

重庆龙湖企业拓展有限公司
二〇一九年度财务报表
审 计 报 告

永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

审计报告

京永审字(2020)第145009号

重庆龙湖企业拓展有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了重庆龙湖企业拓展有限公司财务报表,包括2019年12月31日的合并资产负债表及资产负债表,2019年度的合并利润表及利润表、合并现金流量表及现金流量表、合并所有者权益变动表及所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了重庆龙湖企业拓展有限公司2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于重庆龙湖企业拓展有限公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

关键审计事项: 投资性房地产公允价值的评估

请参阅财务报表附注四、(十三)投资性房地产所述的会计政策及七、(一)10、投资性房地产

关键审计事项	审计应对
重庆龙湖企业拓展有限公司对投资性房地产的披露见合并财务报表附注七、(一)10、投资性房地产 重庆龙湖企业拓展有限公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量,于2019年12月31日,以公允价值计量的投资性房地产账面价值为人民币89,920,878,800.00元,于2019年度计入公允价值变动收益的投资性房地产评估增值为人民币4,347,410,181.14元。 评估值由重庆龙湖企业拓展有限公司参考其聘请的独立第三方评估师(以下称“评估师”)执行的评估决定 管理层对投资性房地产公允价值进行评估时涉及重要的会计估计和判断,鉴于该事项涉及重要会计估计和判断,以及对合并财务报表的重大影响,我们在审计工作中对该事项给予了特别关注。	我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括: (1)我们评估了评估师的胜任能力、专业能力及其客观性 (2)我们与重庆龙湖企业拓展有限公司管理层沟通了各投资性房地产选用的估值技术,取得和查看了由评估师出具的重庆龙湖企业拓展有限公司投资性房地产物业评估报告,并结合重庆龙湖企业拓展有限公司各投资性房地产的实际开发状况,评估了评估师选取的相关估值技术的相关性和合理性。 基于所实施的审计程序,我们取得的证据支持了管理层在投资性房地产公允价值的评估中对采用的评估方法及对关键输入值作出的重要会计估计和判断。
关键审计事项: 房地产开发项目的收入确认	
请参阅财务报表附注四、(二十三)收入确认方法所述的会计政策及七、(一)32(1)营业收入	
如财务报表附注七、(一)32(1)、营业收入所述,2019年度,重庆龙湖企业拓展有限公司房地产开发项目收入为138,748,186,610.88元,占营业收入总额的96.27%,金额及比例重大。 重庆龙湖企业拓展有限公司在以下条件均已满足时确认房地产开发项目的收入:(1)与客户签署《商品房买卖合同》;(2)收到客户全部房款或收到客户首付款并对剩余房款有确切的付款安排;(3)房屋已被客户接受,或根据买卖合同约定被视同已获客户接受(以较早者为准) 因为房地产开发项目收入对重庆龙湖企业拓展有限公司的重要性,我们将房地产开发项目的收入确认为关键审计事项。	我们就房地产开发项目的收入确认执行的主要审计程序如下: (1)评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性; (2)检查公司的标准房产买卖合同条款,评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。 (3)就本年确认房产销售收入的项目,选取样本,检查买卖合同及可以证明房产已被客户接受,或被视为已获客户接受的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认。 (4)就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目,选取样本,检查可以证明房产已被客户接受,或被视为已获客户接受的支持性文件,以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

四、其他信息

重庆龙湖企业拓展有限公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其

他信息包括重庆龙湖企业拓展有限公司 2019 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督重庆龙湖企业拓展有限公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

<此页无正文>



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十一日



合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

资 产	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：	1		
货币资金	2	57,294,135,843.24	42,817,426,414.53
交易性金融资产	3	450,000,000.00	
衍生金融资产	4		
应收票据	5		
应收账款	6	2,889,918,560.39	2,559,531,653.84
应收款项融资	7		
预付款项	8	11,724,560,065.61	13,119,211,054.10
其他应收款	9	67,846,330,831.59	49,403,654,428.28
存货	10	317,817,084,401.42	253,443,006,343.53
合同资产	11		
持有待售资产	12		
一年内到期的非流动资产	13		
其他流动资产	14	13,498,102,576.78	10,020,222,794.76
流动资产合计	15	471,520,132,279.03	371,363,052,689.04
非流动资产：	16		
债权投资	17		
其他债权投资	18		
长期应收款	19		
长期股权投资	20	14,727,692,177.19	14,463,339,399.29
其他权益工具投资	21		
其他非流动金融资产	22	480,947,085.19	383,265,927.00
投资性房地产	23	89,920,878,800.00	70,761,488,289.65
固定资产	24	1,244,844,113.75	715,415,248.32
在建工程	25		
生产性生物资产	26		
油气资产	27		
无形资产	28	320,747,868.18	194,067,480.73
开发支出	29		
商誉	30		
长期待摊费用	31	3,044,768,684.33	2,081,193,455.48
递延所得税资产	32	7,761,169,376.42	4,577,627,933.67
其他非流动资产	33	169,999,999.96	190,000,000.00
	34		
	35		
	36		
	37		
	38		
	39		
	40		
非流动资产合计	41	117,671,048,105.02	93,366,397,734.14
资产总计	42	589,191,180,384.05	464,729,450,423.18

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2019年12月31日

会合01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	行次	期末余额	上年年末余额
流动负债：	44		
短期借款	45	20,000,000.00	
交易性金融负债	46		
衍生金融负债	47		
应付票据	48	606,111,686.10	963,038,253.42
应付账款	49	59,987,753,183.76	44,113,601,231.27
预收款项	50		
合同负债	51	154,368,953,063.61	111,757,545,751.49
应付职工薪酬	52	1,591,834,282.04	1,855,213,823.48
应交税费	53	27,533,066,934.44	18,739,085,289.34
其他应付款	54	51,855,544,434.65	42,299,019,768.90
持有待售负债	55		
一年内到期的非流动负债	56	7,687,735,441.43	5,339,664,821.94
其他流动负债	57		
流动负债合计	58	303,650,999,026.03	225,067,168,939.84
非流动负债：	59		
长期借款	60	61,428,002,820.27	50,228,875,500.00
应付债券	61	32,421,149,463.11	30,784,750,504.41
其中：优先股	62		
永续债	63		
长期应付款	64		
预计负债	65		
递延收益	66		
递延所得税负债	67	8,784,006,922.90	7,609,936,269.25
其他非流动负债	68		
非流动负债合计	69	102,633,159,206.28	88,623,562,273.66
负债合计	70	406,284,158,232.31	313,690,731,213.50
所有者权益：	71		
实收资本	72	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
其他权益工具	73		
其中：优先股	74		
永续债	75		
资本公积	76	749,153,894.11	748,950,973.27
减：库存股	77		
其他综合收益	78	4,697,259,298.65	4,694,339,785.54
专项储备	79		
盈余公积	80	37,858,365.99	37,858,365.99
未分配利润	81	77,202,475,556.82	71,088,548,410.21
归属于母公司所有者权益合计	82	83,994,747,115.57	77,877,697,535.01
少数股东权益	83	98,912,275,036.17	73,161,021,674.67
所有者权益合计	84	182,907,022,151.74	151,038,719,209.68
负债和所有者权益总计	85	589,191,180,384.05	464,729,450,423.18

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2019年度

会合02表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	144,118,122,654.52	111,597,789,177.50
减：营业成本	2	94,415,901,753.89	72,296,255,877.05
税金及附加	3	10,888,433,104.06	8,728,970,999.96
销售费用	4	4,066,042,853.67	3,003,381,557.84
管理费用	5	4,997,268,533.24	4,199,636,517.46
研发费用	6		
财务费用	7	-547,854,484.55	-379,326,892.16
其中：利息费用	8	42,927,021.24	47,882,873.43
利息收入	9	646,051,065.81	562,406,804.04
加：其他收益	10	1,585,864.69	
投资收益（损失以“-”号填列）	11	1,571,445,419.09	519,375,569.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12	1,531,501,368.79	513,305,174.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	13		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	4,347,410,181.14	4,501,441,288.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18	-11,506,598.30	47,479.52
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	36,207,265,760.83	28,769,735,454.45
加：营业外收入	20	244,202,192.71	196,092,935.19
减：营业外支出	21	155,595,869.24	273,447,769.36
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	36,295,872,084.30	28,692,380,620.28
减：所得税费用	23	9,239,838,174.18	7,301,998,715.72
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24	27,056,033,910.12	21,390,381,904.56
（一）按经营持续性分类	25	27,056,033,910.12	21,390,381,904.56
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26	27,056,033,910.12	21,390,381,904.56
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	27		
（二）按所有权归属分类	28	27,056,033,910.12	21,390,381,904.56
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	29	18,113,927,146.61	16,394,474,546.47
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	30	8,942,106,763.51	4,995,907,358.09
五、其他综合收益的税后净额	31	2,919,513.11	34,762,478.01
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	32	2,919,513.11	34,762,478.01
1、不能重分类进损益的其他综合收益	33	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	34	2,919,513.11	34,762,478.01
（1）外币财务报表折算差额	35	2,919,513.11	1,621,060.77
（2）投资性房地产转换日公允价值变动	36		33,141,417.24
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	37		
六、综合收益总额	38	27,058,953,423.23	21,425,144,382.57
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	39	18,116,846,659.72	16,429,237,024.48
（二）归属于少数股东的综合收益总额	40	8,942,106,763.51	4,995,907,358.09

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2019年度

会合03表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	198,764,005,181.37	143,164,328,532.73
收到的税费返还	3		192,311,618.24
收到其他与经营活动有关的现金	4	61,260,209,731.12	55,783,465,808.98
经营活动现金流入小计	5	260,024,214,912.49	199,140,105,959.95
购买商品、接受劳务支付的现金	6	130,823,896,813.74	98,845,721,658.78
支付给职工以及为职工支付的现金	7	6,519,038,140.89	5,155,830,972.77
支付的各项税费	8	19,350,660,411.47	14,014,199,193.07
支付其他与经营活动有关的现金	9	86,469,211,468.86	76,667,067,618.78
经营活动现金流出小计	10	243,162,806,834.96	194,682,819,443.40
经营活动产生的现金流量净额	11	16,861,408,077.53	4,457,286,516.55
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	451,287,745.05	
取得投资收益收到的现金	14	1,124,519,499.19	1,280,685,977.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	68,385,753.76	27,738,040.73
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16	492,501.83	
收到其他与投资活动有关的现金	17	95,349,831.31	83,766,010.13
投资活动现金流入小计	18	1,740,035,331.14	1,392,190,028.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	12,516,127,386.42	16,139,800,118.99
投资支付的现金	20	2,073,174,068.24	3,535,751,117.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21	5,928,133,882.78	6,348,988,589.71
支付其他与投资活动有关的现金	22	541,026,602.89	1,742,688,464.84
投资活动现金流出小计	23	21,058,461,940.33	27,767,228,291.24
投资活动产生的现金流量净额	24	-19,318,426,609.19	-26,375,038,263.01
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26	10,929,856,240.34	18,348,483,810.68
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27	10,929,856,240.34	18,348,483,810.68
取得借款收到的现金	28	49,278,080,175.03	53,330,130,588.00
收到其他与筹资活动有关的现金	29	540,975,200.00	1,574,643,119.00
筹资活动现金流入小计	30	60,748,911,615.37	73,253,257,517.68
偿还债务支付的现金	31	34,193,032,846.86	22,103,248,820.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32	9,110,712,093.34	8,105,462,332.05
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	33	1,500,194,680.27	3,426,140,936.78
支付其他与筹资活动有关的现金	34	578,865,597.63	3,003,053,710.83
筹资活动现金流出小计	35	43,882,610,537.83	33,211,764,862.88
筹资活动产生的现金流量净额	36	16,866,301,077.54	40,041,492,654.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37	2,619,299.54	-62,181,466.38
五、现金及现金等价物净增加额	38	14,411,901,845.42	18,061,559,441.96
加：期初现金及现金等价物余额	39	42,638,785,099.91	24,577,225,657.95
六、期末现金及现金等价物余额	40	57,050,686,945.33	42,638,785,099.91

