
上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券

2017 年年度报告

二〇一八年四月

重要提示

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

本公司 2017 年度财务报告已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

截至本报告出具日，公司面临的风险因素与本公司发行的各期债券募集说明书中“风险因素”章节没有重大变化。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
目录	4
释义	6
第一章公司及相关中介机构简介	7
一、公司基本情况	7
二、信息披露事务负责人	7
三、信息披露网址及置备地	7
四、报告期内公司控股股东、实际控制人变更及变化情况	8
五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
六、中介机构情况	8
第二章公司债券事项	10
一、债券基本情况	10
二、公司债券募集资金使用情况	11
三、公司债券资信评级情况	13
四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况	14
五、偿债计划	16
六、专项偿债账户设置情况	17
七、公司债券持有人会议召开情况	18
八、公司债券受托管理人履职情况	18
第三章业务和公司治理情况	19
一、公司业务情况	19
二、公司治理、内部控制情况	21
三、公司独立性情况	22
四、业务经营情况分析	23
五、投资状况	23
六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约	24
七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况	24
第四章财务情况	25
一、审计情况	25

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	25
三、主要会计数据和财务指标	26
四、资产情况	27
五、负债情况	29
六、利润及其他损益来源情况	31
七、对外担保情况	31
第五章 重大事项	32
一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项	32
二、关于破产相关事项	32
三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项	32
四、关于暂停/终止上市的风险提示	32
五、其他重大事项的信息披露情况	32
第六章 特殊债项应当披露的其他事项	33
第七章 发行人认为应当披露的其他事项	35
第八章 备查文件目录	36

释义

发行人、公司、本公司或上海宝龙实业	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司
宝龙地产控股	指	宝龙地产控股有限公司（香港上市代码：1238.HK）
存续债券、相关债券	指	“15 沪宝 01”、“16 宝龙债”、“16 宝龙 03”及“16 宝龙 02”
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《“15 沪宝 01” 募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集说明书》
《“15 宝龙 01” 受托管理人协议》	指	《上海宝龙实业发展有限公司与天风证券股份有限公司关于非公开发行 2015 年公司债券之受托管理协议》
《“16 宝龙债” 募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券募集说明书》
《“16 宝龙债”受托管理人协议》、《“16 宝龙 02”受托管理人协议》、《“16 宝龙 03”受托管理人协议》	指	《上海宝龙实业发展有限公司与国泰君安证券股份有限公司关于上海宝龙实业发展有限公司公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《“16 宝龙 02” 募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
《“16 宝龙 03” 募集说明书》	指	《上海宝龙实业发展有限公司 2016 年公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
《公司章程》	指	《上海宝龙实业发展（集团）有限公司章程》
董事会	指	上海宝龙实业发展（集团）有限公司董事会
评级机构、联合信用、联合评级	指	联合信用评级有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
元/千元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元、千元、万元、亿元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
我国、中国	指	中华人民共和国

本年报中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第一章 公司及相关中介机构简介

一、公司基本情况

中文名称：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

中文简称：上海宝龙实业

外文名称：Shanghai Powerlong Industrial Development Co.,Ltd.

外文缩写：无

设立日期：2010 年 2 月 22 日

法定代表人：许健康

注册资本：418,356.22 万元

统一社会信用代码：91310000550074354L

注册地址：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室

办公地址：上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼

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

二、信息披露事务负责人

姓名：丁川

联系地址：上海市闵行区新镇路 1399 号宝龙大厦 8 楼

电话：021-51759999-8328

传真：021-51752222

电子信箱：dingchuan1@powerlong.com

三、信息披露网址及置备地

投资者可至本公司查阅本年度公司债券年度报告，或访问深圳证券交易所

网站（www.szse.cn）进行查阅。

四、报告期内公司控股股东、实际控制人变更及变化情况

（一）公司控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

控股股东、实际控制人信息与募集说明书披露情况一致。

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

报告期内，董事、监事、高级管理人员不存在变更情况。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	上海市静安区威海路 755 号 25 楼
签字会计师姓名	董毅强、张志云

（二）债券受托管理人

债券代码	118422.SZ	112315.SZ/112341.SZ/112430.SZ
债券简称	15 沪宝 01	16 宝龙债、16 宝龙 02 及 16 宝龙 03
名称	天风证券股份有限公司	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦四楼	上海市浦东新区东园路 18 号中国金融信息中心 5 楼
联系人	屠建宗、江生可、钟丽娟、王琪	马明和、陈心昊
联系电话	010-65522557	021-38676699、021-38677925

（三）资信评级机构

名称：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

法定代表人：吴金善

联系人：李晶、张雪

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 PICC 大厦 12 层

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（四）中介机构变动情况

报告期内，相关中介机构未发生变更。

第二章 公司债券事项

一、债券基本情况

（一）“16 宝龙 03”

债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）
债券简称	16 宝龙 03
代码	112430.SZ
发行日	2016-8-24
到期日	2021-8-24
债券余额	8 亿元
债券期限	5 年（2+2+1）
票面利率	5.25%
还本付息方式	采用单利按年计息，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。
交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于 2017 年 8 月 24 日完成首次付息，向投资者支付利息 4,200.00 万元。
发行人或投资者选择权条款执行情况	附第 2 年末和第 4 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，尚未到条款执行日。

（二）“16 宝龙 02”

债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
债券简称	16 宝龙 02
代码	112341.SZ
发行日	2016-03-07
到期日	2021-03-07
债券余额	5 亿元
债券期限	5 年（3+2）
票面利率	6.00%
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券兑付执行情况	本期债券按年计息，不计复利，已于 2018 年 3 月 7 日完成第二次付息，向投资者支付利息 3,000.00 万元。
发行人或投资者选	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，尚未

择权条款执行情况	到条款执行日。
----------	---------

（三）“16 宝龙债”

债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券
债券简称	16 宝龙债
代码	112315.SZ
发行日	2016-01-18
到期日	2021-01-18
债券余额	27 亿元
债券期限	5 年（3+2）
票面利率	6.20%
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行
债券付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于 2018 年 1 月 18 日完成第二次付息，向投资者支付利息 16,740.00 万元。
发行人或投资者选择权条款执行情况	附第 3 年末发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权，尚未到条款执行日。

（四）“15 沪宝 01”

债券名称	上海宝龙实业发展（集团）有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第一期）
债券简称	15 沪宝 01
代码	118422.SZ
发行日	2015-12-04
到期日	2018-12-04
债券余额	5 亿元
债券期限	3 年
票面利率	7.50%
还本付息方式	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。
交易场所	深圳证券交易所
投资者适当性安排	仅面向《管理办法》规定的合格投资者非公开发行
债券付息兑付情况	本期债券按年计息，不计复利，已于 2017 年 12 月 4 日完成第二次付息，向投资者支付利息 3,750.00 万元。

二、公司债券募集资金使用情况

募集资金使用情况

单位：万元

债券简称	16 宝龙 03
募集资金专项账户运作情况	用于补充公司营运资金与偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	79,040.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至本年度报告出具之日，本期债券募集资金 79,040.00 万元已全部使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务及补充流动资金需求。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

债券简称	16 宝龙 02
募集资金专项账户运作情况	用于补充公司营运资金与偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	49,400.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至本年度报告出具之日，本期债券募集资金 49,400.00 万元已全部使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务及补充流动资金需求。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

债券简称	16 宝龙债
募集资金专项账户运作情况	用于补充公司营运资金与偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	266,923.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期使用金额、使用情况及履行的程序	截至本年度报告出具之日，本期债券募集资金 266,923.00 万元已全部使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务及补充流动资金需求。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

债券简称	15 沪宝 01
募集资金专项账户运作情况	用于偿还公司债务，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金总额	49,400.00
募集资金期末余额	0.00
募集资金报告期使用金额、使	截至本年度报告出具之日，公司已累计使用募集资金

用情况及履行的程序	4.94 亿元并已使用完毕。本次债券募集资金履行了公司内部审批程序，用于偿还公司债务。
募集资金是否存在违规使用，及其整改情况（如有）	不适用

三、公司债券资信评级情况

（一）报告期内最新跟踪评级情况

债券简称	16 宝龙 03
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2017-06-23
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。
债项评级标识所代表的含义	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	本次跟踪评级对投资者适当性无影响

债券简称	16 宝龙 02
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2017-06-23
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。
债项评级标识所代表的含义	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	本次跟踪评级对投资者适当性无影响

债券简称	16 宝龙债
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2017-06-23
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不

	大，违约风险较低。
债项评级标识所代表的含义	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	本次跟踪评级对投资者适当性无影响

债券简称	15 沪宝 01
评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2017-06-23
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
主体评级标识所代表的含义	发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。
债项评级标识所代表的含义	债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响	本次跟踪评级对投资者适当性无影响

（二）报告期内主体评级差异

报告期内主体评级无变更。

四、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

（一）增信机制及其他偿债保障措施变更情况

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

（二）截至报告期末增信机制情况

1、保证担保

不适用。

2、抵押或质押担保

不适用。

3、其他方式增信

债券简称	16 宝龙 03
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本

	次债券：(1) 根据本次债券募集说明书的规定，在兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；(2) 在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。
增信机制的执行情况	-
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券简称	16 宝龙 02
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本次债券：(1) 根据本次债券募集说明书的规定，在兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；(2) 在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。
增信机制的执行情况	-
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券简称	16 宝龙债
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本次债券：(1) 根据本次债券募集说明书的规定，在兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；(2) 在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。
增信机制的执行情况	-
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券简称	15 沪宝 01
增信机制概述	宝龙地产控股就本次债券兑付相关事宜作出收购承诺，发生以下任一情形时，债券持有人有权要求宝龙地产控股收购本次债券：(1) 根据本次债券募集说明书的规定，在兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券；(2) 在本次债券存续期内，如债券持有人会议根据本次债券募集说明书的规定通过关于提前兑付债券的议案，而在债券持有人大会通过的提前兑付日（T 日）前的第 3 个交易日（T-3 个交易日之日），发行人在专项偿债账户中的资金不足以兑付本次债券。
增信机制的执行情况	-
报告期内相关增信机制的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

不适用。

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

不适用。

（二）截至报告期末偿债计划情况

债券简称	16 宝龙债
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券简称	16 宝龙 02
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债

	券能够按时、足额偿付提供有力保障。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券简称	16 宝龙 03
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券简称	15 沪宝 01
偿债计划概述	发行人偿债资金的主要来源为经营活动现金流、主营业务经营利润。报告期内，公司经营活动现金净流量虽有所波动，但整体情况良好，为公司发行的公司债券能够按时、足额偿付提供有力保障。
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

六、专项偿债账户设置情况

债券简称	“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”及“16 宝龙 03”
账户资金的提取情况	公司公开发行的公司债券“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”及“16 宝龙 03”，在农业银行上海市分行营业部设立了专项偿债账户。公司已于每年付息日按时足额付息，兑息情况正常。
与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

债券简称	15 沪宝 01
账户资金的提取情况	公司非公开发行的公司债券“15 沪宝 01”，在中国农业银行股份有限公司上海闸北支行设立了专项偿债账户。公司已在 2016 年至 2017 年每年的 12 月 4 日按时足额付息，兑息情况正常。

与募集说明书的相关承诺的一致情况	与募集说明书相关承诺一致
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用

七、公司债券持有人会议召开情况

报告期内，公司债券无债券持有人会议召开事项。

八、公司债券受托管理人履职情况

债券简称	“16 宝龙债”、“16 宝龙 02”及“16 宝龙 03”
债券受托管理人名称	国泰君安证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	于报告期内严格按照募集说明书履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是，披露地址 www.sse.com.cn

债券简称	15 沪宝 01
债券受托管理人名称	天风证券股份有限公司
受托管理人履行职责情况	于报告期内严格按照募集说明书履行了债券受托管理人的各项职责。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
采取的相关风险防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理报告及披露地址	是，披露地址 www.sse.com.cn

第三章 业务和公司治理情况

一、公司业务情况

（一）公司业务情况概述

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

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

（二）经营模式及行业地位等

公司主要业务为房地产开发与销售，商业物业运营，酒店经营等。公司房地产开发及销售板块均按照我国建设项目开发的有关规定进行项目获取、达到预售条件并取得《预售许可证》后组织销售，符合条件时确认销售收入。商业物业运营主要为在房地产开发的过程中，对于部分地理位置优越、未来增值潜力巨大的商业物业，公司作为投资性物业而长期持有，并进行租赁取得租金收入。公司商业物业以购物中心、商业街为主。酒店经营板块主要为宝龙与多家国际著名酒店集团合作，根据各地市场情况差异，以宝龙加喜来登、W、铂尔曼、艾美、丽笙、丽筠、福朋、雅乐轩、戴斯等品牌形象出现。同时，推出艺术主题类“艺悦”、“艺悦·精选”和“艺珺”等自营品牌连锁酒店。

公司所属的宝龙地产控股在由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院中国房地产测评中心共同主办的“2018 中国房地产开发企业 500 强测评成果”发布会在北京举行。宝龙地产控股荣获“2018 中国房地产开发企业 50 强”，位列第 38 位；“2018 中国房地产开发企业商业地产综合实力 10 强”；“2018 中国房地产开发企业责任地产 10 强”等荣誉，是中国较为领先的城市综合体运营商。

报告期内，公司业务经营及所在行业未发生重大不利变化，不会对公司经营情况及偿债能力产生影响。

（三）未来发展展望

2017 年，我国经济增长总体平稳，经济结构不断优化，服务业对经济增长的贡献持续提升，消费需求仍是经济增长的主要拉动力，住宿和餐饮业、批发和零售业发展势头良好，均为商业地产的发展奠定了良好的基础。全年商业地产销售面积依然保持较高增速，特别是商业营业用房销售面积增长加速。

从供应端来看，商业地产开发投资同比增速放缓，新开工降幅明显扩大。2017 年，全年商业地产开发投资额 22,401 亿元，同比增长 0.1%，增幅较 2016 年收窄 7.4 个百分点。商业地产新开工面积 26,624 万平方米，同比下降 7.3%，降幅较 2016 年扩大 6.0 个百分点。从需求端来看，在房地产市场限购、限贷、限售政策全线升级的背景下，投资者投资住宅市场受限，且随着城镇居民消费水平的提高、国家大力推进创新创业等举措，全年商业地产销售面积依然可观。2017 年，全国商业地产销售面积 17,594 万平方米，同比增长 20.20%，增幅与 2016 年基本持平。

商业地产 2018 年发展趋势从市场环境方面，宏观环境利好，新开工降速有望放缓，消费升级、产品创新，助力市场向好发展。未来随着居民消费能力的不断提高，国家对创新创业的大力支持等不断推进，商业地产的销售有望继续保持较高的增长速度，且随着存量的不断消化，新开工面积降幅存在收窄的可能性；从政策方面商业市场调控政策将趋稳，存量商办用房转租赁住房成新趋势。随着租购并举的住房体系的加快构建，住房租赁政策将持续深化，2018 年各地商办存量房改为租赁型住宅的相关扶持政策将更进一步，有效盘活商办市场存量房源，为租赁市场发展提供更多动力。在零售创新方面，各地政府落地相关政策，但仍需进一步落实细化，出台相应政策，鼓励零售业创新发展，提升行业效率。

公司作为香港上市公司宝龙地产控股在国内最大的房地产经营实体，在区域布局、开发经验、品牌知名度、行业竞争力等方面具备一定优势。经过不断发展，已经成为覆盖全国、具有较强规模和品牌优势、成长性良好的大型商业房地产开发企业。

2018 年，一方面公司将坚持租售双轮驱动，保持高周转，提高商业运营能力，增加经常性收入，同时坚守品质提升发展，打造厦门宝龙一城等高端精品；另一方面，公司积极顺应国家发展战略，持续推动中国城市化建设。2018 年公司

股东宝龙地产控股预期公司销售目标达人民币 350 亿元，实现创造持续性增长与高质量发展并重。

财务及资本规划方面，公司将积极主动地管理负债水平，优化债务结构，降低融资成本。同时加强市值管理，保持稳定的派息水平，创造股东的长期价值。

物业开发方面，公司将继续坚持以商业地产为核心，坚持销售物业快速周转与优质物业自持升值的经营策略，通过标准化的运营模式扩大收入规模、保持盈利能力。并通过不断提升专业能力，及时准确地分析行业环境及宏观经济政策，有效降低各种不利因素的影响，确保公司稳定健康发展”品质体系建设。

拿地策略方面，公司将坚持“1+6+N”的模式。“1”是唯一核心上海。“6”是 6 个战略城市，包括南京、苏州、杭州、宁波，福州、厦门。“N”为机会型城市。坚持低成本拿地，通过多渠道拿地方式降低风险，保持公司竞争力。

商业运营方面，公司将坚持打造商业运营为公司第一竞争力，突破经营效益，提升资产价值。未来公司将结合项目特色，打造三大商业产品线，分别为高端产品线宝龙一城，中高端产品线宝龙城，中端主流产品宝龙广场。将推动“客户导向计划”，持续推进轻资产品牌输出。

（四）报告期末房地产业务情况

是否属于房地产行业发行人

是。

报告期末房地产业务非一二线城市占比情况

单位：万元 币种：人民币

	涉及非一二线城市相关资产的账面价值	涉及房地产业务的全部账面价值	占比(%)
存货	544,398.56	1,653,311.36	32.93
投资性房地产	1,181,181.31	3,488,432.45	33.86
无形资产	-	-	-
合计	1,725,579.87	5,141,743.81	33.56

二、公司治理、内部控制情况

是否存在违反公司法、公司章程规定

否。

执行募集说明书相关约定或承诺的情况

公司严格按照募集中相关约定或承诺履行，截至本年度报告报出日未发生不履行募集中相关约定的情况。

三、公司独立性情况

是否存在与发行人控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

否。

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

（一）业务独立情况

公司具有独立完整的业务运作体系，业务各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人。

（二）资产独立情况

公司拥有独立的有形资产和无形资产。控股股东、实际控制人不存在占用公司的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立情况

公司董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。公司董事符合相关法律法规的规定，对公司人员独立性不产生影响。

（四）财务独立情况

公司设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；公司独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司财务与控股股东、实际控制人完全分开，实行独立核算，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况；公司在银行独立开户，依法独立纳税。公司财务机构负责人和财务人员由公司独立聘用和管理。

（五）机构独立情况

公司的办公机构和生产经营场所与实际控制人完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况，也不存在实际控制人干预公司机构设置的情况。公司根据实际需要及公司发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作因此，公司的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人。

四、业务经营情况分析

（一）各业务板块的收入成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期			上年同期		
	收入	成本	收入占比 (%)	收入	成本	收入占比 (%)
出售物业收入	808,138.36	527,866.32	85.27	1,139,561.63	717,985.76	92.91
出租物业收入	82,876.03	12,058.78	8.74	57,217.55	9,986.47	4.66
酒店收入	43,487.70	43,157.62	4.59	25,742.03	27,984.89	2.10
其他收入	13,284.08	5,562.97	1.40	4,023.83	5,304.28	0.33
合计	947,786.17	588,645.68	100.00	1,226,545.04	761,261.40	100.00

（二）新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

否。

说明新增业务板块的主要产品、经营模式、该业务与原主营业务的关联性等不适用。

五、投资状况

（一）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大股权投资

不适用。

（二）报告期内新增超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

不适用。

六、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

不适用。

七、非经营性往来占款或资金拆借及违规担保情况

（一）非经营性往来占款和资金拆借

单位：万元 币种：人民币

1、发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

将和本公司经营有关的其他应收款划分为经营性，否则为非经营性。

2、报告期内是否存在非经营性往来占款或资金拆借的情形：

否。

（二）是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

否。

第四章 财务情况

一、审计情况

标准无保留意见。

会计师事务所名称	上会会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见类型	标准无保留意见
所涉及的事项	不适用
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	不适用

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

变更、更正的类型及原因，说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。

（一）会计政策变更说明

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《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 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》，公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《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》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。

执行《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》之前，公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益。

财政部于 2017 年 12 月发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”；在“净利润”的项下新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”项目，分别反映净利润中与持续经营相关的净利润和与终止经营相关的净利润。

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	金额
1	执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。 执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益。	2017 年度其他收益项目	增加 21,310,183.00 元
		2017 年度营业外收入项目	减少 21,310,183.00 元

（二）会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

（三）前期差错更正说明

本期公司无前期差错更正说明。

三、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年末	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
1	总资产	6,942,044.81	6,270,753.07	10.71	
2	总负债	3,910,087.70	3,561,344.32	9.79	
3	净资产	3,031,957.10	2,709,408.75	11.90	
4	归属母公司股东的净资产	2,784,833.75	2,483,212.20	12.15	
5	资产负债率（%）	56.32	56.79	-0.82	
6	流动比率	1.38	1.53	-9.43	
7	速动比率	0.57	0.67	-16.05	
8	期末现金及现金等价物余额	733,360.78	710,564.04	3.21	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
1	营业总收入	947,786.17	1,226,545.04	-22.73	
2	营业总成本	757,588.35	960,844.54	-21.15	
3	利润总额	433,778.71	398,678.03	8.80	
4	净利润	315,912.09	296,981.24	6.37	
5	扣除非经常性损益后净利润	319,408.47	299,355.53	6.70	
6	归属母公司股东的净利润	294,985.29	278,506.89	5.92	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	470,552.67	431,188.86	9.13	
8	EBITDA 利息倍数	6.33	3.64	74.07	主要系本期利息支出减少所致。
9	经营活动产生的现金流净额	200,906.07	255,977.21	-21.51	
10	投资活动产生的现金流净额	-32,365.07	-278,007.08	-88.36	主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少所致。
11	筹资活动产生的现金流净额	-145,744.26	284,907.72	-151.15	主要系公司 2016 年发行 40 亿元公司债, 2017 年发行 10 亿元中票, 导致发行债券收到的现金减少所致。
12	应收账款周转率	7.63	9.75	-21.74	
13	存货周转率	0.36	0.46	-21.94	
14	贷款偿还率 (%)	100	100	0.00	
15	利息偿付率 (%)	100	100	0.00	

(二) 主要会计数据和财务指标的变动原因

详见上表。

四、资产情况

(一) 主要资产变动情况及其原因

1、变动情况

单位：万元 币种：人民币

项目	本期末余额	上年末余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的, 说明原因
流动资产:				
货币资金	804,408.31	838,149.82	-4.03	

其他应收款	81,643.27	150,862.97	-45.88	主要系其他应收款收回
存货	1,653,311.36	1,592,385.80	3.83	
流动资产合计	2,802,212.71	2,855,235.78	-1.86	
非流动资产：				
长期股权投资	110,155.06	81,960.93	34.40	主要系公司增加对上海湖康企业管理有限公司的投资所致。
投资性房地产	3,488,432.45	2,952,400.05	18.16	
固定资产	248,938.29	227,500.76	9.42	
非流动资产合计	4,139,832.10	3,415,517.29	21.21	
资产合计	6,942,044.81	6,270,753.07	10.71	

2、主要资产变动的原因

详见上表。

（二）资产受限情况

1、各类资产受限情况

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	账面价值	评估价值 (如有)	资产受限原因
投资性房地产	2,147,097.40	-	抵押担保、抵押借款
存货	553,006.44	-	抵押担保、抵押借款
固定资产	144,994.21	-	抵押担保、抵押借款
货币资金	71,047.54	-	保证金及其他
土地使用权	58,689.76	-	抵押担保、抵押借款
在建工程	9,061.05	-	抵押借款
总计	2,983,896.39	-	

2、发行人所持子公司股权的受限情况

报告期（末）母公司口径营业总收入或资产总额是否低于合并口径相应金额

50%

是。

直接或间接持有的子公司股权截至报告期末存在的权利受限情况：

不适用。

五、负债情况

（一）主要负债变动情况及其原因

1、变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上年末或募集说明书的 报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的， 说明原因
流动负债：				
短期借款	25,811.00	129,631.00	-80.09	主要系公司归还短期借款所致。
应付账款	542,290.58	311,080.03	74.33	主要系应付工程款大幅度增加所致。
预收款项	241,419.31	326,795.73	-26.13	
应付股利	98,670.28	95,810.71	2.98	
其他应付款	392,047.32	434,563.38	-9.78	
一年内到期的非 流动负债	327,557.88	196,499.62	66.70	主要系一年内到期的应付 债券增加所致。
流动负债合计	2,028,086.84	1,871,500.20	8.37	
非流动负债：				
长期借款	951,029.05	722,021.35	31.72	主要系公司业务发展战略 需要，借款增多所致。
应付债券	515,816.26	615,808.38	-16.24	
递延所得税负债	415,155.55	352,014.39	17.94	
非流动负债合计	1,882,000.86	1,689,844.12	11.37	
负债合计	3,910,087.70	3,561,344.32	9.79	

2、主要负债变动的原因

详见上表。

（二）主要有息负债情况

报告期末借款总额 1,821,214.19 万元；上年末借款总额 1,674,660.36 万元。

借款总额同比变动超过 30%，或存在逾期未偿还借款且未达成展期协议不适用。

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

不适用。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用。

（五）后续融资计划及安排

1、后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况及相应的融资计划：

公司将根据 2018 年的整体业务发展安排当年的融资资金，并根据 2018 年的融资环境，积极探索新的融资渠道，不断优化债务结构。2017 年 3 月 27 日，公司接受注册通知书，批准发行中期票据 30 亿，已发行金额 10 亿，未发行金额 20 亿。2018 年 2 月 9 日，公司接受注册通知书，批准发行永续中期票据 20 亿、超短期融资券 30 亿，尚未发行。2018 年 2 月 27 日，公司接受注册通知书，批准发行小公募 30 亿，尚未发行。2018 年 12 月 4 日公司将有 5 亿元私募债到期偿还，无偿还压力。

