2. 宁波龙睦房地产发展有限公司	宁波	60,000.00	房地产开发	15,000.00		100	100
3. 宁波龙辰房地产发展有限公司	宁波	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
4. 宁波嘉耀房地产开发有限公司	宁波	42,000.00	房地产开发	21,420.00		51	51
5. 宁波隆地房地产开发有限公司	宁波	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
(十五) 云南区域							
1. 云南江川仙湖锦绣旅游物业发展有限公司	云南	73,512.20	房地产开发	73,512.20		100	100
2. 昆明龙湖宜恒房地产开发有限公司	云南	49,000.00	房地产开发	49,000.00		100	100
(十六) 厦门区域							
1. 厦门龙湖恒嘉置业有限公司	厦门	60,000.00	房地产开发	60,000.00		100	100
2. 厦门龙湖德嘉置业有限公司	厦门	62,000.00	房地产开发	62,000.00		100	100
3. 晋江龙湖晋嘉置业有限公司	晋江	40,000.00	房地产开发	40,000.00		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
4. 晋江龙湖晋源置业有限公司	晋江	32,000.00	房地产开发	32,000.00		100	100
5. 厦门瑯泰置业有限公司	厦门	10,000.00	房地产开发	5,100.00		51	51
6. 厦门跃泰置业有限公司	厦门	127,462.50	房地产开发	65,005.88		51	51
(十七) 大连区域							
1. 大连龙湖西城置业有限公司	大连	80,000.00	房地产开发	80,000.00		100	100
2. 大连龙湖东港房地产有限公司	大连	34,000.00	房地产开发	34,000.00		100	100
3. 大连恒海房地产开发有限公司	大连	15,500.00	房地产开发	15,500.00		100	100
(十八) 长沙区域							
1. 长沙龙湖房地产开发有限公司	长沙	44,900.00	房地产开发	44,900.00		100	100
2. 长沙经致置业有限公司	长沙	30,000.00	房地产开发	30,000.00		100	100
3. 长沙龙芙置业有限公司	长沙	70,000.00	房地产开发	35,000.00		50	50
4. 长沙禧荣置业有限公司	长沙	70,000.00	房地产开发	23,800.00		34	34
(十九) 广州区域							
1. 广州市铭岳城房地产有限公司	广州	1,000.00	房地产开发	1,000.00		100	100
2. 广州市君庭房地产有限公司	广州	225,000.00	房地产开发	112,500.00		50	50
(二十) 天津区域							
天津龙湖睿海置业有限公司	天津	5,000.00	房地产开发	5,000.00		34	大于50
(二十一) 武汉区域							
武汉冠寓商业运营管理有限公司	武汉	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100
(二十二) 合肥区域							
1. 合肥锦顺房地产开发有限公司	合肥	80,000.00	房地产开发	28,000.00		35	大于50

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
2. 合肥锦瑶房地产开发有限公司	合肥	30,000.00	房地产开发	30,000.00		100	100
(二) 深圳区域							
深圳市龙湖发展有限公司	深圳	5,000.00	设计造价咨询	1,000.00		100	100

注：持股比例为直接持股和间接持股比例之和。

说明：1、本期纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下股权的子公司。

公司本期将 35 家拥有其半数或半数以下股权的项目公司纳入合并范围，公司通过公司章程、项目合作协议的规定或股权委托管理合同的约定，拥有该部分项目公司的经营决策权；项目公司日常经营管理参照龙湖的运作模式，执行龙湖的管理制度，由龙湖负责项目开发管理。

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

2、本公司不存在未纳入合并报表范围的子公司。

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

(四) 合并范围的变动

1、2017 年度本公司及并表子公司新增对 174 家公司的投资，对该 174 家被投资单位均有控制权，因此纳入 2017 年度合并范围。

新纳入合并范围主要公司具体如下：

公司名称	2017 年 12 月 31 日净资产	2017 年度净利润
重庆龙湖宜祥地产发展有限公司	2,308,750,715.76	-11,249,284.24
重庆龙湖拓骏地产发展有限公司	237,447,670.11	-12,552,329.89
重庆龙湖联新地产发展有限公司	692,445,386.38	-7,554,613.62
重庆龙湖景楠地产发展有限公司	-97,837.85	-97,837.85
重庆龙湖景铭地产发展有限公司	1,679,791,759.18	-208,240.82
重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司	99,996,732.93	-3,267.07
重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	276,173,822.83	-10,667.17

公司名称	2017 年 12 月 31 日净资产	2017 年度净利润
重庆龙湖怡置地产开发有限公司	1,611,283,252.40	363,777,176.00
成都龙湖锦铭置业有限公司	898,774,581.35	-11,233,688.05
成都龙湖锦祥置业有限公司	292,232,928.04	-7,767,071.96
成都龙湖辰顺置业有限公司	5,199,741,021.91	-258,978.09
成都万锦南府置业有限公司	999,994,830.54	-5,169.46
成都中鼎绿舟置业有限公司	508,932,900.12	323,890,362.43
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	1,999,383,495.25	-616,504.75
北京金良兴业房地产开发有限公司	796,875,500.22	-3,124,499.78
北京腾泰亿远置业有限公司	863,195,929.95	-804,070.05
北京金龙永辉置业有限公司	509,251,688.93	451,830,660.14
北京达成光远置业有限公司	298,341,229.65	268,110,198.32
高碑店市中誉房地产开发有限公司	293,468,523.72	-6,140,482.33
北京城建胜茂房地产开发有限责任公司	372,331,802.30	15,382,399.91
西安闻天科技实业集团有限公司	-94,384,320.57	-2.40
无锡嘉承置业有限公司	918,699,195.87	-5,919,804.13
南京名寓置业有限公司	724,255,480.66	-5,743,375.23
南京嘉腾置业有限公司	1,041,411,052.18	101,411,052.18
南京名荣置业有限公司	225,061,343.31	10,061,343.31
南京名贯置业有限公司	631,344,963.71	91,344,963.71
青岛龙泰锦晖置业有限公司	119,376,029.77	-2,733,588.23
青岛锦吴万华置业有限公司	174,715,699.91	-1,284,300.09
青岛馨梦园投资有限公司	97,265,628.68	-2,556,137.63
济南盛唐置业有限公司	1,382,515,420.20	-14,835,613.52
济南龙湖泰朗房地产开发有限公司	2,632,710,429.67	-1,379,570.33
济南龙湖泰熙房地产开发有限公司	4,442,201,586.91	-4,018,413.09
杭州龙郦实业有限公司	302,272,072.26	2,272,072.26
杭州龙韬置业有限公司	1,696,896,407.14	-3,103,592.86
嘉兴龙湖嘉吴房地产开发有限公司	399,528,575.97	-471,424.04
嘉兴龙湖嘉威房地产开发有限公司	599,930,099.83	-69,900.17

公司名称	2017 年 12 月 31 日净资产	2017 年度净利润
杭州金湖房地产开发有限公司	485,100,861.30	-351,721.46
杭州松郡新城松郡房地产开发有限公司	225,730,732.98	-1,533,345.23
杭州蓝保环境产业有限公司	19,658,337.76	3,905.66
杭州蓝保物业管理有限公司	131,310,820.54	97,140,581.17
宁波新慈置业发展有限公司	198,114,390.68	-3,978,602.94
宁波景航置业有限公司	354,434,331.39	10,564,486.88
厦门跃泰置业有限公司	1,265,749,243.64	-8,875,756.36
湖南壹捌捌壹置业发展有限公司	20,565,557.18	-292,057.21
长沙经致置业有限公司	294,123,511.14	-5,876,488.86
长沙龙芙置业有限公司	691,672,605.54	-8,327,394.46
长沙禧荣置业有限公司	699,189,494.82	-810,505.18
广州市璧湖房地产开发有限公司	875,767,409.35	-701,970.25
广州市君庭房地产有限公司	2,240,087,720.10	-9,912,279.90
武汉京文置业有限公司	99,252,664.56	-691,677.96
武汉冠寓商业运营管理有限公司	98,589,929.64	-1,410,070.36
深圳市泰恒置地投资有限公司	24,114,953.55	-63,257.24
合肥锦顺房地产开发有限公司	791,076,588.67	-11,854,019.15
合肥锦瑶房地产开发有限公司	357,574,456.65	76,911,778.93
福建省大广汽车城发展有限公司	89,987,831.15	-4,003,423.17

2、2017 年度公司转让原子公司上海合砚房地产有限公司全部股权，不再纳入 2017 年合并范围。

（五）对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的情况

无。

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

纳入本期合并范围的子公司中包括在香港注册的宝欣贸易有限公司、骏景贸易有限公司、兆安贸易有限公司、凯盟贸易有限公司和保裕贸易有限公司。年末资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日港币基准汇率折算，股东权

益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的港币基准汇率折算，利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似港币基准汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中列示。现金流量表采用现金流量发生日即期汇率的近似港币基准汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

八、合并财务报表主要项目注释

（如无特别说明，本项目注释中的金额单位为：人民币元）

（一）合并资产负债表和利润表

1、货币资金

（1）分类别余额：

项 目	期末数	年初数
库存现金	836,765.16	4,966,352.09
银行存款	24,576,388,892.79	15,474,534,804.35
其他货币资金	124,827,054.26	100,675,718.43
合 计	24,702,052,712.21	15,580,176,874.87

（2）外币货币资金：

项 目	期末数		
	原币	折算汇率	折合人民币
外币银行存款			
其中：美元	69,486.47	6.5342	454,038.49
港元	1,016,843.76	0.8359	849,979.70
合 计	1,086,330.23		1,304,018.19