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2019年度

单位：人民币元

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

项 目	本年金额											所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益
	实收资本	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	小计					
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	748,950,973.27	-	4,694,339,785.54	-	37,858,365.99	71,088,548,410.21	77,877,697,535.01	73,161,021,674.67	151,038,719,209.68			
加：会计政策变更										-			
前期差错更正										-			
其他										-			
二、本年初余额	1,308,000,000.00	748,950,973.27	-	4,694,339,785.54	-	37,858,365.99	71,088,548,410.21	77,877,697,535.01	73,161,021,674.67	151,038,719,209.68			
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		202,920.84	-	2,919,513.11	-	-	6,113,927,146.61	6,117,049,580.56	25,751,253,361.50	31,868,302,942.06			
（一）综合收益总额				2,919,513.11	-	-	18,113,927,146.61	18,116,846,659.72	8,942,106,763.51	27,058,953,423.23			
（二）所有者投入和减少资本		202,920.84	-	-	-	-	-	202,920.84	18,970,907,564.33	18,971,110,485.17			
1、所有者投入的普通股				-	-	-	-	-	18,970,907,564.33	18,970,907,564.33			
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		202,920.84	-	-	-	-	-12,000,000,000.00	-12,000,000,000.00	-2,161,760,966.34	202,920.84			
（三）利润分配				-	-	-	-12,000,000,000.00	-12,000,000,000.00	-2,161,760,966.34	-14,161,760,966.34			
1、提取盈余公积				-	-	-	-12,000,000,000.00	-12,000,000,000.00	-2,161,760,966.34	-			
2、对所有者分配的分配				-	-	-	-12,000,000,000.00	-12,000,000,000.00	-2,161,760,966.34	-			
3、其他				-	-	-				-			
（四）所有者权益内部结转				-	-	-				-			
1、资本公积转增资本				-	-	-				-			
2、盈余公积转增资本				-	-	-				-			
3、盈余公积弥补亏损				-	-	-				-			
4、设定受益计划变动额结转留存收益										-			
5、其他综合收益结转留存收益										-			
6、其他										-			
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	749,153,894.11	-	4,697,259,298.65	-	37,858,365.99	77,202,475,556.82	83,994,747,115.57	98,912,275,036.17	182,907,022,151.74			

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王建

赵轶

覃杨

合并所有者权益变动表（续）

2019年度

单位：人民币元

上年金额											单位：人民币元
项 目	归属于母公司所有者权益									所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
		优先股	永续债								其他
一、上年年末余额	1,308,000,000.00			701,481,724.54		4,659,577,307.53		37,858,365.99	56,194,073,863.74	62,900,991,261.80	113,323,753,618.54
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	1,308,000,000.00	-	-	701,481,724.54	-	4,659,577,307.53	-	37,858,365.99	56,194,073,863.74	62,900,991,261.80	113,323,753,618.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	47,469,248.73	-	34,762,478.01	-	-	14,894,474,546.47	14,976,706,273.21	37,714,965,591.14
（一）综合收益总额						34,762,478.01			16,394,474,546.47	16,429,237,021.48	21,425,144,382.57
（二）所有者投入和减少资本		-	-	47,469,248.73	-		-			47,469,248.73	19,923,962,145.35
1、所有者投入的普通股											19,876,492,896.62
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				47,469,248.73						47,469,248.73	47,469,248.73
（三）利润分配		-	-		-				-1,500,000,000.00	-1,500,000,000.00	-3,634,140,936.78
1、提取盈余公积											
2、对所有者的分配									-1,500,000,000.00	-1,500,000,000.00	-3,634,140,936.78
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
其他											
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	-	-	748,950,973.27	-	4,694,339,785.54	-	37,858,365.99	71,088,548,410.21	77,877,697,535.01	151,038,719,209.68

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王建光

赵轶

杨拥军

资产负债表

2019年12月31日

会企01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

资 产	行次	期末余额	上年年末余额
流动资产：	1		
货币资金	2	409,843,249.68	212,834,168.78
交易性金融资产	3		
衍生金融资产	4		
应收票据	5		
应收账款	6	15,919,968.10	18,935,092.67
应收款项融资	7		
预付款项	8	908,172,476.00	204,014.45
其他应收款	9	60,751,618,232.39	42,855,824,818.13
存货	10	55,790,193.56	61,397,829.69
合同资产	11		
持有待售资产	12		
一年内到期的非流动资产	13		
其他流动资产	14	177,833.55	36,119.44
流动资产合计	15	62,141,521,953.28	43,149,232,043.16
非流动资产：	16		
债权投资	17		
其他债权投资	18		
长期应收款	19		
长期股权投资	20	23,896,976,402.35	20,036,976,402.35
其他权益工具投资	21		
其他非流动金融资产	22		
投资性房地产	23	5,990,267,000.00	5,880,180,300.00
固定资产	24	5,708,616.59	6,159,043.41
在建工程	25		
生产性生物资产	26		
油气资产	27		
无形资产	28		
开发支出	29		
商誉	30		
长期待摊费用	31	55,635.92	82,496.96
递延所得税资产	32	750,000.00	750,000.00
其他非流动资产	33		
	34		
	35		
	36		
	37		
	38		
非流动资产合计	39	29,893,757,654.86	25,924,148,242.72
资产总计	40	92,035,279,608.14	69,073,380,285.88

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

2019年12月31日

会企01表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益	行次	期末余额	上年年末余额
流动负债：	42		
短期借款	43		
交易性金融负债	44		
衍生金融负债	45		
应付票据	46		
应付账款	47	7,687,195.61	5,808,372.96
预收款项	48		
合同负债	49	42,324,635.08	40,452,234.30
应付职工薪酬	50	19,845,672.55	42,153,319.59
应交税费	51	16,505,387.32	24,482,752.34
其他应付款	52	26,161,753,344.34	12,787,731,776.23
持有待售负债	53		
一年内到期的非流动负债	54	2,408,794,241.43	1,315,886,821.94
其他流动负债	55		
流动负债合计	56	28,656,910,476.33	14,216,515,277.36
非流动负债：	57		
长期借款	58	767,000,000.00	898,000,000.00
应付债券	59	32,421,149,463.11	30,784,750,504.41
其中：优先股	60		
永续债	61		
长期应付款	62		
预计负债	63		
递延收益	64		
递延所得税负债	65	1,429,056,619.33	1,396,114,934.84
其他非流动负债	66		
非流动负债合计	67	34,617,206,082.44	33,078,865,439.25
负债合计	68	63,274,116,558.77	47,295,380,716.61
所有者权益：	69		
实收资本	70	1,308,000,000.00	1,308,000,000.00
其他权益工具	71		
其中：优先股	72		
永续债	73		
资本公积	74	565,975,520.00	565,975,520.00
减：库存股	75		
其他综合收益	76	1,297,890,287.57	1,297,890,287.57
专项储备	77		
盈余公积	78	37,858,365.99	37,858,365.99
未分配利润	79	25,551,438,875.81	18,568,275,395.71
所有者权益合计	80	28,761,163,049.37	21,777,999,569.27
负债和所有者权益总计	81	92,035,279,608.14	69,073,380,285.88

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2019年度

会企02表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、营业收入	1	571,179,541.94	533,138,612.39
减：营业成本	2	39,176,098.30	29,023,929.48
税金及附加	3	63,833,539.61	33,372,580.01
销售费用	4	376,494.68	621,281.97
管理费用	5	96,057,673.53	165,418,201.27
研发费用	6		
财务费用	7	126,622,429.78	115,447,895.67
其中：利息费用	8	128,782,375.95	118,963,889.96
利息收入	9	4,703,479.50	6,103,043.23
加：其他收益	10	216,779.59	
投资收益（损失以“-”号填列）	11	18,755,787,155.84	8,188,601,406.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12		-17,117,558.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	13		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	14		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	15	88,539,674.52	140,230,306.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）	16		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	18	2,501.06	1,319.30
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19	19,089,659,417.05	8,518,087,756.40
加：营业外收入	20	6,196,569.61	3,481,372.66
减：营业外支出	21	36,900,398.47	20,068,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	22	19,058,955,588.19	8,501,501,129.06
减：所得税费用	23	75,792,108.09	92,947,352.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24	18,983,163,480.10	8,408,553,776.93
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	25	18,983,163,480.10	8,408,553,776.93
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	26		
五、其他综合收益的税后净额	27		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	28		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	34		
六、综合收益总额	42	18,983,163,480.10	8,408,553,776.93

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



现金流量表

2019年度

会企03表

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	678,945,883.96	525,114,658.84
收到的税费返还	3		
收到其他与经营活动有关的现金	4	54,007,758,415.50	40,357,892,525.45
经营活动现金流入小计	5	54,686,704,299.46	40,883,007,184.29
购买商品、接受劳务支付的现金	6	88,820,305.14	34,448,069.82
支付给职工以及为职工支付的现金	7	91,320,176.86	77,895,574.66
支付的各项税费	8	168,733,192.23	96,670,773.34
支付其他与经营活动有关的现金	9	51,923,735,109.71	47,192,048,760.01
经营活动现金流出小计	10	52,272,608,783.94	47,401,063,177.83
经营活动产生的现金流量净额	11	2,414,095,515.52	-6,518,055,993.54
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收回投资收到的现金	13	50,000,000.00	336,622,000.00
取得投资收益收到的现金	14		4,741,759,934.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15	18,300.00	13,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	50,018,300.00	5,078,395,734.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19	24,749,679.25	12,172,710.76
投资支付的现金	20	775,648,870.00	4,431,280,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23	800,398,549.25	4,443,452,710.76
投资活动产生的现金流量净额	24	-750,380,249.25	634,943,023.71
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27	4,200,000,000.00	10,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29	4,200,000,000.00	10,000,000,000.00
偿还债务支付的现金	30	1,616,057,842.10	1,741,299,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	31	4,020,808,343.27	2,349,707,224.09
支付其他与筹资活动有关的现金	32	29,840,000.00	41,300,419.65
筹资活动现金流出小计	33	5,666,706,185.37	4,132,306,643.74
筹资活动产生的现金流量净额	34	-1,466,706,185.37	5,867,693,356.26
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	197,009,080.90	-15,419,613.57
加：期初现金及现金等价物余额	37	212,834,168.78	228,253,782.35
六、期末现金及现金等价物余额	38	409,843,249.68	212,834,168.78

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

2019年度

会企04表

单位：人民币元

编制单位：重庆龙湖企业拓展有限公司

项 目	本年金额						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	-	37,858,365.99	21,777,999,569.27
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年年年初余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	-	37,858,365.99	21,777,999,569.27
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	6,983,163,480.10
（一）综合收益总额							18,983,163,480.10
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股							-
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							-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-12,000,000,000.00
1、提取盈余公积							-
2、对所有者的分配							-12,000,000,000.00
3、其他							-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本							-
2、盈余公积转增资本							-
3、盈余公积弥补亏损							-
4、设定受益计划变动额结转留存收益							-
5、其他综合收益结转留存收益							-
6、其他							-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	-	37,858,365.99	28,761,163,049.37

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)

2019年度

单位: 人民币元

上年金额											
项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,308,000,000.00				565,975,520.00		1,297,890,287.57		37,858,365.99	11,659,721,618.78	14,869,445,792.34
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	1,308,000,000.00	-	-	-	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	-	37,858,365.99	11,659,721,618.78	14,869,445,792.34
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											6,908,553,776.93
（一）综合收益总额										8,408,553,776.93	8,408,553,776.93
（二）所有者投入和减少资本											-
1、所有者投入的普通股											-
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											-
（三）利润分配										-1,500,000,000.00	-1,500,000,000.00
1、提取盈余公积											-
2、对所有者的分配										-1,500,000,000.00	-1,500,000,000.00
3、其他											-
（四）所有者权益内部结转											-
1、资本公积转增资本											-
2、盈余公积转增资本											-
3、盈余公积弥补亏损											-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-
5、其他综合收益结转留存收益											-
6、其他											-
四、本年年末余额	1,308,000,000.00	-	-	-	565,975,520.00	-	1,297,890,287.57	-	37,858,365.99	18,568,275,395.71	21,777,999,569.27

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王建光

赵轶

李杨

财务报表附注

一、企业的基本情况

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

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

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

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

截止2019年12月31日，公司实收资本为130,800万元，其中：嘉逊发展香港（控股）有限公司出资119,421.40万元，占实收资本的91.30%；成都兆江企业管理有限公司出资11,378.60万元，占实收资本的8.70%。

公司注册地址：中国重庆市北部新区人和镇柏树林村龙湖西路8号。

公司法定代表人：王光建。

公司行政总部设立在北京，目前已在重庆、成都、北京、西安、上海、沈阳、无锡、常州、苏州、南京、青岛、济南、烟台、杭州、宁波、云南、厦门、大连、长沙、广州、天津、武汉、合肥、深圳、福州、郑州、南昌、珠海、贵阳、石家庄、南宁、海口、太原等地设立地区公司，业务领域主要涉及房地产开发、商业运营、租赁住宅等。

公司经营范围：对渝北区 K15、K17 号宗地的 MOCO 项目的商住楼及配套商业设施进行开发、建设、销售及物业管理；批发电子计算机配件、文化办公用品、照相器材、通讯设备（不含卫星收发设备）、普通机械、电器机械及器材、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料、家用电器；信息咨询服务。（国家法律、法规禁止和限制的除外）

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

公司之母公司为嘉逊发展香港(控股)有限公司，实际控制人为吴亚军。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。合并财务报表抵销合并范围内关联交易及往来编制。