2、所获银行授信情况

单位：万元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	350,000	43,963	306,037
农业银行	500,000	106,100	393,900
中国银行	250,000	116,700	133,300
建设银行	150,000	126,000	24,000
交通银行	250,000	166,400	83,600
东亚银行	200,000	74,510	125,490
中信银行	200,000	25,000	175,000
光大银行	150,000	57,295	92,705
民生银行	200,000	82,500	117,500
兴业银行	80,000	35,000	45,000
华夏银行	45,000	45,000	0
北京银行	100,000	40,000	60,000
上海银行	50,000	0	50,000
上海农商	100,000	41,325	58,675
星展银行	80,000	80,000	0
齐鲁银行	18,000	14,400	3,600
合计	2,723,000	1,054,193	1,668,807

本报告期银行授信额度变化情况：增加 33 亿元

3、截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

2017 年 3 月 27 日，公司接受注册通知书，批准发行中期票据 30 亿，已发行金额 10 亿，未发行金额 20 亿。

六、利润及其他损益来源情况

单位：万元 币种：人民币

报告期利润总额：433,778.71

报告期非经常性损益总额：-3,496.38

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：
不适用。

七、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

公司报告期对外担保的增减变动情况：本期末比 2016 年末对外担保总额减少 10.27 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额：17.24 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%：否。

（二）对外担保是否存在风险情况

报告期内对外担保不存在风险情况。

第五章 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

不适用。

二、关于破产相关事项

不适用。

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

不适用。

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：

不适用。

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：

不适用。

四、关于暂停/终止上市的风险提示

不适用。

五、其他重大事项的信息披露情况

发行人承诺，除以下事项外，无其他按照法律法规、自律规则等要求披露而未披露的事项。

（一） 法规要求披露的事项

无。

（二） 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无。

第六章 特殊债项应当披露的其他事项

无。

第七章 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第八章 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

五、其他备查文件

（以下无正文）

（本页无正文，为《上海宝龙实业发展（集团）有限公司公司债券 2017 年年度报告》之盖章页）



上海宝龙实业发展（集团）有限公司

2018 年 6 月 7 日

上海宝龙实业发展（集团）有限公司

审计报告

上会师报字(2018)第 3579 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 上海



上海会计师事务所（特殊普通合伙）

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

审计报告

上会师报字(2018)第 3579 号

上海宝龙实业发展（集团）有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的上海宝龙实业发展（集团）有限公司(以下简称“宝龙实业”)财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了宝龙实业 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司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，我们独立于宝龙实业，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、 其他信息

宝龙实业管理层对其他信息负责。其他信息包括宝龙实业 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。



上海会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

宝龙实业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，管理层负责评估宝龙实业的持续经营能力，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宝龙实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宝龙实业的财务报告过程。

五、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



上会会计师事务所(特殊普通合伙)

Shanghai Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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，就可能导致对宝龙实业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宝龙实业不能持续经营。

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、就宝龙实业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。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)

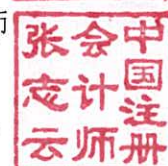


中国 上海

中国注册会计师

(项目合伙人)

中国注册会计师



二〇一八年四月二十五日

合并资产负债表

2017年12月31日

货币单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		8,044,083,142.79	8,381,498,213.59	短期借款	16	258,110,000.00	1,266,310,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产			2,500,000.00	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据	2	1,046,377,515.73	1,438,181,492.81	衍生金融负债	17	10,000,000.00	167,000,000.00
应收账款	3	1,263,840,709.36	978,637,687.35	应付票据	18	5,422,905,757.49	3,110,800,349.75
预付款项	4			应付账款	19	2,414,193,092.26	3,267,957,283.74
应收保费				预收款项			
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息	5	816,432,663.83	9,000,000.00	应付职工薪酬	20	31,773,219.99	24,779,632.54
其他应收款	6	16,533,113,560.36	1,508,629,706.79	应交税费	21	3,935,388,332.57	3,628,777,156.68
买入返售金融资产	7		15,923,857,959.03	应付利息	22	25,743,227.26	10,640,373.97
存货				其他应付款	23	986,702,769.86	98,107,133.18
持有待售资产				应付股利	24	3,920,473,235.57	4,325,633,836.43
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	318,279,492.79	310,052,727.11	保险合同准备金			
流动资产合计		28,022,127,084.86	28,552,357,786.68	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债	25	3,275,578,801.16	1,964,996,233.91
				其他流动负债			
非流动资产：				其他流动负债合计		20,280,868,436.16	18,725,002,002.20
发放贷款及垫款				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款	26	9,510,290,462.28	7,229,213,530.46
持有至到期投资				应付债券	27	5,158,162,007.98	6,158,083,812.79
长期股权投资	9	1,101,550,572.97	819,609,310.30	其中：优先股			
投资性房地产	10	34,884,324,506.96	29,524,000,534.94	永续债			
固定资产	11	2,489,382,918.13	2,275,007,612.66	长期应付款			
在建工程	12	598,693,046.28	353,591,630.50	专项应付款			
工程物资				预计负债			
固定资产清理				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产				非流动负债合计		4,151,555,514.18	3,520,143,861.03
开发支出	13	964,017,299.72	986,924,032.87	负债合计		18,820,008,584.44	16,898,441,204.28
商誉				所有者权益：		39,100,877,020.60	35,623,443,206.48
长期待摊费用				实收资本	28	4,183,562,244.49	2,852,871,232.82
递延所得税资产				其他权益工具	29	1,690,400,000.00	1,700,000,000.00
其他非流动资产	15	152,717,647.16	196,039,825.61	其中：优先股			
非流动资产合计		41,398,320,966.22	34,155,172,946.88	永续债			
				资本公积	30	1,690,400,000.00	1,700,000,000.00
				减：库存股		866,989,359.77	1,994,701,025.51
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积			
				一般风险准备	31	64,099,861.26	54,099,861.26
				未分配利润	32	21,043,285,987.65	18,210,449,874.94
				归属于母公司所有者权益合计		27,848,337,453.17	24,832,121,994.52
				少数股东权益		2,471,233,577.31	2,251,965,532.52
				所有者权益合计		30,319,571,030.48	27,084,087,527.04
				负债和所有者权益总计		69,420,448,051.08	62,717,530,733.56
资产总计		69,420,448,051.08	62,707,530,733.56				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

13

合并利润表

2017年度

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司

货币单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额	项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		9,477,861,676.14	12,265,450,381.64	四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,337,787,080.46	3,986,780,293.98
其中：营业收入	1	9,477,861,676.14	12,265,450,381.64	减：所得税费用	9	1,178,666,168.55	1,016,967,907.16
利息收入							
已赚保费				五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,159,120,911.91	2,969,812,386.82
手续费及佣金收入				（一）按经营持续性分类：			
				1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		3,159,120,911.91	2,969,812,386.82
二、营业总成本		7,575,883,524.17	9,608,445,353.40	2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
其中：营业成本	1	5,886,456,793.23	7,612,614,030.17	（二）按所有权归属分类：			
利息支出				1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		209,268,044.76	184,743,462.96
手续费及佣金支出				2、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,949,852,867.15	2,785,068,923.86
退保金							
赔付支出净额				六、其他综合收益的税后净额			
提取保险合同准备金净额				（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
保单红利支出				1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
分保费用				2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
税金及附加	2	647,517,741.39	1,152,024,579.68	（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
销售费用		431,608,886.97	356,360,647.28	1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
管理费用		500,814,718.62	416,194,553.13	2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
财务费用		106,103,098.43	68,715,957.22	3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
、资产减值损失	3	3,382,285.53	2,535,585.92	4、现金流量套期损益的有效部分			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4	2,394,283,873.63	1,374,028,541.93	5、外币财务报表折算差额			
投资收益（损失以“-”号填列）	5	76,488,822.62	-20,510,348.93	6、其他			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益							
汇兑收益（损失以“-”号填列）				七、综合收益总额		3,159,120,911.91	2,969,812,386.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）				归属于母公司所有者的综合收益总额		2,949,852,867.15	2,785,068,923.86
其他收益	6	21,310,183.00		归属于少数股东的综合收益总额		209,268,044.76	184,743,462.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,394,061,031.22	4,010,523,221.24	八、每股收益：			
加：营业外收入	7	25,097,576.20	59,932,572.16	（一）基本每股收益			
减：营业外支出	8	81,371,524.96	83,675,499.42	（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

130

合并现金流量表

2017年度

货币单位：人民币元

编制单位：上海宝龙地产发展（集团）有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额	项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,962,403,131.94	11,766,190,305.55	投资支付的现金		130,108,204.17	3,669,109,366.77
客户存款和同业存放款项净增加额				质押贷款净增加额		722,030,000.00	2,500,000.00
向中央银行借款净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
向其他金融机构拆入资金净增加额				支付其他与投资活动有关的现金		208,094,319.80	
收到原保险合同保费取得的现金				投资活动现金流出小计		757,320,749.71	750,000,000.00
收到再保险业务现金净额				投资活动产生的现金流量净额		1,817,553,273.68	4,421,609,366.77
保户储金及投资款净增加额						-323,650,726.72	-2,780,070,791.48
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				三、筹资活动产生的现金流量：			
收取利息、手续费及佣金的现金				吸收投资收到的现金			
拆入资金净增加额				其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
回购业务资金净增加额				取得借款收到的现金		7,867,455,000.00	7,346,750,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		21,310,183.00	85,313,844.50	发行债券收到的现金		1,000,000,000.00	6,091,654,575.47
收到其他与经营活动有关的现金		2,652,265,174.93	11,851,504,150.05	收到其他与筹资活动有关的现金		3,346,625,160.60	3,851,496,283.03
经营活动现金流入小计		11,635,978,489.87	7,256,876,299.68	筹资活动现金流入小计		12,214,080,160.60	17,289,900,858.50
购买商品、接受劳务支付的现金		4,524,462,878.57		偿还债务支付的现金		6,915,954,090.00	8,367,574,026.00
客户贷款及垫款净增加额				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,230,491,429.18	1,177,529,078.37
存放中央银行和同业款项净增加额				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付原保险合同赔付款项的现金				支付其他与筹资活动有关的现金		5,525,077,266.08	4,895,720,511.45
支付利息、手续费及佣金的现金				筹资活动现金流出小计		13,671,522,785.26	14,440,823,615.82
支付保单红利的现金				筹资活动产生的现金流量净额		-1,457,442,624.66	2,849,077,242.67
支付给职工以及为职工支付的现金		425,480,647.73	372,940,762.24				
支付的各项税费		1,046,864,849.72	1,091,502,324.84	四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
支付其他与经营活动有关的现金		3,630,109,430.42	570,412,631.55				
经营活动现金流出小计		9,026,917,806.44	9,291,732,018.30	五、现金及现金等价物净增加额		227,967,332.04	2,628,778,582.94
经营活动产生的现金流量净额		2,009,060,683.43	2,559,772,131.75	加：期初现金及现金等价物余额		7,105,640,436.90	4,476,861,853.96
二、投资活动产生的现金流量：				六、期末现金及现金等价物余额		7,333,607,768.94	7,105,640,436.90
收回投资收到的现金		60,280,900.00					
取得投资收益收到的现金							
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		45,810,131.98	20,116,811.66				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,916,267.62					
收到其他与投资活动有关的现金		1,377,895,247.35	1,621,421,763.63				
投资活动现金流入小计		1,443,902,546.96	1,641,538,575.29				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

合并所有者权益变动表

2017年度

货币单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
		优先股	永续债										
一、上年期末余额	2,862,871,232.82		1,700,000,000.00		674,010,013.84			64,099,861.26		17,908,013,689.10		2,261,965,532.55	25,470,960,329.57
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他										302,436,185.84			1,623,127,197.51
二、本年期初余额	2,862,871,232.82		1,700,000,000.00		1,994,701,025.51			64,099,861.26		18,210,449,874.94		2,261,965,532.55	27,094,087,527.08
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,320,691,011.67		-9,600,000.00		-1,127,711,665.74					2,832,836,112.71		209,268,044.76	3,225,483,503.40
（一）综合收益总额										2,949,852,867.15		209,268,044.76	3,159,120,911.91
（二）所有者投入和减少资本	1,320,691,011.67				-1,127,711,665.74								192,979,345.93
1、股东投入的普通股	1,320,691,011.67				-1,127,891,011.67								192,800,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他					179,345.93					-117,016,754.44			179,345.93
（三）利润分配													-117,016,754.44
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者（或股东）分配													
4、其他										-117,016,754.44			-117,016,754.44
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													-9,600,000.00
四、本期末余额	4,183,562,244.49		1,690,400,000.00		866,989,359.77			64,099,861.26		21,043,285,987.65		2,471,233,577.31	30,319,571,030.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

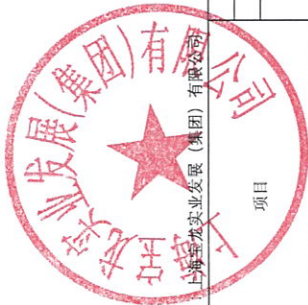
会计机构负责人：



(Signature)

(Signature)

(Signature)



合并所有者权益变动表 (续)

2017年度

货币单位：人民币元

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

项目	上期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年期末余额	1,049,418,877.00	优先股	永续债	其他	2,421,350,209.08			64,099,861.26		15,384,329,140.72		2,077,222,069.59	22,296,420,157.65
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					1,320,691,011.67					186,816,699.36			
其他													
二、本年期初余额	1,049,418,877.00		1,300,000,000.00		3,742,041,220.75			64,099,861.26		15,571,145,840.08		2,077,222,069.59	23,803,927,868.68
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,813,452,355.82		400,000,000.00		-1,747,340,195.24					2,639,304,034.86		184,743,462.96	3,290,159,658.40
（一）综合收益总额										2,785,068,923.86		184,743,462.96	2,969,812,386.82
（二）所有者投入和减少资本	1,813,452,355.82				-1,747,340,195.24								66,112,160.58
1、股东投入的普通股	1,813,452,355.82				-1,813,452,355.82								
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他					66,112,160.58					-145,764,889.00			66,112,160.58
（三）利润分配													-145,764,889.00
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者（或股东）的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													-145,764,889.00
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他			400,000,000.00										400,000,000.00
四、本期末余额	2,862,871,232.82		1,700,000,000.00		1,994,701,025.51			64,099,861.26		18,210,449,874.94		2,261,965,532.55	27,094,087,527.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

1300

母公司资产负债表

2017年12月31日

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司				货币单位：人民币元			
项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动资产：			
货币资金		4,396,521,633.97	2,950,031,860.68	短期借款		160,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			80,000,000.00
应收账款	1	91,679,249.63	100,216,491.06	应付账款		38,855,720.38	12,403,772.70
预付款项		235,809,404.36	182,089,282.75	预收款项		192,278,734.45	18,685,253.00
应收利息				应付职工薪酬		11,399,634.29	7,610,045.57
应收股利				应交税费		8,040,683.47	8,296,070.06
其他应收款	2	11,686,355,095.77	7,801,904,263.38	应付利息		927,716.33	1,316,566.00
存货		92,837,978.54	42,072,218.86	应付股利			
持有待售资产				其他应付款		9,611,091,117.66	4,269,713,003.98
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		16,503,203,362.27	11,076,314,116.73	一年内到期的非流动负债		2,324,443,789.00	716,997,354.00
流动资产合计				其他流动负债			
				流动负债合计		12,347,037,395.58	5,215,022,065.31
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产				长期借款		19,787,536.38	68,125,936.41
持有至到期投资				应付债券		5,158,162,607.98	6,158,083,812.79
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	3	19,040,261,494.41	16,883,523,407.16	专项应付款			
投资性房地产				预计负债			
固定资产		8,207,271.08	8,553,073.51	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		5,177,950,144.36	6,226,209,749.20
生产性生物资产				负债合计		17,524,987,539.94	11,441,231,814.51
油气资产				所有者权益：			
无形资产				股本		4,183,562,244.49	2,862,871,232.82
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用				永续债			
递延所得税资产				资本公积			
其他非流动资产				减：库存股			
非流动资产合计		19,048,468,765.49	16,892,294,968.01	其他综合收益		13,316,945,331.55	13,124,145,331.55
				专项储备			
				盈余公积			
				未分配利润			
资产总计		35,551,672,127.76	27,968,609,084.74	所有者权益合计			
				负债和所有者权益总计		35,551,672,127.76	27,968,609,084.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

母公司利润表

2017年度

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额	项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1	409,848,984.87	350,324,806.61	四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-14,183,694.38	-168,335,994.55
减：营业成本	1	152,063,313.67	204,706,921.41	(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-14,183,694.38	-168,335,994.55
税金及附加		5,287,059.17	966,549.31	(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
销售费用							
管理费用		226,331,645.91	116,807,766.17	五、其他综合收益的税后净额			
财务费用		43,475,020.15	175,664,723.36	(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
资产减值损失				1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
投资收益(损失以“-”号填列)	2	3,197,975.58	-25,391,413.55	(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-25,391,413.55	1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
资产处置收益(损失以“-”号填列)				2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
其他收益				3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
				4、现金流量套期损益的有效部分			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-14,110,078.45	-173,212,567.19	5、外币财务报表折算差额			
加：营业外收入		1,643.37	6,081,734.50	6、其他			
减：营业外支出		75,259.00	1,205,161.86				
				六、综合收益总额		-14,183,694.03	-168,335,994.55
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-14,183,694.08	-168,335,994.55	七、每股收益：			
减：所得税费用				(一) 基本每股收益			
				(二) 稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

[Signature]

[Signature]

母公司现金流量表

2017年度

编制单位：上海宝龙实业发展(集团)有限公司

项目	附注	本期发生额	上期发生额	项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：				三、筹资活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		418,386,226.30	414,016,708.00	吸收投资收到的现金			
收到的税费返还				取得借款收到的现金		160,000,000.00	1,960,000,000.00
收到其他与经营活动有关的现金		996,264,196.43	45,947,334.69	发行债券收到的现金		595,794,750.00	5,100,000,000.00
经营活动现金流入小计		1,414,650,422.73	459,964,042.69	收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	3,391,506,268.00
购买商品、接受劳务支付的现金		290,335,930.52	233,729,007.86	筹资活动现金流入小计		1,255,794,750.00	10,451,506,268.00
支付给职工以及为职工支付的现金		153,370,936.39	108,373,436.04	偿还债务支付的现金		142,250,554.03	949,123,509.59
支付的各项税费		32,444,727.61	9,546,002.86	分配股利、利润或偿付利息支付的现金		553,746,943.62	124,196,482.26
支付其他与经营活动有关的现金		73,528,865.58	44,166,639.50	支付其他与筹资活动有关的现金		313,176,012.19	3,808,879,485.35
经营活动现金流出小计		549,680,460.10	395,815,086.26	筹资活动现金流出小计		1,009,173,509.84	4,882,199,477.20
经营活动产生的现金流量净额		864,969,962.63	64,148,956.43	筹资活动产生的现金流量净额		246,621,240.16	5,569,306,790.80
二、投资活动产生的现金流量：				四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
收回投资收到的现金		39,950,900.00					
取得投资收益收到的现金		3,197,975.58					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				五、现金及现金等价物净增加额		471,489,773.53	644,912,144.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				加：期初现金及现金等价物余额		2,820,031,860.44	2,175,119,715.61
收到其他与投资活动有关的现金			1,272,235,969.00				
投资活动现金流入小计		43,148,875.58	1,272,235,969.00	六、期末现金及现金等价物余额		3,291,521,633.97	2,820,031,860.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,250,304.84	2,880,926.40				
投资支付的现金		680,000,000.00					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额							
支付其他与投资活动有关的现金			6,257,898,645.00				
投资活动现金流出小计		683,250,304.84	6,260,779,571.40				
投资活动产生的现金流量净额		-640,101,429.26	-4,988,543,602.40				

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




母公司所有者权益变动表

2017年度

编制单位：上海宝龙实业发展（集团）有限公司
 货币单位：人民币元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,862,871,232.82				13,124,145,331.55				64,099,861.26	476,260,844.60	16,527,377,270.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额					13,124,145,331.55				64,099,861.26	476,260,844.60	16,527,377,270.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,320,691,011.67				192,800,000.00					-14,183,694.08	1,499,307,317.59
（一）综合收益总额										-14,183,694.08	-14,183,694.08
（二）所有者投入和减少资本	1,320,691,011.67										1,320,691,011.67
1、股东投入的普通股	1,320,691,011.67										1,320,691,011.67
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					192,800,000.00						192,800,000.00
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
（五）专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期末余额	4,183,562,244.49				13,316,945,331.55				64,099,861.26	462,077,150.52	18,026,684,587.82

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

[Signature]

[Signature]

[Signature]

母公司所有者权益变动表 (续)

2017年度

编制单位: 上海宝龙实业发展(集团)有限公司 货币单位: 人民币元

项目	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,049,418,877.00				8,429,752,844.96				64,099,861.26	644,596,839.15	10,187,868,422.37
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额					8,429,752,844.96				64,099,861.26	644,596,839.15	10,187,868,422.37
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	1,813,452,355.82				4,694,392,486.59					-168,335,994.55	6,339,508,847.86
(一) 综合收益总额										-168,335,994.55	-168,335,994.55
(二) 所有者投入和减少资本	1,813,452,355.82				4,694,392,486.59						6,507,844,842.41
1、股东投入的普通股	1,813,452,355.82										1,813,452,355.82
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					4,694,392,486.59						4,694,392,486.59
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者 (或股东) 的分配											
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本 (或股本)											
2、盈余公积转增资本 (或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,862,871,232.82				13,124,145,331.55				64,099,861.26	476,260,844.60	16,527,377,270.23

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

[Signature]

[Signature]

一、公司基本情况

上海宝龙实业发展（集团）有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)(原名为：上海宝龙实业发展有限公司)系由宝龙地产(香港)控股有限公司出资设立的有限责任公司(台港澳法人独资)，于 2010 年 2 月 22 日在上海市工商行政管理局登记注册，取得 91310000550074354L 号企业法人营业执照。公司于 2018 年 3 月 9 日变更名称为：上海宝龙实业发展（集团）有限公司，并完成工商变更。公司注册地：上海市闵行区七莘路 1855 号第 1 幢 4 层 02 室。法定代表人：许健康。公司成立时注册资本人民币 11,500 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。公司于 2016 年 10 月 28 日增资 6,610.44 万元，注册资本变更为人民币 18,110.44 万元，于 2016 年 12 月 26 日增资 400,245.7845 万元，注册资本变更为人民币 418,356.2245 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。于 2017 年 11 月 24 日增资人民币 132,069.10 万元，均由宝龙地产(香港)控股有限公司出资。本公司实收资本由人民币 286,287.12 万元增至人民币 418,356.2245 万元。本公司属房地产行业。经营范围为：受母公司委托，为母公司及其所投资企业或关联企业提供投资经营决策、市场营销服务、资金运作与财务管理、技术支持和研究开发、信息技术服务、员工培训和管理、承接母公司集团内部的共享服务及境外公司的服务外包；建筑材料、装修材料、机械设备、五金交电、电子产品的进出口、批发、佣金代理（拍卖除外）（以上商品不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

本公司的母公司为宝龙地产(香港)控股有限公司；本公司最终控制方为许健康。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

公司以持续经营为财务报表的编制基础，以权责发生制为记账基础。

2、持续经营

公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、公司采用的重要会计政策和会计估计

1、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3、会计计量属性

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

本期报表项目的计量属性未发生变化。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

(1) 同一控制下企业合并的会计处理

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

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

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

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

5、合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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

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

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

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

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

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

6、现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起 3 个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务折算和外币报表的折算

(1) 外币业务

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

(2) 外币报表折算

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

8、金融工具的确认和计量

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

(2) 金融资产和金融负债的确认依据和计量方法

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。
- 2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：

- ① 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；
- ② 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

<1> 终止确认部分的账面价值；

<2> 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认条件

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

(5) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

(6) 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

② 可供出售金融资产减值

可供出售金融资产出现下列情形之一表明该资产发生减值：

- 1) 发行方或债务人发生了严重财务困难；
- 2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 5) 因发行方发生重大财务困难，该可供出售金融资产无法在活跃市场继续交易；
- 6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高，担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

- 7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- 8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- 9) 其他表明可供出售金融资产发生减值的客观依据。

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

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

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

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

9、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收账款

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
以应收售楼款为信用风险组合确认	2 年以内(含 2 年，下同)，不计提
	2 年以上，计提比例为 100%
以现金法下的第三方应收租金为信用风险组合确认	0-6 个月，不计提；7-12 月，计提比例为 50%
	12 个月以上，计提比例为 100%
以关联方款项、直线法下的第三方应收租金和其他款项为信用风险组合确认	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(3) 按组合计提坏账准备的其他应收款

确定组合的依据	坏账准备的计提方法
---------	-----------

以关联方款项为信用风险	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
-------------	-----------------------------

组合确认

以其他款项为信用风险组合确认 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

(4) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
-------------	-------------------

坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备
-----------	-----------------------------

(5) 对于其他应收款项(包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

10、存货的确认和计量

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

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

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

11、长期股权投资的确认和计量

(1) 长期股权投资的投资成本的确定

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

② 非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

③ 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定；通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定；通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》的有关规定确定。

(2) 长期股权投资的后续计量及收益确认方法

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

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

③ 采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认

应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益予以抵销。

④ 公司因追加投资等原因对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在个别财务报表中，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时相应转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。购买日之前持有的股权投资采用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理的，原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资收益。

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

(4) 长期股权投资减值测试及减值准备计提方法

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

12、投资性房地产的确认和计量

(1) 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量。

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

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

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

13、固定资产的确认和计量

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：

- ① 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；
- ② 使用寿命超过一个会计年度。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：