续上表：

项 目	年初数		
	原币	折算汇率	折合人民币
外币银行存款			
其中：美元	8,351,260.68	6.9370	57,925,614.73
港元	17,457.38	0.8945	16,741.95
合 计	8,368,718.06		57,942,356.68

(3) 年末使用受限制的资金：

使用受限制原因	金额
银行承兑汇票保证金	56,770,830.66
其他保证金	68,056,223.60
合 计	124,827,054.26

2、应收票据

票据种类	年末数	年初数
银行承兑汇票	19,239,890.70	3,357,617.59
合计	19,239,890.70	3,357,617.59

3、应收账款

(1) 应收账款风险分类：

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的应收账款				
采用组合测试法计提坏账准备的应收账款	2,324,795,101.90		1,735,285,150.77	
其中：关联方组合	6,304,559.15		3,701,528.25	
其他无风险组合	2,318,490,542.75		1,731,583,622.52	
合计	2,324,795,101.90		1,735,285,150.77	

(2) 分账龄列示如下：

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	2,298,039,893.76		1,720,494,393.85	
1 年以上	26,755,208.14		14,790,756.92	
合计	2,324,795,101.90		1,735,285,150.77	

注：①以上应收账款主要为 1 年内发生的待收取购房款、租金及材料款；

②截止 2017 年 12 月 31 日，年末余额中无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应收账款。

4、预付款项

(1) 预付款项风险分类:

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的预付款项				
采用组合测试法计提坏账准备的预付款项	24,033,988,236.69		14,977,281,832.11	
合计	24,033,988,236.69		14,977,281,832.11	

(2) 分账龄列示如下:

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	22,382,662,241.01		11,125,480,661.16	
1-2 年	124,628,387.37		1,217,459,350.00	
2-3 年	330,246,919.37		718,261,221.88	
3 年以上	1,196,450,688.94		1,916,080,599.07	
合计	24,033,988,236.69		14,977,281,832.11	

(3) 截至 2017 年 12 月 31 日, 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	账面余额	账龄	占预付款项余额的比例 (%)
济南市国土资源局(围子山项目土地款)	4,446,220,000.00	1 年以内	18.50
上海市财政局监督检查局	4,232,570,000.00	1 年以内	17.61
天津市武清区人民法院	3,590,000,000.00	1 年以内	14.94
济南市国土资源局(飞跃大道南项目土地款)	2,634,090,000.00	1 年以内	10.96
苏州市国土资源局	1,224,565,632.91	1 年以内	5.09
合计	16,127,445,632.91	/	67.10

注: ①预付款项主要为预付地价款、工程款、材料款等。

②截止 2017 年 12 月 31 日, 年末余额中无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的预付款项。

(4)截止 2017 年 12 月 31 日账龄超过 1 年的重要预付款项主要为预付土地购置款, 相关项目正在执行中, 尚未结算。

5、应收股利

项目	年末数	年初数
北京锦昊万华置业有限公司		218,120,000.00
合计		218,120,000.00
其中：一年以上应收未收股利		

6、其他应收款

(1) 其他应收款风险分类：

项目	期末数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	15,021,527.06	15,021,527.06
采用组合测试法计提坏账准备的其他应收款	39,131,212,132.78	
其中：关联方组合	6,472,732,014.59	
其他无风险组合	32,658,480,118.19	
合计	39,146,233,659.84	15,021,527.06

续上表：

项目	年初数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	15,021,527.06	15,021,527.06
采用组合测试法计提坏账准备的其他应收款	14,333,947,904.91	
其中：关联方组合	2,952,490,995.38	
其他无风险组合	11,381,456,909.53	
合计	14,348,969,431.97	15,021,527.06

截止 2017 年 12 月 31 日，余额中无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的其他应收款。

(2) 采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款：

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

(3) 分账龄列示如下：

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	29,557,240,141.75		7,184,036,925.60	
1-2 年	7,746,579,067.65		4,029,448,262.04	
2-3 年	1,283,402,006.87		1,770,996,030.16	
3 年以上	543,990,916.51		1,349,466,686.51	
合计	39,131,212,132.78		14,333,947,904.91	

(4) 截至 2017 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例 (%)	款项性质 或内容
北京市财政局	2,030,679,731.73	1 年以内	5.19	往来款
深圳市平嘉投资管理有限公司	1,940,400,000.00	1 年以内	4.96	往来款
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	1,264,233,359.90	1 年以内	3.23	往来款
厦门首开翔泰置业有限公司	1,162,204,631.82	1 年以内	2.97	往来款
北京知泰房地产开发有限责任公司	817,040,000.00	1 年以内	2.09	往来款
合计	7,214,557,723.45	/	18.44	/

7、存货及跌价准备

(1) 存货的类别：

项 目	年末数		年初数	
	金额	跌价 准备	金额	跌价 准备
已完工开发产品	10,285,956,744.94		8,608,264,985.56	
在开发产品	151,864,741,098.69		90,122,369,241.76	
拟开发土地	7,764,967,591.64		5,613,827,201.44	
原材料	784,790,532.89		811,072,698.62	
低值易耗品	753,166.00			
合 计	170,701,209,134.16		105,155,534,127.38	

注：存货未发生减值迹象，故未计提跌价准备。

(2) 拟开发土地:

项目名称	期末数	年初数
山东区域		2,788,353,020.43
苏南区域	175,760,873.05	557,972,430.47
西安区域		119,666,096.79
沈阳区域		118,189,280.00
宁波区域		822,102,125.67
上海区域		1,207,544,248.08
天津区域	1,362,831,555.89	
杭州区域	1,299,079,675.07	
长沙区域	1,999,805,771.70	
成都区域	1,357,002,741.36	
重庆区域	1,570,486,974.57	
合 计	7,764,967,591.64	5,613,827,201.44

(3) 年末存货抵押情况如下:

存货类别	账面价值	借款余额
在开发产品	25,788,204,912.12	13,835,093,320.00
已完工产品	3,571,420,000.00	1,644,529,412.00
拟开发土地	427,148,800.00	330,000,000.00
合 计	29,786,773,712.12	15,809,622,732.00

8、其他流动资产

项 目	期末数	年初数
预交土地增值税	1,728,190,600.12	1,270,098,324.83
预交及待抵扣增值税	3,729,784,507.62	1,066,921,978.24
预交营业税	78,051,444.39	549,334,144.20
预交城市维护建设税	145,330,991.24	98,301,622.47
预交教育费附加	57,437,831.65	46,811,817.15
预交地方教育费附加	38,361,909.62	24,185,204.66
预交其他税费	147,372,075.51	6,599,938.33

项 目	期末数	年初数
待摊费用	117,089,696.56	12,338,358.99
其他	36,962,577.87	
合计	6,078,581,634.58	3,074,591,388.87

9、可供出售金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	8,600,000.00	8,600,000.00
合计	8,600,000.00	8,600,000.00

注：可供出售权益工具系持股 20%以下股权投资，按成本计量。

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资的余额明细：

被投资单位名称	初始金额（万元）	年初数	本期增加
权益法核算的			
合营企业			
北京昭泰房地产开发有限公司	125,000.00	1,239,714,549.99	44,557,470.32
北京知泰房地产开发有限责任公司	102,000.00	1,017,513,322.24	-7,601,886.41
杭州龙禧房地产开发有限公司	15,000.00	145,557,671.84	136,570,829.74
成都龙湖锦裕置业有限公司	15,000.00	146,494,652.38	61,066,974.02
武汉园博园置业有限公司	119,795.20		1,179,361,220.22
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	1,000.00		9,473,929.27
北京潭柘兴业房地产开发有限公司	3,000.00		29,933,240.63
其他合营企业	25,910.00	37,682,962.82	263,183,519.05
合营企业小计	406,705.2	2,586,963,159.27	1,716,545,296.84
联营企业			
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	2,500.00	720,908,559.47	-107,707,847.02
北京锦昊万华置业有限公司	1,700.00	103,314,702.19	9,038,896.89
北京锦泰房地产开发有限公司	4,500.00	27,871,269.12	170,533,143.85
厦门翔洲房地产开发有限公司	2,450.00	332,082,208.76	265,297,212.21

被投资单位名称	初始金额（万元）	年初数	本期增加
苏州合本投资管理有限公司	5,000.00	33,742,834.14	546,351,253.55
杭州万科大家房地产开发有限公司	23,000.00	226,063,272.18	1,068,216.83
广州市君梁房地产有限公司	5,000.00	48,733,974.67	162,606,753.69
广州市湖品房地产有限公司	5,000.00	223,472,027.44	234,585,084.51
青岛万毅置业有限公司	46,384.01	453,336,474.65	-8,592,980.71
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	132,300.00		1,631,901,272.90
厦门莹泰置业有限公司	110,628.18		1,102,749,115.05
广州市振梁房地产有限公司	85,000.00		834,044,264.69
厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）	118,358.80		1,182,808,752.06
其他联营企业	102,099.27	480,261,420.54	593,852,305.66
联营企业小计	643,920.26	2,649,786,743.16	6,618,535,444.16
合计	1,050,625.46	5,236,749,902.43	8,335,080,741.00