（二）持续经营

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

三、遵循企业会计准则的声明

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

四、重要会计政策、会计估计

（一）会计期间

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

（二）营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。

（三）记账本位币

以人民币为记账本位币。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

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

2、非同一控制下的企业合并

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

（五）合并财务报表的编制方法

1、合并范围的确定原则

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

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

① 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权。

② 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。

③ 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。

④ 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

2、合并报表编制的原则、程序和方法

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

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

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

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项

目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。如果归属少数股东的亏损超过少数股东在该子公司所有者权益中所享有的份额，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（六）现金及现金等价物

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

（七）外币折算

1、外币业务的核算

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

2、外币财务报表的折算

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

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

（八）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的

合同。本公司的金融工具包括货币资金、应收款项、除长期股权投资以外的股权投资、衍生金融工具、应付款项、借款、应付债券及股本等。

1、金融资产，是指本公司持有的现金、其他方的权益工具以及符合下列条件之一的资产：

（1）从其他方收取现金或其他金融资产的权利。

（2）在潜在有利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同权利。

（3）将来须用或可用本公司自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且本公司根据该合同将收到可变数量的自身权益工具。

（4）将来须用或可用本公司自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。其中，本公司自身权益工具不包括作为权益工具的可回售工具或发行方仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具，也不包括本身就要求在未来收取或交付本公司自身权益工具的合同。

2、金融负债，是指本公司符合下列条件之一的负债：

（1）向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。

（2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

（3）将来须用或可用本公司自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且本公司根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

（4）将来须用或可用本公司自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。本公司对全部现有同类别非衍生自身权益工具的持有方同比例发行配股权、期权或认股权证，使之有权按比例以固定金额的任何货币换取固定数量的本公司自身权益工具的，该类配股权、期权或认股权证分类为权益工具。其中，本公司自身权益工具不包括分类为权益工具的可回售工具或发行方仅在清算时才有义务向另一方按比例交付其净资产的金融工具，也不包括本身就要求在未来收取或交付本公司自身权益工具的合同。

3、金融工具的确认、终止确认

本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。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产，同时确认处置利得或损失以及应向买方收取的应收款项。

以常规方式购买或出售金融资产，是指本公司按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，本公司根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- （1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- （2）该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

金融资产或金融负债终止确认，是指本公司将之前确认的金融资产或金融负债从资产负债表中予以转出。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。

本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

4、金融资产转移

金融资产转移，是指本公司（转出方）将金融资产（或其现金流量）让与或交付给该金融资产发行方之外的另一方（转入方）。

本公司在发生金融资产转移时，评估保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除上述（1）、（2）之外的其他情形），根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

①未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了对该金融资产控制的，按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

金融资产转移整体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) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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。

5、金融资产的分类

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

(1) 以摊余成本计量的金融资产。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

6、金融负债的分类

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：

(1) 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（含属于金融负债的衍生工具）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。

(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

(3) 不属于上述情形的财务担保合同，以及不属于上述(1)情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。本公司作为此类金融负债发行方的，应当在初始确认后按照依据确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

7、金融工具的重分类

本公司改变管理金融资产的业务模式时，对所有受影响的相关金融资产进行重分类。对所有金融负债均不进行重分类。

本公司对金融资产进行重分类，自重分类日起采用未来适用法进行相关会计处理，不对以前已经确认的利得、损失（包括减值损失或利得）或利息进行追溯调整。

8、金融工具的计量

本公司初始确认金融资产或金融负债，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。

9、金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

(1) 以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

(2) 租赁应收款。

(3) 合同资产。

(4) 本公司发行的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺和相关财务担保合同。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于各类金融工具，本公司按照下列方法确定其信用损失：

（1）按照《企业会计准则第 14 号—收入》规范的交易确认的应收账款或合同资产，初始计量中未包含重大融资成分，也未考虑不超过一年的合同中的融资成分；初始计量中虽然包含重大融资成分，但本公司选择按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

（2）按照《企业会计准则第 21 号—租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

（3）除上述金融资产外，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（除非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外）进行减值会计处理并确认损失准备。具体如下：

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

③本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备。

本公司在进行相关评估时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。为确保自金融工具初始确认后信用风险显著增加即确认整个存续期预期信用损失，本公司在一些情况下以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。本公司考虑的信息包括：

（1）债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

（2）已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

（3）已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

（4）现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

本公司对应收款项坏账准备计提方法：

对于应收款项的预期信用损失，本公司按照应收款项性质进行适当的分组，按照信用风险特征的组合，参照历史信用损失经验并考虑前瞻性信息，确定应收款项组合的预期信用损失。

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项账面余额在 1,000.00 万元（含）以上的款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行信用减值测试；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合进行减值测试

(2) 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	单独进行信用减值测试；对单项测试未减值的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合进行减值测试

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
关联方组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括关联方借款等
其他无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合，包括合同期内的押金、保证金和预付性质的款项，职工备用金欠款等
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	不计提坏账准备，但有确凿证据表明关联方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足，并且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回的，计提坏账准备
其他无风险组合	不计提坏账准备，但有确凿证据表明债务方已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足，并且不准备对应收款项进行债务重组或其他方式收回的，计提坏账准备

坏账准备的转回：

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

(九) 存货

1、存货的分类

本公司存货按房地产开发产品和非开发产品分类：

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

②非开发产品包括原材料、库存设备、低值易耗品等。

2、存货盘存制度

存货实行永续盘存制。

3、存货计价方法和摊销方法

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

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

4、存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

5、存货可变现净值的确定依据

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

（十）持有待售的非流动资产或处置组和终止经营

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。

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；该组成部分是专为转售而取得的子公司。

1、持有待售的非流动资产或处置组的分类

（1）本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用收回其账面价值的一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且出售极可能发生。

（2）本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

（3）因本公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且有充分证据表明本公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

A. 买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，本公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；

B. 因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，本公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

（4）本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有

待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

2、持有待售的非流动资产或处置组的计量

本公司将非流动资产或处置组首次划分为持有待售类别前，按照相关会计准则规定计量非流动资产或处置组中各项资产和负债的账面价值。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，本公司在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

本公司在资产负债表日重新计量持有待售的处置组时，首先按照相关会计准则规定计量处置组中不适用本准则计量规定的资产和负债的账面价值，然后按照前述初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时规定进行会计处理。

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因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

本公司终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

3、持有待售资产减值准备

前述计量时产生的差额确认为持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产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确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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。已抵减的商誉账面价值，以及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。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外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。

（十一）长期股权投资

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

1、长期股权投资取得时按照下列规定确定其初始投资成本：

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

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

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

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

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

（6）企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

① 通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资

成本与投出资产的账面价值之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

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

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单

位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

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

- ① 本公司无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。
- ② 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具有重要性的。
- ③ 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照规定对被投资单位的净损益进行调整的。

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

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4、长期股权投资的处置

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

（十二）合营安排

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

1、合营安排的认定

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

2、重新评估

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

3、共同经营参与方的会计处理

① 共同经营中，合营方的会计处理

A、一般会计处理原则

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

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

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

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

B、合营方向共同经营投出或者出售不构成业务的资产的会计处理

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

C、合营方自共同经营购买不构成业务的资产的会计处理

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

D、合营方取得构成业务的共同经营的利益份额的会计处理

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

② 对共同经营不享有共同控制的参与方的会计处理原则

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

4、合营企业参与方的会计处理

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

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

（十三）投资性房地产

1、投资性房地产界定标准和类别

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

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

2、投资性房地产的初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量：外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

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

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

（2）对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产（指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的），先在存货中归集所有房地产的开发成本，

在投资性房产达到可使用状态时,再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本(达到预定可使用状态前所发生的必要支出)从存货结转至投资性房地产。

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

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

以其他方式取得的投资性房地产的成本,按照相关会计准则的规定确定。

3、投资性房地产的后续计量

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

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

4、后续计量模式的变更

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

(十四) 固定资产

1、固定资产的标准和确认条件

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

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

2、固定资产的计价

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

3、固定资产分类和折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法，按预计的使用年限，以单项折旧率按月计算，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用。固定资产分类如下表。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

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

4、固定资产后续支出的会计处理方法

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

（十五）在建工程

1、在建工程的计价

按实际发生的成本计量。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

2、在建工程结转固定资产的标准和时点

本公司建造的固定资产在达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值结转固定资产，次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异作调整。

（十六）无形资产

1、无形资产的确认和初始计量

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。无形资产同时满足下列条件时予以确认：（1）与该无形资产有关的经济利益很可能流入公司；（2）该无形资产的成本能够可靠地计量。

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。自行开发的无形资产，其成本包括自满足资本化条件后至达到预定用途前所发生的支出总额，但是对于以前期间已经费用化的支出不再调整。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

2、研究开发项目研究阶段和开发阶段支出的划分标准

公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

3、开发阶段支出符合资本化的确认条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

4、无形资产摊销方法和摊销年限

（1）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。

(2) 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) 本公司使用寿命有限的无形资产具体摊销方法和摊销年限如下：

无形资产类别	摊销方法	摊销年限（年）	备注
土地使用权	直线法	按土地剩余使用年限 不超过 40 年	

（十七）长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用的类别及摊销期限如下：

长期待摊费用类别	摊销期限	期限性质
办公室装修费	3-6 年	受益期
租赁住宅相关费用	按合同期不超过 10 年	受益期
苗圃基建维护费	20 年	受益期

（十八）非金融工具成本模式计量长期资产减值准备

1、非金融工具成本模式计量长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2、非金融工具成本模式计量长期资产减值会计处理

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

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

本公司对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（十九）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

和存货等资产。

2、借款费用资本化的条件和期间

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

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

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

3、借款费用资本化金额的确定方法

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

（二十）职工薪酬

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

1、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。公司在职

工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

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

3、辞退福利的会计处理方法

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

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

（二十一）应付债券

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

（二十二）预计负债

1、预计负债的确认原则

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

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

2、预计负债计量方法

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

（二十三）收入确认方法

收入，是指本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- 1、合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- 2、该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称“转让商品”）相关的权利和义务；
- 3、该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；
- 4、该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；
- 5、本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

由《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》以及《企业会计准则第 40 号——合营安排》规范的金融工具及其他合同权利和义务，分别适用相应准则。

《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁合同，适用《企业会计准则第 21 号——租赁》。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时

累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内 采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- (1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- (2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- (3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- (1) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- (2) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- (3) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- (4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策如下：

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房

地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（二十四）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

（3）该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

（1）本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

（二十五）租赁

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

（1）经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

（2）融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资

产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

（二十六）政府补助

1、政府补助的分类

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

2、取得政府补助的初始计量

按照固定的定额标准取得的政府补助，以及营改增过渡性财政扶持资金等，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，按照应收金额确认政府补助。其他政府补助，在实际收到时确认。

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

3、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

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

本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

4、政府补助的返还的会计处理方法

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况进行会计处理：

（1）初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；（2）存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；（3）属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十七）所得税的会计处理方法

1、所得税的会计处理方法

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

2、递延所得税的确认方法

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

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

3、所得税汇算清缴的方式

查账征收，季度预征，年度汇算清缴。

4、合并纳税的情况

无。

（二十八）公允价值的计量

除特别声明外，本公司按下述原则计量公允价值：

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司估计公允价值时，考虑市场参与者在计量日对相关资产或负债进行定价时考虑的特征（包括资产状况及所在位置、对资产出售或者使用的限制等），并采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。

五、重大会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正

1、重大会计政策变更及其影响

（1）修订发布的会计准则

财政部于 2019 年度修订发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整；对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要追溯调整。

财政部于 2019 年度修订发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》，修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对于 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整；对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要追溯调整。

（2）财务报表格式变化

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2019 年度及以后期间的财务报表。本公司按照上述要求进行处理，对于需要对比较数据进行追溯调整的，本公司已进行了相应追溯调整。上述调整对本公司可比期间各期财务报表项目及金额的影响如下：

2018 年 12 月 31 日 财务报表项目	2018 年 12 月 31 日财务 报表数	调整后 2019 年 12 月 31 日财务报表项目	调整后 2019 年 12 月 31 日财务报表上年数
应收票据及应收账款	2,559,531,653.84	应收票据	
		应收账款	2,559,531,653.84
应付票据及应付账款	45,076,639,484.69	应付票据	963,038,253.42
		应付账款	44,113,601,231.27

本次财务报表格式变更，仅对上述财务报表项目列示产生影响，对本公司2018年末资产总额、负债总额和净资产以及2018年度净利润未产生影响。

2、重大会计估计变更及其影响

无。

3、重大会计差错更正和影响

无。

六、税项

主要税种及税率列示如下：

适用的税种	税率	计税基础	备注
1、企业所得税	25%	应纳税所得额	
2、增值税	16%-13%	商品销售增值额	
	10%-9%	不动产销售收入	
	5%	不动产销售收入	简易征收
	5%	不动产租赁收入	简易征收
	10%-9%	不动产租赁收入	
	6%	物业管理收入	
	3%	动产租赁收入	
3、土地增值税	累进税率 30%-60%	不动产销售收入-扣除项目金额	预征率按子公司所在地政策执行
4、城市维护建设税	5%/7%	实际缴纳的流转税额	按子公司所在地政策缴纳
5、教育费附加	3%	实际缴纳的流转税额	
6、地方教育费附加	1%/2%	实际缴纳的流转税额	按子公司所在地政策缴纳
7、房产税	12%/1.2%	租赁收入/房产余值	