- 1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(3) 固定资产分类及折旧计提方法

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

<u>固定资产类别</u>	<u>预计使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	20 年-40 年	-	2.50%-5.00%
运输工具	4 年-5 年	0.00%-5.00%	19.00%-25.00%
电子及其他设备	3 年-25 年	0.00%-5.00%	3.80%-33.33%

(4) 固定资产减值测试及减值准备计提方法

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14、在建工程的确认和计量

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

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

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

15、借款费用的确认和计量

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

① 当同时满足下列条件时，开始资本化：

- 1) 资产支出已经发生；
- 2) 借款费用已经发生；
- 3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

(3) 借款费用资本化金额

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

16、无形资产的确认和计量

(1) 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

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

对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：

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

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

(3) 无形资产减值测试及减值准备计提方法

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

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

17、长期待摊费用的确认和摊销

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

18、预计负债的确认和计量

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

19、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

离职后福利的会计处理方法

(2) 离职后福利的会计处理方法

公司对员工的离职后福利采取设定提存计划的形式。设定提存计划指由公司向单独主体缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。对于设定提存计划，公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。

20、优先股、永续债等其他金融工具

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

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

21、收入确认原则

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入：

(1) 物业销售

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

(2) 租金收入

经营租赁下出租物业的租金收入按租赁期采用直线法确认。

(3) 物业管理

物业管理产生的收入于提供服务的会计期间确认。

(4) 酒店营运

来自房租、餐饮销售及其他配套服务的酒店收入于交付商品及提供服务时确认。

22、政府补助的确认和计量

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。

与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(1) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

企业对于综合性项目的政府补助，需要将其分解为与资产相关的部分和与收益相关的部分，分别进行会计处理；难以区分的，应当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，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与本公司日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入其他收益。

与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

(2) 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，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予以确认；政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23、递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

(4) 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- ① 企业合并；
- ② 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

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

24、租赁业务的确认和计量

(1) 租赁的分类：租赁分为融资租赁和经营租赁。

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

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

不满足上述条件的，认定为经营租赁。

(2) 经营租赁的会计处理

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

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

(3) 融资租赁的会计处理

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

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

25、持有待售的非流动资产和处置组

(1) 持有待售的非流动资产和处置组确认标准

公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《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》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正说明

1、会计政策变更说明

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《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 日起实施。2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》，公司按照财政部的要求时间开始执行前述两项会计准则。

《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》准则规范了持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报。本财务报表已按该准则对实施日（2017 年 5 月 28 日）存在的终止经营对可比年度财务报表列报和附注的披露进行了相应调整。执行《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》之前，公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号—政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益。

财政部于 2017 年 12 月发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”；在“净利润”的项下新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”项目，分别反映净利润中与持续经营相关的净利润和与终止经营相关的净利润。

会计政策变更的内容和原因

受影响的报表项目名称

影响金额

未来适用法

执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之前，公司将取得的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第 16 号——政府补助（2017 年修订）》之后，对 2017 年 1 月 1 日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助确认为递延收益。

对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

2017 年度

其他收益项目 增加 21,310,183.00 元
营业外收入项目 减少 21,310,183.00 元

2、会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3、前期差错更正说明

本期公司无前期差错更正说明。

4、重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

投资性房地产递延税项

本集团对自持商场物业采用公允价值模式进行后续计量。本集团管理层认为持有投资性房地产的商业目的是获取投资性房地产持有过程中产生的全部经济利益。在确定本集团投资性房地产递延税项时，本集团管理层在计量投资性房地产产生的递延税项时是基于未来经济利益通过持有并使用投资性房地产来实现，因此，未考虑处置投资性房地产时将产生的土地增值税的影响。

六、税(费)项

1、增值税

按 6%、11%、17%的税率计缴。

2、营业税

按 5%的税率计缴。

3、土地增值税

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

4、城市维护建设税

按应交流转税税额的 7% 计缴。

5、教育费附加

按应交流转税税额的 3% 计缴。

6、地方教育附加

按应交流转税税额的 2% 计缴。

7、房产税

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

8、企业所得税

按应纳税所得额以 25% 的税率计缴。

七、企业合并及合并财务报表

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	500.00	[注 1]
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	有限责任公司	上海	酒店管理	100.00	[注 2]
上海楚喆实业有限公司（原名：上海康承投资管理有限公司）	有限责任公司	上海	投资管理	2,000.00	[注 3]

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
无锡龙麦餐饮娱乐有限公司	有限责任公司	无锡	娱乐服务	100.00	[注 4]
上海登慧企业管理有限公司	有限责任公司	上海	咨询管理	100.00	[注 5]
上海绥廖企业管理有限公司	有限责任公司	上海	咨询管理	1000.00	[注 6]
上海豪祥餐饮管理有限公司	有限责任公司	上海	餐饮管理	1,000.00	[注 7]
上海瑞龙投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	10,500.00	[注 8]
上海皓商投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	500.00	[注 9]
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	100,000.00	[注 10]
晋江市晋龙实业发展有限公司	有限责任公司	晋江	地产开发	10,000.00	[注 11]
杭州华展房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	100,000.00	[注 12]
厦门宝龙实业有限公司	有限责任公司	厦门	地产开发	30,000.00	[注 13]
厦门宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	厦门	地产开发	10,000.00	[注 14]
天津宝龙城房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	地产开发	30,000.00	[注 15]
天津宝龙园房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	地产开发	10,000.00	[注 16]
上海贤通置业有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 17]
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	19,607.84	[注 18]
上海康睿房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 19]
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	[注 20]
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	[注 21]
上海崇旭投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	1,000.00	[注 22]
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 23]
上海誉龙投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	1,000.00	[注 24]
Smart Line Development Limited	有限责任公司	香港	投资管理	40.80	
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	5,000.00	[注 25]
杭州宝晋置业有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	1,000.00	[注 26]
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	40,000	[注 27]
上海钧翠实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 28]
上海翎翠实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 29]
上海翎迹实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	37,800	[注 30]
上海隆柚实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 31]
上海靖迹实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 32]
上海楚迹实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 33]
上海钧胤实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 34]
上海恒柚实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 35]
上海柯翠实业发展有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	4,200	[注 36]
天津登慧企业管理有限公司	有限责任公司	天津	投资管理	1,000	[注 37]
杭州言午至艺文化艺术有限公司	有限责任公司	杭州	文化艺术	100	[注 38]
无锡嘉御置业有限公司	有限责任公司	无锡	地产开发	20,000	[注 39]

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	经营范围
宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限 公司	有限责任公司	宁波	投资管理	1,000	[注 40]
上海靖喆企业管理有限公司	有限责任公司	上海	管理咨询	1,000	[注 41]
上海布翠企业管理有限公司	有限责任公司	上海	管理咨询	1,000	[注 42]

(续上表)

子公司名称	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否合并报表
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	500.00	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是
上海康承投资管理有限公司	2,000.00	-	100.00%	100.00%	是
无锡龙麦餐饮娱乐有限公司	100.00	-	100.00%	100.00%	是
上海登慧企业管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
上海绥廖企业管理有限公司	1,000.00	-	67.00%	67.00%	是
上海豪祥餐饮管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
上海瑞龙投资管理有限公司	10,500.00	-	100.00%	100.00%	是
上海皓商投资管理有限公司	500.00	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	100,000.00	-	100.00%	100.00%	是
晋江市晋龙实业发展有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
杭州华展房地产开发有限公司	100,000.00	-	100.00%	100.00%	是
厦门宝龙实业有限公司	30,000.00	-	100.00%	100.00%	是
厦门宝龙置业发展有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
天津宝龙城房地产开发有限公司	30,000.00	-	100.00%	100.00%	是
天津宝龙园房地产开发有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
上海贤通置业有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	19,607.84	-	92.65%	92.65%	是
上海康睿房地产发展有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	5,000.00	-	70.00%	70.00%	是
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	5,000.00	-	100.00%	100.00%	是
上海崇旭投资管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
上海誉龙投资管理有限公司	1,000.00	-	100.00%	100.00%	是
Smart Line Development Limited	40.80	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	5,000.00	-	100.00%	100.00%	是
杭州宝晋置业有限公司	1,000.00	-	100.00%	100.00%	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股 比例	表决权 比例	是否合并报表
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	40,000	-	100.00%	100.00%	是
上海钧翠实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海翎翠实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海翎迹实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海窿柚实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海靖迹实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海楚迹实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海钧胤实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海恒柚实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
上海柯翠实业发展有限公司	1,000	-	100.00%	100.00%	是
天津登慧企业管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
杭州言午至艺文化艺术有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
无锡嘉御置业有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司	500	-	100.00%	100.00%	是
上海靖喆企业管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
上海布翠企业管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是

(续上表)

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	-	-
上海宝龙艺境酒店管理有限公司	-	-
上海康承投资管理有限公司	-	-
无锡龙麦餐饮娱乐有限公司	-	-
上海登慧企业管理有限公司	-	-
上海绥廖企业管理有限公司	-	-
上海豪祥餐饮管理有限公司	-	-
上海瑞龙投资管理有限公司	-	-
上海皓商投资管理有限公司	-	-
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	-	-
晋江市晋龙实业发展有限公司	-	-
杭州华展房地产开发有限公司	-	-
厦门宝龙实业有限公司	-	-
厦门宝龙置业发展有限公司	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
天津宝龙城房地产开发有限公司	-	-
天津宝龙园房地产开发有限公司	-	-
上海贤通置业有限公司	-	-
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	-	-
上海康睿房地产发展有限公司	-	-
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	4,686.40	-
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	-	-
上海崇旭投资管理有限公司	-	-
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	-	-
上海誉龙投资管理有限公司	-	-
Smart Line Development Limited	-	-
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	-	-
杭州宝晋置业有限公司	-	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	-	-
上海钧翠实业发展有限公司	-	-
上海翎翠实业发展有限公司	-	-
上海翎迹实业发展有限公司	-	-
上海隆柚实业发展有限公司	-	-
上海靖迹实业发展有限公司	-	-
上海楚迹实业发展有限公司	-	-
上海钧胤实业发展有限公司	-	-
上海恒柚实业发展有限公司	-	-
上海柯翠实业发展有限公司	-	-
天津登慧企业管理有限公司	-	-
杭州言午至艺文化艺术有限公司	-	-
无锡嘉御置业有限公司	-	-
宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司	-	-
上海靖喆企业管理有限公司	-	-
上海布翠企业管理有限公司	-	-

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

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

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

[注 4] 无锡龙麦餐饮娱乐有限公司经营范围：卡拉 OK 演唱（量贩式 KTV）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

[注 5] 上海登慧企业管理有限公司经营范围：企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，品牌管理，停车场（库）管理，设计、制作、代理、发布各类广告，电脑图文设计制作，标牌设计，舞台灯光设计，绿化养护服务，会务服务，展览展示服务，市场营销策划，文化艺术交流与策划，服装服饰、办公用品、珠宝首饰、摄影器材、通信设备、五金交电、工艺礼品、日用百货的销售，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），房地产开发、经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 6] 上海绥廖企业管理有限公司：企业管理咨询，商务信息咨询，物业管理，品牌管理，停车场（库）经营管理，设计、制作、代理、发布各类广告，电脑图文设计制作，标牌设计，舞台灯光设计，绿化养护服务，会务服务，展览展示服务，市场营销策划，文化艺术交流与策划，服装服饰、办公用品、珠宝首饰、摄影器材、通讯设备、五金交电、工艺礼品、日用百货的销售，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），房地产开发、经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

[注 8] 上海瑞龙投资管理有限公司经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不含食品生产经营)，房地产开发、经营，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 9] 上海皓商投资管理有限公司经营范围：投资管理，实业投资，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不得从事食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 10] 上海宝龙展飞房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营，资产管理，酒店管理，物业服务，展览展示服务，会议服务，汽车租赁，以下限分公司经营：旅馆、餐饮服务、食品流通、美容、健身服务、烟草零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 11] 晋江市晋龙实业发展有限公司经营范围：从事房地产业、酒店业的投资；房地产开发和经营；房产租赁与物业管理服务。(以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营)

[注 12] 杭州华展房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营服务：物业管理、室内外装饰设计、酒店管理、餐饮管理、会务服务、住宿、自有房屋租赁；销售：服装、工艺美术品；其他无需报经审批的一起合法项目；含下属分支机构经营范围。

[注 13] 厦门宝龙实业有限公司经营范围：房地产开发经营；其他企业管理服务；企业管理咨询；物业管理；自有房地产经营活动；绿化管理。

[注 14] 厦门宝龙置业发展有限公司经营范围经营范围：

- ① 从事房地产业开发经营(不含土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营)；
- ② 对房地产业的投资(不含证券、期货及其他金融业务)；
- ③ 物业管理。

[注 15] 天津宝龙城房地产开发有限公司经营范围：房地产开发与经营；房产销售与租赁；物业管理及咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 16] 天津宝龙园房地产开发有限公司经营范围：房地产开发与经营；房产销售、租赁；物业管理及咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 17] 上海贤通置业有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，从事货物进出口及技术进出口业务，自有房屋租赁。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 18] 上海宝龙康骏房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，资产管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 19] 上海康睿房地产发展有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 20] 上海宝龙富嘉房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营；物业管理；资产管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 21] 上海宝龙精骏房地产开发有限公司经营范围：地产开发经营，物业服务，资产管理，酒店管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 22] 上海崇旭投资管理有限公司经营范围：投资管理，资产管理，企业管理，餐饮企业管理(不得从事食品生产经营)，投资咨询，商务咨询，市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

[注 24] 上海誉龙投资管理有限公司经营范围：投资管理，企业资产委托管理(除金融业务)，投资咨询、商务信息咨询(咨询除经纪)，财务咨询(除代理记账)，会展服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 25] 上海宝龙芳骏房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营，物业服务，酒店管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 26] 杭州宝晋置业有限公司经营范围：房地产开发经营，物业管理，室内外装饰设计。

[注 27] 宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司经营范围：土地开发；房地产开发；园林绿化服务；会务服务；展览展示服务；市场信息咨询；市场营销策划；企业管理咨询；商务信息咨询；房屋建筑工程、市政建设工程、室内外装饰工程的设计、施工；停车场设备、交通安全设备、通讯设备、照明设备、建筑材料的批发、零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 28] 上海钧翠实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 29] 上海翎翠实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 30] 上海翎迹实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 31] 上海隆柚实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 32] 上海靖迹实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进

出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 33] 上海楚迹实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 34] 上海钧胤实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 35] 上海恒柚实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事人才中介、职业中介、劳务派遣），信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 36] 上海柯翠实业发展有限公司经营范围：企业管理，市场营销策划，财务咨询，以服务外包的方式从事人力资源管理（不得从事职业中介、人才中介、劳务派遣），信息科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询和技术服务，房地产经纪，自有房屋租赁，从事货物及技术的进出口业务，建筑材料、装饰材料、机械设备、五金交电、电子产品的销售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 37] 天津登慧企业管理有限公司经营范围：企业管理；企业管理咨询；商务信息咨询；物业管理；停车场管理服务；广告设计、制作、发布、代理；电脑图文设计；标牌制作；园林绿化工程；会议服务；展览展示服务；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；舞台灯光设计；服装鞋帽、办公用品、珠宝首饰、摄影器材、五金交电、工艺品、日用百货销售；房地产开发（凭许可证经营）；通讯器材零售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 38] 杭州言午至艺文化艺术有限公司经营范围：服务：文化艺术交流活动策划（除演出及演出中介）、公关礼仪、企业形象策划、平面设计、图文设计、企业管理咨询、商务信息咨询、会务服务、成年人的非证书劳动职业技能培训（涉及许可证的项目除外）、数码摄影，投资管理、投资咨询（除证券、期货）（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）；设计、制作、代理、发布：国内广告（除网络广告发布）；批发、零售：工艺美术品、文化用品、日用品、电子产品；服务：自制饮品制售。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 39] 无锡嘉御置业有限公司经营范围：房地产开发经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 40] 宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司经营范围：投资管理、资产管理。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 41] 上海靖喆企业管理有限公司经营范围：企业管理、咨询,商务咨询,餐饮企业管理,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),企业形象策划,会务服务,展览展示服务 【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 42] 上海布翠企业管理有限公司经营范围：企业管理、咨询,商务咨询,餐饮企业管理,房地产开发、经营,市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验),企业形象策划,会务服务,展览展示服务 【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(2) 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
福州宝龙房地产发展有限公司	有限责任公司	福州	地产开发	6,610.44	[注 1]
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	有限责任公司	苏州	酒店管理	8,000.00	[注 2]
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	有限责任公司	泰安	酒店管理	8,000.00	[注 3]
蚌埠宝龙置业有限公司	有限责任公司	蚌埠	地产开发	1,050.00	[注 4]
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	有限责任公司	青岛	地产开发	66,000.00	[注 5]
常州宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	常州	地产开发	57,214.12	[注 6]
洛阳宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	洛阳	地产开发	8,000.00	[注 7]
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 8]

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	有限责任公司	上海	地产开发	10,000.00	[注 9]
漳州宝龙置业有限公司	有限责任公司	漳州	地产开发	10,000.00	[注 10]
山东宝龙实业发展有限公司	有限责任公司	泰安	物业管理	1,000.00	[注 11]
苏州宝龙房地产发展有限公司	有限责任公司	苏州	地产开发	8,276.07	[注 12]
宿迁宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	宿迁	地产开发	10,000.00	[注 13]
无锡玉祁宝龙置业有限公司	有限责任公司	无锡	地产开发	11,288.07	[注 14]
安溪宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	安溪	地产开发	5,250.00	[注 15]
郑州茂龙企业管理咨询有限公司	有限责任公司	郑州	管理咨询	28,900.00	[注 16]
郑州宝龙房屋租赁有限公司	有限责任公司	郑州	房屋租赁	41,100.00	[注 17]
安溪宝龙资产经营管理有限公司	有限责任公司	安溪	投资管理	5,000.00	[注 18]
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	有限责任公司	蚌埠	投资管理	950.00	[注 19]
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	有限责任公司	泰安	房屋租赁	1,000.00	[注 20]
烟台宝龙体育置业有限公司	有限责任公司	烟台	地产开发	37,083.57	[注 21]
无锡宝龙房地产发展有限公司	有限责任公司	无锡	地产开发	美元 775.00	[注 22]
新乡宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	新乡	地产开发	29,383.33	[注 23]
盐城宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	盐城	地产开发	20,492.40	[注 24]
青岛宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	青岛	地产开发	16001.586	[注 25]
重庆宝龙长润置业发展有限公司	有限责任公司	重庆	地产开发	6659.7	[注 26]
镇江宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	镇江	地产开发	63,511.23	[注 27]
烟台宝龙置业发展有限公司	有限责任公司	蓬莱	地产开发	28,160.62	[注 28]
淮安宝龙建设发展有限公司	有限责任公司	淮安	地产开发	18,414.76	[注 29]
烟台宝龙房地产开发有限公司	有限责任公司	烟台	地产开发	24,682.48	[注 30]
无锡誉恒资产经营管理有限公司	有限责任公司	无锡	房屋租赁	美元 580.00	[注 31]
厦门宝龙地产管理有限公司	有限责任公司	厦门	投资管理	433.8	[注 32]
上海侨禾投资管理有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	1,000.00	[注 33]
天津磐龙房地产开发有限公司	有限责任公司	天津	地产开发	30,000.00	[注 34]
杭州宝龙房地产开发有限公司	有限责任公司	杭州	地产开发	132,069.1	[注 35]

(续上表)

子公司名称	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股比例	表决权 比例	是否合并报表
福州宝龙房地产发展有限公司	6,610.44	-	100.00%	100.00%	是
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	8,000.00	-	75.00%	75.00%	是
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	8,000.00	-	70.00%	70.00%	是
蚌埠宝龙置业有限公司	1,050.00	-	75.00%	75.00%	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

子公司名称	期末实际 出资额	实质上构成 对子公司 净投资的 其他项目余额	持股比例	表决权 比例	是否合并报表
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	66,000.00	-	75.00%	75.00%	是
常州宝龙置业发展有限公司	57,214.12	-	100.00%	100.00%	是
洛阳宝龙置业发展有限公司	8,000.00	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
漳州宝龙置业有限公司	10,000.00	-	75.00%	75.00%	是
山东宝龙实业发展有限公司	1,000.00	-	70.00%	70.00%	是
苏州宝龙房地产发展有限公司	8,276.07	-	75.00%	75.00%	是
宿迁宝龙置业发展有限公司	10,000.00	-	100.00%	100.00%	是
无锡玉祁宝龙置业有限公司	11,288.07	-	60.00%	60.00%	是
安溪宝龙置业发展有限公司	5,250.00	-	85.00%	85.00%	是
郑州茂龙企业管理咨询有限公司	28,900.00	-	70.00%	70.00%	是
郑州宝龙房屋租赁有限公司	41,100.00	-	70.00%	70.00%	是
安溪宝龙资产经营管理有限公司	5,000.00	-	85.00%	85.00%	是
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	950.00	-	75.00%	75.00%	是
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	1,000.00	-	70.00%	70.00%	是
烟台宝龙体育置业有限公司	37,083.57	-	100.00%	100.00%	是
无锡宝龙房地产发展有限公司	-	-	80.00%	80.00%	是
新乡宝龙置业发展有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
盐城宝龙置业发展有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
青岛宝龙置业发展有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
重庆宝龙长润置业发展有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
镇江宝龙置业发展有限公司	-	-	69.00%	69.00%	是
烟台宝龙置业发展有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
淮安宝龙建设发展有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
烟台宝龙房地产开发有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
无锡誉恒资产经营管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
厦门宝龙地产管理有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
上海侨禾投资管理有限公司	1,000.00	-	100.00%	100.00%	是
天津磐龙房地产开发有限公司	-	-	51.00%	51.00%	是
杭州宝龙房地产开发有限公司	19,990	-	100.00%	100.00%	是

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

<u>子公司名称</u>	<u>少数股东权益</u>	<u>少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额</u>
福州宝龙房地产发展有限公司	-	-
苏州太仓宝龙大酒店有限公司	-	-
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	-	-
蚌埠宝龙置业有限公司	28,033.57	-
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	49,765.68	-
常州宝龙置业发展有限公司	-	-
洛阳宝龙置业发展有限公司	-	-
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	-	-
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	-	-
漳州宝龙置业有限公司	3,245.89	-
山东宝龙实业发展有限公司	7,665.51	-
苏州宝龙房地产发展有限公司	3,332.56	-
宿迁宝龙置业发展有限公司	-	-
无锡玉祁宝龙置业有限公司	9,145.69	-
安溪宝龙置业发展有限公司	10,478.56	-
郑州茂龙企业管理咨询有限公司	42,747.22	-
郑州宝龙房屋租赁有限公司	11,881.03	-
安溪宝龙资产经营管理有限公司	1,102.18	-
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	1,239.80	-
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	94.95	-
烟台宝龙体育置业有限公司	-	-
无锡宝龙房地产发展有限公司	27,593.47	-
新乡宝龙置业发展有限公司	-	-
盐城宝龙置业发展有限公司	-	-
青岛宝龙置业发展有限公司	-	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司	-	-
镇江宝龙置业发展有限公司	28,797.64	-
烟台宝龙置业发展有限公司	-	-
淮安宝龙建设发展有限公司	-	-
烟台宝龙房地产开发有限公司	-	-
无锡誉恒资产经营管理有限公司	1,393.61	-
厦门宝龙地产管理有限公司	-	-
上海侨禾投资管理有限公司	-	-
天津磐龙房地产开发有限公司	-	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	-	-

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

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

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

[注 4] 蚌埠宝龙置业有限公司经营范围：在蚌埠市 03031006043-1、03031006043-2、03031006044-1 和 03031006044-2 地块进行房地产项目开发(凭资质证经营)。物业经营管理、房屋销售、房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

[注 5] 宝龙集团(青岛)置业发展有限公司经营范围：房地产(城阳区城阳街道崇阳路以南、文阳路以北、长城路以西、江城路以东)、酒店开发建设及物业管理(以上凭资质经营)；自有房屋租赁；室外广告牌租赁；酒店的经营管理；中西餐饮及娱乐的项目；仓储(不含危险品、违禁品)；物流(不含运输)；配送服务；装饰、装修工程服务。以下项目只限分支机构经营：客房；特大型餐馆(含凉菜、含裱花蛋糕、含生食海产品)；酒店管理及咨询服务；物业租赁；洗衣服务；会务服务；酒店内停车服务。主题乐园的管理、电玩城的管理、投资信息咨询业务，旅游工艺品、纪念品批发，餐饮管理，演出信息咨询，旅游文化项目策划；批发：预包装食品、日用百货；汽车租赁；推拿服务；自有房屋租赁；健身；迷你酒吧；电子设备租赁。(以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营；涉及配额许可证管理、国家专项管理的商品，按国家有关规定办理)。

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

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

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

[注 9] 上海宝龙康晟房地产发展有限公司经营范围：房地产开发，物业管理，酒店管理(除餐饮业务)，自有房屋租赁，销售钢材。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[注 19] 蚌埠宝龙资产经营管理有限公司经营范围：自持房产管理、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

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

[注 21] 烟台宝龙体育置业有限公司经营范围：从事海阳市湿地公园西、滨海路南，土地面积 417,978.11 平方米地块综合体育场馆开发经营及其物业管理；酒店经营管理、客房服务及咨询服务（仅限分公司），中西餐饮（仅限分公司）；零售：预包装食品、卷烟；零售：日用百货；汽车租赁；推拿服务；室内娱乐活动；电子设备租赁；洗衣服务；会务服务；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 22] 无锡宝龙房地产发展有限公司经营范围：从事自建房屋的租售。（上述不含国家限制、禁止类项目）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