续上表：

被投资单位名称	本期减少	期末数	当年分得现金红利
权益法核算的			
合营企业			
北京昭泰房地产开发有限公司		1,284,272,020.31	
北京知泰房地产开发有限责任公司		1,009,911,435.83	
杭州龙禧房地产开发有限公司		282,128,501.58	
成都龙湖锦裕置业有限公司		207,561,626.40	
武汉园博园置业有限公司		1,179,361,220.22	
武汉安和盛泰房地产开发有限公司		9,473,929.27	
北京潭柘兴业房地产开发有限公司		29,933,240.63	
其他合营企业		300,866,481.87	
合营企业小计		4,303,508,456.11	
联营企业			

被投资单位名称	本期减少	期末数	当年分得现金红利
北京葛洲坝龙湖置业有限公司		613,200,712.45	
北京锦昊万华置业有限公司		112,353,599.08	
北京锦泰房地产开发有限公司		198,404,412.97	
厦门翔洲房地产开发有限公司		597,379,420.97	
苏州合本投资管理有限公司		580,094,087.69	
杭州万科大家房地产开发有限公司		227,131,489.01	
广州市君梁房地产有限公司		211,340,728.36	
广州市湖品房地产有限公司		458,057,111.95	
青岛万毅置业有限公司		444,743,493.94	
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司		1,631,901,272.90	
厦门莹泰置业有限公司		1,102,749,115.05	
广州市振梁房地产有限公司		834,044,264.69	
厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）		1,182,808,752.06	
其他联营企业	423,321,323.07	650,792,403.13	
联营企业小计	423,321,323.07	8,845,000,864.25	
合计	423,321,323.07	13,148,509,320.36	

(2) 重要合营公司、联营公司的主要信息：

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例（%）	本公司在被投资单位表决权比例（%）
一、重要合营公司				
1. 北京昭泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	50.00	50.00
2. 北京知泰房地产开发有限责任公司	北京	房地产开发经营	34.00	34.00
3. 杭州龙禧房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	30.00	30.00
4. 成都龙湖锦裕置业有限公司	成都	房地产开发经营	50.00	50.00
5. 武汉园博园置业有限公司	武汉	房地产开发经营	60.00	60.00
6. 北京潭柘兴业房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	10.00	10.00
7. 武汉安和盛泰房地产开发有限公司	武汉	房地产开发经营	10.00	

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例 (%)	本公司在被投资单位表决权比例 (%)
二、重要联营公司				
1. 北京葛洲坝龙湖置业有限公司	北京	房地产开发经营	50.00	50.00
2. 北京锦昊万华置业有限公司	北京	房地产开发经营	34.00	34.00
3. 北京锦泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	50.00	50.00
4. 厦门翔洲房地产开发有限公司	厦门	房地产开发经营	49.00	49.00
5. 苏州合本投资管理有限公司	苏州	投资、房地产开发经营	50.00	50.00
6. 杭州万科大家房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	10.00	10.00
7. 广州市君梁房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	50.00
8. 广州市湖品房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	50.00
9. 青岛万毅置业有限公司	青岛	房地产开发经营	25.10	25.10
10. 北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	北京	房地产开发经营	49.00	
11. 厦门莹泰置业有限公司	厦门	房地产开发经营	51.00	
12. 广州市振梁房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	
13. 厦门首泰股权投资合伙企业	厦门	房地产开发经营	40.00	

续上表：

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、重要合营公司			
1. 北京昭泰房地产开发有限公司	5,140,467,339.11	1,167,381,055.85	178,229,881.28
2. 北京知泰房地产开发有限责任公司	2,970,327,752.44		-22,358,489.43
3. 杭州龙禧房地产开发有限公司	940,428,338.60	1,847,189,152.25	455,236,099.13
4. 成都龙湖锦裕置业有限公司	414,980,177.39	765,922,631.75	122,133,948.04
5. 武汉园博园置业有限公司	1,251,502,975.53		-30,984,621.31
6. 北京潭拓兴业房地产开发有限公司	49,332,406.32		-667,593.68
7. 武汉安和盛泰房地产开发有限公司	94,739,292.75		-5,260,707.25
二、重要联营公司			
1. 北京葛洲坝龙湖置业有限公司	626,401,424.92	1,344,739,294.53	-215,415,694.03

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
2. 北京锦吴万华置业有限公司	330,441,173.75	90,475,072.12	26,584,990.84
3. 北京锦泰房地产开发有限公司	483,024,483.27	1,383,522,947.87	341,066,287.70
4. 厦门翔洲房地产开发有限公司	1,219,141,675.46	2,130,627,182.60	540,693,489.18
5. 苏州合本投资管理有限公司	1,160,188,119.40	5,606,025,928.18	1,092,702,507.11
6. 杭州万科大家房地产开发有限公司	2,269,200,127.59		10,682,168.28
7. 广州市君梁房地产有限公司	422,681,456.71	1,003,276,453.38	325,213,507.38
8. 广州市湖品房地产有限公司	916,114,223.88	3,201,149,012.05	469,170,169.02
9. 青岛万毅置业有限公司	1,771,928,320.02		-34,234,982.89
10. 北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	6,024,026,143.55	2,203,262,713.65	630,435,946.03
11. 厦门莹泰置业有限公司	2,161,970,438.87		-7,209,561.13
12. 广州市振梁房地产有限公司	1,668,088,529.38		-31,911,470.62
13. 厦门首泰股权投资合伙企业	2,997,664,054.71		-1,948,119.86

注：本公司的子公司北京龙湖中佰置业有限公司将持有的南京金名城置业有限公司100%股权作为质押担保取得借款余额37,260.00万元，该股权账面价值为94,890.00万元。

11、投资性房地产

（1）公允价值模式计量：

项 目	年初公允价值	本期增加额	本期减少额	期末公允价值
合计	41,086,026,767.78	15,250,351,039.63		56,336,377,807.41
房屋、建筑物	41,086,026,767.78	15,250,351,039.63		56,336,377,807.41
其中：成本	23,646,902,631.68	10,886,475,298.30		34,533,377,929.98
公允价值变动	17,439,124,136.10	4,363,875,741.33		21,802,999,877.43

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

（3）投资性房地产中有账面价值为2,613,924.00万元的房屋、建筑物为524,701.59万元长期借款（含1年以内到期）提供了抵押担保，其中为合并范围外关联方重庆龙湖德卓地产发展有限公司取得的8,000.00万元借款提供了抵押担保。

12、固定资产

项 目	年初数	本期增加额	本期减少额	期末数
一、原值合计	405,173,713.48	137,977,799.13	28,952,062.17	514,199,450.44
其中：房屋、建筑物	178,054,296.30	70,362,412.92	1,041,759.66	247,374,949.56
运输工具	58,168,166.28	16,696,012.65	13,297,840.98	61,566,337.95
办公设备	168,951,250.90	50,919,373.57	14,612,461.53	205,258,162.94
二、累计折旧合计	230,452,171.30	39,478,874.12	17,356,394.30	252,574,651.18
其中：房屋、建筑物	70,164,397.00	10,294,659.11	3,441,924.20	77,017,131.91
运输工具	40,424,217.63	5,949,464.54	2,003,496.61	44,370,185.56
办公设备	119,863,556.73	23,234,750.47	11,910,973.49	131,187,333.71
三、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
运输工具				
办公设备				
四、固定资产账面价值合计	174,721,542.12	——	——	261,624,799.26
其中：房屋、建筑物	107,889,899.30	——	——	170,357,817.65
运输工具	17,743,948.65	——	——	17,196,152.39
办公设备	49,087,694.17	——	——	74,070,829.23

13、在建工程

项 目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
上海虹桥英迪格酒店		312,925,977.02		312,925,977.02
合计		312,925,977.02		312,925,977.02

14、长期待摊费用

项 目	期末数	年初数
办公室装修	67,929,190.24	19,080,710.11
苗圃基建费	2,230,399.11	11,932,541.13
投资性物业装修费	277,608,367.09	
开办费	88,256.41	
土地承包款	4,934,999.81	
投资性物业租金	5,414,815.96	

项 目	期末数	年初数
其他	8,364,979.70	
合 计	366,571,008.32	31,013,251.24

15、递延所得税资产

引起可抵扣 暂时性差异的项目	期末数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税资产金额
应收款项的坏账准备	15,000,000.00	2,550,000.00
计提的土地增值税	5,694,641,560.45	1,423,660,390.12
可抵扣的经营亏损	3,668,651,805.57	917,162,951.39
计提工资	19,337,624.96	4,834,406.24
预提费用	458,691.89	114,672.99
内部交易未实现利润	484,398,997.04	121,099,749.26
预售收入税务口径差异	5,207,567,946.63	1,303,091,986.65
合 计	15,090,056,626.54	3,772,514,156.65

续上表：

引起可抵扣 暂时性差异的项目	年初数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税资产金额
应收款项的坏账准备	15,000,000.00	2,550,000.00
计提的土地增值税	4,503,286,191.62	1,124,361,665.54
可抵扣的经营亏损	2,931,213,446.56	732,555,608.17
计提工资		
预提费用	150,000.00	37,500.00
内部交易未实现利润	122,748,470.97	30,689,025.13
预售收入税务口径差异	3,751,460,194.78	937,860,280.23
合 计	11,323,858,303.93	2,828,054,079.07

16、其他非流动资产

项 目	年末数	年初数
预付项目购置款	74,080,222.00	
合 计	74,080,222.00	

17、短期借款

借款类别	期末数	年初数
信用借款		32,256,786.32
合 计		32,256,786.32

注：截止 2017 年 12 月 31 日，不存在逾期未偿还的借款；

18、应付票据

票据种类	期末数	年初数
银行承兑汇票	1,437,913,909.90	692,938,382.42
商业承兑汇票	74,280,905.30	192,845,331.04
合 计	1,512,194,815.20	885,783,713.46