七、合并财务报表主要项目注释

（如无特别说明，本项目注释中的金额单位为：人民币元）

（一）合并资产负债表和利润表

1、货币资金

（1）分类别余额：

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	49,443.98	191.98
银行存款	57,294,086,399.26	42,638,784,907.93
其他货币资金		178,641,314.62
合 计	57,294,135,843.24	42,817,426,414.53

(2) 外币货币资金:

项 目	期末余额		
	原币	折算汇率	折合人民币
外币银行存款			
其中: 美元	52,654.05	6.9762	367,325.18
港元	7,051.55	0.8958	6,316.64
合 计	59,705.60		373,641.82

续上表:

项 目	上年年末余额		
	原币	折算汇率	折合人民币
外币银行存款			
其中: 美元	221,972.64	6.8632	1,523,442.62
港元	1,352,179.68	0.8762	1,184,779.84
合 计	1,574,152.32		2,708,222.46

(3) 截止 2019 年 12 月 31 日, 年末使用受限制的货币资金余额为 243,448,897.91 元。

2、交易性金融资产

项目	期末余额 (公允价值)	上年年末余额 (公允价值)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	450,000,000.00	
合 计	450,000,000.00	

注: 交易性金融资产系公司购买的保本浮动收益理财产品。

3、应收账款

(1) 应收账款风险分类:

项目	期末余额		
	金额	坏账准备	净额
采用单项认定法计提坏账准备的应收账款			
采用组合测试法计提坏账准备的应收账款	2,889,918,560.39		2,889,918,560.39
其中：关联方组合			
其他无风险组合	2,889,918,560.39		2,889,918,560.39
合计	2,889,918,560.39		2,889,918,560.39

续上表：

项目	上年年末余额		
	金额	坏账准备	净额
采用单项认定法计提坏账准备的应收账款			
采用组合测试法计提坏账准备的应收账款	2,559,531,653.84		2,559,531,653.84
其中：关联方组合			
其他无风险组合	2,559,531,653.84		2,559,531,653.84
合计	2,559,531,653.84		2,559,531,653.84

(2) 应收账款账龄分析如下：

账龄	期末余额		
	金额	坏账准备	净额
1 年以内	2,885,867,697.97		2,885,867,697.97
1 年以上	4,050,862.42		4,050,862.42
合计	2,889,918,560.39		2,889,918,560.39

续上表：

账龄	上年年末余额		
	金额	坏账准备	净额
1 年以内	2,550,584,997.66		2,550,584,997.66
1 年以上	8,946,656.18		8,946,656.18
合计	2,559,531,653.84		2,559,531,653.84

注：应收账款主要为应收售房款。

4、预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下:

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	10,690,407,474.06	11,498,998,427.71
1-2 年	493,272,055.11	1,085,747,661.25
2-3 年	142,118,167.94	13,246,826.18
3 年以上	398,762,368.50	521,218,138.96
小计	11,724,560,065.61	13,119,211,054.10
减: 坏账准备		
合计	11,724,560,065.61	13,119,211,054.10

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日, 预付款项金额前五名单位情况:

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付款项余额的比例 (%)
烟台市国土资源局	预付土地款	3,278,351,034.18	1 年以内	27.96
重庆市国土资源和房屋管理局	预付土地款	1,871,971,212.77	1 年以内	15.97
重庆市财政局	预付土地款	733,732,200.00	1 年以内	6.26
重庆市璧山区国土资源和房屋管理局	预付土地款	305,000,000.00	1 年以内	2.60
胶州市华润城片区征迁改造建设指挥部	预付土地款	300,000,000.00	1 年以内	2.56
合计	——	6,489,054,446.95	——	55.35

5、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
其他应收款	67,861,352,358.65	49,418,675,955.34
小计	67,861,352,358.65	49,418,675,955.34
减: 坏账准备	15,021,527.06	15,021,527.06
合计	67,846,330,831.59	49,403,654,428.28

(1) 其他应收款

① 其他应收款按款项性质列示:

项目	期末余额	上年年末余额
保证金	2,903,399,446.23	1,622,172,899.77

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	62,818,647,939.53	39,383,422,783.56
其他	2,139,304,972.89	8,413,080,272.01
小计	67,861,352,358.65	49,418,675,955.34
减：坏账准备	15,021,527.06	15,021,527.06
合计	67,846,330,831.59	49,403,654,428.28

②其他应收款账龄分析如下：

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	64,359,780,427.58	35,883,221,542.88
1-2 年	2,249,964,930.63	11,900,877,613.34
2-3 年	1,117,952,408.46	759,586,818.47
3 年以上	133,654,591.98	874,989,980.65
小计	67,861,352,358.65	49,418,675,955.34
减：坏账准备	15,021,527.06	15,021,527.06
合计	67,846,330,831.59	49,403,654,428.28

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	15,021,527.06	15,021,527.06
本期增加		
本期收回或转回		
合并范围变化		
期末余额	15,021,527.06	15,021,527.06

④截止 2019 年 12 月 31 日，其他应收款金额前五名单位情况：

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)
深圳安创投资管理有限公司	往来款	3,897,899,056.32	1 年以内	5.74
深圳市平嘉投资管理有限公司	往来款	2,877,063,427.36	1 年以内	4.24
深圳联新投资管理有限公司	往来款	2,526,997,773.40	1 年以内	3.72
浙江绿九置业有限公司	往来款	1,952,155,821.15	1 年以内	2.88

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)
深圳市平齐投资管理有限公司	往来款	1,816,266,052.30	1 年以内	2.68
合计	——	13,070,382,130.53	——	19.26

6、存货及跌价准备

(1) 存货的类别:

项 目	期末余额		上年年末余额	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	20,221,549,365.02		12,246,727,256.27	
在开发产品	288,810,965,102.94		225,438,564,427.39	
拟开发土地	8,232,740,310.68		14,946,509,197.20	
原材料	551,829,622.78		811,205,462.67	
合 计	317,817,084,401.42		253,443,006,343.53	

注：存货未发生减值迹象，故未计提跌价准备。

(2) 存货账面价值中 7,702,169.70 万元为 2,102,329.98 万元的长期借款（含 1 年内到期）提供抵押担保。

7、其他流动资产

项目	期末余额	上年年末余额
预交土地增值税	2,958,557,277.14	2,158,003,554.60
预交及待抵扣增值税	10,004,236,405.77	7,249,507,188.85
预交城市维护建设税	283,374,147.78	186,061,888.90
预交教育费附加	121,935,146.71	84,013,355.31
预交地方教育费附加	83,049,969.04	49,980,703.56
预交其他税费	43,386,418.40	167,542,353.10
其他	3,563,211.94	125,113,750.44
合计	13,498,102,576.78	10,020,222,794.76

8、长期股权投资

被投资单位名称	初始金额（万元）	上年年末余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益调整
一、合营企业						
北京昭泰房地产开发有限公司	125,000.00	1,383,719,943.04			354,800,916.72	
北京知泰房地产开发有限公司	102,000.00	995,789,980.15			90,011,201.56	
杭州龙禧房地产开发有限公司	15,000.00	287,960,737.78			3,702,717.19	
成都龙湖锦裕置业有限公司	15,000.00	226,363,934.20			140,002,686.39	
武汉园博园置业有限公司	119,795.20	1,162,243,661.62				
南京怡置江北房地产开发有限公司	75,000.00	718,728,608.47	29,411,765.00		-4,704,517.39	
杭州龙孜投资管理有限公司	72,800.00	722,501,206.39			-22,966,343.19	
其他合营企业	76,217.82	770,200,387.57	183,876,886.79	25,000,000.00	-27,820,168.48	
小 计	600,813.02	6,267,508,459.22	213,288,651.79	25,000,000.00	533,026,492.80	
二、联营企业						
北京首开旭泰房地产开发有限公司	132,300.00	1,542,362,059.64			488,874,693.27	
苏州合本投资管理有限公司	5,000.00	149,161,484.57			52,577,525.06	
青岛万毅置业有限公司	46,384.01	598,252,923.54			41,131,802.61	
厦门壹泰置业有限公司	110,628.18	1,100,281,694.49			-2,110,760.28	
厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）	118,358.80	1,173,594,499.69			-17,207,881.47	

被投资单位名称	初始金额（万元）	上年年末余额	本期增减变动			其他综合收益调整
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	
广州市君梁房地产有限公司	5,000.00	378,136,029.73			326,688,852.63	
广州市湖品房地产有限公司	5,000.00	204,704,094.26			12,542,365.10	
广州市振梁房地产有限公司	85,000.00	797,781,665.36			-29,411,121.25	
其他联营企业	243,538.20	2,251,556,488.79	874,893,400.00		125,389,400.320	
小 计	751,209.19	8,195,830,940.07	874,893,400.00		998,474,875.99	
合 计	1,352,022.21	14,463,339,399.29	1,088,182,051.79	25,000,000.00	1,531,501,368.79	

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动				减值准备期末 余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他	
一、合营企业					
北京昭泰房地产开发有限公司		40,393,805.11		1,698,127,054.65	
北京知泰房地产开发有限责任公司				1,085,801,181.71	
杭州龙禧房地产开发有限公司		105,000,000.00		186,663,454.97	
成都龙湖锦裕置业有限公司				366,366,620.59	
武汉园博园置业有限公司				-1,162,243,661.62	

被投资单位名称	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京栖霞江北房地产开发有限公司					743,435,856.08	
杭州龙孜投资管理有限公司					699,534,863.20	
其他合营企业		52,697,399.49		32,285,377.32	880,845,083.71	
小 计		198,091,204.60		-1,129,958,284.30	5,660,774,114.91	
二、联营企业						
北京首开旭泰房地产开发有限公司					2,031,236,752.91	
苏州合本投资管理有限公司		50,000,000.00		-151,739,009.63		
青岛万毅置业有限公司		150,600,000.00			488,784,726.15	
厦门壹泰置业有限公司					1,098,170,934.21	
厦门首泰股权投资合伙企业（有限合伙）					1,156,386,618.22	
广州市君梁房地产有限公司		125,000,000.00			579,824,882.36	
广州市湖品房地产有限公司		25,000,000.00			192,246,459.36	
广州市振梁房地产有限公司					768,370,544.11	
其他联营企业		496,000,000.00		-3,942,144.15	2,751,897,144.96	
小 计		846,600,000.00		-155,681,153.78	9,066,918,062.28	
合 计		1,044,691,204.60		-1,285,639,438.08	14,727,692,177.19	

注：武汉园博园置业有限公司、苏州合本投资管理有限公司本期减少，系通过并购取得 2 家公司控制权，作为子公司纳入合并范围。

9、其他非流动金融资产

项目	期末余额	上年年末余额
不具有重大影响的股权投资项目	480,947,085.19	383,265,927.00
合计	480,947,085.19	383,265,927.00

10、投资性房地产

(1) 公允价值模式计量：

项 目	年初公允价值	本期增加额	本期减少额	期末公允价值
合计	70,761,488,289.65	19,159,390,510.35		89,920,878,800.00
房屋、建筑物	70,761,488,289.65	19,159,390,510.35		89,920,878,800.00
其中：成本	44,457,047,123.82	14,811,980,329.21		59,269,027,453.03
公允价值变动	26,304,441,165.83	4,347,410,181.14		30,651,851,346.97

(2) 以上投资性房地产的上年年末余额和期末余额均系以公允价值计量，公允价值的确定均系参照有资格的评估机构重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司评估的公开市场价值确定。

(3) 投资性房地产账面价值中 3,623,438.03 万元房屋、建筑物为 2,063,088.50 万元长期借款（含 1 年内到期）提供抵押担保；为合并单位外关联方重庆龙湖德卓地产发展有限公司取得 52,000.00 万元借款提供抵押担保。

11、固定资产

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、固定资产原值				
其中：房屋、建筑物	677,501,177.05	578,097,483.32	78,505,173.08	1,177,093,487.29
运输工具	64,012,489.49	5,939,787.58	5,384,668.14	64,567,608.93
办公设备	252,592,437.40	116,471,600.87	16,568,033.25	352,496,005.02
合 计	994,106,103.94	700,508,871.77	100,457,874.47	1,594,157,101.24
二、累计折旧				
其中：房屋、建筑物	89,711,179.71	18,057,626.56	3,584,570.87	104,184,235.40
运输工具	44,063,771.25	7,773,420.55	4,985,502.58	46,851,689.22