[注 23] 新乡宝龙置业发展有限公司经营范围：从事海阳市湿地公园西、滨海路南，土地面积 417978.11 平方米地块综合体育场馆开发经营及其物业管理；酒店经营管理、客房服务及咨询服务（仅限分公司），中西餐饮（仅限分公司）；零售：预包装食品、卷烟；零售：日用百货；汽车租赁；推拿服务；室内娱乐活动；电子设备租赁；洗衣服务；会务服务；自有房屋租赁（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

[注 24] 盐城宝龙置业发展有限公司经营范围：在盐城市青年路南、迎宾路东地块从事普通房地产开发经营；物业服务、酒店管理、洗衣服务、会议服务、自有房屋租赁；住宿服务、中西餐饮（上述二项目限有资格的分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

[注 25] 青岛宝龙置业发展有限公司经营范围：在蓝鳌路以南、烟青路以东、振华街以北、大同街以西地块建设宝龙城市广场项目，从事房地产、酒店的开发建设、物业管理及自有房屋租赁。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

[注 26] 重庆宝龙长润置业发展有限公司经营范围：合川区合阳办事处合化路与环城大道交叉口的 HC10-001-20 地块的宝龙商住楼项目的开发建设、经营以及对其配套商业设施开发、建设；酒店经营管理；健身场馆经营；游泳池管理；餐饮、停车场、洗衣、会务服务；零售食品、服装、日用百货；自有房屋租赁。(以上经营范围涉及许可或审批的项目须获许可或审批后方可经营)

[注 27] 镇江宝龙置业发展有限公司经营范围：房地产、酒店开发建设；物业管理；企业管理；自有房屋租赁。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 28] 烟台宝龙置业发展有限公司经营范围：从事蓬莱宝龙城市广场项目(北至海滨路、南至北关路、西至新兴路、东至军工街)及相关配套设施的商业地产开发、销售、经营及其物业管理(凭资质经营)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 29] 淮安宝龙建设发展有限公司经营范围：房地产开发、经营；物业管理；建筑装饰装潢工程施工；园林绿化、市政道路工程施工；酒店管理；住宿服务；餐饮服务；食品、工艺美术品销售；会务服务；文艺创作服务；艺术表演服务；文化艺术交流活动组织策划；体育赛事活动组织策划。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 30] 烟台宝龙房地产开发有限公司经营范围：从事烟台宝龙城市广场项目(莱山区金滩东路以南、芳华园市场以北、迎春大街以东、大庄村规划路以西)房地产开发、销售、经营、房屋租赁及物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 31] 无锡誉恒资产经营管理有限公司经营范围：自有房屋租赁及管理。(上述不含国家限制、禁止类项目)(上述凭有效资质证书经营)

[注 32] 厦门宝龙地产管理有限公司经营范围：从事企业管理、投资咨询服务；为关联企业及自有资产和物业提供管理服务。

[注 33] 上海侨禾投资管理有限公司经营范围：投资管理、资产管理、企业管理，餐饮企业管理(不含食品生产经营)，投资咨询、商务咨询、市场信息咨询与调查(不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验)(咨询类项目除经纪)，企业形象策划，会务服务，展览展示服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

[注 34] 天津磐龙房地产开发有限公司经营范围：房地产开发与经营；房产销售与租赁；物业管理及咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 35] 杭州宝龙房地产开发有限公司经营范围：在杭政储出[2010]45、46、47 号地块上开发建设、经营普通住宅及商业金融用房，自有房屋租售及物业管理（凭资质证经营）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

(3) 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
徐州宝信房地产开发有限公司	有限责任公司	徐州	地产开发	美元 1,490.00	[注 1]
徐州宝信物业服务有限公司	有限责任公司	徐州	物业管理	50.00	[注 2]
宁波汤仕玛置业有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	39,891.89	[注 3]
上海贵铂实业有限公司	有限责任公司	上海	租赁咨询	25,000	[注 4]
宁波远大实业投资有限公司	有限责任公司	宁波	地产开发	20,000	[注 5]
上海富奈实业有限公司	有限责任公司	上海	投资管理	15,000	[注 6]

(续上表)

子公司名称	期末实际 出资额	实质上构成对 子公司净投资 的其他项目余额	持股比例	表决权 比例	是否合并报表
徐州宝信房地产开发有限公司	9,851.01	-	80.00%	80.00%	是
徐州宝信物业服务有限公司	50.00	-	100.00%	100.00%	是
宁波汤仕玛置业有限公司	39,891.89	-	90.00%	90.00%	是
上海贵铂实业有限公司	-	-	100.00%	100.00%	是
宁波远大实业投资有限公司	20,000	-	90.00%	90.00%	是
上海富奈实业有限公司	15,000	-	100.00%	100.00%	是

(续上表)

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于 冲减少数股东损益的金额
徐州宝信房地产开发有限公司	-2,796,105.40	-
徐州宝信物业服务有限公司	-	-
宁波汤仕玛置业有限公司	8,891,026.98	-
上海贵铂实业有限公司	-	-
宁波远大实业投资有限公司	-176,303.31	-
上海富奈实业有限公司	-	-

[注 1] 徐州宝信房地产开发有限公司经营范围：房地产开发经营。工商咨询服务、贸易咨询服务、企业管理咨询服务、酒店管理服务、其他企业管理服务，物业管理。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 2] 徐州宝信物业服务有限公司经营范围：物业服务，道路保洁，园林绿化维护，室内外水电工程设计。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 3] 宁波汤仕玛置业有限公司经营范围：宁波市鄞州区新城区中河街道地块(西为钱湖北路，南为嵩江东路，东为东湖小区二期及东湖小学，西北为前塘河，总用地面积为 48489 平方米)上的房地产开发、建设、经营、物业管理与租赁。

[注 4] 上海贵铂实业有限公司经营范围：花卉租赁，园林绿化工程，草坪、苗木的种植，企业管理咨询，商务咨询，营养健康咨询服务，企业形象策划，品牌策划，市场营销策划，会务服务，展览展示服务，创意服务，设计、制作、代理、发布各类广告，电脑图文设计制作，文化艺术交流与策划，电子商务（不得从事金融业务），从事网络科技、信息科技、计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，餐饮企业管理，物业服务，医疗器械、金属材料、化工产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、汽车零配件、电子产品、花卉苗木的销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

[注 5] 宁波远大实业投资有限公司经营范围：实业投资；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁服务；文化创意设计；自营和代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口商品及技术除外。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

[注 6] 上海富奈实业有限公司经营范围：停车场（库）管理，停车场机械的设计和研发，停车场智能管理系统的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，停车场设备租赁（除融资租赁），设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，房地产开发、经营，绿化养护，物业管理，会务服务，展览展示服务，市场营销策划，企业管理咨询，商务咨询，建筑装饰装潢建设工程设计施工一体化；停车场设备、交通安全设施、照明设备、建筑材料的批发。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

2、本期合并范围发生变更的说明

(1) 本期新纳入合并财务报表范围的主体

① 因直接设立或投资等方式而增加的子公司的情况说明

1) 2017 年 9 月，上海宝龙实业发展（集团）有限公司与宁波市奉化区三高铁路投资有限公司出资设立宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司（以下简称“宁波轨交”）。该公司于 2017 年 09 月 25 日

完成工商设立登记，注册资本为 10,000 万元，占其注册资本的 95%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。公司于 2017 年 12 月 13 日增资 30,000 万元，注册资本变更为 40,000 万元，均由上海宝龙实业发展（集团）有限公司与宁波市奉化区三高速铁路投资有限公司出资。截止 2017 年 12 月 31 日，宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司的净资产为 399,360,619.49 元，成立日至期末的净利润为-639,380.51 元。

2) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海钧翠实业发展有限公司（以下简称“上海钧翠”）。该公司于 2017 年 9 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海钧翠实业发展有限公司的净资产为 9,935,211.21 元，成立日至期末的净利润为-64,788.79 元。

3) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海翎翠实业发展有限公司（以下简称“上海翎翠”）。该公司于 2017 年 9 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海翎翠实业发展有限公司的净资产 9,935,213.01 元，成立日至期末的净利润为-64,786.99 元。

4) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海翎迹实业发展有限公司（以下简称“上海翎迹”）。该公司于 2017 年 9 月 21 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。公司于 2017 年 11 月 27 日增资 33,600 万元，注册资本变更为 37,800 万元，均由嘉兴誉承投资有限公司出资。截止 2017 年 12 月 31 日，上海翎迹实业发展有限公司的净资产为 9,935,212.98 元，成立日至期末的净利润为-64,787.02 元。

5) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海窿柚实业发展有限公司（以下简称“上海窿柚”）。该公司于 2017 年 9 月 20 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海窿柚实业发展有限公司的净资产为 9,935,211.21 元，成立日至期末的净利润为-64,788.79 元。

6) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海靖迹实业发展有限公司（以下简称“上海靖迹”）。该公司于 2017 年 9 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海靖迹实业发展有限公司的净资产为 9,935,211.18 元，成立日至期末的净利润为-64,788.82 元。

7) 2017 年 9 月，子公司子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海楚迹实业发展有限公司（以下简称“上海楚迹”）。该公司于 2017 年 9 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海楚迹实业发展有限公司的净资产为 9,935,211.12 元，成立日至期末的净利润为-64,788.88 元。

8) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海钧胤实业发展有限公司（以下简称“上海钧胤”）。该公司于 2017 年 9 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海钧胤实业发展有限公司的净资产为 9,935,212.91 元，成立日至期末的净利润为-64,787.09 元。

9) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海恒柚实业发展有限公司（以下简称“上海恒柚”）。该公司于 2017 年 9 月 18 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海恒柚实业发展有限公司的净资产为 9,935,211.15 元，成立日至期末的净利润为-64,788.85 元。

10) 2017 年 9 月，子公司嘉兴誉承投资有限公司出资设立上海柯翠实业发展有限公司（以下简称“上海柯翠”）。该公司于 2017 年 9 月 14 日完成工商设立登记，注册资本为 4,200 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，嘉兴誉承投资有限公司尚未实际出资，上海柯翠实业发展有限公司的净资产为 9,935,212.94 元，成立日至期末的净利润为-64,787.06 元。

11) 2017 年 7 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立天津登慧企业管理有限公司（以下简称“天津登慧”）。该公司于 2017 年 7 月 14 日完成工商设立登记，注册资本为 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，上海瑞龙投资管理有限公司尚未实际出资，天津登慧企业管理有限公司的净资产为-200.00 元，成立日至期末的净利润为-200.00 元。

12) 2017 年 4 月，子公司杭州华展房地产开发有限公司出资设立杭州言午至艺文化艺术有限公司（以下简称“杭州言午文化”）。该公司于 2017 年 4 月 12 日完成工商设立登记，注册资本为 100 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并

报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，杭州华展房地产开发有限公司尚未实际出资，杭州言午至艺文化艺术有限公司的净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。

13) 2017 年 11 月，子公司上海绥廖企业管理有限公司出资设立无锡嘉御置业有限公司（以下简称“无锡嘉御”）。该公司于 2017 年 11 月 1 日完成工商设立登记，注册资本为 20,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，上海绥廖企业管理有限公司尚未实际出资，无锡嘉御置业有限公司的净资产为-344,480.68 元，成立日至期末的净利润为-344,480.68 元。

14) 2017 年 4 月，子公司上海誉龙投资管理有限公司出资设立宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司（以下简称“宁波誉龙”）。该公司于 2017 年 4 月 12 日完成工商设立登记，注册资本为 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，上海誉龙投资管理有限公司尚未实际出资，宁波梅山保税港区誉龙投资管理有限公司的净资产为 3,610,510.49 元，成立日至期末的净利润为-1,389,489.51 元。

15) 2017 年 6 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立上海靖喆企业管理有限公司（以下简称“上海靖喆”）。该公司于 2017 年 6 月 26 日完成工商设立登记，注册资本为 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，上海瑞龙投资管理有限公司尚未实际出资，上海靖喆企业管理有限公司的净资产为-405.18 元，成立日至期末的净利润为-405.18 元。

16) 2017 年 6 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司出资设立上海布翠企业管理有限公司（以下简称“上海布翠”）。该公司于 2017 年 6 月 26 日完成工商设立登记，注册资本为 1,000 万元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并报表范围。截止 2017 年 12 月 31 日，上海瑞龙投资管理有限公司尚未实际出资，上海布翠企业管理有限公司的净资产为 0.00 元，成立日至期末的净利润为 0.00 元。

② 由同一控制下的合并而增加子公司的情况说明

根据上海宝龙实业发展（集团）有限公司与宝龙地产（香港）控股有限公司于 2017 年 8 月 25 日签订的《股权转让协议》，宝龙地产（香港）控股有限公司以其持有的杭州宝龙房地产开发有限公司 100% 股权作价 10.1 亿元对上海宝龙实业发展（集团）有限公司增资，由此上海宝龙实业发展（集团）有限公司取得杭州宝龙房地产开发有限公司 100% 股权。由于杭州宝龙房地产开发有限公司和上海宝龙实业发展（集团）有限公司同受宝龙地产（香港）控股有限公司最终控制且该项控制非暂时的，故该项合并为同一控制下的企业合并。

③ 非同一控制下的合并而增加子公司的情况说明

1) 2017 年 10 月，母公司上海宝龙实业发展（集团）有限公司与烟台宝龙体育置业有限公司收购上海贵铂实业有限公司（以下简称“公司”）。该公司于 2016 年 2 月 4 号在上海市闵行区市场监督管理局完成工商设立登记，注册资本为 200 万元，占其注册资本 100%，拥有对其的实质控制权，故自股权转让日起，将其纳入合并报表范围。公司于 2017 年 10 月 25 日增资 24,800 万元，注册资本变更为 25,000 万元，均由上海宝龙实业发展（集团）有限公司与烟台宝龙体育置业有限公司出资。上海贵铂实业有限公司的净资产为-906.15 元，成立日至期末的净利润为-906.15 元，期末截止 2017 年 12 月 31 日，实际出资额为 0 元。

2) 2017 年 5 月，子公司宁波远大产业投资有限公司与上海瑞龙投资管理有限公司收购宁波远大实业投资有限公司（以下简称“公司”）。该公司于 2011 年 8 月 23 日在宁波市市场监督管理局国家高新技术产业开发区（新材料科技城）分局完成工商设立登记，注册资本为 20,000 万元，占其注册资本 90%，拥有对其的实质控制权，故自股权转让日起，将其纳入合并报表范围。宁波远大实业投资有限公司的净资产为 220,459,189.08 元，成立日至期末的净利润为-1,763,033.14 元，截止 2017 年 12 月 31 日，期末实际出资额为 200,000,000 元。

3) 2017 年 8 月，子公司上海瑞龙投资管理有限公司收购上海富奈实业有限公司（以下简称“公司”）。该公司于 2016 年 3 月 20 日在上海市长宁区市场监督管理局完成工商设立登记，注册资本为 15,000 万元，占其注册资本 100%，拥有对其的实质控制权，故自股权转让日起，将其纳入合并报表范围。上海富奈实业有限公司的净资产为 145669471.02 元，成立日至期末的净利润为-4,326,857 元，截止 2017 年 12 月 31 日，期末实际出资额为 150,000,000 元。

(2) 本期不再纳入合并财务报表范围的主体

注销而减少子公司的情况说明

盐城宝莱百货有限公司于 2017 年 1 月 19 日获得盐城市工商行政管理局颁发的（09000165）公司注销[2017]第 01190001 号准予注销登记通知书。自 2017 年 1 月 19 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

出售股权而减少子公司的情况说明

根据本公司子公司上海康承投资管理有限公司与王雲腾签订的《股权转让协议》，上海康承投资管理有限公司将所持有的青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司 100%股权转让给王雲腾。本次股权转让后本公司子公司上海康承投资管理有限公司失去对青岛龙麦时尚餐饮娱乐有限公司的控制权，本期报告不再将其纳入合并财务报表范围。

根据本公司子公司上海康承投资管理有限公司与莫菲签订的《股权转让协议》，上海康承投资管理有限公司将所持有的青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司 100%股权无偿转让给莫菲。本次股权转让后本公司子公司上海康承投资管理有限公司失去对青岛时尚龙麦餐饮娱乐有限公司的控制权，本期报告不再将其纳入合并财务报表范围

根据本公司子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司与上海赫臻实业有限公司签订的《股权转让协议》，上海宝龙皓丰企业发展有限公司将所持有的上海源龙投资管理有限公司 100%股权以人民币 500 万元转让给上海赫臻实业有限公司。本次股权转让后本公司子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司失去对上海源龙投资管理有限公司的控制权，自 2017 年 9 月 11 日起不再将其纳入合并财务报表范围

根据本公司子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司与上海赫臻实业有限公司签订的《股权转让协议》，上海宝龙皓丰企业发展有限公司将所持有的上海兴龙投资管理有限公司 100%股权以人民币 500 万元转让给上海赫臻实业有限公司。本次股权转让后本公司子公司上海宝龙皓丰企业发展有限公司失去对上海兴龙投资管理有限公司的控制权，自 2017 年 9 月 11 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

八、利润分配

本期无利润分配。

九、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2017 年 1 月 1 日，期末系指 2017 年 12 月 31 日；本期系指 2017 年度。金额单位为人民币元。

1、货币资金

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
库存现金						
人民币			1,092,146.09			1,271,363.24
银行存款						-
人民币			7,267,007,613.13			7,104,263,769.41
港币	1,451.11	0.8323	1,207.77	1,387.50	0.8945	1,241.13
美元	10,065,735.79	6.5079	65,506,801.95	15,001.17	6.9370	104,063.12
小计			<u>7,333,607,768.94</u>			<u>7,046,424,365.20</u>
其他货币资金						-
人民币			<u>710,475,373.85</u>			<u>1,275,857,776.69</u>
合计			<u>8,044,083,142.79</u>			<u>8,381,498,213.59</u>

(2) 其他货币资金包括预售物业建筑款保证金 5,465,829.83 元，银行贷款保证金 48,778,576.62 元，客户按揭贷款保证金 73,479,158.30 元，银行承兑汇票保证金 10,000,000.00 元，建筑工人工资保证金 1,223,187.22 元，内保外贷信用证保证金 560,957,781.25 元，应付建筑款保证金 76,969.42 元及其他 10,493,871.21 元。

2、应收票据

票据种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	-	2,500,000.00

3、应收账款

(1) 明细情况

种类	期末数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,070,705,055.37	100.00%	24,327,539.64	2.30%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>1,070,705,055.37</u>	<u>100.00%</u>	<u>24,327,539.64</u>	<u>2.30%</u>

(续上表)

种类	期初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,456,121,912.74	100.00%	17,940,419.93	1.23%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>1,456,121,912.74</u>	<u>100.00%</u>	<u>17,940,419.93</u>	<u>1.23%</u>

注：应收账款种类的说明

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

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

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

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

① 期末按组合计提坏账准备情况

1) 应收售楼款组合：

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	560,120,288.02	97.08%	-
1-2 年	4,132,191.32	0.72%	-
2 年以上	<u>12,718,855.67</u>	<u>2.20%</u>	<u>12,718,855.67</u>
合计	<u>576,971,335.01</u>	<u>100.00%</u>	<u>12,718,855.67</u>

2) 现金法下的第三方应收租金组合：

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
0-6 月	32,675,334.43	64.92%	-
7-12 月	12,090,719.15	24.02%	6,045,359.58
12 个月以上	<u>5,563,324.39</u>	<u>11.05%</u>	<u>5,563,324.39</u>
合计	<u>50,329,377.97</u>	<u>100.00%</u>	<u>11,608,683.97</u>

② 直线法下的第三方应收租金、关联方及其他款项组合：

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
第三方	309,877,401.85	94.08%	-
关联方	113,051,375.35	1.17%	-
其他	<u>20,485,968.19</u>	<u>4.76%</u>	=
合计	<u>443,414,745.39</u>	<u>100.00%</u>	=

(3) 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款 总额的比例
厦门联商物流有限公司	关联方	99,335,434.66	1 年以内	9.28%
洛阳春之堂商贸有限公司	非关联方	91,414,356.84	1 年以内	8.54%
大商百货	非关联方	40,082,955.23	1 年以内	3.74%
浙江横店影视娱乐有限公司	非关联方	25,159,162.18	1 年以内	2.35%
大商集团河南超市连锁发展有限公司	非关联方	<u>17,043,753.75</u>	1 年以内	<u>1.59%</u>
合计		<u>273,035,662.66</u>		<u>25.50%</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(4) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制	99,335,434.66	9.28%
上海宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制	5,390,520.00	0.50%
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业	2,470,233.10	0.23%
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制	1,155,288.61	0.11%
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制	963,859.83	0.09%
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制	516,100.00	0.05%
福州宝龙乐园游乐有限公司	受同一最终控制方控制	509,038.82	0.05%
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	受同一最终控制方控制	500,531.52	0.05%
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司的合营企业	468,129.13	0.04%
上海宝龙物业管理有限公司杭州分公司	受同一最终控制方控制	388,561.13	0.04%
新乡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制	270,000.00	0.03%
扬州金轮宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制	239,131.91	0.02%
上海宝谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制	209,800.00	0.02%
晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制	99,449.91	0.01%
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制	96,260.49	0.01%
东营宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	95,367.32	0.01%
富阳宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	80,585.96	0.01%
郑州宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制	79,475.70	0.01%
上海旭亨置业有限公司	最终控制方之合营企业	67,420.20	0.01%
长影长流（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业	66,690.00	0.01%
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	33,172.60	0.00%
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业	16,324.46	0.00%
合计		113,051,375.35	10.56%

4、预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
1 年以内	710,369,078.32	56.21%	-
1 至 2 年	307,118,876.89	24.30%	-
2 至 3 年	145,245,497.40	11.49%	-
3 年以上	101,107,256.75	8.00%	-
合计	1,263,840,709.36	100.00%	= 1,263,840,709.36

(续上表)

账龄	期初数			
	账面余额	比例	坏账准备	账面价值
1 年以内	624,914,295.84	63.86%	-	624,914,295.84
1 至 2 年	-	-	-	-
2 至 3 年	199,656,144.51	20.40%	-	199,656,144.51
3 年以上	<u>154,067,247.00</u>	<u>15.74%</u>	=	<u>154,067,247.00</u>
合计	<u>978,637,687.35</u>	<u>100.00%</u>	=	<u>978,637,687.35</u>

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

(3) 期末无预付持有本公司关联方单位款项。

(4) 期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提坏账准备。

5、应收股利

项目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
长期股权投资	-	-	-	9,000,000.00	-	9,000,000.00

6、其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	816,432,663.83	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>816,432,663.83</u>	<u>100.00%</u>	=	=

(续上表)

种类	期初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	1,508,629,706.79	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>1,508,629,706.79</u>	<u>100.00%</u>	=	=

注：其他应收款种类的说明

- ① 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额 1,000 万元以上(含)的其他应收款。
② 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。
③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款。

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

期末按组合计提坏账准备情况

组合	期末数		
	账面余额	计提比例	坏账准备
关联方组合	97,983,601.41	-	-
其他组合	<u>718,449,062.42</u>	=	=
合计	<u>816,432,663.83</u>	=	=

(3) 期末无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 其应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例
上海兴万置业有限公司	子公司之联营企业	97,983,601.41	12.00%

7、存货

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	7,994,757,203.28	-	7,994,757,203.28
已完工开发产品	<u>8,538,356,357.08</u>	=	<u>8,538,356,357.08</u>
合计	<u>16,533,113,560.36</u>	=	<u>16,533,113,560.36</u>

(续上表)

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建开发产品	6,635,782,128.92	-	6,635,782,128.92
已完工开发产品	<u>9,288,075,830.11</u>	=	<u>9,288,075,830.11</u>
合计	<u>15,923,857,959.03</u>	=	<u>15,923,857,959.03</u>

注

(1) 期末存货中用于债务担保的账面价值为 5,000,598,777.67 元。

(2) 期末未发现存货存在明显减值迹象，故未计提存货跌价准备。

8、其他流动资产

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预缴的税费	318,279,492.79	-	318,279,492.79	310,052,727.11	-	310,052,727.11

(2) 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9、长期股权投资

(1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按权益法核算的长期股权投资	1,101,550,572.97	-	1,101,550,572.97	819,609,310.30	-	819,609,310.30
其中：对合营企业投资	713,709,790.91	-	713,709,790.91	692,894,406.60	-	692,894,406.60
对联营企业投资	387,840,782.06	-	387,840,782.06	126,714,903.70	-	126,714,903.70

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海兴万置业有限公司	权益法	50,000,000.00	49,845,362.00	-	2,224,009.60	47,621,352.40
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	权益法	78,000,000.00	643,049,044.60	3,197,975.58	-	646,247,020.18
晋江市睿龙置业发展有限公司	权益法	11,250,000.00	-	11,250,000.00	137,819.50	11,112,180.50
天津愉景城置业有限公司	权益法	-	-	-	-	-
徐州金碧房地产开发有限公司	权益法	-	-	-	-	-
天津顺集置业有限公司	权益法	3,750,000.00	-	3,750,000.00	7,692.99	3,742,307.01
上海夏锋企业管理有限公司	权益法	-	-	-	-	-
上海半杰企业管理有限公司	权益法	5,000,000.00	-	5,000,000.00	13,069.18	4,986,930.82
上海博昶投资管理有限公司	权益法	2,500,000.00	5,122,615.95	-	5,122,615.95	-
上海泉商投资股份有限公司	权益法	37,000,000.00	35,099,849.80	-	692,412.30	34,407,437.50
青岛宝龙房地产发展有限公司	权益法	2,204,765.99	6,275,116.91	-	6,275,116.91	-
青岛宝龙大酒店管理有限公司	权益法	1,957,605.88	8,325,644.77	-	2,571.66	8,323,073.11
青岛宝龙资产管理有限公司	权益法	17,036,828.13	71,891,676.27	637,082.18	-	72,528,758.45
上海湖康企业管理有限公司	权益法	280,000,000.00	-	280,000,000.00	7,418,487.00	272,581,513.00
合计		488,699,200.00	819,609,310.30	303,835,057.76	21,893,795.09	1,101,550,572.97