19、应付账款

账龄	期末数	年初数
1 年以内	16,127,463,010.74	11,998,978,671.98
1 年以上	2,790,806,242.18	2,110,271,533.21
合计	18,918,269,252.92	14,109,250,205.19

注：（1）应付账款主要是未付工程款和材料款；

（2）截止 2017 年 12 月 31 日，无个别重大的账龄超过 3 年的应付账款；无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的应付账款。

（3）账龄超过 1 年的应付账款主要是尚未支付的工程款。

20、预收款项

（1）余额分类别列示如下：

款项性质	期末数	年初数
商品房预售款	90,193,088,795.50	38,797,953,642.80
其他	182,599,048.10	234,456,492.99
合 计	90,375,687,843.60	39,032,410,135.79

（2）余额分账龄列示如下：

账 龄	期末数	年初数
1 年以内	86,509,142,295.32	36,919,028,275.08
1 年以上	3,866,545,548.28	2,113,381,860.71
合 计	90,375,687,843.60	39,032,410,135.79

注：①截止 2017 年 12 月 31 日，余额中无对持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东的预收款项。

②账龄超过 1 年的预收款项主要为尚未交房结算的预收房款。

21、应付职工薪酬

（1）余额列示如下：

项目	期末数	年初数
短期薪酬	1,454,837,985.53	851,218,345.49
离职后福利	3,964,245.68	7,184,379.96
辞退福利		
其他长期职工福利		
合计	1,458,802,231.21	858,402,725.45

（2）短期薪酬

短期薪酬项目	本期应付金额	期末应付未付金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,636,660,119.33	1,410,061,584.44
二、职工福利费	91,751,366.07	28,957,700.57
三、社会保险费	124,772,053.44	6,795,182.83
其中：1、医疗保险费	103,750,452.24	797,529.40
2、工伤保险费	5,946,306.61	34,287.34
3、生育保险费	15,075,294.59	5,963,366.09
四、住房公积金	112,718,859.81	4,636,192.77
五、工会经费和职工教育经费	10,237,918.82	1,899,159.39
六、短期带薪缺勤		
七、短期利润分享计划		
八、其他短期薪酬	4,927,342.83	2,488,165.53
合计	3,981,067,660.30	1,454,837,985.53

（3）离职后福利

设定提存计划项目	本期应付金额	期末应付未付金额
一、基本养老保险费	199,653,934.92	3,921,189.72
二、失业保险费	8,114,265.47	43,055.96

设定提存计划项目	本期应付金额	期末应付未付金额
三、企业年金缴费		
合计	207,768,200.39	3,964,245.68

22、应交税费

税 种	期末数	年初数
企业所得税	4,872,097,413.50	3,500,343,286.23
增值税	788,576,296.49	392,495,746.25
营业税	2,619,228.63	89,445,077.55
城市维护建设税	93,902,723.61	53,659,462.18
个人所得税	35,283,662.57	21,221,257.57
房产税	16,093,208.11	4,733,820.43
土地使用税	9,253,685.52	13,743,187.30
印花税	4,442,836.14	3,300,094.06
教育费附加	41,584,638.83	26,101,204.26
土地增值税	6,526,819,042.70	4,796,942,506.75
地方教育费附加	28,922,440.45	16,422,116.56
水利基金	312,850.67	525,430.02
价格调节基金	523,580.48	4,460,945.35
河道管理费	748,629.92	993,540.70
其他	22,548,424.85	7,041,668.21
合 计	12,443,728,662.47	8,931,429,343.42

23、应付利息

欠息单位	期末数	年初数	欠付原因
预提债券利息	586,210,587.57	430,113,725.72	未到期
合 计	586,210,587.57	430,113,725.72	

24、应付股利

投资者名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
嘉逊置地有限公司		1,292,000,000.00		1,292,000,000.00
合 计		1,292,000,000.00		1,292,000,000.00

25、其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示:

账龄	期末数	年初数
1 年以内	37,470,732,850.93	10,008,613,284.22
1-2 年	1,696,358,991.72	3,549,130,966.55
2-3 年	351,787,714.67	663,860,885.80
3 年以上	177,412,794.76	91,275,805.77
合计	39,696,292,352.08	14,312,880,942.34

(2) 截至 2017 年 12 月 31 日, 其他应付款金额前五名单位情况:

单位名称	账面余额	账龄	占其他应付款余额的比例 (%)	款项性质或内容
桐乡市安豪投资管理有限公司	4,232,570,000.00	1 年以内	10.66	往来款
北京首都开发股份有限公司	3,602,890,204.90	1 年以内	9.08	往来款
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	1,686,865,439.53	1 年以内	4.25	往来款
苏州合本投资管理有限公司	1,241,170,478.50	1 年以内	3.13	往来款
北京昭泰房地产开发有限公司	1,204,940,000.00	1 年以内	3.03	往来款
合计	11,968,436,122.93	/	30.15	/

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

(2) 截止 2017 年 12 月 31 日, 余额中无对持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东的其他应付款。

26、一年内到期的非流动负债

(1) 按项目列示:

项 目	期末数	年初数	备注
一年内到期的长期借款	1,619,145,861.10	1,296,039,200.00	
合 计	1,619,145,861.10	1,296,039,200.00	

(2) 按币种列示:

币 种	期末数	年初数
人民币	1,619,145,861.10	1,296,039,200.00
合 计	1,619,145,861.10	1,296,039,200.00

(3) 按类别列示:

借款类别	期末数	年初数
信用借款	685,000,000.00	500,750,000.00
抵押借款	840,145,861.10	795,289,200.00
质押借款	94,000,000.00	
合 计	1,619,145,861.10	1,296,039,200.00

注: ①截止 2017 年 12 月 31 日, 不存在逾期未偿还的借款;

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

27、其他流动负债

项 目	期末数	年初数
预提借款利息	15,823,017.10	14,311,002.71
预提费用	288,666,106.74	78,096,295.69
其他	6,459,422.05	100,045.55
合 计	310,948,545.89	92,507,343.95

28、长期借款

(1) 按币种列示:

币 种	期末数	年初数
人民币	29,690,842,732.00	17,526,331,200.00
合 计	29,690,842,732.00	17,526,331,200.00

(2) 按借款条件列示:

借款类别	期末数	年初数
信用借款	9,275,750,000.00	3,940,650,000.00
抵押借款	20,136,492,732.00	13,135,681,200.00
质押借款	278,600,000.00	450,000,000.00
合 计	29,690,842,732.00	17,526,331,200.00

注: ①截止 2017 年 12 月 31 日, 不存在逾期未偿还的借款;

②抵押借款由本公司(或本公司控制的企业)的存货、投资性房地产作为抵押物取得。

③质押借款系本公司控制的子公司北京龙湖中佰置业有限公司将持有的南京金名城置业有限公司的股权质押银行获取借款。

29、应付债券

债券种类	期限	发行日期	面值总额
公司债	5 年	2015-7-7	2,000,000,000.00
公司债	5 年	2015-7-27	2,000,000,000.00
公司债	7 年	2015-7-27	2,000,000,000.00
公司债	7 年	2015-11-2	2,000,000,000.00
公司债	5 年	2016-1-25	2,300,000,000.00
公司债	8 年	2016-1-25	1,800,000,000.00
公司债	6 年	2016-3-4	2,500,000,000.00
公司债	10 年	2016-3-4	1,500,000,000.00
公司债	5 年	2016-7-14	700,000,000.00
公司债	7 年	2016-7-14	3,000,000,000.00
绿色债	5 年	2017-02-17	1,600,000,000.00
绿色债	7 年	2017-02-17	1,440,000,000.00
绿色债	7 年	2017-03-07	1,000,000,000.00
合 计	/	/	23,840,000,000.00

续上表：

债券种类	溢价/折价额	应计利息总额	期末数	备注
公司债	-7,428,006.09		1,992,571,993.91	注（1）
公司债	-6,441,983.54		1,993,558,016.46	注（2）
公司债	-8,216,913.83		1,991,783,086.17	注（3）
公司债	-8,646,386.37		1,991,353,613.63	注（4）
公司债	-9,038,568.76		2,290,961,431.24	注（5）
公司债	-8,741,093.28		1,791,258,906.72	注（6）
公司债	-11,183,648.73		2,488,816,351.27	注（7）
公司债	-7,881,955.53		1,492,118,044.47	注（8）
公司债	-3,214,418.62		696,785,581.38	注（9）
公司债	-15,402,366.14		2,984,597,633.86	注（10）

债券种类	溢价/折价额	应计利息总额	期末数	备注
绿色债	-8,959,076.10		1,591,040,923.90	注（11）
绿色债	-8,564,456.41		1,431,435,543.59	注（12）
绿色债	-6,079,193.35		993,920,806.65	注（13）
合 计	-109,798,066.75		23,730,201,933.25	/

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

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

（3）公司 2015 年 7 月发行 20 亿公司债，债券为 7 年期固定利率债券；附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面年利率 4.20%，在债券存续期内前 5 年固定不变，在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

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

（5）公司 2016 年 1 月发行 23 亿公司债，债券为 5 年期固定利率债券；附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面年利率为 3.30%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在本期债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被

回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点,在债券存续期后 2 年固定不变;债券单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