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
办公设备	147,418,630.87	58,447,939.32	7,573,998.34	198,292,571.85
合 计	281,193,581.83	84,278,986.43	16,144,071.79	349,328,496.47
三、固定资产减值准备				
其中：房屋、建筑物				
运输工具				
办公设备				
合 计				
四、固定资产账面价值				
其中：房屋、建筑物	587,789,997.34	——	——	1,072,909,251.89
运输工具	19,948,718.24	——	——	17,715,919.71
办公设备	105,173,806.53	——	——	154,203,433.17
合 计	712,912,522.11	——	——	1,244,828,604.77
五、固定资产清理	2,502,726.21	39,735,202.24	42,222,419.47	15,508.98
合 计	715,415,248.32	——	——	1,244,844,113.75

12、无形资产

项 目	上年年末余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	196,475,265.85	132,777,482.96		329,252,748.81
其中：土地使用权	196,475,265.85	132,777,482.96		329,252,748.81
二、累计摊销额合计	2,407,785.12	6,097,095.51		8,504,880.63
其中：土地使用权	2,407,785.12	6,097,095.51		8,504,880.63
三、无形资产减值准备累计金额合计				
其中：土地使用权				
四、无形资产账面价值合计	194,067,480.73			320,747,868.18
其中：土地使用权	194,067,480.73			320,747,868.18

13、长期待摊费用

项 目	期末余额	上年年末余额
办公室装修	438,522,966.37	346,868,223.52
苗圃基建费	1,697,896.52	2,335,053.82

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁住宅费用	2,591,581,317.46	1,716,722,263.01
其他	12,966,503.98	15,267,915.13
合 计	3,044,768,684.33	2,081,193,455.48

14、递延所得税资产

引起可抵扣 暂时性差异的项目	期末余额	
	暂时性差异金额	确认递延所得税资产金额
减值准备	15,000,000.00	2,550,000.00
计提的土地增值税	12,297,189,405.49	3,074,297,351.37
可弥补的经营亏损	5,187,230,817.22	1,296,807,704.31
预售收入税务口径差异	11,818,405,231.40	2,954,601,307.85
内部交易未实现内部利润	1,669,843,327.88	417,460,831.97
其他	61,808,723.72	15,452,180.92
合 计	31,049,477,505.71	7,761,169,376.42

续上表：

引起可抵扣 暂时性差异的项目	上年年末余额	
	暂时性差异金额	确认递延所得税资产金额
减值准备	15,000,000.00	2,550,000.00
计提的土地增值税	5,689,825,193.92	1,422,456,298.51
可弥补的经营亏损	5,454,314,050.37	1,363,578,512.59
预售收入税务口径差异	5,790,259,352.92	1,447,564,838.23
内部交易未实现内部利润	1,152,715,961.40	288,178,990.35
其他	213,197,175.96	53,299,293.99
合 计	18,315,311,734.57	4,577,627,933.67

15、短期借款

借款类别	期末余额	上年年末余额
质押借款	20,000,000.00	
合 计	20,000,000.00	

注：①截止 2019 年 12 月 31 日，不存在逾期未偿还的借款；

②质押借款以本公司的银行存款作为质押。

16、应付票据

票据种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	606,111,686.10	878,214,297.91
商业承兑汇票		84,823,955.51
合 计	606,111,686.10	963,038,253.42

17、应付账款

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	56,433,574,903.43	42,031,886,734.15
1 年以上	3,554,178,280.33	2,081,714,497.12
合计	59,987,753,183.76	44,113,601,231.27

18、合同负债

(1) 余额账龄列示如下:

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	147,640,692,174.57	111,671,673,498.20
1 年以上	6,728,260,889.04	85,872,253.29
合计	154,368,953,063.61	111,757,545,751.49

(2) 合同负债分类:

项目	期末余额	上年年末余额
预收房款	153,792,552,087.96	111,473,141,770.43
其他	576,400,975.65	284,403,981.06
合计	154,368,953,063.61	111,757,545,751.49

19、应付职工薪酬

(1) 余额列示如下:

项 目	期末余额	上年年末余额
短期薪酬	1,584,362,454.87	1,846,336,722.89
离职后福利	7,471,827.17	8,877,100.59
合 计	1,591,834,282.04	1,855,213,823.48

(2) 短期薪酬

短期薪酬项目	本期应付金额	期末应付未付金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	5,357,366,714.59	1,540,115,487.27
二、职工福利费	138,415,300.48	26,041,877.48
三、社会保险费	205,950,268.53	8,351,878.47
其中：1、医疗保险费	176,457,703.33	99,826.59
2、工伤保险费	6,538,760.70	4,422.86
3、生育保险费	22,953,804.50	8,247,629.02
四、住房公积金	226,195,333.23	8,464,463.30
五、工会经费和职工教育经费	15,347,835.51	1,012,954.34
六、短期带薪缺勤		
七、短期利润分享计划		
八、其他短期薪酬	6,492,791.66	375,794.01
合 计	5,949,768,244.00	1,584,362,454.87

(3) 离职后福利

设定提存计划项目	本期应付金额	期末应付未付金额
一、基本养老保险费	294,854,487.13	7,463,225.25
二、失业保险费	11,035,868.32	8,601.92
三、企业年金缴费		
合 计	305,890,355.45	7,471,827.17

20、应交税费

税 种	期末余额	上年年末余额
企业所得税	8,816,153,207.07	5,785,653,463.69
土地增值税	15,849,319,186.16	10,361,721,815.37
增值税	2,356,463,654.69	2,041,133,466.46
城市维护建设税	233,565,154.88	253,508,573.91
个人所得税	51,073,471.25	31,656,515.96
房产税	38,085,981.28	22,395,967.24
土地使用税	14,235,843.53	13,254,647.89
印花税	250,522.17	9,550,542.21

税 种	期末余额	上年年末余额
教育费附加	100,563,291.52	116,480,234.02
地方教育费附加	67,153,584.29	77,785,757.13
其他	6,203,037.60	25,944,305.46
合计	27,533,066,934.44	18,739,085,289.34

21、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息	950,911,543.49	826,704,986.74
应付股利	10,010,702,844.16	130,500,000.00
其他应付款	40,893,930,047.00	41,341,814,782.16
合计	51,855,544,434.65	42,299,019,768.90

(1) 应付利息

欠息单位	期末余额	上年年末余额
预提债券利息	917,735,467.75	800,371,864.24
预提借款利息	33,176,075.74	26,333,122.50
合 计	950,911,543.49	826,704,986.74

(2) 应付股利

投资者名称	期末余额	上年年末余额
嘉逊置地有限公司	8,888,402,844.16	
成都兆江企业管理有限公司	1,122,300,000.00	130,500,000.00
合计	10,010,702,844.16	130,500,000.00

(3) 其他应付款

①其他应付款按款项性质列示：

项目	期末余额	上年年末余额
保证金	1,695,234,569.27	1,212,436,145.85
往来款	30,686,630,916.34	35,014,003,736.90
其他	8,512,064,561.39	5,115,374,899.41
合计	40,893,930,047.00	41,341,814,782.16

②其他应付款分账龄余额列示如下：

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	36,696,106,530.23	39,219,362,941.29
1-2 年	3,266,903,107.55	1,518,450,139.97
2-3 年	820,885,992.45	480,701,418.91
3 年以上	110,034,416.77	123,300,281.99
合计	40,893,930,047.00	41,341,814,782.16

③期末大额其他应付款如下:

项 目	欠款金额	账龄	性质或内容
北京首都开发股份有限公司	4,036,734,629.80	1 年以内; 1-2 年; 2-3 年	往来款
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	1,795,645,439.53	1 年以内	往来款
北京昭泰房地产开发有限公司	1,577,631,355.74	1 年以内	往来款
广州市湖品房地产有限公司	1,333,188,600.00	1-2 年	往来款
首创置业股份有限公司	1,180,992,203.85	1 年以内	往来款
合 计	9,924,192,228.92	——	——

22、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	5,343,941,200.00	4,078,778,000.00
一年内到期的应付债券	2,343,794,241.43	1,260,886,821.94
合计	7,687,735,441.43	5,339,664,821.94

(1) 一年内到期的长期借款:

借款类别	期末余额	上年年末余额
信用借款	1,094,800,000.00	1,306,742,000.00
抵押借款	4,249,141,200.00	2,742,036,000.00
质押借款		30,000,000.00
合 计	5,343,941,200.00	4,078,778,000.00

注: ①截止 2019 年 12 月 31 日, 不存在逾期未偿还的借款;

②抵押借款以本公司(或本公司控制的企业)的存货、投资性房地产作为抵押。

(2) 一年内到期的应付债券：

项 目	期末余额	上年年末余额
公司债	2,343,794,241.43	1,260,886,821.94
合 计	2,343,794,241.43	1,260,886,821.94

注：①公司 2015 年 7 月发行 20 亿公司债，债券为 5 年期固定利率债券；债券票面年利率为 4.60%；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。截止 2019 年 12 月 31 日，债券账面价值为 1,998,470,109.48 元。

②公司 2015 年 7 月发行 20 亿公司债，2018 年 7 月回售后债券面值余额 3.47 亿，票面利率 5.5%。截止 2019 年 12 月 31 日，债券账面价值为 345,324,131.95 元。

23、长期借款

借款类别	期末余额	上年年末余额
信用借款	24,022,959,247.74	16,022,521,500.00
抵押借款	37,405,043,572.53	34,036,354,000.00
质押借款		170,000,000.00
合 计	61,428,002,820.27	50,228,875,500.00

注：①截止 2019 年 12 月 31 日，不存在逾期未偿还的借款；

②抵押借款以本公司（或本公司控制的企业）的存货、投资性房地产作为抵押。

24、应付债券

债券种类	期限	发行日期	面值总额
公司债	7 年	2015-7-27	2,000,000,000.00
公司债	7 年	2015-11-2	2,000,000,000.00
公司债	5 年	2016-1-25	2,051,996,000.00
公司债	8 年	2016-1-25	1,800,000,000.00
公司债	6 年	2016-3-4	1,482,998,000.00
公司债	10 年	2016-3-4	1,500,000,000.00
公司债	5 年	2016-7-14	470,000,000.00

债券种类	期限	发行日期	面值总额
公司债	7 年	2016-7-14	3,000,000,000.00
绿色债	5 年	2017-02-17	1,600,000,000.00
绿色债	7 年	2017-02-17	1,440,000,000.00
绿色债	7 年	2017-03-07	1,000,000,000.00
公司债	5 年	2018-03-21	3,000,000,000.00
公司债	5 年	2018-08-02	3,000,000,000.00
公司债	5 年	2018-08-17	2,000,000,000.00
公司债	5 年	2018-11-06	2,000,000,000.00
公司债	5 年	2019-2-21	1,700,000,000.00
公司债	7 年	2019-2-21	500,000,000.00
公司债	5 年	2019-7-19	500,000,000.00
公司债	7 年	2019-7-19	1,500,000,000.00
合 计	—	—	32,544,994,000.00

续上表：

债券种类	溢价/折价额	应计利息总额	期末数	备注
公司债	-4,627,097.35		1,995,372,902.65	注（1）
公司债	-5,078,836.34		1,994,921,163.66	注（2）
公司债	-2,949,586.37		2,049,046,413.63	注（3）
公司债	-5,864,984.53		1,794,135,015.47	注（4）
公司债	-6,410,712.02		1,476,587,287.98	注（5）
公司债	-5,958,212.17		1,494,041,787.83	注（6）
公司债	-1,280,632.67		468,719,367.33	注（7）
公司债	-9,848,062.70		2,990,151,937.30	注（8）
绿色债	-4,628,429.35		1,595,371,570.65	注（9）
绿色债	-5,776,487.14		1,434,223,512.86	注（10）
绿色债	-4,117,010.29		995,882,989.71	注（11）
公司债	-12,108,492.32		2,987,891,507.68	注（12）
公司债	-13,431,665.95		2,986,568,334.05	注（13）
公司债	-9,034,539.89		1,990,965,460.11	注（14）

债券种类	溢价/折价额	应计利息总额	期末数	备注
公司债	-9,570,054.30		1,990,429,945.70	注(15)
公司债	-8,782,234.32		1,691,217,765.68	注(16)
公司债	-2,735,346.61		497,264,653.39	注(17)
公司债	-2,849,676.57		497,150,323.43	注(18)
公司债	-8,792,476.00		1,491,207,524.00	注(19)
合 计	-123,844,536.89		32,421,149,463.11	——

注：(1)公司 2015 年 7 月发行 20 亿公司债，债券为 7 年期固定利率债券；附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面年利率 4.20%，在债券存续期内前 5 年固定不变，在本期债券存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

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

(3) 公司 2016 年 1 月发行 23 亿公司债，债券为 5 年期固定利率债券；附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面年利率为 3.30%，在债券存续期内前 3 年固定不变，在本期债券存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

2019 年回售后债券发行余额为 2,051,996,000.00 元，债券票面利率调整为 4.50%。

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

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

2019 年回售后债券发行余额为 1,482,998,000.00 元，债券票面利率调整为 4.35%。

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

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

2019 年回售后债券发行余额为 470,000,000.00 元，债券票面利率调整为 4.10%。

(8) 公司 2016 年 7 月发行 30 亿公司债，债券为 7 年期固定利率债券；附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权；债券票面年利率为 3.68%，在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；债券单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券无担保。