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权比例	持股比例 与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现 金红利
上海兴万置业有限公司	50%	50%	-	-	-	-
天津宝龙金骏房地产开发有限 责任公司	65%	65%	-	-	-	-
晋江市睿龙置业发展有限公司	22.50%	22.50%	-	-	-	-
天津愉景城置业有限公司	33%	33%	-	-	-	-
徐州金碧房地产开发有限公司	33%	33%	-	-	-	-
天津顺集置业有限公司	12.50%	12.50%	-	-	-	-
上海夏锋企业管理有限公司	50%	50%	-	-	-	-
上海丰杰企业管理有限公司	50%	50%	-	-	-	-
上海樽昶投资管理有限公司	51%	51%	-	-	-	-
上海泉商投资股份有限公司	37%	37%	-	-	-	-
青岛宝龙房地产发展有限公司	5%	5%	-	-	-	-
青岛宝龙大酒店管理有限公司	5%	5%	-	-	-	-
青岛宝龙资产管理有限公司	5%	5%	-	-	-	-
上海湖康企业管理有限公司	50%	50%	-	-	-	-
合计						

(3) 长期股权投资减值准备

期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

10、投资性房地产

(1) 明细情况

① 成本

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	16,891,533,140.08	2,996,997,158.74	30,957,060.35	19,857,573,238.47

② 公允价值变动

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	12,632,467,394.86	2,394,283,873.63	-	15,026,751,268.49

③ 账面价值

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	29,524,000,534.94	5,391,281,032.37	30,957,060.35	34,884,324,506.96

(2) 期末投资性房地产中已有账面价值 9,942,017,409.13 元用于担保，详见本财务报表附注十一、2、(2)、②，十二 2，十三 2、之说明。

(3) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

(4) 其他说明

本公司定期聘请专业资产评估机构对投资性房地产进行评估确定其公允价值。

11、固定资产

(1) 明细情况

① 原价

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	2,516,608,719.34	316,725,650.30	-	2,833,334,369.64
运输工具	53,076,064.01	5,519,065.83	-	58,595,129.84
电子及其他设备	<u>238,192,977.63</u>	<u>29,124,290.56</u>	<u>109,061.96</u>	<u>267,208,206.23</u>
合计	<u>2,807,877,760.98</u>	<u>351,369,006.69</u>	<u>109,061.96</u>	<u>3,159,137,705.71</u>

注：其中：本期增加中包括从在建工程转入 223,247,408.07 元；本期减少中包括处置或报废固定资产 109,061.96 元。

② 累计折旧

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	334,901,514.67	68,900,079.16		403,801,593.83
运输工具	40,378,908.96	6,023,146.08		46,402,055.04
电子及其他设备	<u>157,589,724.69</u>	<u>61,966,867.12</u>	<u>5,453.10</u>	<u>219,551,138.71</u>
合计	<u>532,870,148.32</u>	<u>136,890,092.36</u>	<u>5,453.10</u>	<u>669,754,787.58</u>

③ 减值准备

期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

④ 账面价值

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	2,181,707,204.67	-	-	2,429,532,775.81
运输工具	12,697,155.05	-	-	12,193,074.80
电子及其他设备	<u>80,603,252.94</u>	=	=	<u>47,657,067.52</u>
合计	<u>2,275,007,612.66</u>	=	=	<u>2,489,382,918.13</u>

(2) 融资租赁租入的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
运输工具	3,699,700.00	2,539,739.97	-	1,159,960.03
运输工具	413,000.00	315,552.13	-	97,447.87
电子及其他设备	5,381,200.00	4,174,570.48	-	1,206,629.52
电子及其他设备	2,057,984.00	1,745,984.00	-	312,000.00
电子及其他设备	32,379,215.28	25,416,280.01	-	6,962,935.27
电子及其他设备	4,937,517.64	3,851,823.37	-	1,085,694.27
电子及其他设备	<u>7,190,044.33</u>	<u>5,521,473.58</u>	=	<u>1,668,570.75</u>
合计	<u>56,058,661.25</u>	<u>43,565,423.54</u>	=	<u>12,493,237.71</u>

(3) 期末无经营租赁租出的固定资产。

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

12、在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
新乡宝龙广场	7,189,196.50	-	7,189,196.50
常州宝龙项目酒店	3,598,444.64	-	3,598,444.64
晋江晋龙项目酒店	97,114,758.59	-	97,114,758.59
天津滨海项目会所	-	-	-
山东蓬莱宝龙项目酒店	140,853,565.67	-	140,853,565.67
厦门鹭岛项目精品酒店	165,659,558.42	-	165,659,558.42
江苏淮安项目主题酒店	6,658,556.46	-	6,658,556.46
杭州滨江项目酒店	29,985,978.08	-	29,985,978.08
上海七宝项目总部办公楼	-	-	-
上海青浦项目商务酒店	139,313,678.82	-	139,313,678.82
上海吴径项目商务酒店	-	-	-
徐州宝龙官邸	8,319,309.10	-	8,319,309.10
其他零星工程	=	=	=
合计	<u>598,693,046.28</u>	=	<u>598,693,046.28</u>

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(续上表)

工程名称	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
常州宝龙项目酒店	2,784,611.24	-	2,784,611.24
晋江晋龙项目酒店	84,792,548.50	-	84,792,548.50
天津滨海项目会所	4,551,398.02	-	4,551,398.02
山东蓬莱宝龙项目酒店	32,650,781.51	-	32,650,781.51
厦门鹭岛项目精品酒店	27,129,126.36	-	27,129,126.36
江苏淮安项目主题酒店	5,252,730.10	-	5,252,730.10
杭州滨江项目酒店	10,228,918.60	-	10,228,918.60
上海七宝项目总部办公楼	71,063,188.64	-	71,063,188.64
上海青浦项目商务酒店	77,878,856.19	-	77,878,856.19
上海吴径项目商务酒店	36,419,209.44	-	36,419,209.44
其他零星工程	840,261.90	=	840,261.90
合计	<u>353,591,630.50</u>	=	<u>353,591,630.50</u>

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他减少	期末数
新乡宝龙广场	-	7,189,196.50	-	-	7,189,196.50
常州宝龙项目酒店	2,784,611.24	813,833.40	-	-	3,598,444.64
晋江晋龙项目酒店	84,792,548.50	12,322,210.09	-	-	97,114,758.59
天津滨海项目会所	4,551,398.02	20,099,412.51	24,650,810.53	-	-
上海华新项目精品酒店	-	1,987,639.13	1,987,639.13	-	-
山东蓬莱宝龙项目酒店	32,650,781.51	108,202,784.16	-	-	140,853,565.67
厦门鹭岛项目精品酒店	27,129,126.36	138,530,432.06	-	-	165,659,558.42
江苏淮安项目主题酒店	5,252,730.10	42,761,523.56	41,355,697.20	-	6,658,556.46
杭州滨江项目酒店	10,228,918.60	19,757,059.48	-	-	29,985,978.08
上海七宝项目总部办公楼	71,063,188.64	-	71,063,188.64	-	-
上海青浦项目商务酒店	77,878,856.19	61,434,822.63	-	-	139,313,678.82
上海吴径项目商务酒店	36,419,209.44	46,930,601.23	83,349,810.67	-	-
徐州宝龙官邸	-	8,319,309.10	-	-	8,319,309.10
其他零星工程	840,261.90	=	840,261.90	=	=
合计	<u>353,591,630.50</u>	<u>468,348,823.85</u>	<u>223,247,408.07</u>	=	<u>598,693,046.28</u>

(3) 在建工程减值准备

期末未发现在建工程存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

13、无形资产

(1) 明细情况

① 原价

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	1,061,208,637.49	4,246,125.25	-	1,065,454,762.74

② 累计摊销

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	74,284,604.62	27,152,858.40	-	101,437,463.02

③ 减值准备

期末未发现无形资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

④ 账面价值

类别	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	986,924,032.87	4,246,125.25	27,152,858.40	964,017,299.72

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

14、资产减值准备明细

项目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回	转销	
坏账准备	20,945,070.34	3,382,285.53	-	-	24,327,355.87

15、其他非流动资产

项目	期末数	期初数
长期预付款	1,207,634,975.00	-

注：本年金额指投资于若干正在筹备的物业开发项目的预付款。

16、短期借款

借款类别	期末数	期初数
保证借款	-	-
抵押借款	258,110,000.00	1,296,310,000.00
合计	258,110,000.00	1,296,310,000.00

17、应付票据

(1) 明细情况

<u>票据种类</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
银行承兑汇票	10,000,000.00	107,000,000.00

(2) 期末无应付持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东票据。

18、应付账款

(1) 明细情况

<u>款项性质</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
应付地价款	178,373,235.26	176,648,330.11
应付工程款	<u>5,244,532,522.23</u>	<u>2,934,152,019.64</u>
合计	<u>5,422,905,757.49</u>	<u>3,110,800,349.75</u>

注：截至 2017 年 12 月 31 日止，账龄超过一年的应付账款为 1,444,343,777.70 元，系应付工程款。

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

19、预收款项

(1) 明细情况

<u>款项性质</u>	<u>期末数</u>	<u>期初数</u>
预收售楼款	2,396,230,386.26	3,247,841,887.00
其他	<u>17,962,706.00</u>	<u>20,115,396.74</u>
合计	<u>2,414,193,092.26</u>	<u>3,267,957,283.74</u>

(2) 期末无预收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项。

(3) 账龄超过一年的预收款项为 2,175,320,481.95 元，主要为预收售楼款。

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

20、应付职工薪酬

项目	期末数	期初数
短期薪酬	31,753,769.99	24,719,460.51
其中：工资、奖金、津贴和补贴	31,536,835.57	24,514,959.61
社会保险费	149,100.21	53,733.05
职工福利费	44,370.03	17,216.53
住房公积金	-	64,991.08
工会经费	23,464.18	68,560.24
离职后福利	19,450.00	60,172.03
合计	<u>31,773,219.99</u>	<u>24,779,632.54</u>

21、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	261,504,644.83	655,197,929.17
营业税	379,216,720.37	489,739,134.87
城市维护建设税	33,745,628.88	76,439,758.40
企业所得税	1,658,619,805.66	1,194,493,073.31
房产税	20,764,651.96	74,091,441.60
土地增值税	1,554,156,576.85	1,081,874,433.25
教育费附加	14,462,412.38	32,759,896.46
地方教育附加	9,641,608.25	21,839,930.97
代扣代缴个人所得税	3,276,283.39	2,341,558.64
其他	=	=
合计	<u>3,935,388,332.57</u>	<u>3,628,777,156.68</u>

22、应付利息

项目	期末数	期初数
短期借款	927,716.33	1,316,566.00
长期借款	24,815,510.93	9,323,809.97
合计	<u>25,743,227.26</u>	<u>10,640,375.97</u>

23、应付股利

项目	期末数	期初数
宝龙地产(香港)控股有限公司	954,739,824.29	938,357,133.18
划分为权益工具的永续债股利	31,962,945.57	19,750,000.00
合计	<u>986,702,769.86</u>	<u>958,107,133.18</u>

24、其他应付款

(1) 明细项目

项目	期末数	期初数
应付关联方往来款项	2,554,252,584.21	2,581,656,930.07
应付第三方往来款项	793,225,619.30	1,498,674,982.34
押金及保证金	572,995,032.06	265,301,924.02
合计	3,920,473,235.57	4,345,633,836.43

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

(3) 期末其他应付关联方款项 2,512,110,586.28 元，占其他应付款余额的 65.15%。

(4) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位名称	期末数	款项性质或内容
宝龙地产控股有限公司	2,512,110,586.28	关联方
云霄县房地产综合开发公司	8,754,000.00	非关联方
深圳海外装饰工程有限公司	3,670,758.69	非关联方
杭州诚联房地产营销策划有限公司	2,000,000.00	非关联方
青岛华丽昌顺怡乐商贸有限公司	1,512,466.93	非关联方

25、一年内到期的非流动负债

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
长期借款	999,473,412.00	1,290,249,434.08
应付债券	2,276,105,389.16	674,746,799.83
合计	3,275,578,801.16	1,964,996,233.91

(2) 一年内到期的长期借款

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	-	42,125,000.00
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	-	2,875,000.00
星展银行上海分行	人民币	抵押借款	20,000,000.00	-
中国光大银行股份有限公司济南分行	人民币	抵押借款	16,250,000.00	15,250,000.00
中国民生银行股份有限公司厦门分行	人民币	抵押借款	-	150,000,000.00
中国银行股份有限公司洛阳洛南新区支行	人民币	抵押借款	20,000,000.00	20,000,000.00
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	26,970,000.00	20,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
海通恒信融资租赁（上海）有限公司	人民币	抵押借款	-	33,765,532.02
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	13,000,000.00	13,000,000.00
海通恒信国际租赁有限公司	人民币	抵押借款	84,855,000.00	-
海通恒信国际租赁有限公司	人民币	抵押借款	21,500,012.00	22,591,603.78
兴业银行股份有限公司新乡分行	人民币	抵押借款	40,000,000.00	30,000,000.00
中原银行股份有限公司新乡金利支行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	-
中国农业银行盐城中汇支行	人民币	抵押借款	50,000,000.00	46,000,000.00
中国农业银行股份有限公司常州天宁支行	人民币	抵押借款	-	17,780,000.00
华夏银行股份有限公司常州分行	人民币	抵押借款	20,000,000.00	-
东亚银行有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	2,660,000.00	-
中国民生银行股份有限公司	人民币	抵押借款	-	150,000,000.00
海通恒信国际租赁有限公司	人民币	抵押借款	48,338,400.00	42,250,554.03
东亚银行（中国）有限公司重庆市分行	人民币	抵押借款	27,600,000.00	27,021,744.25
中国光大银行股份有限公司重庆分	人民币	抵押借款	35,000,000.00	20,000,000.00
厦门华龙商业地产管理有限公司	人民币	抵押借款	-	150,000,000.00
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	30,000,000.00	20,000,000.00
中国工商银行股份有限公司上海市 浦东开发区支行	人民币	抵押借款	11,000,000.00	6,000,000.00
中国银行股份有限公司江苏省分行	人民币	抵押借款	100,000,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	15,000,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	6,000,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	5,000,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	9,000,000.00	-
上海农商银行闵行支行、上海浦东发展银 行股份有限公司奉贤支行、工商银行上海 市虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	30,000,000.00	-
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	-	21,000,000.00
华夏银行厦门分行	人民币	抵押借款	-	14,500,000.00
交通银行股份有限公司厦门分行，中国光 大银行股份有限公司厦门分行	人民币	抵押借款	149,000,000.00	-
民生银行厦门分行金榜支行	人民币	抵押借款	-	150,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	-	130,000,000.00
中信银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	27,300,000.00	-
农业银行上海青浦支行	人民币	抵押借款	-	61,070,000.00
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	1,000,000.00	-
山东省国际信托股份有限公司	人民币	抵押借款	50,000,000.00	-
东亚银行（中国）有限公司无锡分行/上海分行	人民币	抵押借款	40,000,000.00	20,000,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
中国民生银行安溪支行	人民币	抵押借款	25,000,000.00	15,000,000.00
中信银行上海外滩支行	人民币	抵押借款	5,000,000.00	-
中国民生银行厦门分行	人民币	抵押借款	55,000,000.00	40,000,000.00
中信银行杭州分行营业部	人民币	抵押借款	=	30,000,000.00
合计			<u>999,473,412.00</u>	<u>1,290,249,434.08</u>

(3) 一年内到期的应付债券

种类	发行日期	面值总额	折价总额	应计利息总额	一年内到期的 应付债券的期 末余额
公司债券（私募债）	2015-12-04	500,000,000.00	6,000,000.00	6,868,902.96	500,868,902.96
公司债券（公募债）	2016-01-19	2,700,000,000.00	30,473,077.81	178,149,256.85	158,686,027.40
公司债券（公募债）	2016-03-08	500,000,000.00	5,940,742.94	27,989,571.37	24,515,539.31
公司债券（公募债）	2016-08-25	800,000,000.00	9,056,603.78	20,781,873.79	811,725,270.01
公司债券（中期票据）	2017-08-29	1,000,000,000.00	5,660,377.36	23,508,301.85	22,894,160.82
资产支持证券（ABS）	2016-04-08	550,000,000.00	6,000,000.00	31,985,231.56	199,689,192.75
资产支持证券（ABS）	2016-11-11	<u>1,600,000,000.00</u>	<u>6,875,000.00</u>	<u>24,204,286.96</u>	<u>557,726,295.92</u>
合计		<u>7,650,000,000.00</u>	<u>70,005,801.89</u>	<u>313,487,425.33</u>	<u>2,276,105,389.16</u>

26、长期借款

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	-	278,025,000.00
恒生银行福州分行	人民币	抵押借款	-	18,975,000.00
星展银行上海分行	人民币	抵押借款	780,000,000.00	-
中国光大银行股份有限公司济南分行	人民币	抵押借款	164,750,000.00	181,000,000.00
中国银行股份有限公司洛阳洛南新区支行	人民币	抵押借款	358,000,000.00	378,000,000.00
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	-	26,980,000.00
海通恒信融资租赁（上海）有限公司	人民币	抵押借款	-	24,330,092.21
齐鲁银行青岛即墨支行	人民币	抵押借款	97,500,000.00	110,500,000.00
海通恒信国际租赁有限公司	人民币	抵押借款	140,145,000.00	-
海通恒信国际租赁有限公司	人民币	抵押借款	16,124,973.00	37,624,985.00
兴业银行股份有限公司新乡分行	人民币	抵押借款	280,000,000.00	320,000,000.00
中原银行股份有限公司新乡金利支行	人民币	抵押借款	35,000,000.00	-
中国农业银行盐城中心支行	人民币	抵押借款	320,000,000.00	370,000,000.00
华夏银行股份有限公司常州分行	人民币	抵押借款	410,000,000.00	-
东亚银行有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	22,840,000.00	-
海通恒信国际租赁有限公司	人民币	抵押借款	19,787,536.00	68,125,936.41
东亚银行（中国）有限公司重庆市分行	人民币	抵押借款	236,636,640.28	264,227,216.84
中国光大银行股份有限公司重庆分	人民币	抵押借款	-	22,000,000.00

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

贷款单位	币种	借款条件	期末数	期初数
中国民生银行厦门分行营业部	人民币	抵押借款	380,000,000.00	410,000,000.00
中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	人民币	抵押借款	183,000,000.00	154,000,000.00
中国银行股份有限公司江苏省分行	人民币	抵押借款	300,000,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	131,250,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	52,500,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	43,750,000.00	-
南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行	人民币	抵押借款	78,750,000.00	-
四川天府银行股份有限公司成都簇桥支行	人民币	信用借款	699,200,000.00	-
上海农商银行闵行支行、上海浦东发展银行股份有限公司奉贤支行、工商银行上海市虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	375,000,000.00	-
交通银行股份有限公司厦门分行,中国光大银行股份有限公司厦门分行	人民币	抵押借款	350,001,013.00	700,000,000.00
北京银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	-	620,000,000.00
中建投信托有限责任公司	人民币	抵押借款	-	700,000,000.00
中信银行股份有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	666,700,000.00	-
交通银行长宁支行	人民币	抵押借款	1,000,000,000.00	50,000,000.00
工商银行上海市虹桥开发区支行	人民币	抵押借款	143,905,300.00	185,045,300.00
农业银行上海青浦支行	人民币	抵押借款	10,000,000.00	10,000,000.00
交通银行上海长宁支行	人民币	抵押借款	116,950,000.00	150,380,000.00
中国农业银行青浦城中支行	人民币	抵押借款	146,500,000.00	-
上海农商行闵行支行	人民币	抵押借款	-	100,000,000.00
上海农商银行闵行支行	人民币	抵押借款	-	127,000,000.00
交通银行上海宝山支行	人民币	抵押借款	287,500,000.00	264,000,000.00
上海农商银行闵行支行	人民币	抵押借款	237,500,000.00	217,000,000.00
中国银行浦东开发区支行	人民币	抵押借款	75,000,000.00	69,000,000.00
山东省国际信托股份有限公司	人民币	抵押借款	300,000,000.00	-
平安银行宁波分行	人民币	抵押借款	275,000,000.00	-
东亚银行（中国）有限公司无锡分行/上海分行	人民币	抵押借款	242,000,000.00	282,000,000.00
中国民生银行安溪支行	人民币	抵押借款	260,000,000.00	285,000,000.00
中信银行上海外滩支行	人民币	抵押借款	240,000,000.00	-
中国民生银行厦门分行	人民币	抵押借款	35,000,000.00	90,000,000.00
杭州工商信托股份有限公司	人民币	抵押借款	-	650,000,000.00
东亚银行（中国）有限公司杭州分行	人民币	抵押借款	-	57,000,000.00
合计			<u>9,510,290,462.28</u>	<u>7,220,213,530.46</u>

注 1：该笔借款系人民币银团贷款，根据借款协议，交通银行厦门分行、中国光大银行厦门分行作为共同贷款人，向本公司之子公司厦门宝龙实业有限公司提供总计金额为人民币 110,000.00 万元的贷款。

27、应付债券

种类	发行日期	面值总额	折价
公司债券（私募债）[注 1]	2015-12-04	500,000,000.00	6,000,000.00
公司债券（公募债）[注 2]	2016-01-19	2,700,000,000.00	30,473,077.81
公司债券（公募债）[注 3]	2016-03-08	500,000,000.00	5,940,742.94
公司债券（公募债）[注 4]	2016-08-25	800,000,000.00	9,056,603.78
公司债券（中期票据）[注 5]	2017-08-29	1,000,000,000.00	5,660,377.36
资产支持证券（公募债）[注 6]	2016-04-08	550,000,000.00	6,000,000.00
资产支持证券（公募债）[注 7]	2016-11-11	<u>1,600,000,000.00</u>	<u>6,875,000.00</u>
合计		<u>7,650,000,000.00</u>	<u>70,005,801.89</u>

(续上表)

种类	应计利息	本年转至一年内到期的非流动负债	本期偿还	期末余额
公司债券（私募债）[注 1]	6,868,902.96	500,868,902.96	-	-
公司债券（公募债）[注 2]	178,149,256.85	158,686,027.40	-	2,688,990,151.64
公司债券（公募债）[注 3]	27,989,571.37	24,515,539.31	-	497,533,289.12
公司债券（公募债）[注 4]	20,781,873.79	811,725,270.01	-	-
公司债券（中期票据）[注 5]	23,508,301.85	22,894,160.82	-	994,953,763.67
资产支持证券（公募债）[注 6]	31,985,231.56	199,689,192.75	147,420,000.00	228,876,038.81
资产支持证券（公募债）[注 7]	<u>24,204,286.96</u>	<u>557,726,295.92</u>	<u>311,793,626.30</u>	<u>747,809,364.74</u>
合计	<u>313,487,425.33</u>	<u>2,276,105,389.16</u>	<u>459,213,626.30</u>	<u>5,158,162,607.98</u>

[注 1] 于 2015 年 12 月 4 日，本集团母公司按面值 100%发行本金金额为人民币 500,000,000 元的 7.5%5 年期中国非公开公司债券。

[注 2] 于 2016 年 1 月 19 日，本集团母公司按面值 100%发行本金总额为人民币 2,700,000,000 元的 6.20%三年期中国公司债券。

[注 3] 于 2016 年 3 月 8 日，本集团母公司按面值 100%发行本金总额为人民币 500,000,000 元的 6.00%三年期中国公司债券。

[注 4] 于 2016 年 8 月 25 日，本集团母公司按面值 100%发行本金总额为人民币 800,000,000 元的 5.25%两年中期中国公司债券。

[注 5] 于 2017 年 8 月 29 日，本集团母公司按面值 100% 发行本金总额人民币 1,000,000,000 元的 6.80% 三年期中国公司债券。

[注 6] 于 2016 年 4 月 8 日，本集团母公司发行本金额为人民币 600,000,000 元的资产支持证券，年期为 3 年，年利率介乎 5.30% 至 7.00%，本金分期偿还，其中人民币 50,000,000 元为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除由母公司购买的次级证券后的所得款金额为人民币 550,000,000 元。资产支持证券乃以本集团收取若干租金及物业管理费用的权利作抵押。

[注 7] 于 2016 年 11 月 11 日，本集团母公司发行本金额为人民币 1,700,000,000 元的资产支持证券，年期为三年，年利率介乎 3.90% 至 5.50%，本金分期偿还，其中人民币 1,000,000,000 为母公司购买的次级证券。资产支持证券扣除由附属公司认购的次级证券后的所得款项为人民币 1,600,000,000 元。资产支持证券乃以本集团的若干投资物业及收取自物业销售产生的若干应收款的权利作抵押。

28、实收资本

(1) 明细情况

投资人	期初数	出资比例	本期增加	本期减少
宝龙地产(香港)控股有限公司	2,862,871,232.82	100.00%	1,320,691,011.67	-

(续上表)

投资人	期末数	出资比例
宝龙地产(香港)控股有限公司	4,183,562,244.49	100%

(2) 本期实收资本变动情况说明

本期宝龙地产(香港)控股有限公司以股权作价对本公司进行增资，增加注册资本 1,320,691,011.67 元。

29、其他权益工具

项目	期初数		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	-	1,700,000,000.00		1,161,500,000.00

(续上表)

项目	本期减少		期末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	-	1,171,100,000.00	-	1,690,400,000.00