(6) 公司 2016 年 1 月发行 18 亿公司债,债券为 8 年期固定利率债券;附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;债券票面年利率为 3.68%,在债券存续期内前 5 年固定不变,在本期债券存续期的第 5 年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点,在债券存续期后 3 年固定不变;债券单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

(7) 公司 2016 年 3 月发行 25 亿公司债,债券为 6 年期固定利率债券;附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;债券票面年利率为 3.19%,在债券存续期内前 3 年固定不变,在本期债券存续期的第 3 年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点,在债券存续期后 3 年固定不变;债券单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

(8) 公司 2016 年 3 月发行 15 亿公司债,债券为 10 年期固定利率债券;附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;债券票面年利率为 3.75%,在债券存续期内前 5 年固定不变,在本期债券存续期的第 5 年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点,在债券存续期后 5 年固定不变;债券单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

(9) 公司 2016 年 7 月发行 7 亿公司债,债券为 5 年期固定利率债券;附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;债券票面年利率为 3.06%,在存续期内前 3 年固定不变;在存续期的第 3 年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点,在债券存续期后 2 年固定不变;债券单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

(10) 公司 2016 年 7 月发行 30 亿公司债,债券为 7 年期固定利率债券;附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权;债券票面年利率为 3.68%,在存续期内前

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

(11) 2017 年 2 月 17 日本公司发行 16 亿绿色债券，债券为 5 年期固定利息债券；债券票面年利率为 4.40%；债券单利按年计息，每年付息一次。

(12) 2017 年 2 月 17 日本公司发行 14.40 亿绿色债券，债券为 7 年期固定利息债券；债券票面年利率 4.67%；债券单利按年计息，每年付息一次。

(13) 2017 年 3 月 7 日本公司发行 10 亿绿色债券，债券为 7 年期固定利息债券；债券票面年利率为 4.75%；债券单利按年计息，每年付息一次。

30、递延所得税负债

引起应纳税暂时性差异的项目	期末数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
其中：1 税法规定投资性房地产可提折旧	2,618,303,694.05	654,575,923.51
2 投资性房地产确认日公允价值与账面成本的差额	6,458,420,577.99	1,614,605,144.50
3 投资性房地产公允价值变动收益	15,344,579,299.44	3,836,144,824.86
4、计提土地增值税	315,496,483.96	78,874,120.99
5、预售收入税务口径差异	507,970,778.88	126,992,694.72
6、其他	12,043,958.52	3,010,989.63
合 计	25,256,814,792.84	6,314,203,698.21

续上表：

引起应纳税暂时性差异的项目	年初数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
其中：1 税法规定投资性房地产可提折旧	2,199,279,441.12	549,819,860.28
2 投资性房地产确认日公允价值与账面成本的差额	6,458,420,577.99	1,614,605,144.51
3 投资性房地产公允价值变动收益	10,980,703,558.11	2,745,175,888.52
4、计提土地增值税	77,983,238.01	19,495,810.00

引起应纳税暂时性差异的项目	年初数	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
5、预售收入税务口径差异	97,834,318.12	24,458,579.53
6、其他		
合 计	19,814,221,133.35	4,953,555,282.84

31、实收资本

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

续上表:

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

32、资本公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	565,629,500.00			565,629,500.00
其他资本公积	2,097,111,599.92	-1,961,259,375.38		135,852,224.54
合 计	2,662,741,099.92	-1,961,259,375.38		701,481,724.54

注: 年初其他资本公积中, 因本期同一控制下合并增加的资本公积为 1,929,442,800.50 元, 该金额在本期转回。

33、其他综合收益

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
外币报表折算差额	2,653,392.96	-5,003,991.90		-2,350,598.94
投资性房地产转换日公允价值变动差额	4,661,927,906.47			4,661,927,906.47
合 计	4,664,581,299.43	-5,003,991.90		4,659,577,307.53

34、盈余公积

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

35、未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	44,699,661,958.48
加：年初未分配利润调整数	
其中：会计政策变更	
重大会计差错	
本年年初余额	44,699,661,958.48
本年增加额	11,494,411,905.26
其中：本年净利润转入	11,494,411,905.26
其他增加	
本年减少额	
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	
本年分配股票股利数	
其他减少	
本年年末余额	56,194,073,863.74
其中：董事会已批准的现金股利数	

注：上年年末余额中，因本期同一控制下合并增加的未分配利润为-3,906,904.74元。

36、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例(%)	期末数	年初数
重庆嘉逊地产开发有限公司	25.08	840,711,361.86	803,270,275.11
重庆龙湖西街置业有限公司	49	997,186,560.40	964,226,336.90
重庆龙湖凯安地产发展有限公司	49	2,710,650,259.31	2,663,382,934.50
重庆龙湖创安地产发展有限公司	30	497,589,719.07	369,398,463.88
重庆龙湖创佑地产发展有限公司	30	580,647,014.18	332,881,056.46
重庆兴龙湖置地发展有限公司	95	2,007,456,263.77	2,658,146,912.28

子公司名称	少数股权 比例(%)	期末数	年初数
重庆龙湖景铭地产发展有限公司	40	671,916,703.67	0.00
重庆龙湖怡置地产开发有限公司	50	805,641,626.20	0.00
成都龙湖锦华置业有限公司	33	705,424,893.24	705,452,895.92
成都龙湖同晋置业有限公司	25	506,963,367.94	503,612,703.55
成都北城置业有限公司	16.67	703,129,322.17	657,956,837.86
成都景汇置业有限公司	45.41	428,762,415.11	294,866,349.89
成都锦川置业有限公司	49	671,837,031.08	407,286,529.99
成都东锦企业管理咨询有限公司	40	363,991,250.09	1,992,319.06
成都龙湖辰顺置业有限公司	49	2,547,873,100.74	
成都万锦南府置业有限公司	72	719,996,277.99	
北京古北水镇房地产开发有限公司	40	411,535,262.78	362,565,782.38
北京尚泰信华房地产开发有限公司	50	914,620,271.00	668,215,213.28
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	50	999,691,747.63	
北京金良兴业房地产开发有限公司	80	637,500,400.18	
北京腾泰亿远置业有限公司	75	647,396,947.46	
北京金龙永辉置业有限公司	74	376,846,249.81	
上海恒逸房地产有限公司	49	1,485,259,994.64	1,499,481,905.25
上海恒骏房地产有限公司	25	1,560,143,858.63	1,355,444,110.67
沈阳龙湖新北置业有限公司	55.5	458,155,971.32	461,786,088.23
常州嘉悦置业有限公司	69.83	1,218,278,413.01	877,717,523.69
常州龙湖基业有限公司			532,711,271.84
无锡嘉承置业有限公司	49	528,979,295.98	0.00
南京名万置业有限公司	49	2,265,009,690.89	1,687,597,145.13
南京名寓置业有限公司	66	478,009,372.35	
南京嘉腾置业有限公司	33	343,665,647.22	
南京名贯置业有限公司	49	564,759,032.22	
青岛万湖置业有限公司	74.9	433,247,149.84	442,826,299.35
青岛万创置业有限公司	74.9	859,172,162.06	859,262,962.71
济南泰盛置业有限公司	80	689,400,325.01	113,335,020.70

子公司名称	少数股权 比例 (%)	期末数	年初数
济南盛雪置业有限公司	49	1,001,400,883.20	1,020,565,405.97
济南泰益房地产开发有限公司	49	436,315,501.69	445,481,439.01
济南盛唐置业有限公司	70	967,760,794.14	33,145,723.60
济南龙湖泰熙房地产开发有限公司	40	1,776,880,634.76	
杭州龙凯房地产开发有限公司	50	1,221,145,684.76	1,220,475,662.32
杭州龙耀房地产开发有限公司	49	521,026,071.12	515,435,881.52
杭州龙卓房地产开发有限公司	60	557,833,218.34	276,227,730.27
杭州龙昊房地产开发有限公司	45	648,380,010.36	
杭州龙尚房地产开发有限公司	75	710,817,479.94	
杭州金湖房地产开发有限公司	74	358,829,163.18	
杭州新城松郡房地产开发有限公司	65	146,724,976.44	
宁波东睦嘉恒投资管理有限公司	80	199,930,574.61	199,931,403.03
宁波嘉耀房地产开发有限公司	49	195,362,920.65	
长沙禧荣置业有限公司	66	461,465,066.58	
广州市璧湖房地产开发有限公司	23	201,426,504.15	
广州市君庭房地产有限公司	50	1,120,043,860.05	
合肥锦顺房地产开发有限公司	65	514,199,782.64	
厦门琚泰置业有限公司	49	1,720,036,699.41	
厦门跃泰置业有限公司	49	620,217,129.38	
苏州首龙置业有限公司	49	439,506,765.87	
其他公司		5,972,009,676.62	5,981,872,764.82
合 计	/	50,422,762,356.74	28,916,552,949.17

37、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

①分类列示如下：

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入		
其中：商品房销售	62,105,074,439.33	42,019,854,925.07

项 目	本年金额	上年金额
物业服务	2,063,996,673.91	1,710,931,080.27
材料销售	115,168,147.21	186,884,304.07
物业投资	2,367,373,434.19	1,564,890,150.48
小 计	66,651,612,694.64	45,482,560,459.89
其他业务收入		
其中：废料销售	66,291.46	56,404.62
租赁服务及项目咨询服务费	1,356,807.53	33,411,996.80
其他	323,784,289.50	30,841,304.53
小 计	325,207,388.49	64,309,705.95
合 计	66,976,820,083.13	45,546,870,165.84