(9) 2017 年 2 月 17 日本公司发行 16 亿绿色债券，债券为 5 年期固定利息债券；债券票面年利率为 4.40%；债券单利按年计息，每年付息一次。

(10) 2017 年 2 月 17 日本公司发行 14.40 亿绿色债券，债券为 7 年期固定利息债券；债券票面年利率 4.67%；债券单利按年计息，每年付息一次。

(11) 2017 年 3 月 7 日本公司发行 10 亿绿色债券，债券为 7 年期固定利息债券；债券票面年利率为 4.75%；债券单利按年计息，每年付息一次。

(12) 2018 年 3 月 21 日公司发行 30 亿住房租赁专项公司债，债券为 5 年期附息式固定利率债券；附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；债券票面利率为 5.60%，在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；本期债券采用单利按年计息，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。本期债券无担保。

(13) 2018 年 8 月 2 日公司发行 30 亿公司债，债券为 5 年期附息式固定利率债券；附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；债券票面利率为 4.96%，在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；本期债券采用单利按年计息，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。本期债券无担保。

(14) 2018 年 8 月 17 日公司发行 20 亿住房租赁专项公司债，债券为 5 年期固定利率债券；附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；债券票面利率为 4.98%，在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；本期债券采用单利按年计息，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。本期债券无担保。

(15) 2018 年 11 月 6 日公司发行 20 亿公司债，债券为 5 年期固定利率债券；附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；债券票面利率为 4.80%，在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在债券存续期后 2 年固定不变；本期债券采用单利按年计息，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。本期债券无担保。

(16) 2019 年 2 月 21 日公司发行 17 亿公司债，债券为 5 年期固定利率债券；附第 3 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；债券票面利率为 3.99%，在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点（或减调整基点），在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，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。本期债券无担保。

(17) 2019 年 2 月 21 日公司发行 5 亿公司债，债券为 7 年期固定利率债券；附第 5 年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权；债券票面利率为 4.70%，在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点（或减调整基点），在债券存续期后 2 年固定不变。本期债券采用单利按年计息，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。本期债券无担保。

(18)2019年7月19日公司发行5亿公司债,债券为5年期固定利率债券;附第3年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权;债券票面利率为3.90%,在存续期内前3年固定不变;在存续期的第3年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前3年票面利率加调整基点,在债券存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,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。本期债券无担保。

(19)2019年7月19日公司发行15亿公司债,债券为7年期固定利率债券;附第5年末投资者回售选择权和发行人票面利率调整选择权;债券票面利率为4.67%,在存续期内前5年固定不变;在存续期的第5年末,如发行人行使调整票面利率选择权,未被回售部分的债券票面利率为存续期内前5年票面利率加调整基点,在债券存续期后2年固定不变。本期债券采用单利按年计息,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。本期债券无担保。

25、递延所得税负债

引起应纳税暂时性差异的项目	期末余额	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
其中:1 税法规定投资性房地产可提折旧	4,268,064,259.13	1,067,016,064.67
2 投资性房地产确认日公允价值与账面成本的差额	6,502,609,134.31	1,625,652,283.58
3 投资性房地产公允价值变动收益	24,193,430,768.98	6,048,357,692.24
4、计提土地增值税	138,734,075.88	34,683,518.97
5、其他	33,189,453.76	8,297,363.44
合 计	35,136,027,692.06	8,784,006,922.90

续上表:

引起应纳税暂时性差异的项目	上年年末余额	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
其中:1 税法规定投资性房地产可提折旧	3,759,926,331.95	939,583,818.38
2 投资性房地产确认日公允价值与账面成本的差额	6,502,609,134.31	1,625,652,283.58

引起应纳税暂时性差异的项目	上年年末余额	
	暂时性差异金额	确认递延所得税负债金额
3 投资性房地产公允价值变动收益	19,846,020,587.84	4,961,505,146.96
4、计提土地增值税	300,935,445.79	75,233,861.45
5、其他	31,831,880.40	7,961,158.88
合 计	30,441,323,380.29	7,609,936,269.25

26、实收资本

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

27、资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	565,629,500.00			565,629,500.00
其他资本公积	183,321,473.27	202,920.84		183,524,394.11
合 计	748,950,973.27	202,920.84		749,153,894.11

注：本期资本公积变动系少数股东投入资本公积及子公司注销引起的。

28、其他综合收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
外币报表折算差额	-729,538.17	2,919,513.11		2,189,974.94
投资性房地产转换日公允价值变动差额	4,695,069,323.71			4,695,069,323.71
合 计	4,694,339,785.54	2,919,513.11		4,697,259,298.65

29、盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	37,858,365.99			37,858,365.99
合 计	37,858,365.99			37,858,365.99

30、未分配利润

项 目	金 额
上年年末余额	71,088,548,410.21
加：年初未分配利润调整数	
其中：会计政策变更	
重大会计差错	
本年年初余额	71,088,548,410.21
本年增加额	18,113,927,146.61
其中：本年净利润转入	18,113,927,146.61
其他增加	
本年减少额	12,000,000,000.00
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	12,000,000,000.00
本年分配股票股利数	
其他减少	
本年年末余额	77,202,475,556.82
其中：董事会已批准的现金股利数	

注：2019 年公司向股东分配现金股利 12,000,000,000.00 元。

31、少数股东权益

子公司名称	少数股权比例(%)	期末余额	上年年末余额
重庆嘉逊地产开发有限公司	25.08	382,562,825.87	868,371,531.44
重庆龙湖西街置业有限公司	49	997,369,761.55	974,544,653.54
重庆龙湖凯安地产发展有限公司	49	2,730,586,332.68	2,694,139,527.84
重庆兴龙湖置地发展有限公司	95		1,731,513,584.61
重庆龙湖熙筑房地产开发有限公司	49	1,454,916,914.94	1,310,265,726.57
重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司	30	1,199,932,070.53	
重庆两江新区龙湖新御置业发展有限公司	49	1,056,407,021.22	888,691,857.68
重庆龙湖怡置地产开发有限公司	50	1,072,698,678.42	799,686,335.62
重庆龙湖朗骏房地产开发有限公司	30	936,303,086.43	878,634,395.12

子公司名称	少数股权比例(%)	期末余额	上年年末余额
成都龙湖辰顺置业有限公司	49	2,867,574,249.23	2,596,955,423.10
北京尚泰信华房地产开发有限公司	50	985,937,080.28	929,720,908.38
北京首开龙湖盈泰置业有限公司	50	995,535,354.29	998,402,740.42
上海恒逸房地产有限公司	49	2,053,853,934.04	1,936,854,111.99
上海恒骏房地产有限公司	25	1,588,277,070.19	1,573,681,382.68
上海湖胤房地产有限公司	70	2,270,207,606.44	2,293,681,977.00
深圳市创臻企业管理有限公司	70	1,667,636,928.52	
常州嘉悦置业有限公司	69.83	906,502,817.82	910,612,655.39
无锡嘉承置业有限公司	85.91	1,676,979,748.43	1,291,721,286.41
常州市嘉信置业有限公司	27.32	1,119,064,366.38	
苏州裕晖置业有限公司	51	1,680,825,979.37	1,629,628,244.95
苏州尚惠置业有限公司	70	905,527,248.58	909,714,493.73
苏州隆泰置业有限公司	49	972,350,673.90	
南京名万置业有限公司	49	2,381,975,750.52	2,224,863,423.04
青岛龙泰锦钰置业有限公司	74.9	1,287,842,937.50	870,267,994.02
济南泰晖房地产开发有限公司	66	821,841,001.81	840,183,105.31
济南万科众享置业有限公司	80	796,017,159.19	845,999,546.39
杭州龙昊房地产开发有限公司	45	1,000,543,480.91	958,677,443.70
杭州龙程房地产开发有限公司	49	956,244,363.80	982,841,315.81
厦门琇泰置业有限公司	49	2,189,190,482.60	2,056,798,108.18
广州市君庭房地产有限公司	50	1,239,362,172.58	1,129,483,852.43
武汉葛洲坝龙湖房地产开发有限公司	50	2,527,548,484.94	
福州宸锐投资有限公司	40	928,130,329.96	928,130,965.89
贵阳龙湖嘉玺置业有限公司	49	1,352,660,996.46	1,368,861,273.81
其他公司		53,909,868,126.79	35,738,093,809.62
合 计		98,912,275,036.17	73,161,021,674.67

32、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

①分类列示如下:

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
其中: 商品房销售	138,748,186,610.88	104,919,719,951.17
物业服务		2,557,919,027.23
材料销售	79,440,311.54	78,478,253.32
物业投资	5,027,709,196.03	3,531,990,944.47
小 计	143,855,336,118.45	111,088,108,176.19
其他业务收入		
其中: 废料销售		118,722.01
租赁服务及项目咨询服务费	161,323,818.90	21,719,476.26
其他	101,462,717.17	487,842,803.04
小 计	262,786,536.07	509,681,001.31
合 计	144,118,122,654.52	111,597,789,177.50

②商品房销售收入分区域列示如下:

区 域	本期金额	上期金额
重庆区域	25,044,998,987.63	12,706,024,276.96
成都区域	12,512,906,203.64	8,466,461,557.28
北京区域(北京、保定)	4,202,410,011.14	5,739,940,541.20
西安区域	2,786,795,632.93	3,677,119,175.93
上海区域	2,407,733,240.65	6,113,189,372.84
沈阳区域	6,332,440,015.94	4,437,812,194.11
苏南区域(无锡、常州)	6,635,117,519.12	4,107,687,015.21
苏州区域	1,951,272,348.24	57,975,986.36
南京区域	5,484,216,960.68	832,532,845.62
山东区域(青岛、烟台、济南、威海)	25,014,867,216.62	12,258,252,166.83
浙江区域(杭州、宁波、嘉兴、绍兴)	16,624,672,179.14	26,013,638,103.52
云南区域	435,315,722.93	9,950,784.76
厦门区域(厦门、泉州)	5,825,516,664.12	7,980,748,789.17

区 域	本期金额	上期金额
大连区域	3,204,613,233.98	3,720,442,842.84
长沙区域	4,459,989,787.32	3,032,903,655.97
广州区域	4,753,957,334.65	1,965,214,367.68
天津区域	2,038,630,317.33	3,484,212,681.42
武汉区域	2,844,920,479.25	172,855,569.26
合肥区域	3,168,692,273.32	
福州区域	1,481,061,906.55	142,758,024.21
珠海区域	761,092,218.83	
石家庄区域	776,966,356.87	
合 计	138,748,186,610.88	104,919,719,951.17

(2) 营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务成本		
其中：商品房销售	92,301,345,321.84	68,996,760,277.61
物业服务		1,952,349,845.42
材料销售	62,455,123.45	77,725,044.00
物业投资	2,010,078,136.57	1,252,916,514.77
小 计	94,373,878,581.86	72,279,751,681.80
其他业务成本		
其中：其他	42,023,172.03	16,504,195.25
小 计	42,023,172.03	16,504,195.25
合 计	94,415,901,753.89	72,296,255,877.05

33、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地增值税	9,770,159,341.26	7,713,088,351.14
城市维护建设税	378,264,563.78	330,093,409.31
教育费附加	162,276,908.90	154,535,286.66
地方教育费附加	107,644,737.19	97,737,281.24

项目	本期金额	上期金额
房产税	121,261,023.22	200,112,199.93
土地使用税	152,198,718.57	77,363,686.58
其他税费	196,627,811.14	156,040,785.10
合计	10,888,433,104.06	8,728,970,999.96

34、销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	1,229,328,796.7	1,039,487,912.59
折旧摊销	9,463,149.05	8,920,858.74
物管及能源费	237,928,054.78	190,900,863.83
广告宣传及推广费	1,417,910,388.52	1,144,703,075.66
营销设施费	229,468,957.40	337,845,855.26
咨询服务费	667,021,603.74	71,818,849.83
交易相关手续费	52,536,690.06	20,399,074.56
其他费用	222,385,213.42	189,305,067.37
合计	4,066,042,853.67	3,003,381,557.84

35、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	2,750,059,667.94	2,595,010,251.44
折旧及摊销	414,869,626.47	183,833,160.22
差旅及交通费	372,111,190.28	337,013,173.79
办公行政费	274,228,867.58	225,020,683.37
信息化费用	446,020,100.84	203,358,699.31
咨询服务费用	285,991,464.23	281,511,874.86
其他	453,987,615.9	373,888,674.47
合计	4,997,268,533.24	4,199,636,517.46

36、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	42,927,021.24	47,882,873.43

项目	本期金额	上期金额
减：利息收入	646,051,065.81	562,406,804.04
手续费支出	48,777,158.00	55,904,791.19
汇兑损失	3,849,841.41	62,183,459.86
减：汇兑收益	6,468,441.56	17.33
其他	9,111,002.17	17,108,804.73
合计	-547,854,484.55	-379,326,892.16