注 1：永续债并无到期日，而本公司可酌情决定递延分派付款。因此，永续债分类为其他权益工具，并作为权益的一部分于资产负债表入账。

注 2：

(1) 本公司之子公司上海康睿房地产发展有限公司 2016 年度发行永续债本金人民币 100,000 万元，债权人为华融融德资产管理有限公司，借款起始日为 2016 年 11 月 1 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供抵押担保，截止 2017 年 12 月 31 日，该笔永续债的本金余额为 100,000 万元。

(2) 本公司之子公司重庆宝龙长润置业发展有限公司 2017 年发行永续债本金人民币 32,200 万元，债权人为中建投信托有限责任公司，借款起始日为 2017 年 6 月 30 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供担保，截止 2017 年 12 月 31 日，该笔永续债已全部归还，余额为人民币零元。

(3) 本公司之子公司重庆宝龙长润置业发展有限公司 2017 年发行永续债本金人民币 49,250 万元，债权人为公平安信托有限责任公司，借款起始日为 2017 年 6 月 30 日，无固定借款到期日，宝龙地产控股有限公司为该笔借款提供担保，截止 2017 年 12 月 31 日，该笔借款的余额人民币 34,340 万元。

(4) 本公司之子公司上海宝龙富闽房地产开发有限公司 2017 年发行永续债本金人民币 34,700 万元，债权人为中建投信托有限公司，借款起始日为 2017 年 11 月 3 日，无固定借款到期日，上海宝龙实业为该笔借款提供担保，截止 2017 年 12 月 31 日该笔借款的本金余额为人民币 34,700 万元。

30、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	1,994,701,025.51	192,979,345.93	1,320,691,011.67	866,989,359.77

注：本期资本公积增加 192,979,345.93 元，系合并范围内子公司资本公积变动及合并报表按权益法确认资本公积增加 192,979,345.93 元。本期资本公积减少 1,320,691,011.67 系期初同一控制下合并杭州宝龙房地产开发有限公司收购日的增发股份对价金额 1,320,691,011.67 转入实收资本。

31、盈余公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	64,099,861.26	-	-	64,099,861.26

(2) 盈余公积增减变动原因及依据说明

盈余公积本期无增减变动。

32、未分配利润

项目	金额
上年年末余额	17,908,013,689.10
加：年初未分配利润调整	302,436,185.84
其中：同一控制下企业合并调整	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,949,852,867.15
减：提取法定盈余公积	-
应付普通股股利	-
永续债利息[注 1]	117,016,754.44
期末未分配利润	21,043,285,987.65

[注 1] 本期计提永续债利息 11,702 万元，本期支付利息 11,513 万元。

33、营业收入/营业成本

(1) 明细情况

① 营业收入

项目	本期数	上年数
主营业务收入	9,477,861,676.14	12,265,450,381.64

② 营业成本

项目	本期数	上年数
主营业务成本	5,886,456,793.23	7,612,614,030.17

(2) 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别分类)

业务类别	本期数			上年数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
出售物业收入	8,081,383,612.47	5,278,663,158.05	2,802,720,454.42	11,395,616,284.24	7,179,857,623.44	4,215,758,660.80
出租物业收入	828,760,302.34	120,587,780.85	708,172,521.49	572,175,453.31	99,864,735.62	472,310,717.69
酒店收入	434,876,972.98	431,576,154.99	3,300,817.99	257,420,310.60	279,848,874.89	-22,428,564.29
其他收入	<u>132,840,788.35</u>	<u>55,629,699.34</u>	<u>77,211,089.01</u>	<u>40,238,333.49</u>	<u>53,042,796.22</u>	<u>-12,804,462.73</u>
合计	<u>9,477,861,676.14</u>	<u>5,886,456,793.23</u>	<u>3,591,404,882.91</u>	<u>12,265,450,381.64</u>	<u>7,612,614,030.17</u>	<u>4,652,836,351.47</u>

34、税金及附加

项目	本期数	上年数
营业税	97,377,361.11	227,647,015.70
城市维护建设税	10,768,979.59	39,587,547.66
教育费附加	4,520,478.32	16,965,665.56

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期数	上年数
地方教育附加	3,240,528.63	11,310,692.90
土地增值税	519,745,382.13	847,955,158.46
其他	11,865,011.61	8,558,499.40
合计	<u>647,517,741.39</u>	<u>1,152,024,579.68</u>

注：计缴标准详见本附注六税项之说明。

35、资产减值损失

项目	本期数	上年数
坏账损失	3,382,285.53	2,535,585.92

36、公允价值变动收益

项目	本期数	上年数
投资性房地产	2,394,283,873.63	1,374,028,541.93

37、投资收益

(1) 明细情况

项目	本期数	上年数
处置长期股权投资产生的投资收益	89,424,944.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-12,936,121.38	-20,510,348.93
其中：权益法核算确认的投资收益	<u>-12,936,121.38</u>	<u>-20,510,348.93</u>
合计	<u>76,488,822.62</u>	<u>-20,510,348.93</u>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
上海樽昶投资管理有限公司	-	22,615.72
上海泉商投资股份有限公司	-692,412.30	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	3,197,975.58	-25,391,413.45
青岛宝龙房地产发展有限公司	-6,275,116.91	5,044,529.90
青岛宝龙大酒店管理有限公司	-2,571.66	-378.35
青岛宝龙资产管理有限公司	637,082.18	-31,064.75
上海兴万置业有限公司	-2,224,009.60	-154,638.00
晋江市睿龙置业发展有限公司	-137,819.50	-
天津顺集置业有限公司	-7,692.99	-
上海夏锋企业管理有限公司	-	-
上海丰杰企业管理有限公司	-13,069.18	-
上海湖康企业管理有限公司	<u>-7,418,487.00</u>	-
合计	<u>-12,936,121.38</u>	<u>-20,510,348.93</u>

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

38、其他收益

项目	本期数	上年数
政府补助	21,310,183.00	-

39、营业外收入

项目	本期数	上年数
非流动资产处置利得	96,600.00	16,000.00
其中：固定资产处置利得	96,600.00	16,000.00
罚没及违约金收入	15,636,325.53	9,008,987.94
其他	9,364,650.67	20,743,677.27
政府补助	=	30,163,906.95
合计	<u>25,097,576.20</u>	<u>59,932,572.16</u>

40、营业外支出

项目	本期数	上年数
非流动资产处置损失	29,013.17	49,932.30
其中：固定资产处置损失	29,013.17	49,932.30
罚款支出	2,625,075.80	4,364,682.44
捐赠支出	56,301,344.00	69,903,905.81
违约金	995,091.02	2,457,006.86
税收滞纳金	4,816,602.31	819,994.74
其他	<u>16,604,400.66</u>	<u>6,079,977.27</u>
合计	<u>81,371,526.96</u>	<u>83,675,499.42</u>

41、所得税费用

项目	本期数	上年数
本期所得税费用	503,932,336.95	697,637,774.23
递延所得税费用	<u>674,733,831.60</u>	<u>319,330,132.93</u>
合计	<u>1,178,666,168.55</u>	<u>1,016,967,907.16</u>

42、合并现金流量表相关事项说明

项目	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,159,120,911.91	2,969,812,386.82
加：资产减值准备	3,382,285.53	2,535,585.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	136,890,092.36	118,381,290.89
无形资产摊销	27,152,858.40	21,224,172.75
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-45,810,131.98	-33,932.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-2,394,283,873.63	-1,374,028,541.93
财务费用(收益以“-”号填列)	205,847,179.61	67,489,873.85
投资损失(收益以“-”号填列)	-76,488,822.62	20,510,348.93
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	43,322,178.45	-2,913,793.55
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	674,516,288.63	219,007,004.99
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,883,589,241.39	-916,847,923.16
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,638,697,820.07	-1,465,995,535.11
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	3,797,698,778.23	2,900,631,193.64
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	2,009,060,683.43	2,559,772,131.74
(2) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,333,607,768.94	7,105,640,436.90
减：现金的期初余额	7,105,640,436.90	4,476,861,853.96
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	227,967,332.04	2,628,778,582.94

(3) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本期数	上年数
① 取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1) 取得子公司及其他营业单位的价格	210,000,000.00	570,477,939.91
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	210,000,000.00	570,477,939.91
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,905,680.20	-
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	208,094,319.80	-
4) 取得子公司的净资产	200,053,900.94	570,477,939.91
流动资产	306,783,050.89	498,089,610.21
非流动资产	578,762,597.34	420,439,223.24

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

项目	本期数	上年数
流动负债	539,822,276.27	348,050,893.54
非流动负债	-	-
② 处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1) 处置子公司及其他营业单位的价格	10,000,000.00	-
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	10,000,000.00	-
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	83,732.38	-
3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	9,916,267.62	-
4) 处置子公司的净资产	-	-
流动资产	2,080,872.63	-
非流动资产	135.04	--
流动负债	40,936,561.84	-
非流动负债	-	-

(4) 现金和现金等价物

项目	期末数	上年数
① 现金	7,333,607,768.94	7,105,640,436.90
其中: 库存现金	1,092,146.09	1,271,363.24
可随时用于支付的银行存款	7,332,515,622.85	7,104,369,073.66
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
② 现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
③ 期末现金及现金等价物余额	7,333,607,768.94	7,105,640,436.90
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

[注]不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明:

2017 年度现金流量表中现金期末数为 7,333,607,768.94 元, 2017 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 8,044,083,142.79 元, 差额 710,475,373.85 元, 系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的预售物业建筑款保证金、银行贷款保证金、客户按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金、应付建筑款保证金及内保外贷信用证保证金等各类保证金共 710,475,373.85 元。

2016 年度现金流量表中现金期末数为 7,105,640,436.90 元, 2016 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末数为 8,381,498,213.59 元, 差额 1,275,857,776.69 元, 系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的预售物业建筑款保证金、银行贷款保证金、客户按揭贷款保证金、银行承兑汇票保证金、应付建筑款保证金及内保外贷信用证保证金等各类保证金共 1,275,857,776.69 元。

十、母公司财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别注明，期初系指 2017 年 1 月 1 日，期末系指 2017 年 12 月 31 日；本期系指 2017 年度 1 至 12 月，上年系指 2016 年度。金额单位为人民币元。

1、应收账款

(1) 明细情况

种类	期末数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	91,679,249.63	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>91,679,249.63</u>	<u>100.00%</u>	=	=

种类	期初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	100,216,491.06	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>100,216,491.06</u>	<u>100.00%</u>	=	=

注：应收账款种类的说明

- ① 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额 1,000 万元以上(含)的应收账款。
- ② 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的应收账款。
- ③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的应收账款。

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

① 期末按组合计提坏账准备情况

账龄	期末数		
	账面余额	比例	坏账准备
关联方组合	88,360,463.54	96.38%	-
其他	<u>3,318,786.09</u>	<u>3.62%</u>	=
合计	<u>91,679,249.63</u>	<u>100.00%</u>	=

- ② 期末无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

③ 期末应收账款金额前 5 名情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收账款 总额的比例
盐城宝龙置业发展有限公司	关联方	35,634,148.42	1 年以内, 1-3 年	38.87%
厦门联商物流有限公司	关联方	18,934,450.00	1 年以内	20.65%
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	关联方	11,392,875.50	1 年以内	12.43%
杭州华展房地产开发有限公司	关联方	6,043,500.00	1 年以内	6.59%
镇江宝龙置业发展有限公司	关联方	3,955,669.16	1 年以内	4.31%
合计		75,960,643.08		82.85%

(3) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款 余额的比例
盐城宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制	35,634,148.42	38.87%
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制	18,934,450.00	20.65%
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司之合营企业	11,392,875.50	12.43%
杭州华展房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	6,043,500.00	6.59%
镇江宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制	3,955,669.16	4.31%
新乡宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制	3,465,251.90	3.78%
无锡誉恒资产经营管理有限公司	受同一母公司控制	3,200,000.00	3.49%
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	2,002,584.46	2.18%
青岛宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制	1,138,755.51	1.24%
厦门宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	867,922.40	0.95%
常州宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制	673,244.15	0.73%
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	210,117.31	0.23%
洛阳宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	194,737.63	0.21%
宿迁宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	154,910.70	0.17%
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制	96,260.49	0.10%
东营宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	95,367.32	0.10%
富阳宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	80,585.96	0.09%
杭州宝龙房地产开发有限公司	受同一母公司控制	59,925.74	0.07%
无锡玉祁宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制	37,140.03	0.04%
青岛宝龙房地产发展有限公司	本公司之联营企业	33,172.60	0.04%
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业	29,548.29	0.03%
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	22,387.73	0.02%
烟台宝龙体育置业有限公司	受同一母公司控制	15,396.85	0.02%
苏州宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	9,821.83	0.01%
山东宝龙实业发展有限公司	受同一最终控制方控制	9,336.06	0.01%
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	3,353.50	0.00%
合计		88,360,463.54	96.38%

2、其他应收款

(1) 明细情况

种类	期末数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	11,686,355,095.77	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>11,686,355,095.77</u>	<u>100.00%</u>	=	=

(续上表)

种类	期初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	计提比例
单项金额重大并单项计提坏账准备	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	7,801,904,263.38	100.00%	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备	=	=	=	=
合计	<u>7,801,904,263.38</u>	<u>100.00%</u>	=	=

[注] 其他应收款种类的说明

- ① 单项金额重大并单项计提坏账准备：金额 1,000 万元以上(含)的其他应收款。
- ② 按组合计提坏账准备：除已包含在范围①以外，按类似信用风险特征划分为若干组合，按组合计提坏账准备的其他应收款。
- ③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备：除已包含在范围①以外，有确凿证据表明可收回性存在明显差异，单项计提坏账准备的其他应收款

(2) 坏账准备计提情况

按组合计提坏账准备的其他应收款

期末按组合计提坏账准备情况

组合	期末数		
	账面余额	计提比例	坏账准备
关联方组合	10,784,854,904.66	92.29%	-
其他组合	<u>901,500,191.11</u>	<u>7.71%</u>	=
合计	<u>11,686,355,095.77</u>	<u>100.00%</u>	=

- (3) 期末无应收持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(4) 期末其他应收账款金额前 5 名情况

单位名称	期末数	款项性质或内容
宝龙地产控股有限公司	1,643,192,404.00	往来款
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	1,086,000,000.00	往来款
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	969,903,400.00	往来款
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	652,740,000.00	往来款
上海康睿房地产发展有限公司	650,000,000.00	往来款
合计	5,001,835,804.00	往来款

(5) 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制	1,643,192,404.00	14.06%
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,086,000,000.00	9.29%
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	969,903,400.00	8.30%
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	受同一母公司控制	652,740,000.00	5.59%
上海康睿房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	650,000,000.00	5.56%
上海宝龙精骏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	644,820,341.80	5.52%
晋江市晋龙实业发展有限公司	受同一最终控制方控制	450,000,000.00	3.85%
厦门宝龙实业有限公司	受同一最终控制方控制	446,000,000.00	3.82%
新乡宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	350,000,000.00	2.99%
盐城宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	309,225,244.21	2.65%
上海宝龙芳骏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	300,000,000.00	2.57%
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	本公司之合营企业	300,000,000.00	2.57%
上海龙潜实业发展有限公司	受同一最终控制方控制	246,858,411.00	2.11%
烟台宝龙体育置业有限公司	受同一最终控制方控制	228,798,188.81	1.96%
杭州宝晋置业有限公司	受同一最终控制方控制	200,000,000.00	1.71%
杭州华展房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	200,000,000.00	1.71%
洛阳宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	200,000,000.00	1.71%
上海宝龙康骏房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	200,000,000.00	1.71%
天津宝龙城房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	193,233,000.00	1.65%
安溪宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	190,959,291.90	1.63%
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	165,420,814.65	1.42%
上海贤通置业有限公司	受同一最终控制方控制	154,920,000.00	1.33%
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制	150,935,939.00	1.29%
上海宝龙富嘉房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	150,000,000.00	1.28%
重庆宝龙长润置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	150,000,000.00	1.28%

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应收款 余额的比例
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制	145,000,000.00	1.24%
蚌埠宝龙置业有限公司	受同一最终控制方控制	99,275,737.81	0.85%
山东泰安宝龙房屋租赁有限公司	受同一最终控制方控制	78,810,628.00	0.67%
杭州宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	57,000,000.00	0.49%
上海皓商投资管理有限公司	受同一最终控制方控制	39,917,327.55	0.34%
淮安宝龙建设发展有限公司	受同一最终控制方控制	33,153,971.02	0.28%
上海靖喆企业管理有限公司	受同一最终控制方控制	30,000,000.00	0.26%
天津宝龙园房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	24,565,000.00	0.21%
青岛宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	14,310,000.00	0.12%
烟台宝龙置业发展有限公司	受同一最终控制方控制	7,785,859.27	0.07%
拓邦企业管理（上海）有限公司	受同一最终控制方控制	5,383,701.12	0.05%
无锡龙麦餐饮娱乐有限公司	受同一最终控制方控制	3,884,080.00	0.03%
上海茂龙装饰设计工程有限公司	受同一最终控制方控制	3,640,251.70	0.03%
山东宝龙实业发展有限公司	受同一最终控制方控制	3,500,000.00	0.03%
无锡玉龙资产管理有限公司	受同一最终控制方控制	1,695,465.37	0.01%
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制	1,412,000.00	0.01%
烟台宝龙体育置业有限公司海阳雅乐轩酒店	受同一最终控制方控制	1,000,000.00	0.01%
盐城宝龙置业发展有限公司雅乐轩大酒店	受同一最终控制方控制	1,000,000.00	0.01%
宝龙地产（香港）控股有限公司	受同一最终控制方控制	496,719.59	0.00%
上海宝展房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业	10,892.06	0.00%
上海兴万置业有限公司	最终控制方之合营企业	6,235.80	0.00%
合计		10,784,854,904.66	92.29%

3、长期股权投资

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
厦门宝龙地产管理有限公司	成本法	4,338,000.00	204,894,645.55	-	204,894,645.55
上海瑞龙投资管理有限公司	成本法	105,000,000.00	105,000,000.00	-	105,000,000.00
SmartLineDevelopmentLimited	成本法	407,956.05	407,956.05	-	407,956.05
上海誉龙投资管理有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00
舟山东龙投资管理有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
福州宝龙房地产发展有限公司	成本法	8,046,519,585.13	8,046,519,585.13	7.67	8,046,519,592.80
盐城宝龙置业发展有限公司	成本法	143,446,800.00	806,178,420.48	-	806,178,420.48
常州宝龙置业发展有限公司	成本法	1,014,312,241.80	1,014,312,241.80	-	1,014,312,241.80
烟台宝龙体育置业有限公司	成本法	351,977,500.00	351,977,500.00	-	351,977,500.00
青岛宝龙置业发展有限公司	成本法	125,849,640.00	1,143,801,449.76	-	1,143,801,449.76
新乡宝龙置业发展有限公司	成本法	263,832,929.00	1,111,442,895.50	-	1,111,442,895.50

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

被投资单位名称	核算方法	投资成本	期初数	增减变动	期末数
无锡宝龙房地产发展有限公司	成本法	48,980,000.00	1,103,738,635.14	-	1,103,738,635.14
天津宝龙金骏房地产开发有限 责任公司	权益法	78,000,000.00	643,049,044.60	3,197,975.58	646,247,020.18
重庆宝龙长润置业发展有限公司	成本法	59,930,000.00	718,232,811.54	-39,950,900.00	678,281,911.54
杭州宝龙房地产开发有限公司	成本法	1,320,691,004.00		1,320,691,004.00	1,320,691,004.00
镇江宝龙置业发展有限公司	成本法	440,450,375.49	651,587,795.42	200,000,000.00	851,587,795.42
烟台宝龙置业发展有限公司	成本法	281,606,216.00	387,380,281.41	-	387,380,281.41
淮安宝龙建设发展有限公司	成本法	184,147,600.00	99,325,703.11	-	99,325,703.11
烟台宝龙房地产开发有限公司	成本法	246,824,800.00	410,993,770.88	-	410,993,770.88
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-	5,000,000.00
无锡誉恒资产经营管理有限公司	成本法	28,768,000.00	69,680,670.79	192,800,000.00	262,480,670.79
宁波宝龙轨交金海综合开发有限 公司	成本法	380,000,000.00	-	380,000,000.00	380,000,000.00
合计		<u>13,240,082,647.47</u>	<u>16,883,523,407.16</u>	<u>2,156,738,087.25</u>	<u>19,040,261,494.41</u>

(续上表)

被投资单位名称	持股比例	表决权 比例	持股比例与表决权 比例不一致的说明	减值准备	本期计提 减值准备	本期现 金红利
厦门宝龙地产管理有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
上海瑞龙投资管理有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
SmartLineDevelopmentLimited	100.00%	100.00%	-	-	-	-
上海誉龙投资管理有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
舟山东龙投资管理有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
福州宝龙房地产发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
盐城宝龙置业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
常州宝龙置业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
烟台宝龙体育置业有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
青岛宝龙置业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
新乡宝龙置业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
无锡宝龙房地产发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任 公司	65.00%	65.00%	-	-	-	-
重庆宝龙长润置业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
镇江宝龙置业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
烟台宝龙置业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
淮安宝龙建设发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
烟台宝龙房地产开发有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
上海宝龙皓丰企业发展有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
无锡誉恒资产经营管理有限公司	100.00%	100.00%	-	-	-	-
宁波宝龙轨交金海综合开发有限公司	95.00%	95.00%	-	-	-	-
合计						

4、营业收入/营业成本

(1) 明细情况

① 营业收入

项目	本期数	上年数
主营业务收入	409,080,498.58	350,218,470.67
其他业务收入	768,486.29	106,335.94
合计	409,848,984.87	350,324,806.61

② 营业成本

项目	本期数	上年数
主营业务成本	152,063,313.67	204,706,921.41
其他业务成本	=	=
合计	152,063,313.67	204,706,921.41

5、投资收益

(1) 明细情况

项目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	3,197,975.58	-25,391,413.55

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期数	上年数
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	3,197,975.58	-25,391,413.55

(3) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

十一、关联方关系及其交易

本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币元。

1、关联方关系

(1) 本公司的母公司情况

母公司	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
宝龙地产(香港)控股有限公司	母公司	有限责任公司	香港	许健康	地产开发	1.00 港元

(续上表)

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

(2) 本公司的子公司情况详见本财务报表附注七 1 之说明。

(3) 本公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
合营企业:				
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司[注 1]	有限责任公司	天津	许健康	地产开发
上海樽昶投资管理有限公司[注 1]	有限责任公司	上海	许健康	投资管理
联营企业:				
青岛宝龙房地产发展有限公司[注 2]	有限责任公司	青岛	许健康	地产开发
青岛宝龙大酒店管理有限公司[注 2]	有限责任公司	青岛	许健康	酒店管理
青岛宝龙资产管理有限公司[注 2]	有限责任公司	青岛	许健康	投资管理
上海泉商投资股份有限公司[注 2]	股份有限公司	上海	陈家泉	投资管理
上海兴万置业有限公司[注 2]	有限责任公司	上海	许健康	地产开发

被投资单位名称	注册资本(万元)	持股比例	表决权比例	关联关系
合营企业:				
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司[注 1]	12,000.00	65.00%	65.00%	本公司的合营企业
上海樽昶投资管理有限公司[注 1]	1,000.00	51.00%	51.00%	本公司的合营企业
联营企业:				
青岛宝龙房地产发展有限公司[注 2]	4,400.00	5.00%	5.00%	子公司的联营企业
青岛宝龙大酒店管理有限公司[注 2]	3,906.75	5.00%	5.00%	子公司的联营企业
青岛宝龙资产管理有限公司[注 2]	34,000.00	5.00%	5.00%	子公司的联营企业
上海泉商投资股份有限公司[注 2]	10,000.00	37.00%	37.00%	子公司的联营企业
上海兴万置业有限公司[注 2]	10,000.00	50.00%	50.00%	子公司的联营企业

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

注 2: 本公司子公司福州宝龙房地产发展有限公司于青岛宝龙房地产发展有限公司、青岛宝龙大酒店管理有限公司、青岛宝龙资产管理有限公司、上海泉商投资股份有限公司、上海兴万置业有限公司的董事会中派驻了董事，对其具有重大影响，因此，本公司合并财务报表中将其作为联营企业处理。

(4) 本公司的其他关联方情况

单位名称	与本公司的关系
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
舟山龙宇商业投资有限公司	本公司之合营企业
舟山龙宇大酒店有限公司	本公司之合营企业
重庆宝龙长润物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
中联环球有限公司/ChinaAllianceWorldwideLimited	受同一最终控制方控制
郑州宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
镇江宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制
长影长流（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影粤海（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影椰海（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影兴达（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影通达（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影南海（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影利达（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影金岛（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影福达（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
长影滨海（海南）房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
漳州宝龙小镇开发管理有限公司	受同一最终控制方控制
誉恒(香港)有限公司/EverFamous(HongKong)Limited	受同一最终控制方控制
永春宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
扬州金轮宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
扬州宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
盐城宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
烟台御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	受同一最终控制方控制
烟台宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
烟台宝龙金骏房地产有限公司	受同一最终控制方控制
徐州金碧房地产开发有限公司	本公司之合营企业
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
新乡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡玉龙资产管理有限公司	受同一最终控制方控制
无锡宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
拓邦企业管理(上海)有限公司	受同一最终控制方控制
天津愉景城置业有限公司	本公司之合营企业
天津顺集置业有限公司	本公司之合营企业