②商品房销售收入分区域列示如下：

区 域	本年金额	上年金额
重庆区域	9,945,723,869.68	6,727,063,095.11
成都区域	6,214,830,531.76	4,049,045,172.93
西安区域	3,208,005,105.64	2,493,221,472.25
北京区域	7,309,285,367.27	1,476,662,768.54
上海区域	3,092,139,201.84	1,985,924,985.88
苏南区域（无锡常州）	4,105,321,556.06	2,904,184,054.85
杭州宁波区域	6,803,055,219.63	10,149,824,124.10
南京区域	5,743,628,580.96	2,837,538,860.67
广州区域	847,660,418.76	708,236,018.60
沈阳区域	816,998,864.84	780,239,152.03
山东区域（济南青岛烟台）	5,180,825,414.71	4,925,242,083.23
其他区域	8,837,600,308.18	2,982,673,136.88
合 计	62,105,074,439.33	42,019,854,925.07

（2）营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本		

项 目	本年金额	上年金额
其中：商品房销售	41,076,389,548.38	29,606,061,651.43
物业服务	1,566,184,600.38	1,235,348,677.76
材料销售	108,409,192.86	163,818,353.17
物业投资	631,096,156.17	260,272,960.26
小 计	43,382,079,497.79	31,265,501,642.62
其他业务成本		
其中：废料销售		697.44
租赁服务及项目咨询服务费		106,849.03
其他	1,713,165.75	1,445,826.26
小 计	1,713,165.75	1,553,372.73
合 计	43,383,792,663.54	31,267,055,015.35

38、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
营业税	231,724,968.26	1,419,293,504.61
城市维护建设税	262,960,492.00	164,012,933.43
教育费附加	189,792,341.31	113,835,491.66
土地增值税	4,074,727,777.30	1,767,346,821.90
房产税	95,114,172.29	37,436,054.53
土地使用税	54,723,567.76	8,494,152.25
其他税费	110,927,720.28	34,600,121.38
合计	5,019,971,039.20	3,545,019,079.76

39、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	664,238,850.64	485,758,834.24
折旧摊销	2,693,025.67	3,086,825.43
物管及能源费	115,032,341.80	83,244,185.78
广告宣传及推广费	524,917,114.95	377,010,232.93
营销设施费	72,913,504.54	63,692,510.85

项目	本期金额	上期金额
销售代理费	111,424,269.82	34,654,583.80
咨询服务费	43,391,618.49	17,433,074.73
交易相关手续费	27,288,869.27	47,752,860.15
其他费用	93,306,417.13	131,116,874.80
合计	1,655,206,012.31	1,243,749,982.71

40、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,720,988,404.43	1,141,031,155.79
折旧及摊销	44,674,115.96	36,242,613.04
差旅及交通费	194,406,936.84	124,126,497.47
办公行政费	173,893,131.30	130,074,758.23
信息化费用	77,237,168.55	30,044,246.86
咨询服务费用	155,519,289.79	68,102,436.93
其他	134,739,743.87	95,452,280.26
合计	2,501,458,790.74	1,625,073,988.58

41、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	10,377,052.37	4,793,693.36
减：利息收入	240,982,517.66	137,165,743.95
手续费支出	43,758,563.89	25,648,913.96
汇兑损失	23,600,055.29	-3,613,525.40
减：汇兑收益		23,560.01
其他	6,525,380.24	3,067,900.34
合计	-156,721,465.87	-107,292,321.70

42、公允价值变动收益

项 目	本期金额	上期金额
投资性房地产公允价值变动	4,363,875,741.33	1,989,354,647.65
合 计	4,363,875,741.33	1,989,354,647.65

43、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
持有可供出售金融资产收益	802,392.31	1,251,689.74
按权益法核算投资收益	1,851,097,148.00	1,269,491,853.67
处置长期股权投资收益	37,958,137.69	143.71
企业合并形成的收益		120,581,468.72
合计	1,889,857,678.00	1,391,325,155.84

44、资产处置收益

产生收益的来源	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得	-6,468,770.81	11,329,603.62
其中：固定资产处置收益	-6,468,770.81	11,329,603.62
合 计	-6,468,770.81	11,329,603.62

45、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
政府补助	44,269,689.61	56,741,855.65
违约罚款收入	62,043,664.89	53,427,688.18
其他	30,720,476.16	42,547,200.85
合 计	137,033,830.66	152,716,744.68

46、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
捐赠支出	22,540,801.87	7,081,269.97
合同违约金及滞纳金支出	49,265,938.93	37,048,542.94
其他	19,371,877.92	4,971,414.58
合 计	91,178,618.72	49,101,227.49

47、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	4,630,539,272.81	3,375,261,584.76
递延所得税费用	416,188,337.79	-693,554,696.63
合计	5,046,727,610.60	2,681,706,888.13

48、其他综合收益各项目

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况：

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、外币财务报表折算差额	-5,003,991.90		-5,003,991.90
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	-5,003,991.90		-5,003,991.90
2、投资性房地产转换日公允价值变动差额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
三、其他综合收益合计	-5,003,991.90		-5,003,991.90

续上表：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、外币财务报表折算差额	11,923,462.53		11,923,462.53
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	11,923,462.53		11,923,462.53
2、投资性房地产转换日公允价值变动差额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
三、其他综合收益合计	11,923,462.53		11,923,462.53

(2) 其他综合收益各项目的期初和期末余额及其调节情况：

项目	重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额
一、上年年初余额			

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

续上表：

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

续上表：

项目	外币财务报表折算差额	投资性房地产转换日公允价值变动差额	其他综合收益合计
一、上年年初余额	2,653,392.96	4,661,927,906.47	4,664,581,299.43
二、上年增减变动金额（减少以“－”号填列）			
三、本年年初余额	2,653,392.96	4,661,927,906.47	4,664,581,299.43
四、本年均以变动金额（减少以“－”号填列）	-5,003,991.90		-5,003,991.90
五、本年年末余额	-2,350,598.94	4,661,927,906.47	4,659,577,307.53

（二）合并现金流量表

1、列示于合并现金流量表的现金和现金等价物包括：

项 目	本期金额	上期金额
现金	24,577,225,657.95	15,479,501,156.44
其中：库存现金	836,765.16	4,966,352.09

项 目	本期金额	上期金额
可随时用于支付的银行存款	24,576,388,892.79	15,474,534,804.35
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末合计现金和现金等价物余额	24,577,225,657.95	15,479,501,156.44
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	124,827,054.26	100,675,718.43

2、将净利润调节为经营活动现金流量

项 目	本期金额	上期金额
净利润	11,494,411,905.26	7,396,917,849.15
加：*少数股东损益	4,325,093,387.83	1,390,264,608.17
计提的资产减值准备（减：转回）	-	
固定资产折旧	39,478,874.12	39,721,653.49
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	59,405,291.53	12,657,461.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	6,468,770.81	-11,331,043.62
固定资产报废损失		
公允价值变动损失（减：收益）	-4,363,875,741.33	-1,989,354,647.65
财务费用	10,377,052.37	4,793,693.36
投资损失（减：收益）	-1,889,857,678.00	-1,391,325,155.84
递延所得税资产的减少（减：增加）	-944,460,077.58	-1,344,667,178.77
递延所得税负债的增加（减：减少）	1,360,648,415.37	653,505,710.09
存货的减少（减：增加）	-65,545,675,006.78	-27,326,210,398.88
经营性应收项目的减少（减：增加）	-9,662,098,628.82	-11,810,870,472.79
经营性应付项目的增加（减：减少）	65,628,147,110.49	35,272,784,769.43
其他		
经营活动产生的现金流量净额	518,063,675.27	896,886,847.99

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

1、其他应收款

(1) 其他应收款风险分类：

项目	期末数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	3,021,527.06	3,021,527.06
采用组合测试（账龄分析）法计提坏账准备的其他应收款	24,938,298,544.80	
其中：关联方组合	24,892,420,874.09	
其他无风险组合	45,877,670.71	
合计	24,941,320,071.86	3,021,527.06

续上表：

项目	年初数	
	金额	坏账准备
采用单项认定法计提坏账准备的其他应收款	3,021,527.06	3,021,527.06
采用组合测试（账龄分析）法计提坏账准备的其他应收款	24,346,049,772.04	
其中：关联方组合	24,120,886,474.22	
其他无风险组合	225,163,297.82	
合计	24,349,071,299.1	3,021,527.06

(2) 按账龄列示其他应收款：

项目	期末数		年初数	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1 年以内	24,938,298,544.80		24,345,907,515.87	
1-2 年			7,898.29	
2-3 年			63,380.15	
3 年以上			70,977.73	
合计	24,938,298,544.80		24,346,049,772.04	