37、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	备注
进项税额加计抵减	1,585,864.69		
合 计	1,585,864.69		

38、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
按权益法核算投资收益	1,531,501,368.79	513,305,174.37
处置长期股权投资收益	-72,838.97	4,617,433.20
持有其他非流动金融资产收益	23,507,710.02	1,000,000.00
取得控制权时，股权按公允价值重新计算产生的利得	16,509,142.63	
其他	36.62	452,961.61
合计	1,571,445,419.09	519,375,569.18

39、公允价值变动收益

项 目	本期金额	上期金额
投资性房地产公允价值变动	4,347,410,181.14	4,501,441,288.40
合 计	4,347,410,181.14	4,501,441,288.40

40、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额
固定资产处置收益	-11,506,598.30	47,479.52
合 计	-11,506,598.30	47,479.52

41、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额
非流动资产报废利得	554,448.80	979,478.19
政府补助	40,906,804.60	29,829,449.97
违约罚款收入	152,516,920.04	127,760,967.57
其他	50,224,019.27	37,523,039.46
合 计	244,202,192.71	196,092,935.19

注：本期计入营业外收入的政府补助主要系收到的与公司日常经营活动不直接相关的政府返还款。

42、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额
捐赠支出	64,603,372.00	149,618,881.00
合同违约金及滞纳金支出	14,557,257.41	68,674,930.68
罚款支出	11,868,963.54	15,211,843.98
其他	64,566,276.29	39,942,113.70
合 计	155,595,869.24	273,447,769.36

43、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	11,249,308,963.28	6,811,379,921.70
递延所得税费用	-2,009,470,789.10	490,618,794.02
合计	9,239,838,174.18	7,301,998,715.72

44、其他综合收益各项目

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况：

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、外币财务报表折算差额	2,919,513.11		2,919,513.11
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	2,919,513.11		2,919,513.11

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
2、投资性房地产转换日公允价值变动差额			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计			
三、其他综合收益合计	2,919,513.11		2,919,513.11

续上表：

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、外币财务报表折算差额	1,621,060.77		1,621,060.77
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	1,621,060.77		1,621,060.77
2、投资性房地产转换日公允价值变动差额	44,188,556.32	11,047,139.08	33,141,417.24
减：前期计入其他综合收益当期转入损益			
小计	44,188,556.32	11,047,139.08	33,141,417.24
三、其他综合收益合计	45,809,617.09	11,047,139.08	34,762,478.01

(2) 其他综合收益各项目的期初和期末余额及其调节情况：

项目	外币财务报表折算差额	投资性房地产转换日公允价值变动差额	其他综合收益合计
一、上年年初余额	-2,350,598.94	4,661,927,906.47	4,659,577,307.53
二、上年增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,621,060.77	33,141,417.24	34,762,478.01
三、本年年年初余额	-729,538.17	4,695,069,323.71	4,694,339,785.54
四、本年均以变动金额（减少以“－”号填列）	2,919,513.11		2,919,513.11
五、本年年末余额	2,189,974.94	4,695,069,323.71	4,697,259,298.65

（二）现金流量表

1、列示于现金流量表的现金和现金等价物包括：

项 目	本期金额	上期金额
现金	57,050,686,945.33	42,638,785,099.91
其中：库存现金	49,443.98	191.98
可随时用于支付的银行存款	57,050,637,501.35	42,638,784,907.93
可随时用于支付的其他货币资金		
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
期末合计现金和现金等价物余额	57,050,686,945.33	42,638,785,099.91
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	243,448,897.91	178,641,314.62

2、将净利润调节为经营活动现金流量：

项 目	本期金额	上期金额
净利润	27,056,033,910.12	21,390,381,904.56
计提的资产减值准备（减：转回）		
固定资产折旧	84,278,986.43	65,830,863.86
无形资产摊销	6,097,095.51	2,407,785.12
长期待摊费用摊销	333,956,693.58	124,515,369.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	11,506,598.30	-47,479.52
固定资产报废损失	-554,448.80	-979,478.19
公允价值变动损失（减：收益）	-4,347,410,181.14	-4,501,441,288.40
财务费用	40,307,721.70	110,066,315.96
投资损失（减：收益）	-1,571,445,419.09	-519,375,569.18
递延所得税资产的减少（减：增加）	-3,183,541,442.75	-805,113,777.02
递延所得税负债的增加（减：减少）	1,174,070,653.65	1,295,732,571.04
存货的减少（减：增加）	-64,374,078,057.89	-82,741,797,209.38
经营性应收项目的减少（减：增加）	-4,579,164,097.87	426,838,225.85
经营性应付项目的增加（减：减少）	66,211,350,065.78	69,610,268,281.87
其他		
经营活动产生的现金流量净额	16,861,408,077.53	4,457,286,516.55

八、合并范围的变更

（一）非同一控制下的合并

公司本年未发生重大的非同一控制企业合并。

（二）同一控制下的合并

公司本年未发生重大的同一控制企业合并。

（三）其他原因的合并范围变动

1、本期合并范围新增的主要公司明细如下：

公司名称	股权取得方式	公司名称	股权取得方式
重庆龙湖卓裕房地产开发有限责任公司	设立	重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司	设立
重庆两江新区龙湖新卓佑房地产开发有限责任公司	设立	成都辰启置业有限公司	设立
成都辰榆置业有限公司	设立	成都辰华置业有限公司	设立
西安嘉卓置业有限公司	设立	上海湖鑫房地产有限公司	设立
咸阳龙湖彩虹置业有限公司	设立	上海礞创房地产有限公司	设立
陕西鑫源灏实业有限公司	并购	沈阳恒旭置业有限公司	设立
南通礞麒房地产有限公司	设立	沈阳嘉奕房地产开发有限公司	设立
上海湖垚房地产有限公司	设立	长春恒逸房地产开发有限公司	设立
上海湖菡房地产有限公司	设立	南京市颐辉置业有限公司	设立
沈阳恒源置业有限公司	设立	南京名宏置业有限公司	设立
沈阳嘉信房地产开发有限公司	设立	江苏得昌置业有限公司	并购
常州市嘉信置业有限公司	设立	青岛龙泰晟德置业有限公司	设立
苏州隆泰置业有限公司	设立	青岛永兴泰房地产开发有限公司	并购
苏州合本投资管理有限公司	并购	青岛龙灏晖鸿置业有限公司	设立
南京名辰置业有限公司	设立	青岛龙泰卓睿投资有限公司	设立
青岛锦昊泰华置业有限公司	设立	济南龙湖泰沐房地产开发有限公司	设立
济南泰佳房地产开发有限责任公司	设立	济南龙湖泰然房地产开发有限公司	设立
济南龙湖泰锦房地产开发有限公司	设立	北京龙恒置业有限公司	设立
威海市金猴龙昊置地有限公司	设立	温州嘉昊置业有限公司	设立
温州嘉腾置业有限公司	设立	温州龙韬置业有限公司	设立
温州龙坤置业有限公司	设立	绍兴龙坤房地产开发有限公司	设立

公司名称	股权取得方式	公司名称	股权取得方式
温州龙颐置业有限公司	设立	广州市龙泰房地产有限公司	设立
长沙珑悦置业有限公司	设立	广州福宝房地产有限公司	并购
天津睿渤置业有限公司	设立	天津睿鸿置业有限公司	设立
南昌湖晟置业有限公司	设立	武汉葛洲坝龙湖房地产开发有限公司	设立
珠海市润瑞房地产有限公司	设立	武汉旭辰房地产开发有限公司	设立
珠海市润同房地产有限公司	设立	江门市骏驰房地产开发有限公司	设立
贵阳龙湖嘉腾置业有限公司	设立	河北龙湖高远房地产开发有限公司	设立
南宁龙湖卓景置业有限公司	设立	湛江龙湖置业有限公司	设立
茂名市嘉逊置业有限公司	设立	海南嘉名建设投资有限公司	设立

2、合并范围减少

(1) 2019 年公司注销原子公司重庆兴龙湖置地发展有限公司、苏州龙跃房地产咨询有限公司、苏州顺邦投资管理有限公司，不再纳入 2019 年合并范围。

(2) 2019 年公司转让原子公司天津睿洲置业有限公司，海南龙湖生生冠寓商业管理有限公司股权，不再纳入 2019 年合并范围。

(四) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的情况

无。

九、在其他主体中的权益（金额单位：万元）

（一）在子公司中的权益

1、企业集团的构成-重要子企业

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末对其实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
重庆龙湖地产发展有限公司	重庆	214,491.25	房地产开发	301,813.88		100	100
重庆成恒地产开发有限公司	重庆	100,000.00	房地产开发	100,000.00		100	100
重庆龙湖科恒地产发展有限公司	重庆	10,000.00	房地产开发	10,000.00		100	100
重庆龙湖创安地产发展有限公司	重庆	168,000.00	房地产开发	117,600.00		70	70

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其 他项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)
重庆龙湖创佑地产 发展有限公司	重庆	196,000.00	房地产 开发	137,200.00		70	70
重庆龙湖宜祥地产 发展有限公司	重庆	232,000.00	房地产 开发	232,000.00		100	100
重庆龙湖景铭地产 发展有限公司	重庆	168,000.00	房地产 开发	100,800.00		60	60
重庆龙湖怡置地产 开发有限公司	重庆	127,592.00	房地产 开发	66,256.55		50	大于50
重庆龙湖联新地产 发展有限公司	重庆	70,000.00	房地产 开发	42,000.00		60	60
重庆龙湖煦筑房地 产开发有限公司	重庆	266,000.00	房地产 开发	135,660.00		51	51
重庆龙湖朗骏房地 产开发有限公司	重庆	294,000.00	房地产 开发	205,800.00		70	70
成都中鼎绿舟置业 有限公司	成都	20,000.00	房地产 开发	76,121.18		80	80
成都龙湖西城置业 有限公司	成都	98,000.00	房地产 开发	98,000.00		100	100
成都龙湖辰顺置业 有限公司	成都	520,000.00	房地产 开发	265,200.00		51	51
北京龙湖中佰置业 有限公司	北京	150,000.00	房地产 开发	150,000.00		100	100
北京通瑞万华置业 有限公司	北京	280,000.00	房地产 开发	280,000.00		100	100
高碑店市中誉房地 产开发有限公司	北京	30,000.00	房地产 开发	30,000.00		70	70
西安龙湖兴城置业 有限公司	西安	49,961.00	房地产 开发	118,399.91		100	100
西安北城置业有限 公司	西安	100,000.00	房地产 开发	81,673.37		59.61	59.61
上海恒逸房地产有 限公司	上海	340,000.00	房地产 开发	173,400.00		51	51
南通锦德置业有限 公司	上海	120,000.00	房地产 开发	48,000.00		40	大于50
南通锦慧置业有限 公司	上海	120,000.00	房地产 开发	48,000.00		40	大于50
沈阳恒嘉置业有限 公司	沈阳	5,000.00	房地产 开发	5,000.00		100	100

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
沈阳龙湖恒卓置业有限公司	沈阳	5,000.00	房地产开发	5,000.00		100	100
常州嘉宜置业有限公司	常州	86,000.00	房地产开发	43,000.00		75	75
苏州湖天置业有限公司	苏州	2,000.00	房地产开发	2,000.00		100	100
南京名万置业有限公司	南京	350,000.00	房地产开发	178,500.00		51	51
南京名贯置业有限公司	南京	106,122.45	房地产开发	2,000.00		51	51
青岛锦昊嘉辉置业有限公司	青岛	10,000.00	房地产开发	7,000.00		70	70
烟台龙湖置业有限公司	烟台	140,000.00	房地产开发	140,000.00		100	100
绍兴龙耀房地产开发有限公司	绍兴	80,000.00	房地产开发	40,800.00		51	51
杭州嘉腾房地产开发有限公司	杭州	200,000.00	房地产开发	200,000.00		100	100
杭州金湖房地产开发有限公司	杭州	50,000.00	房地产开发	12,636.31		26	26
杭州龙韬置业有限公司	杭州	170,000.00	房地产开发	170,000.00		100	100
桐乡市安合置业有限公司	嘉兴	40,000.00	房地产开发	20,000.00		50	大于50
宁波龙兆房地产发展有限公司	宁波	120,000.00	房地产开发	120,000.00		100	100
宁波景丰置业有限公司	宁波	45,000.00	房地产开发	22,500.00		50	大于50
晋江龙湖晋源置业有限公司	晋江	69,000.00	房地产开发	690,000.00		100	100
晋江龙湖晋嘉置业有限公司	晋江	110,000.00	房地产开发	110,000.00		100	100
厦门瑋泰置业有限公司	厦门	237,150.00	房地产开发	118,192.50		51	51
长沙龙芙置业有限公司	长沙	70,000.00	房地产开发	23,800.00		34	大于50
武汉园博园置业有限公司	武汉	130,000.00	房地产开发	116,224.36		60	60