单位名称	与本公司的关系
天津龙湖睿沣置业有限公司	本公司之合营企业
天津联龙房地产开发有限公司	本公司之联营企业
天津骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
天津滨辉置业有限公司	本公司之合营企业
太仓宝华物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
苏州凯合投资咨询有限公司	最终控制方之合营企业
苏州红星美凯龙房地产开发有限公司	最终控制方之联营企业
绍兴豪湖房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
上海樽昶投资管理有限公司	最终控制方之联营企业
上海致展文化发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海致燊网络科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海展骥实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海展熵实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海展杉实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海展佩实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海展尼实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海展梅实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海源龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海御龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
上海盈捷贸易有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海煦新贸易有限公司	受同一母公司控制
上海旭亭置业有限公司	最终控制方之合营企业
上海旭梭实业有限公司	最终控制方之合营企业
上海兴万置业有限公司	本公司之合营企业
上海兴龙投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海夏锋企业管理有限公司	本公司之合营企业
上海熙翼建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海商盛投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海泉商投资股份有限公司	本公司之联营企业
上海丰杰企业管理有限公司	本公司之合营企业
上海茂龙装饰设计工程有限公司	受同一最终控制方控制
上海茂康投资有限公司	受同一最终控制方控制
上海龙潜实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海霖黎信息科技有限公司	受同一最终控制方控制
上海康谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
上海镌新企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海涇龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海锦财投资咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海寰亚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
上海华瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海华潜商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海华浣融资租赁有限公司	受同一最终控制方控制
上海湖康企业管理有限公司	本公司之联营企业
上海湖邦房地产有限公司	本公司之联营企业
上海赫臻实业有限公司	受同一最终控制方控制
上海豪湖实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海豪沧实业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海贵铂投资管理咨询有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝展房地产开发有限公司	本公司之合营企业
上海宝瞻商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝谦商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙展耀企业发展有限公司	最终控制方之合营企业
上海宝龙英聚企业发展有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙尚熹企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司艺珞境酒店	受同一最终控制方控制
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
厦门联商物流有限公司	受同一最终控制方控制
厦门华龙物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门华龙商业地产管理有限公司	受同一最终控制方控制
厦门宝镌商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
荣邦（香港）有限公司	受同一最终控制方控制
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙资产管理有限公司	本公司之联营企业
青岛宝龙置业发展有限公司	受同一母公司控制
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司宝龙房车公园	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙英聚商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

单位名称	与本公司的关系
青岛宝龙房地产发展有限公司	受同一最终控制方控制
青岛宝龙大酒店管理有限公司	本公司之联营企业
萍乡优元建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡优浦建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡天梦星营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡润天畅建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡纳迪通建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡合众创智广告有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡多辉营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
萍乡宝创房地产置业有限公司	受同一最终控制方控制
宁波毅泮达贸易有限公司	受同一最终控制方控制
宁波雅戈尔新长岛置业有限公司	最终控制方之合营企业
宁波雅戈尔北城置业有限公司	最终控制方之合营企业
宁波宝龙华展置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波宝龙华泓置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
宁波宝龙华泮置业发展有限公司	最终控制方之合营企业
南通星龙房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
南京威润房地产开发有限公司	最终控制方之合营企业
南京宝茂置业有限公司	本公司之联营企业
南京宝龙康浚置业发展有限公司	受同一最终控制方控制
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
龙丽(香港)有限公司/Welly Dragon (HongKong) LTD	受同一最终控制方控制
良声有限公司	受同一最终控制方控制
铸康企业管理（上海）有限公司	受同一最终控制方控制
晋江御龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
晋江市睿龙置业发展有限公司	本公司之合营企业
江油宝龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
嘉瑞投资有限公司	受同一最终控制方控制
汇建(香港)有限公司	受同一最终控制方控制
黄山顺展建筑工程有限公司	受同一最终控制方控制
黄山晋诚建筑设计有限公司	受同一最终控制方控制
黄山恒茂营销策划有限公司	受同一最终控制方控制
杭州展骧实业有限公司	最终控制方之合营企业
杭州萧山御龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州萧山宝龙置业有限公司	最终控制方之合营企业
杭州茂辉商务咨询有限公司	最终控制方之合营企业
杭州龙耀实业有限公司	受同一最终控制方控制

单位名称	与本公司的关系
杭州骏龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州皓龙企业管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州富阳宝龙商业投资管理有限公司	受同一最终控制方控制
杭州东辉置业有限公司	最终控制方之合营企业
富阳宝龙房地产开发有限公司艺悦酒店	受同一最终控制方控制
富阳宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
阜阳宝龙展耀置业有限公司	最终控制方之合营企业
阜阳宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
福州宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
东营宝龙商业经营管理有限公司	受同一最终控制方控制
东营宝龙房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
常州骏龙商业管理有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙资产管理经营有限公司/Powerlong Asset Management Limited	受同一最终控制方控制
宝龙置地发展有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙星创实业（香港）有限公司/Powerlong Xingchuang (Hong Kong) Limited	受同一最终控制方控制
宝龙星创实业（杭州）有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙文化集团控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙商业集团控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙华康(北京)投资有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产(香港)控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙地产(维京)控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙(香港)酒店集团控股有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙(香港)2 有限公司	受同一最终控制方控制
宝龙(香港)1 有限公司	受同一最终控制方控制
宝汇地产（香港）控股有限公司	最终控制方之合营企业
蚌埠御龙物资商贸有限公司	受同一最终控制方控制
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	受同一最终控制方控制
巴中泉商房地产开发有限公司	受同一最终控制方控制
安溪宝龙商业物业服务有限公司	受同一最终控制方控制
Wide Evolution LTD.	受同一母公司控制
Powerlong Source Limited	受同一最终控制方控制
Powerlong Golden Wheel International Famous Limited	最终控制方之合营企业
Powerlong Golden Wheel Coral Company Limited	最终控制方之合营企业
PL North America-NJ Port Imperial, Inc	受同一最终控制方控制
NEXT SUCCESS ESTATES LIMITED	受同一最终控制方控制
LS-NJ Port Imperial, LLC	最终控制方之合营企业

单位名称	与本公司的关系
LS-NJ Port Imperial JV, LLC	最终控制方之合营企业
LS-NJ Port Imperial EB5 Borrower, LLC	最终控制方之合营企业
LS-NJ Port Imperial Borrower, LLC	最终控制方之合营企业
Everland Development Limited	受同一最终控制方控制

2、关联方交易情况

(1) 购销商品、接受和提供劳务情况

① 采购商品/接受劳务情况表

关联方名称	关联交 易内容	定价方式 及决策程序	本期数		上年数	
			金额(万元)	占同类交易 金额比例	金额(万元)	占同类交易 金额比例
安溪宝龙商业物业服务有限公司	咨询费	协议价	-	-	254.17	0.04%
蚌埠宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	165.12	0.02%
常州骏龙商业管理有限公司	咨询费	协议价	1.73	0.00%	195.98	0.03%
福州宝龙商业经营管理有限公司	管理费	协议价	0.37	0.00%	255.96	0.04%
杭州骏龙企业管理有限公司	管理费	协议价	1.76	0.00%	481.66	0.07%
黄山顺展建筑工程有限公司	工程款	协议价	-	-	7,259.73	1.06%
晋江御龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	0.65	0.00%	249.90	0.04%
洛阳宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	157.82	0.02%
青岛宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	0.64	0.00%	173.85	0.03%
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	32.12	0.00%	228.13	0.03%
厦门宝镌商业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	479.81	0.07%
厦门华龙物业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	425.68	0.06%
厦门联商物流有限公司	工程款	协议价	19,995.02	2.53%	25,942.50	3.80%
山东宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	154.51	0.02%	1,074.11	0.16%
上海宝龙物业管理有限公司	管理费	协议价	136.97	0.02%	964.65	0.14%
上海宝谦商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	174.11	0.03%
上海宝瞻商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	57.76	0.01%	214.16	0.03%
上海贵铂投资管理咨询有限公司	咨询费	协议价	-	-	724.53	0.11%
上海华潜商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	16.53	0.00%
上海华瞻商业经营管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	594.71	0.09%
上海寰亚建筑设计有限公司	工程款	协议价	-	-	301.89	0.04%
上海泾龙企业管理有限公司	商业开办费	协议价	2.30	0.00%	103.34	0.02%
上海镌新企业管理有限公司	咨询费	协议价	3.16	0.00%	1,158.23	0.17%
上海茂龙装饰设计工程有限公司	咨询费	协议价	52.51	0.01%	424.20	0.06%
上海商盛投资管理咨询有限公司	咨询费	协议价	737.34	0.09%	512.71	0.08%

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

关联方名称	关联交 易内容	定价方式 及决策程序	本期数		上年数	
			金额(万元)	占同类交易 金额比例	金额(万元)	占同类交易 金额比例
上海熙翼建筑工程有限公司	工程款	协议价	5,748.16	0.73%	3,667.27	0.54%
上海煦新贸易有限公司	工程款	协议价	17,874.21	2.26%	8,819.98	1.29%
上海煦新企业管理有限公司	咨询费	协议价	13.35	0.00%	273.20	0.04%
上海盈捷贸易有限公司	工程款	协议价	2,375.59	0.30%	3,444.51	0.50%
无锡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	127.81	0.02%
新乡宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	144.65	0.02%
新乡宝龙物业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	16.97	-%
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	140.07	0.02%
烟台宝龙商业物业管理有限公司	咨询费	协议价	4.88	0.00%	563.09	0.08%
烟台御龙商业物业管理有限公司	商业开办费	协议价	-	-	344.91	0.05%
盐城宝龙商业物业管理有限公司	管理费	协议价	73.35	0.01%	400.27	0.06%
镇江御龙商业管理有限公司	咨询费	协议价	-	-	131.61	0.02%
郑州宝龙商业物业管理有限公司	管理费	协议价	205.34	0.03%	366.07	0.05%
重庆宝龙长润物业管理有限公司	管理费	协议价	111.32	0.01%	178.44	0.03%
福建平安报警网络有限公司	购买固定资产	协议价	4,329.48	0.55%	4,348.75	0.64%
厦门宝龙大酒店有限公司	酒店住宿服务费	协议价	95.88	0.01%	2.01	-
厦门宝龙工业股份有限公司	购买固定资产	购买	0.11	0.00%	2.11	-
		固定资产				
厦门宝龙信息产业发展有限公司	购买固定资产	购买	625.23	0.08%	169.40	0.02%
		固定资产				
厦门宝龙信息技术服务有限公司	购买固定资产	购买	94.25	0.01%	14.63	-
		固定资产				
上海广电宝龙办公	购买固定资产	购买	0.10	0.00%	3.42	-
通讯设备销售有限公司		固定资产				
晋江宝龙大酒店有限公司	酒店住宿	酒店住宿	28.30	0.00%	12.09	-
	服务费	服务费				
漳州市宝信办公设备有限公司	购买	购买	-	-	0.19	-
	固定资产	固定资产				
厦门宝龙信息科技发展有限公司	购买固定资产	购买固定	97.34	0.01%	-	-
		资产				
合计			105,707.45		65,704.93	

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方名称	关联交 易内容	定价方式 及决策程序	本期数		上年数	
			金额(万元)	占同类交易 金额比例(%)	金额(万元)	占同类交易 金额比例(%)
上海富奈实业有限公司	销售物料收入	协议价	-	-	7,327.62	0.69%
永春宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	43.45	0.01%	1,363.41	0.13%
上海宝龙睿承房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	924.00	0.18%	966.67	0.09%
郑州宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	386.84	0.68%
青岛即墨宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	228.43	0.40%
无锡宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	219.06	0.39%
盐城宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	206.92	0.36
晋江御龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	141.08	0.25%
上海煦新贸易有限公司	销售物料收入	协议价	340.66	0.06%	115.00	0.01%
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	6.85	0.00%	107.87	0.01%
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	租赁收入	协议价	-	-	90.74	0.16%
富阳宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	73.92	0.01%	87.79	0.01%
上海商盛投资管理咨询有限公司	租赁收入	协议价	-	-	51.53	0.09%
杭州宝龙房地产开发有限公司	销售物料收入	协议价	73.40	0.01%	34.13	0.00%
烟台宝龙体育置业有限公司	租赁收入	协议价	-	-	23.83	0.04%
海阳宝龙度假酒店						
安溪宝龙商业物业服务服务有限公司	租赁收入	协议价	-	-	15.00	0.03%
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	销售物料收入	协议价	190.13	0.04%	11.36	0.00%
上海宝龙英聚企业发展有限公司	租赁收入	协议价	-	-	8.81	0.02%
上海茂龙装饰设计工程有限公司	租赁收入	协议价	-	-	6.11	0.01%
青岛草上飞乐园有限公司	其他收入	协议价	-	-	2.34	0.07%
福州宝龙乐园游乐有限公司	租赁收入	协议价	234.88	1.95%	313.76	0.55%
安溪裕龙游乐有限公司	租赁收入	协议价	-	-	64.01	0.11%
许太(黄丽真)	销售物料收入	协议价	-	-	9,004.64	0.85%
天津宝龙金骏房地产开发有限责 任公司	租赁收入	协议价	3,341.86	27.71%	-	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	租赁收入	协议价	2,322.54	19.26%	-	-
阜阳宝龙展耀置业有限公司	租赁收入	协议价	279.77	2.32%	-	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	租赁收入	协议价	924.06	7.66%	-	-
上海旭亨置业有限公司	租赁收入	协议价	3,020.79	25.05%	-	-
福州宝龙乐园游乐有限公司	其他收入	协议价	76.85	0.18%	-	-
许华芳	其他收入	协议价	0.22	0.00%	=	-
合计			<u>11,853.38</u>		<u>20,776.95</u>	

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

2、关联担保情况

(1) 保证担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
郑州宝龙商业物业管理有限公司	郑州宝龙房屋租赁有限公司	主债权 65,000 万元及利息\罚息等	2013/10/11	2023/10/10	否
宝龙地产控股有限公司	重庆宝龙长润置业发展有限公司	325,000,000.00	2015/08/25	2020/08/25	否
许健康、黄丽真、许华芳、施思妮、 晋江御龙商业物业管理有限公司	晋江市晋龙实业发展有限公司	450,000,000.00	2015/12/30	2025/12/20	否
许华芳	厦门宝龙实业有限公司	1,100,000,000.00	2015/01/27	2020/04/03	否
宝龙地产控股有限公司	杭州华展房地产开发有限公司	900,000,000.00	2015/02/12	2020/02/11	否
许华芳	上海宝龙展飞房地产开发有限公司	1,800,000,000.00	2014/11/19	2018/01/13	否
许健康、黄丽真、许华芳、施思妮	厦门宝龙地产管理有限公司	470,000,000.00	2014/12/30	2024/12/30	否
宝龙地产控股有限公司、上海宝龙 实业发展（集团）有限公司	宝龙集团(青岛)置业 发展有限公司	130,000,000.00	2016/05/11	2026/05/10	否
宝龙地产控股有限公司、上海宝龙 实业发展（集团）有限公司	杭州宝龙房地产开发 有限公司	800,000,000.00	2016/02/22	2018/09/07	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公 司、宝龙地产控股有限公司	杭州华展房地产开发 有限公司	700,000,000.00	2016/04/28	2018/07/01	否
宝龙地产控股有限公司、上海瑞龙 投资管理有限责任公司	上海宝龙精骏房地产 开发有限公司	300,000,000.00	2016/01/21	2018/01/24	否
宝龙地产控股有限公司	上海宝龙实业发展 （集团）有限公司	主债权及利息， 因主债权及利息 而产生的违约金、 损害赔偿金、实现 债权的费用	2016/01/25	2018/04/07	否
宝龙地产控股有限公司	上海宝龙实业发展 （集团）有限公司	主债权及利息， 因主债权及利息 而产生的违约金、 损害赔偿金、实现 债权的费用	2016/01/25	2019/04/07	否
上海宝龙实业发展（集团）有限公司、 洛阳宝龙商业物业管理有限公司	洛阳宝龙置业发展 有限公司	398,000,000.00	2016/10/29	2026/10/31	否
许健康、安溪宝龙商业物业服务有 限公司	安溪宝龙资产经营管 理有限公司	300,000,000.00	2016/07/28	2026/08/05	否
宝龙地产控股有限公司、无锡宝龙 房地产发展有限公司、许健康	无锡誉恒资产经营管 理有限公司	350,000,000.00	2016/06/24	2021/07/21	否

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
许健康、宝龙地产控股有限公司	杭州宝龙房地产开发 有限公司	285,000,000.00	2016/06/22	2018/08/12	否
宝龙地产控股有限公司	上海宝龙实业发展 (集团)有限公司	150,000,000.00	2017/04/10	2018/04/09	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公 司、镇江御龙商业管理有限公司	镇江宝龙置业发展有 限公司	150,000,000.00	2017/06/20	2027/07/09	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公 司、镇江御龙商业管理有限公司	镇江宝龙置业发展有 限公司	60,000,000.00	2017/06/20	2027/07/27	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公 司、镇江御龙商业管理有限公司	镇江宝龙置业发展有 限公司	50,000,000.00	2017/06/20	2027/07/30	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公 司、镇江御龙商业管理有限公司	镇江宝龙置业发展有 限公司	90,000,000.00	2017/06/20	2027/08/10	否
宝龙地产控股有限公司	新乡宝龙置业发展有 限公司	50,000,000.00	2017/11/20	2019/11/20	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司、 宝龙地产(香港)控股有限公司	烟台宝龙置业发展 有限公司	699,200,000.00	2017/12/12	2018/12/31	否
天津宝龙城房地产开发有限公司	天津骏龙商业管理有 限公司	63,000,000.00	2015/04/23	2018/04/22	否
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	青岛宝龙商业物业 管理有限公司	240,000,000.00	2014/04/28	2024/04/28	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公司	宁波宝龙华展置业 发展有限公司	320,000,000.00	2017/09/26	2020/09/25	否
宝龙地产控股有限公司、上海宝龙 实业发展(集团)有限公司、安徽 国耀地产发展有限公司	阜阳宝龙展耀置业有 限公司	1,000,000,000.00	2016/06/22	2018/06/24	否
杭州宝龙房地产开发有限公司、宝 龙地产控股有限公司	杭州萧山宝龙置业有 限公司	420,000,000.00	2016/06/01	2026/10/26	否
许健康、上海宝龙实业发展(集团) 有限公司、上海豪盛投资集团有限 公司	上海兴万置业有限公 司	1,280,000,000.00	2016/12/01	2018/12/27	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公 司	杭州茂辉商务咨询有 限公司	对主合同项下债 务人全部债权的 50%提供连带责任 保证	2017/06/29	2019/07/02	否
上海宝龙实业发展(集团)有限公 司、上海旭辉企业管理有限公司	上海宝展房地产开发 有限公司	2,364,610,000.00	2017/10/23	2018/10/23	否

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 抵押担保

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保 借款余额	借款到期日
宝龙集团（青岛）置业发展有限公司	青岛宝龙商业物业管理有限公司	工商银行青岛城阳支行	固定资产 土地使用权	198,936,067.61 22,332,911.97	156,000,000.00	2024/04/28
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	富邦银行(香港)有限公司	投资性房地产	633,643,122.60	213,000,000.00	2018/10/09
宝龙集团（青岛）置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	光大银行 厦门分行	投资性房地产	63,195,338.29	45,000,000.00	2018/04/26
宝龙集团(青岛)置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	浦发银行 厦门分行	投资性房地产	14,321,999.01	30,000,000.00	2018/02/26
宿迁宝龙置业发展有限公司	宝龙地产控股有限公司	交行 FTN	投资性房地产	1,146,486,244.81	323,000,000.00	2019/07/15
蚌埠宝龙置业有限公司	宝龙地产控股有限公司	东亚银行	投资性房地产	351,248,895.74	63,000,000.00	2018/01/05
厦门宝龙地产管理有限公司	宝龙地产控股有限公司	中国银行香港	投资性房地产	457,500,000.00	22,777,650.00	2018/03/15
厦门宝龙地产管理有限公司	宝龙地产控股有限公司	中国银行香港	投资性房地产	457,500,000.00	174,189,999.98	2018/02/28
洛阳宝龙置业发展有限公司	厦门联商物流有限公司	农业银行思明支行	投资性房地产	190,605,803.61	250,000,000.00	2018/04/27
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	厦门联商物流有限公司	民生银行金榜支行	投资性房地产	338,401,149.60	200,000,000.00	2018/05/31
富阳宝龙房地产开发有限公司	新乡宝龙置业发展有限公司	中原银行股份有限公司新乡金利支行	投资性房地产 固定资产	205,820,078.08 36,511,484.42	50,000,000.00	2019/11/20
蚌埠宝龙资产经营管理有限公司	厦门联商物流有限公司	招商银行厦门海沧支行	投资性房地产	155,484,832.04	65,000,000.00	2018/09/27

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

3、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项(单位:人民币元)

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
① 应收票据				
厦门联商物流有限公司	2,500,000.00	-	-	-
② 应收账款				
东营宝龙房地产开发有限公司	95,367.32	-	-	-
福州宝龙乐园游乐有限公司	509,038.82	-	-	-
富阳宝龙房地产开发有限公司	80,585.96	-	-	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	2,470,233.10	-	10,698.69	-
晋江御龙商业物业管理有限公司	99,449.91	-	66,603.26	-
青岛宝龙房地产发展有限公司	33,172.60	-	101,994.60	-
青岛宝龙商业物业管理有限公司	963,859.83	-	-	-
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	96,260.49	-	-	-
厦门宝龙大酒店有限公司	-	-	188.72	-
厦门宝龙信息技术服务有限公司	-	-	500.00	-
厦门联商物流有限公司	99,335,434.66	-	86,012,494.16	-
上海宝龙瑞胜房地产开发有限公司	-	-	527,556.42	-
上海宝龙物业管理有限公司	5,390,520.00	-	-	-
上海宝龙物业管理有限公司杭州分公司	388,561.13	-	-	-
上海宝谦商业经营管理有限公司	209,800.00	-	-	-
上海旭亨置业有限公司	67,420.20	-	-	-
上海煦新贸易有限公司	-	-	38,330,020.46	-
上海盈捷贸易有限公司	1,155,288.61	-	-	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	468,129.13	-	-	-
新乡宝龙商业物业管理有限公司	270,000.00	-	-	-
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	516,100.00	-	-	-
烟台宝龙体育置业有限公司海阳宝龙度假酒店	500,531.52	-	-	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	16,324.46	-	-	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	239,131.91	-	-	-
永春宝龙房地产开发有限公司	-	-	6,093.55	-
长影长流（海南）房地产开发有限公司	66,690.00	-	-	-
郑州宝龙商业物业管理有限公司	79,475.70	-	-	-
③ 其他应收款				
宝龙集团发展有限公司	-	-	81,203,811.82	-
上海兴万置业有限公司	97,983,601.41	-	-	-

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

(2) 应付关联方款项

项目及关联方名称	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
① 应付票据				
厦门联商物流有限公司	-	-	100,000,000.00	-
扬州金轮宝龙置业有限公司	4,000,000	-	-	-
② 应付账款				
扬州金轮宝龙置业有限公司	-	-	1,954,938.15	-
盐城宝龙商业物业管理有限公司	-	-	250,281.40	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	1,157,887.55	-	2,716,247.35	-
上海盈捷贸易有限公司	16,726,935.12	-	5,167,526.48	-
上海熙翼建筑工程有限公司	-	-	9,777,963.55	-
上海茂龙装饰设计工程有限公司	7,137,436.20	-	1,437,367.47	-
上海贵铂投资管理咨询有限公司	3,000,000.00	-	1,920,000.00	-
上海宝龙物业管理有限公司	-	-	5,390,520.00	-
厦门宝龙信息产业发展有限公司	76,770.00	-	475,255.00	-
青岛康城奥特莱斯购物中心有限公司	-	-	56.07	-
青岛宝龙英聚置地发展有限公司	-	-	787,064.70	-
青岛宝龙英聚文化旅游开发有限公司	-	-	77,947.15	-
青岛宝龙商业物业管理有限公司	-	-	2,385,462.11	-
晋江宝龙大酒店有限公司	130,936.24	-	139,002.48	-
黄山顺展建筑工程有限公司	3,899,950.36	-	4,024,800.00	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	-	-	408,016.93	-
富阳宝龙房地产开发有限公司	-	-	314,595.07	-
福州宝龙乐园游乐有限公司	-	-	174,376.31	-
福建平安报警网络有限公司	14,859,286.60	-	7,919,983.00	-
东营宝龙房地产开发有限公司	-	-	950,550.58	-
宝龙地产(香港)控股有限公司	-	-	31,661,158.17	-
厦门宝龙大酒店有限公司	184,011.36	-	-	-
厦门宝龙信息科技发展有限公司	222,804.55	-	-	-
杭州萧山宝龙置业有限公司	120,355.31	-	-	-
青岛李沧宝龙商业物业管理有限公司	103,196.53	-	-	-
上海宝龙英聚企业发展有限公司	2,212,700.00	-	-	-
上海宝瞻商业经营管理有限公司	17,132.15	-	-	-
上海睿商建筑工程有限公司	262,807.15	-	-	-
上海煦新贸易有限公司	11,180,092.66	-	-	-
宿迁宝龙商业物业管理有限公司	846,449.30	-	-	-
重庆宝龙长润物业管理有限公司	594,051.80	-	-	-
③ 其他应付款				
宝龙集团发展有限公司	-	-	434,417.93	-
宝龙地产控股有限公司	2,512,110,586.28	-	1,929,459,561.35	-
天津宝龙金骏房地产开发有限责任公司	-	-	189,262,150.25	-
杭州宝龙房地产开发有限公司	-	-	462,500,800.54	-