2、长期股权投资

被投资单位名称	初始金额	年初数	本期增加
一、成本法核算的			

被投资单位名称	初始金额	年初数	本期增加
1、重庆龙湖地产发展有限公司	1,572,212,413.54	2,217,212,413.54	780,926,441.83
2、北京龙湖置业有限公司	985,000,000.00	1,000,000,000.00	
3、龙湖物业服务集团有限公司	4,250,000.00	30,375,000.00	270,000,000.00
4、重庆北龙湖置地发展有限公司	343,000,000.00	343,000,000.00	
5、成都龙湖锦华置业有限公司	67,000,000.00	67,000,000.00	
6、四川龙湖地产发展有限公司	37,500,000.00	37,500,000.00	
7、北京龙湖庆华置业有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00	
8、重庆融凯实业有限公司	523,500,000.00	523,500,000.00	
9、成都龙湖锦城置业有限公司	497,492,000.00	497,492,000.00	
10、成都龙湖同晋置业有限公司	492,940,431.15	492,940,431.15	
11、重庆恒弘投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
12、成都佳迅投资有限公司	30,000,000.00	2,230,000,000.00	
13、北京汇晟投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
14、无锡龙湖置业有限公司	615,200,000.00	615,200,000.00	
15、沈阳龙湖房地产拓展有限公司	76,803,750.00	76,803,750.00	
16、沈阳龙湖新北置业有限公司	345,000,000.00	345,000,000.00	
17、常州龙湖基业发展有限公司	303,986,953.41	303,986,953.41	
18、常州嘉腾置业有限公司	1,347,331,181.95	1,347,331,181.95	
19、常州嘉悦置业有限公司	287,986,010.68	287,986,010.68	
20、杭州龙嘉房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	
21、无锡嘉睿置业有限公司	559,500,000.00	559,500,000.00	
22、无锡嘉腾置业有限公司	720,000,000.00	720,000,000.00	
23、宜兴龙湖置业有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	
24、苏州龙吟投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	
25、苏州龙驰投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
26、厦门龙湖投资管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	
27、重庆顺科工程咨询有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	30,000,000.00
28、重庆北祥投资管理有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	

被投资单位名称	初始金额	年初数	本期增加
29、重庆龙湖景铭地产发展有限公司	1,008,000,000.00		1,008,000,000.00
30、重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00
31、苏州湖天置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00
小计	11,593,702,740.73	13,400,827,740.73	2,159,926,441.83
二、权益法核算的			
1、武汉园博园置业有限公司	1,197,951,993.00		1,179,361,220.22
小计	1,197,951,993.00		1,179,361,220.22
合计	12,791,654,733.73	13,400,827,740.73	3,339,287,662.05

续上表：

被投资单位名称	本期减少	期末数	当期分得的现金红利
一、成本法核算的			
1、重庆龙湖地产发展有限公司		2,998,138,855.37	
2、北京龙湖置业有限公司		1,000,000,000.00	
3、龙湖物业服务集团有限公司		300,375,000.00	
4、重庆北龙湖置地发展有限公司		343,000,000.00	
5、成都龙湖锦华置业有限公司		67,000,000.00	
6、四川龙湖地产发展有限公司		37,500,000.00	
7、北京龙湖庆华置业有限公司		490,000,000.00	
8、重庆融凯实业有限公司		523,500,000.00	
9、成都龙湖锦城置业有限公司		497,492,000.00	
10、成都龙湖同晋置业有限公司	492,940,431.15	-	
11、重庆恒弘投资有限公司		10,000,000.00	
12、成都佳逊投资有限公司		2,230,000,000.00	
13、北京汇晟投资有限公司		10,000,000.00	
14、无锡龙湖置业有限公司		615,200,000.00	300,000,000.00
15、沈阳龙湖房地产拓展有限公司		76,803,750.00	
16、沈阳龙湖新北置业有限公司		345,000,000.00	

被投资单位名称	本期减少	期末数	当期分得的现金红利
17、常州龙湖基业发展有限公司		303,986,953.41	50,363,366.50
18、常州嘉腾置业有限公司		1,347,331,181.95	
19、常州嘉悦置业有限公司	287,986,010.68	-	51,190,829.85
20、杭州龙嘉房地产开发有限公司		50,000,000.00	
21、无锡嘉睿置业有限公司		559,500,000.00	
22、无锡嘉腾置业有限公司		720,000,000.00	
23、宜兴龙湖置业有限公司		600,000,000.00	
24、苏州龙吟投资有限公司		1,000,000.00	
25、苏州龙驰投资有限公司		10,000,000.00	
26、厦门龙湖投资管理有限公司		5,000,000.00	
27、重庆顺科工程咨询有限公司		60,000,000.00	
28、重庆北祥投资管理有限公司		500,000,000.00	
29、重庆龙湖景铭地产发展有限公司		1,008,000,000.00	
30、重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司		51,000,000.00	
31、苏州湖天置业有限公司		20,000,000.00	
小计	780,926,441.83	14,779,827,740.73	401,554,196.35
二、权益法核算的			
1、武汉园博园置业有限公司		1,179,361,220.22	
小计		1,179,361,220.22	
合计	780,926,441.83	15,959,188,960.95	401,554,196.35

注：公司按成本法核算长期股权投资均为公司合并范围内子公司。

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入		
其中：商品房销售	1,000,000.00	1,066,666.67
物业投资	489,604,975.80	471,560,249.25
小 计	490,604,975.80	472,626,915.92

项 目	本年金额	上年金额
其他业务收入		
其中：投资性房地产处置收入		
废料销售收入		34,188.03
小 计		34,188.03
合 计	490,604,975.80	472,661,103.95

(2) 营业成本

项 目	本年金额	上年金额
主营业务成本		
其中：商品房销售	643,365.61	1,853,251.72
物业投资	31,419,817.35	48,241,882.47
小 计	32,063,182.96	50,095,134.19
其他业务成本		
其中：废料销售成本		697.44
小 计		697.44
合 计	32,063,182.96	50,095,831.63

4、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
子公司分红	401,554,196.35	2,265,162,632.57
持有可供出售金融资产收益		12,761,243.78
处置可供出售金融资产取得的收益		9,156,500.02
按权益法核算投资收益	-18,590,772.78	
合 计	382,963,423.57	2,287,080,376.37

十、重要事项

无。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

- 1、本公司控制、共同控制或能够施加重大影响的单位。
- 2、能够对本公司实施控制、共同控制或能够施加重大影响的单位或个人。

3、与本公司同受一方控制、共同控制或重大影响的单位。

(二) 关联方关系

存在控制关系的子公司详见附注七、公司合并及合并财务报表。

1、存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法定代表人
嘉逊发展香港(控股)有限公司	中国香港	贸易、投资	母公司	有限公司	吴亚军
吴亚军	-	-	实质控制人		

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
嘉逊发展香港(控股)有限公司	HKD2,000,000.00			HKD2,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	持股金额(实收资本)		持股比例(%)	
	2017年	2016年	2017年	2016年
嘉逊发展香港(控股)有限公司	1,194,214,000.00	1,194,214,000.00	91.30	91.30

注：上述比例为占实收资本的比例。

4、不存在控制关系的关联方的关系性质

关联方名称	与本公司关联关系
安徽乾泰房地产开发有限公司	联营企业
北京达成光远置业有限公司	合营企业
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	联营企业
北京金龙永辉置业有限公司	合营企业
北京锦吴方圆置业有限公司	合营企业
北京锦吴万华置业有限公司	联营企业
北京锦泰房地产开发有限公司	联营企业
北京俊泰房地产开发有限公司	联营企业
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	联营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	联营企业
北京同创金龙置业有限公司	联营企业
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	合营企业

关联方名称	与本公司关联关系
北京昭泰房地产开发有限公司	合营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司	合营企业
成都龙湖锦裕置业有限公司	合营企业
成都旭泰置业有限公司	联营企业
大连京诚置业有限公司	合营企业
广州市湖品房地产有限公司	联营企业
广州市君梁房地产有限公司	联营企业
广州市振梁房地产有限公司	联营企业
杭州金湖房地产开发有限公司	合营企业
杭州龙湖房地产开发有限公司	同受一方最终控制
杭州龙禧房地产开发有限公司	合营企业
杭州绿九启奥置业有限公司	联营企业
杭州万科大家房地产开发有限公司	联营企业
杭州新城松郡房地产开发有限公司	合营企业
杭州旭海置业有限公司	联营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
济南万科众享置业有限公司	合营企业
嘉逊发展香港（控股）有限公司	同受一方最终控制
青岛万毅置业有限公司	联营企业
厦门嘉逊地产开发有限公司	同受一方最终控制
厦门翔洲房地产开发有限公司	联营企业
厦门莹泰置业有限公司	联营企业
上海恒固房地产开发有限公司	联营企业
上海松铭房地产开发有限公司	联营企业
苏州合本投资管理有限公司	联营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	联营企业
深圳恒路物流有限公司	合营企业
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	同受一方最终控制

关联方名称	与本公司关联关系
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	同受一方最终控制
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	同受一方最终控制
重庆龙湖嘉凯地产	同受一方最终控制
沈阳恒逸房地产开发有限公司	同受一方最终控制

(三) 关联交易

1、对关联方提供物业管理服务

关联方名称	本年金额	上年金额
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	843,292.47	992,978.62
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	1,091,496.21	1,142,481.38
重庆龙湖嘉凯地产开发有限公司	275,037.71	374,410.58
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	344,584.91	551,610.74
北京锦昊方圆置业有限公司	1,170,415.11	
北京昭泰房地产开发有限公司	3,030,735.84	
北京锦昊万华置业有限公司	1,653,936.13	
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	3,283,998.07	
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	630,372.36	
上海恒固房地产开发有限公司	596,358.85	
上海恒青房地产有限公司	4,633,254.75	
杭州龙禧房地产开发有限公司		801,301.10
苏州合本投资管理有限公司		4,106,720.47
广州市君梁房地产有限公司		92,622.00
广州市湖品房地产有限公司		4,119,483.00
沈阳恒逸置业有限公司		3,431,379.26
苏州合本投资管理有限公司		13,735.86
常州嘉博置业有限公司		1,612,908.98
苏州合本投资管理有限公司		12,467.92
厦门嘉逊地产开发有限公司		512,543.23
厦门翔洲房地产开发有限公司		4,096,787.66

2、向关联方销售货物

关联方名称	本年金额	上年金额
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	20,354,973.44	21,841,510.87
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	12,842,340.00	5,202,514.13
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	11,942,967.71	33,213,406.8
沈阳恒逸房地产开发有限公司	3,370,060.41	
上海恒固房地产开发有限公司		44,026,118.83
厦门翔洲房地产开发有限公司		53,600.00

3、向关联方提供咨询服务

关联方名称	本年金额	上年金额
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	4,142,626.42	8,201,294.34
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	6,040,194.33	2,485,341.51
上海恒青房地产有限公司	7,281,509.43	7,944,837.27
沈阳恒逸房地产开发有限公司	6,338,452.82	4,612,790.57
厦门嘉逊地产开发有限公司	2,466,664.15	1,482,701.89
厦门翔洲房地产开发有限公司	83,167,008.00	
广州市湖品房地产有限公司	56,603,773.58	
深圳市恒路物流有限公司	9,015,826.42	
杭州龙湖房地产开发有限公司		2,344,941.51
北京锦昊万华置业有限公司	32,424,089.42	

4、向关联方收取资金占用费

关联方名称	本年金额	上年金额
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	23,924,784.13	
天津顺集置业有限公司	5,096,200.00	

5、关联方担保

(1) 为关联方取得借款提供抵押担保情况详见附注八、(一)11、投资性房地产(3)；

(2) 为关联方取得借款提供保证担保情况：

被保证单位	借款银行	借款余额	其中：担保余额
上海合砚房地产有限公司	中国银行股份有限公司上海市徐汇支行营业部	25,000,000.00	25,000,000.00

被保证单位	借款银行	借款余额	其中：担保余额
上海合砚房地产有限公司	中国建设银行股份有限公司上海市分行营业部	25,000,000.00	25,000,000.00
沈阳恒逸房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司沈阳大东支行	22,000,000.00	22,000,000.00
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆渝北龙湖支行	160,000,000.00	80,000,000.00
合计		232,000,000.00	152,000,000.00

(四) 关联方往来余额

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
广州市振梁房地产有限公司	其他应收款	814,659,483.80		往来款
北京知泰房地产开发有限责任公司	其他应收款	817,040,000.00	243,620,000.00	往来款
济南万科众享置业有限公司	其他应收款	323,582,200.00		往来款
济南安齐房地产开发有限公司	其他应收款	518,527,145.89		往来款
广州市君梁房地产有限公司	其他应收款	545,146,400.00	795,146,400.00	往来款
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	其他应收款	137,530,000.00	208,420,000.00	往来款
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	其他应收款	630,400,000.00		往来款
北京俊泰房地产开发有限公司	其他应收款	230,119,000.00	230,119,000.00	往来款
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	其他应收款	1,264,233,359.90		往来款
天津顺集置业有限公司	其他应收款	90,571,125.00		往来款
厦门莹泰置业有限公司	其他应收款	1,100,923,300.00		往来款
北京锦吴万华置业有限公司	其他应收款		707,186,402.48	往来款
北京锦泰房地产开发有限公司	其他应收款		5,380,000.00	往来款
北京锦吴方圆置业有限公司	其他应收款		8,909,975.01	往来款
大连京诚置业有限公司	其他应收款		40,044,600.00	往来款
杭州龙禧房地产开发有限公司	其他应收款		58,320,000.00	往来款
杭州新城松郡房地产开发有限公司	其他应收款		80,500,000.00	往来款

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
杭州龙禧房地产开发有限公司	其他应付款	221,678,640.00		往来款
成都旭泰置业有限公司	其他应付款	831,192,732.03		往来款
成都龙湖锦裕置业有限公司	其他应付款	799,087,365.14	144,848,173.76	往来款
北京同创金龙置业有限公司	其他应付款	200,000,000.00	75,000,000.00	往来款
北京锦吴万华置业有限公司	其他应付款	128,690,290.80		往来款
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	其他应付款	411,962,461.97	15,047,323.57	往来款
厦门翔洲房地产开发有限公司	其他应付款	386,200,342.78	14,410,000.00	往来款
杭州旭海置业有限公司	其他应付款	219,269,750.00		往来款
杭州万科大家房地产开发有限公司	其他应付款	348,685,031.87		往来款
杭州绿九启奥置业有限公司	其他应付款	170,244,150.00		往来款
广州市湖品房地产有限公司	其他应付款	1,071,703,404.92	4,945,547.58	往来款
大连京诚置业有限公司	其他应付款	8,704,092.92		往来款
北京昭泰房地产开发有限公司	其他应付款	1,204,940,000.00	306,118,203.53	往来款
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	其他应付款	1,686,865,439.53		往来款
北京锦泰房地产开发有限公司	其他应付款	333,620,000.00		往来款
安徽乾泰房地产开发有限公司	其他应付款	39,975,525.36		往来款
苏州合本投资管理有限公司	其他应付款	1,241,170,478.50		往来款
上海松铭房地产开发有限公司	其他应付款	86,800,000.00		往来款
上海恒固房地产开发有限公司	其他应付款	62,548,755.28	60,800,000.00	往来款
青岛万毅置业有限公司	其他应付款	514,550,000.00	188,250,000.00	往来款
北京达成光远置业有限公司	其他应付款		40,000,000.00	往来款
北京金龙永辉置业有限公司	其他应付款		52,000,000.00	往来款
杭州金湖房地产开发有限公司	其他应付款		9,880,000.00	往来款
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	应收账款	1,079,424.55	2,919,574.47	销售款
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	应收账款	17,313.75	731,464.95	销售款
厦门嘉逸地产开发有限公司	应收账款	5,207,820.85		销售款
杭州龙湖房地产开发有限公司	应收账款		11,800.00	销售款
重庆龙湖恒卓地产发展有限公司	应收账款		38,688.83	销售款

关联方名称	科目名称	年末数	年初数	备注
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	预收款项	2,490,003.60		销售款
重庆龙湖嘉博地产发展有限公司	应付账款	63,456.00		采购款
嘉逊发展香港（控股）有限公司	应付账款		592,909.05	采购款

十二、或有事项

1、本公司为关联方借款提供保证担保及以自有资产为关联方借款提供抵押担保，详见本财务报表附注十一（三）5、关联方担保

2、截至 2017 年 12 月 31 日，本公司为客户按揭贷款 829,500.57 万元提供保证担保。

除上述或有事项外，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无其他需予以披露的重大或有事项。

十三、承诺事项

已签订的正在或准备履行的重大土地出让合同：

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司已签订的土地使用权出让合同载明应支付的土地款金额为 2,144,383.36 万元，已实际支付金额为 1,098,104.13 万元，未支付金额为 1,046,279.23 万元

除上述事项外，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无其他需予以披露的重大承诺事项。

十四、资产负债表日后事项

截止 2018 年 4 月 12 日，本公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

十五、其他重要事项

无。

十六、财务报告批准

本财务报告由本公司董事会批准报出。

(此页无正文)



重庆龙湖企业拓展有限公司

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



二〇一八年四月十二日



编号:003193448

营业执照

统一社会信用代码 91110105085458861W

名称 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙

主要经营场所 北京市朝阳区东直门北大街2幢13层

执行事务合伙人 吕江(委派吕江)

成立日期 2013年12月20日

合伙期限 2013年12月20日至 长期

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

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

登记机关

2017年09月22日



证书序号: NO. 019880

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》。



名称: 北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 吕江

办公场所: 北京市朝阳区关东店北街11号(国安大厦13层)

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11000102

注册资本(出资额): 1830万元

批准设立文号: 京财会许可(2013)0088号

批准设立日期: 2013-12-16



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000413

北京永拓会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

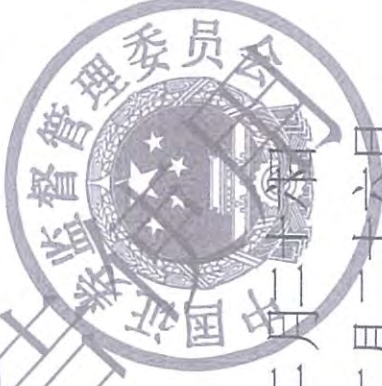


经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

北京永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券 期货相关业务。

首席合伙人: 吕江



证书号: 9

发证时间: 二〇一七年十二月二十六日

证书有效期至: 二〇一九年十二月二十六日



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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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.

2010年3月31日

2010年3月31日

2009年3月31日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆永和会计师

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2008年5月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永招会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2008年5月21日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京永招会计师事务所有限公司
重庆分公司

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
中国注册会计师
转2014年用章
(重庆)

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永招会计师事务所(特设普通合伙)
重庆分所

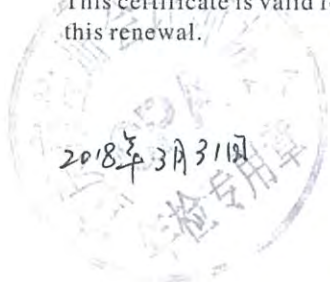
事务所
CPAs

中国注册会计师
转2014年用章
(重庆)

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.



6

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 月 日
/y /m /d

7



姓名	黄渊明
性别	女
出生日期	1986-03-12
工作单位	北京永拓会计师事务所（特殊普 通合伙）重庆分所
身份证号码	500103198603124440