十二、或有事项

1、本公司为合并范围以外关联方提供担保情况详见本财务报表附注十一 2(2)之说明。

2、本公司合并范围内公司之间的担保情况

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司合并范围内公司之间的财产抵押担保情况

担保人	被担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保 借款余额	借款到期日
洛阳宝龙置业发展有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司	海通恒信国际租赁有限公司	存货	62,267,820.20	68,125,936.38	2019/05/05
宝龙集团（青岛）置业发展有限公司	上海宝龙实业发展（集团）有限公司	中国银行浦东开发区支行	投资性房地产	231,066,976.45	100,000,000.00	2018/04/09
上海宝龙康晟房地产发展有限公司	上海瑞龙投资管理有限公司	中信银行上海外滩支行	固定资产 土地使用权	211,944,268.10 82,819,283.59	245,000,000.00	2032/03/23
宝龙集团（青岛）置业发展有限公司、山东宝龙实业发展有限公司、山东泰安宝龙房地产租赁有限公司	徐州宝信房地产开发有限公司	山东省国际信托股份有限公司	投资性房地产	127,542,521.50	350,000,000.00	2019/07/14

十三、承诺事项

1、合并范围内公司之间的财产抵押、质押担保情况，详见本财务报表附注十二、2 之说明。

2、合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
新乡宝龙置业发展有限公司	兴业银行股份有限公司新乡分行	投资性房地产	484,934,580.91	320,000,000.00	2023/10/10
盐城宝龙置业发展有限公司	中国农业银行盐城中汇支行	投资性房地产	1,159,795,211.46	370,000,000.00	2023/08/25
重庆宝龙长润置业发展有限公司	东亚银行（中国）有限公司重庆市分行	投资性房地产	788,054,178.93	264,236,639.48	2020/08/25
重庆宝龙长润置业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司重庆分行	存货	283,448,840.74	35,000,000.00	2018/11/23
晋江市晋龙实业发展有限公司	中国民生银行厦门分行营业部	投资性房地产	1,485,838,297.40	410,000,000.00	2025/12/20
厦门宝龙实业有限公司	交通银行股份有限公司厦门分行,中国光大银行股份有限公司厦门分行	投资性房地产 固定资产 土地使用权 存货	1,538,505,160.25 11,965,018.84 111,225,665.99 364,244,894.57	499,001,013.42	2020/04/03

上海宝龙实业发展（集团）有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外，货币单位均为人民币元)

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
上海康睿房地产开发有限公司	工商银行上海市虹桥开发区支行	存货	770,764,152.32	143,905,300.00	2020/10/08
上海康睿房地产开发有限公司	农业银行上海青浦支行	存货	525,039,504.22	10,000,000.00	2020/02/23
上海康睿房地产开发有限公司	交通银行上海长宁支行	投资性房地产	946,433,030.17	116,950,000.00	2020/02/23
		土地使用权	32,353,237.70		
		固定资产	2,060,761.09		
		在建工程	90,610,485.06		
厦门宝龙地产管理有限公司	中国民生银行厦门分行	投资性房地产	915,000,000.00	90,000,000.00	2024/12/30
宝龙集团（青岛）置业发展有限公司	齐鲁银行青岛即墨支行	投资性房地产	194,398,132.34	110,500,000.00	2026/05/10
洛阳宝龙置业发展有限公司	中国银行股份有限公司洛阳洛南新区支行	投资性房地产	611,253,329.86	378,000,000.00	2026/10/31
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	交通银行上海宝山支行	存货	1,207,535,806.12	287,500,000.00	2021/11/10
上海宝龙富闽房地产开发有限公司	上海农商银行闵行支行	投资性房地产	615,642,156.69	237,500,000.00	2021/11/10
上海宝龙华睿房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市浦东开发区支行	土地使用权	59,498,895.49	194,000,000.00	2031/11/01
		固定资产	191,291,628.42		
无锡誉恒资产经营管理有限公司	东亚银行（中国）有限公司无锡分行/上海分行	投资性房地产	976,489,239.36	282,000,000.00	2021/07/21
山东泰安瑞龙大酒店有限公司	中国光大银行股份有限公司济南分行	固定资产	211,254,537.42	181,000,000.00	2026/07/25
		土地使用权	13,592,477.01		
上海宝龙展飞房地产开发有限公司	交通银行长宁支行	投资性房地产	1,296,399,925.06	1,000,000,000.00	2021/12/06
		土地使用权	265,075,123.85		
		固定资产	585,978,290.43		
		存货	532,801,637.53		
上海贤通置业有限公司	上海农商银行闵行支行、上海浦东发展银行股份有限公司奉贤支行、工商银行上海市虹桥开发区支行	投资性房地产	430,369,121.35	405,000,000.00	2028/11/15
		存货	337,331,367.92		
常州宝龙置业发展有限公司	华夏银行股份有限公司常州分行	投资性房地产	977,689,903.35	430,000,000.00	2027/03/20
		存货	58,273,800.31		
镇江宝龙置业发展有限公司	中国银行股份有限公司江苏分行	存货	508,960,723.13	400,000,000.00	2019/04/20
		投资性房地产	43,659,514.99		
福州宝龙房地产发展有限公司	星展银行上海分行	投资性房地产	1,823,013,660.29	800,000,000.00	2020/07/23
无锡玉祁宝龙置业有限公司	中国银行股份有限公司无锡惠山支行	存货	139,517,547.74	50,000,000.00	2018/06/30

上海宝龙实业发展(集团)有限公司
2017 年合并财务报表附注
(除特别说明外, 货币单位均为人民币元)

抵押单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物价值	担保借款余额	借款到期日
杭州华昆房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司杭州分行	投资性房地产	2,164,764,319.38	694,000,000.00	2032/09/12
上海宝龙嘉禧房地产开发有限公司	中国农业银行青浦城中支行	存货	67,521,445.35	147,500,000.00	2031/07/16
宁波汤仕玛置业有限公司	平安银行宁波分行	投资性房地产	135,080,526.95		
镇江宝龙置业发展有限公司	平安银行宁波分行	存货	313,896,771.83	275,000,000.00	2020/07/19
	南洋商业银行(中国)有限公司苏州分行	投资性房地产	510,836,775.29	146,250,000.00	2027/07/09
常州宝龙置业发展有限公司	东亚银行有限公司杭州分行	存货	16,914,560.37	25,500,000.00	2020/06/05
安溪宝龙资产经营管理有限公司	中国民生银行安溪支行	存货	341,545,504.87	285,000,000.00	2026/08/05

十四、资产负债表日后非调整事项

截止财务报告批准报出日, 本公司无应披露的重大资产负债表日后非调整事项。

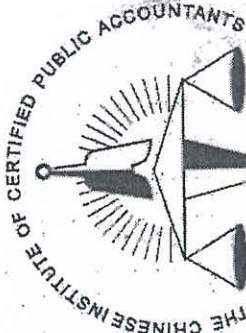
十五、财务报表的批准报出

本财务报表已经公司董事会于 2018 年 4 月 25 日批准报出。

上海宝龙实业发展(集团)有限公司

二〇一八年四月二十五日





中国注册会计师

姓名: 董超强
 Full name: 董超强
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1968-11-05
 Date of birth: 1968-11-05
 工作单位: 上海会计师事务所(特殊普通
 Working unit: 上海会计师事务所(特殊普通
 身份证号码: 610302196811052032
 Identity card No: 610302196811052032



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.

证书编号: 310000081976
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2008 年 11 月
 Date of Issuance



2017年 4月 3日

本复印件已审核与原件一致



姓名 Full name 张志云
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1975-04-25
 工作单位 Working unit 立信会计师事务所(特殊普通
 合伙)
 身份证号码 Identity card No. 310102197504253292



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.

证书编号: 310000060011
 No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance

2008 年 05 月



2017年 4月 3日

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 0001116

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、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一七年十二月十八日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

上海会计师事务所 (特殊普通合伙)

张晓明

注册会计师

营 场 所: 上海市静安区威海路755号25层

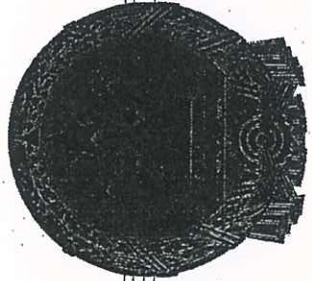
组 织 形 式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000098

批准执业文号: 沪财会〔98〕160号 (转制批文 沪财会〔2013〕71号)

批准执业日期: 1998年12月28日 (转制日期 2013年12月11日)

本复印件已审核与原件一致



证书序号: 000420

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



本复印件已审核与原件一致

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

首席合伙人: 张晓荣



证书号: 32 发证时间: 二〇〇九年十二月二十六日
证书有效期至: 二〇〇九年十二月二十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310106086242261L

证照编号 06000000201803050018

名称 上会会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 上海市静安区威海路755号25层

执行事务合伙人 张健, 张晓荣, 耿磊, 巢序, 朱清滨, 杨滢

成立日期 2013年12月27日

合伙期限 2013年12月27日至2033年12月26日

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、分离、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。

【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



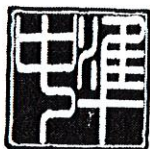
本复印件已审核与原件一致

2018 03 月 05 日

上海宝龙实业发展有限公司
关于非公开发行公司债券
募集资金年度存放与使用情况

鉴 证 报 告

2016 年度



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

Zhongzhun Certified Public Accountants

(电话) TEL: (010) 88356126

(传真) FAX: (010) 88354837

(邮编) POSTCODE: 100044

(地址) ADDRESS: 北京市海淀区首体南路 22 号楼 4 层

关于非公开发行公司债券
募集资金年度存放与使用情况

鉴 证 报 告

目 录

一、 鉴证报告

二、 附送资料

附件 1：募集资金存放与实际使用情况的专项报告

附件 2：募集资金使用情况对照表

三、 中准会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照（复印件）

四、 中准会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书（复印件）

五、 中准会计师事务所（特殊普通合伙）证券期货相关业务许可证（复印件）

六、 签字注册会计师证书复印件



中准会计师事务所（特殊普通合伙）
Zhongzhun Certified Public Accountants

关于非公开发行公司债券 募集资金年度存放与使用情况 鉴证报告

中准专字[2017]1408号



上海宝龙实业发展有限公司全体股东：

我们接受委托，对上海宝龙实业发展有限公司（以下简称“贵公司”）2016年度《董事会关于公司2015年度非公开发行公司债券募集资金存放与实际使用情况的专项报告》执行了合理保证的鉴证业务。

一、董事会的责任

贵公司董事会的责任是按照《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》及相关文件等规定编制募集资金存放和实际使用情况专项报告。这种责任包括设计、执行和维护与募集资金存放与实际使用情况专项报告编制相关的内部控制，确保编制的募集资金存放和实际使用情况专项报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并向注册会计师提供真实、准确、完整的相关资料。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对贵公司2016年度《董事会关于公司2015年度非公开发行公司债券募集资金存放与实际使用情况的专

项报告》发表鉴证结论。

三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否在所有重大方面按照《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》及相关格式指引的规定编制，是否不存在重大错报获取合理保证。

在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。

我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

四、鉴证结论

我们认为，贵公司 2016 年度《董事会关于公司 2015 年度非公开发行公司债券募集资金存放与实际使用情况的专项报告》在所有重大方面符合《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》、《上海宝龙实业发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集说明书》以及《上海宝龙实业发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集资金专项账户监管协议》等相关文件约定，并在所有重大方面如实反映了贵公司非公开发行公司债券募集资金 2016 年度实际存放与使用情况。

五、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供贵公司年度报告披露时使用，不得用作任何其他目的。
我们同意将本鉴证报告作为贵公司年度报告的必备文件，随同其他文件一起报送并对外披露。



中准会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月二十六日

主题词：上海宝龙实业发展有限公司

鉴证报告

地址：北京市海淀区首体南路22号楼4层

邮编：100044

电话：010-88356126

Add: 4th Floor, No.22, Shouti South Road, Haidian District, Beijing

Postal code: 100044

Tel: 010-88356126

上海宝龙实业发展有限公司董事会
关于公司 2015 年度非公开发行公司债券
募集资金存放与实际使用情况的专项报告

根据证监会发布的《公司债券发行与交易管理办法》、深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》及相关格式指引的规定，本公司将 2015 年度非公开发行公司债券募集资金存放与实际使用情况专项说明如下：

一、募集资金基本情况

上海宝龙实业发展有限公司（以下简称“本公司”、“公司”）根据公司 2015 年 1 月 4 日召开的《上海宝龙实业发展有限公司关于发行公司债券的董事会决议》、2015 年 1 月 6 日召开的《上海宝龙实业发展有限公司关于发行公司债券的股东决定》、深圳证券交易所《关于上海宝龙实业发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券符合深交所转让条件的无异议函》（深圳函[2015]389 号）以及《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关规定，于 2015 年 12 月向合格投资者非公开发行面值总额人民币 5 亿元的公司债券。

2015 年 12 月 3 日，公司收到主承销商天风证券股份有限责任公司汇入的本次非公开发行公司债券所募集资金净额人民币 494,000,000.00 元（已扣除承销费用人民币 6,000,000.00 元）。

截止 2016 年 12 月 31 日，募集资金专户余额为 3,721.03 元，本年度使用及结余金额情况为：

项目	募集资金专户发生情况
截止 2015 年 12 月 7 日募集资金专户余额	494,000,000.00
加：利息收入	637.53

项目	募集资金专户发生情况
专项资金拨入	37,506,875.00
减：归还上海贤通置业有限公司贷款	192,000,000.00
归还常州宝龙置业有限公司贷款	27,780,000.00
归还上海宝龙康晟房地产发展有限公司利息	32,880,000.00
归还上海宝龙华睿房地产开发有限公司贷款	241,340,000.00
手续费支出	1,916.50
支付给投资人利息	37,501,875.00
截止 2016 年 12 月 31 日募集资金专户余额	3,721.03

截止 2016 年 12 月 31 日，募集资金专户的存储情况列示如下：

银行名称	账号	初始 存放日	初始存放金额	截止日余额	存放 方式
农业银行上海 闸北支行	03-334800040038933	2015-12-7	494,000,000.00	3,721.03	活期

二、募集资金存放和管理情况

为了规范公司募集资金的管理和使用，保护投资者的利益，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》以及《上海宝龙实业发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集资金专项账户监管协议》等相关文件规定，公司设立了相关募集资金专项账户用于 2015 年面向合格投资者非公开发行公司债券募集资金的存储和使用。

三、本年度募集资金的实际使用情况

根据公司《上海宝龙实业发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集说明书》、《上海宝龙实业发展有限公司 2015 年非公开发行公司债券募集资金专项账户监管协议》，本次债券募集资金 5 亿元扣除发行费用后全部用于补充公司营运资金或偿还贷款及利息，在集团母公司和各控股子公司内根据资金需求统筹使用，改善公司财务结构。

本公司募集资金实际使用情况如下：

（一）募集资金投资项目的资金使用情况

本公司实际使用募集资金人民币 494,000,000.00 元，具体情况详见附表《募集资金使用情况对照表》。

(二) 募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况

本公司不存在募集资金投资项目的实施地点、实施方式变更情况。

(三) 募集资金投资项目先期投入及置换情况

本公司不存在募集资金投资项目先期投入及置换情况。

(四) 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

本公司不存在用闲置募集资金暂时补充流动资金情况。

(五) 节余募集资金使用情况

本公司不存在将募集资金投资项目节余资金用于其他募集资金投资项目或非募集资金投资项目。

(六) 超募资金使用情况

本公司不存在超募资金使用的情况。

(七) 尚未使用的募集资金用途及去向

本公司募集资金均已使用。

(八) 节募集资金使用的其他情况

本公司不存在节募集资金使用的其他情况。

四、变更募集资金投资项目的资金使用情况

报告期内，本公司不存在变更募集资金投资项目的资金使用情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

本公司已披露的相关信息不存在不及时、真实、准确、完整披露的情况、募集资金

存放、使用、管理及披露不存在违规情形。

六、专项报告的批准报出

本专项报告业经公司董事会于 2017 年 3 月 27 日批准报出。

附表：募集资金使用情况对照表



附表:

募集资金使用情况对照表

2016年度

编制单位: 上海宝龙实业发展有限公司

单位:																					
募集资金总额		本年度投入募集资金总额		494,000,000.00		本年度投入募集资金总额		494,000,000.00													
报告期末变更用途的募集资金总额																					
累计变更用途的募集资金总额																					
累计变更用途的募集资金总额比例																					
承诺投资项目和超募资金投向		是否已变更项目(含部分变更)		募集资金承诺投资总额		调整后投资总额(1)		本年度投入金额		截至期末累计投入金额(2)		截止期末投入进度(3)=(2)/(1)		项目达到预定可使用状态日期		本年度实现的效益		是否达到预期效益		项目可行性是否发生重大变化	
承诺投资项目																					
归还上海贤通置业有限公司贷款		否		N/A		192,000,000.00				192,000,000.00		100%									
归还常州宝龙置业有限公司贷款		否		N/A		27,780,000.00				27,780,000.00		100%									
归还上海宝龙康晟房地产发展有限公司利息		否		N/A		32,880,000.00				32,880,000.00		100%									
归还上海宝龙华睿房地产开发有限公司贷款		否		N/A		241,340,000.00				241,340,000.00		100%									
承诺投资项目合计						494,000,000.00				494,000,000.00		100%									
超募资金投向																					
无																					
超募资金投向小计																					
合计						494,000,000.00				494,000,000.00		100%									
未达到计划进度或预计收益的情况和原因																					
项目可行性发生重大变化的情况说明																					
超募资金的金额、用途及使用进展情况																					
募集资金投资项目实施地点变更情况																					
募集资金投资项目实施方式调整情况																					
募集资金投资项目先期投入及置换情况																					
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况																					
项目实施出现募集资金结余的金额及原因																					
尚未使用的募集资金用途及去向																					
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况																					

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

健康



营业执照

(副本)₍₄₋₂₎

统一社会信用代码 91110108082889906D

名称 中准会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区首体南路22号楼4层04D

执行事务合伙人 田雍

成立日期 2013年10月28日

合伙期限 2013年10月28日至 2063年10月27日

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;投资咨询。(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。)

中准会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告附件专用章



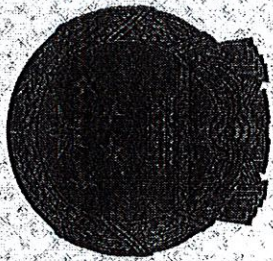
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 12 月 22 日

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



会计师事务所

执业证书

名称：中准会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：田雍

办公场所：北京市海淀区首体南路22号国兴大厦4层

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11000170

注册资本(出资额)：1645万元

批准设立文号：京财会许可[2013]0062号

批准设立日期：2013-10-11

中准会计师事务所（特殊普通合伙）
审计业务专用章

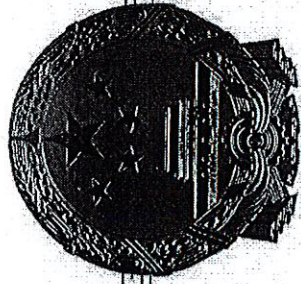
证书序号：NO. 019846

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》。



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000375

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

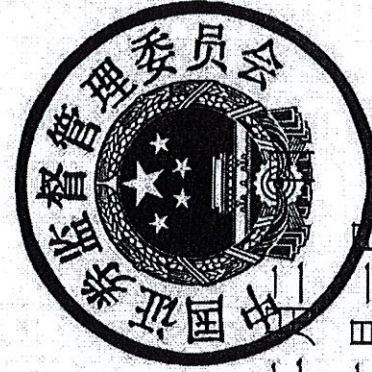
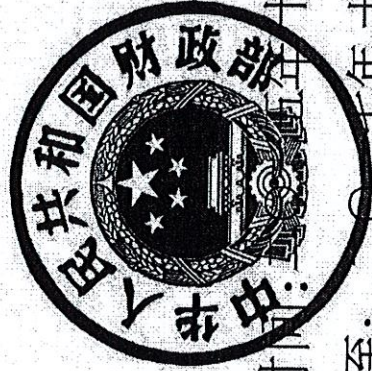
首席合伙人: 田雍

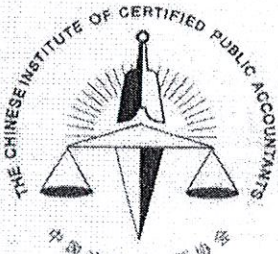
中准会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告附件专用章

证书号: 03

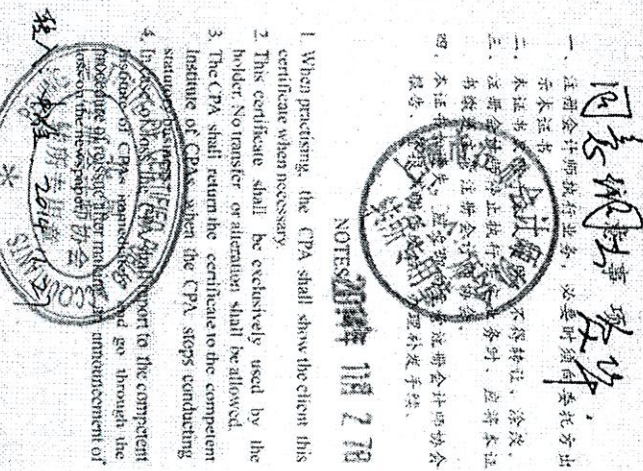
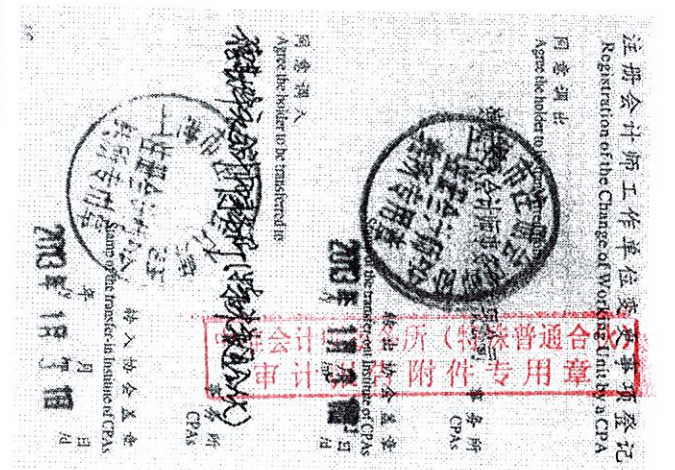
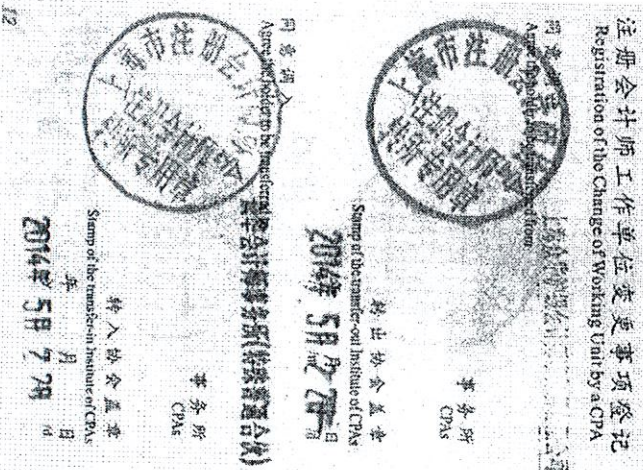
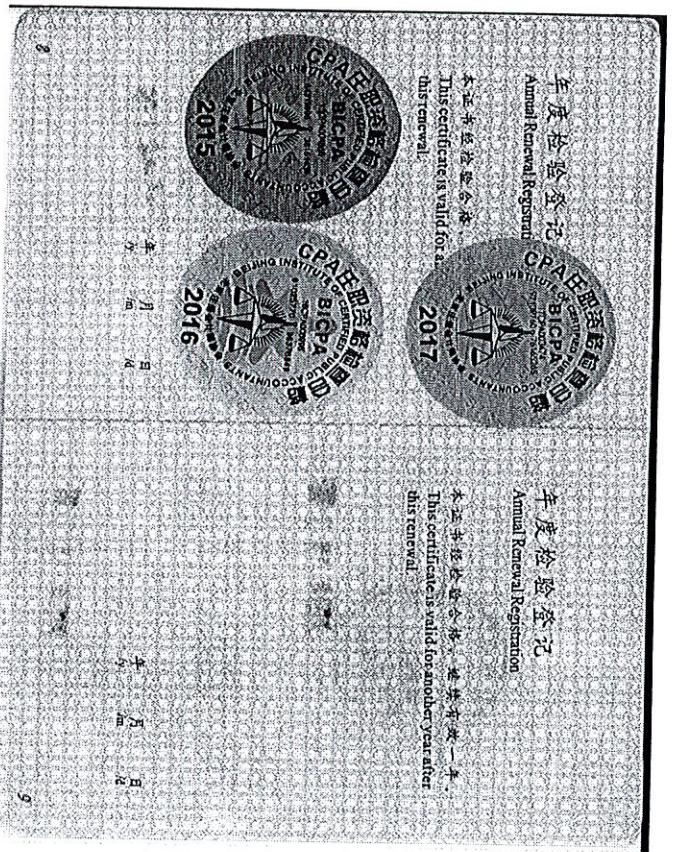
发证时间: 二〇一七年十二月一日

证书有效期至: 二〇一七年十二月一日





姓名 颜瑛
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1981-12-25
Date of birth
工作单位 德勤华永会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 330722198112250039
Identity card No.





姓名 张正强
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1974-09-13
Date of birth
工作单位 北京红日会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 429003197409132517
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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 张正强
Agree the holder to be transferred from

转出单位
CPA

同意 张正强
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意 张正强
Agree the holder to be transferred to

转入单位
CPA

同意 张正强
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

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 张正强
Agree the holder to be transferred from

转出单位
CPA

同意 张正强
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意 张正强
Agree the holder to be transferred to

转入单位
CPA

同意 张正强
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