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	本公司期末 对其实际投 资额	实质上构成 对子公司的 净投资的其他项目余额	持股 比例 (%)	表决 权比 例(%)
合肥锦顺房地产开发有限公	合肥	80,000.00	房地产 开发	28,000.00		35	大于50
福建省大广汽车城 发展有限公司	福州	10,000.00	房地产 开发	13,385.88		70	大于50

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的 损益	期末少数股东权益 余额
重庆龙湖凯安地产发展有限公司	49.00	3,644.68	277,034.30
成都龙湖辰顺置业有限公司	49.00	27,061.88	286,757.42
上海恒逸房地产有限公司	49.00	11,699.98	205,385.39
无锡嘉承置业有限公司	85.91	38,525.85	167,697.97
南京名万置业有限公司	49.00	15,711.23	238,197.58
青岛龙泰锦钰置业有限公司	74.90	41,757.49	128,784.29
厦门琯泰置业有限公司	49.00	13,239.24	218,919.05

3、重要非全资子公司的主要财务信息

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
重庆龙湖凯安地产发展有限公司	565,376.12	20,514.96	7,686.77
成都龙湖辰顺置业有限公司	585,219.23	207,733.72	55,228.33
上海恒逸房地产有限公司	419,153.86	168,649.79	23,877.51
无锡嘉承置业有限公司	195,204.24	273,437.25	44,844.43
南京名万置业有限公司	486,117.50	129,759.49	32,063.74
青岛龙泰锦钰置业有限公司	171,941.65	228,710.45	55,750.99
厦门琯泰置业有限公司	446,773.57	77,524.25	27,018.85

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

在子公司所有者权益份额发生变化的重要情况：

子公司名称	交易类型	时间	变动前持股比例	变动后持股比例
沈阳吉天置业有限公司	收购股权	2019年8月	50.00%	100.00%
无锡市嘉安置业有限公司	处置股权	2019年12月	100.00%	85.54%
广州市嘉恒房地产有限公司	处置股权	2019年8月	100.00%	51.00%

（三）在合营企业或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

被投资单位名称	注册地	业务性质	本公司持股比例（%）	本公司在被投资单位表决权比例（%）
一、合营公司				
1. 北京昭泰房地产开发有限公司	北京	房地产开发经营	25.00	25.00
2. 北京知泰房地产开发有限责任公司	北京	房地产开发经营	34.00	34.00
3. 杭州龙禧房地产开发有限公司	杭州	房地产开发经营	30.00	30.00
4. 成都龙湖锦裕置业有限公司	成都	房地产开发经营	50.00	50.00
5. 南京怡置江北房地产开发有限公司	南京	房地产开发经营	49.00	49.00
6. 杭州龙孜投资管理有限公司	杭州	房地产开发经营	26.00	26.00
二、联营公司				
1. 北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	北京	房地产开发经营	49.00	49.00
2. 青岛万毅置业有限公司	青岛	房地产开发经营	25.10	25.10
3. 厦门莹泰置业有限公司	厦门	房地产开发经营	49.00	49.00
4. 厦门首泰股权投资合伙企业	厦门	房地产开发经营	40.00	40.00
5. 广州市君梁房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	50.00
6. 广州市湖品房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	50.00
7. 广州市振梁房地产有限公司	广州	房地产开发经营	50.00	50.00

2、重要的合营企业和联营企业的主要财务信息

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营公司			
1. 北京昭泰房地产开发有限公司	679,588.75	603,816.19	141,920.37
2. 北京知泰房地产开发有限责任公司	319,222.68	263,746.17	26,473.88
3. 杭州龙禧房地产开发有限公司	62,219.99	1,679.26	1,234.24
4. 成都龙湖锦裕置业有限公司	73,259.02	101,790.56	28,000.54
5. 南京怡置江北房地产开发有限公司	148,667.97	28,755.24	-960.11
6. 杭州龙孜投资管理有限公司	269,051.87		-8,833.21

被投资单位名称	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
二、联营公司			
1. 北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	369,775.65		99,770.35
2. 青岛万毅置业有限公司	193,874.23	79,394.39	16,387.17
3. 厦门莹泰置业有限公司	215,279.61		-413.87
4. 厦门首泰股权投资合伙企业	43,267.88		-9,142.44
5. 广州市君梁房地产有限公司	115,964.98	246,773.64	65,337.77
6. 广州市湖品房地产有限公司	38,449.29	8,243.62	2,508.47
7. 广州市振梁房地产有限公司	153,674.11		-5,882.22

十、关联方关系及其交易

(一) 关联方的认定标准

- 1、本公司控制、共同控制或能够施加重大影响的单位。
- 2、能够对本公司实施控制、共同控制或能够施加重大影响的单位或个人。
- 3、与本公司同受一方控制、共同控制或重大影响的单位。

(二) 关联方关系

1、存在控制关系的关联方

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

存在控制关系的子公司详见附注九、1 的子公司情况

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	上年年末余额	本年增加	本年减少	期末余额
嘉逊发展香港(控股)有限公司	HKD2,000,000.00			HKD2,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	持股金额		持股比例(%)	
	2019 年	2018 年	2019 年	2018 年
嘉逊发展香港(控股)有限公司	1,194,214,000.00	1,194,214,000.00	91.30	91.30

4、不存在控制关系的关联方的关系性质

关联方名称	与本公司关联关系
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	合营企业
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	合营企业
厦门莹泰置业有限公司	联营企业
广州市君耀房地产有限公司	联营企业
北京潭栢兴业房地产开发有限公司	合营企业
济南中垠鑫熙置业有限公司	联营企业
北京龙万华开房地产开发有限公司	合营企业
广州市君梁房地产有限公司	联营企业
厦门首泰置业有限公司	联营企业
葛洲坝（杭州）房地产开发有限公司	联营企业
成都怡置星怡房地产开发有限公司	合营企业
广州市振梁房地产有限公司	联营企业
成都首开晟泰置业有限公司	联营企业
杭州龙合实业有限公司	合营企业
厦门翔洲房地产开发有限公司	联营企业
天津顺集置业有限公司	合营企业
武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司	联营企业
北京俊泰房地产开发有限公司	联营企业
成都辰禧置业有限公司	联营企业
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	联营企业
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	合营企业
上海尚矣企业管理有限公司	合营企业
上海湖岫实业有限责任公司	合营企业
北京万龙华开房地产开发有限公司	合营企业
北京知泰房地产开发有限责任公司	合营企业
济南中垠鑫熙置业有限公司	联营企业
天津龙湖睿沣置业有限公司	合营企业
杭州龙禧房地产开发有限公司	合营企业
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	联营企业
成都旭泰置业有限公司	联营企业

关联方名称	与本公司关联关系
北京昭泰房地产开发有限公司	合营企业
广州市湖品房地产有限公司	联营企业
宁波弘禄房地产信息咨询有限公司	合营企业
青岛万毅置业有限公司	联营企业
北京锦吴万华置业有限公司	联营企业
杭州龙孜投资管理有限公司	联营企业
南京怡置江北房地产开发有限公司	合营企业
成都龙湖锦裕置业有限公司	合营企业
济南安齐房地产开发有限公司	合营企业
杭州绿九启奥置业有限公司	联营企业
杭州旭海置业有限公司	联营企业
安徽乾泰房地产开发有限公司	联营企业
北京锦泰房地产开发有限公司	联营企业
珠海润梁房地产开发有限公司	联营企业
北京同创金龙置业有限公司	联营企业
上海松铭房地产开发有限公司	联营企业
杭州万科大家房地产开发有限公司	联营企业
青岛万英置业有限公司	联营企业
上海恒固房地产开发有限公司	联营企业
大连京诚置业有限公司	合营企业
珠海市润梁房地产有限公司	联营企业
北京锦吴方圆置业有限公司	合营企业
重庆嘉韶贸易有限公司	受同一方最终控制
成都龙湖物业服务服务有限公司	受同一方最终控制
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	受同一方最终控制
上海合砚房地产有限公司	受同一方最终控制

(三) 关联交易

1、向关联方销售货物

2019 年公司向关联方销售货物取得销售收入 4,229,295.72 元。

2、接受关联方提供物业管理服务

2019 年公司接受关联方提供物业服务发生物业管理支出 711,461,916.57 元。

3、向关联方提供咨询服务

2019 年公司向关联方提供咨询服务取得咨询服务收入 154,857,073.65 元。

4、向关联方分配股利

2019 年公司向股东分配股利 12,000,000,000.00 元。

5、关联方担保

(1) 为关联方取得借款提供抵押担保情况详见附注七、（一）10、投资性房地产；

(2) 为关联方取得借款提供保证担保情况：

被保证单位	借款银行	借款余额	其中：担保余额
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	中国农业银行股份有限公司重庆渝北龙湖支行	100,000,000.00	100,000,000.00
重庆龙湖德卓地产发展有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行	420,000,000.00	420,000,000.00
合计	——	520,000,000.00	520,000,000.00

（四）关联方往来余额

关联方名称	科目名称	期末余额	上年年末余额
武汉安和盛泰房地产开发有限公司	其他应收款	1,251,717,448.30	1,349,356,819.10
北京滨湖恒兴房地产开发有限公司	其他应收款	1,181,781,032.29	1,143,000,000.00
厦门莹泰置业有限公司	其他应收款	1,064,623,300.00	728,523,300.00
广州市君耀房地产有限公司	其他应收款	795,924,943.53	
北京潭拓兴业房地产开发有限公司	其他应收款	655,400,000.00	655,400,000.00
济南中垠鑫熙置业有限公司	其他应收款	564,371,218.08	
北京龙万华开房地产开发有限公司	其他应收款	977,707,675.13	
广州市君梁房地产有限公司	其他应收款	479,236,400.00	330,146,400.00
厦门首泰置业有限公司	其他应收款	471,576,317.42	181,052,632.42
葛洲坝（杭州）房地产开发有限公司	其他应收款	466,952,286.55	565,729,846.85
成都怡置星怡房地产开发有限公司	其他应收款	431,800,000.00	
广州市振梁房地产有限公司	其他应收款	399,630,000.00	799,659,483.80

关联方名称	科目名称	期末余额	上年年末余额
成都首开晟泰置业有限公司	其他应收款	386,109,675.43	
杭州龙合实业有限公司	其他应收款	351,108,612.00	
厦门翔洲房地产开发有限公司	其他应收款	317,340,842.72	
天津顺集置业有限公司	其他应收款	256,975,675.00	360,046,800.00
武汉市鑫呈捷房地产开发有限公司	其他应收款	227,240,700.00	
北京俊泰房地产开发有限公司	其他应收款	236,119,000.00	230,119,000.00
成都辰禧置业有限公司	其他应收款	199,049,719.55	
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	其他应收款	95,441,311.67	
济南安齐房地产开发有限公司	其他应收款		16,401,611.07
北京兴佰君泰房地产开发有限公司	其他应收款	63,313,942.42	137,762,004.00
上海尚矣企业管理有限公司	其他应收款	9,585,388.94	
上海湖岫实业有限责任公司	其他应收款	2,000,000.00	
南京怡置江北房地产开发有限公司	其他应收款		1,612,251,765.00
北京万龙华开房地产开发有限公司	其他应收款		1,579,652,675.13
北京知泰房地产开发有限责任公司	其他应收款		648,953,200.00
济南中垠鑫熙置业有限公司	其他应收款		600,000,000.00
天津龙湖睿沅置业有限公司	其他应收款		5,584,183.45
杭州龙禧房地产开发有限公司	其他应收款		13,595,375.00
北京首开旭泰房地产开发有限责任公司	其他应付款	1,795,645,439.53	2,285,645,439.53
成都旭泰置业有限公司	其他应付款	1,141,496,144.71	1,155,243,313.13
北京昭泰房地产开发有限公司	其他应付款	1,577,631,355.74	1,748,687,242.63
广州市湖品房地产有限公司	其他应付款	1,333,188,600.00	1,768,688,600.00
宁波弘禄房地产信息咨询有限公司	其他应付款	889,017,686.30	
青岛万毅置业有限公司	其他应付款	815,750,000.00	916,150,000.00
北京锦昊万华置业有限公司	其他应付款	782,497,270.25	340,676,067.27
杭州龙孜投资管理有限公司	其他应付款	622,554,253.10	
南京怡置江北房地产开发有限公司	其他应付款	593,199,477.41	
成都龙湖锦裕置业有限公司	其他应付款	495,342,782.17	564,709,204.01
济南安齐房地产开发有限公司	其他应付款	385,228,292.23	

关联方名称	科目名称	期末余额	上年年末余额
杭州绿九启奥置业有限公司	其他应付款	239,244,150.00	239,244,150.00
杭州旭海置业有限公司	其他应付款	221,737,597.23	221,769,750.00
杭州龙禧房地产开发有限公司	其他应付款	204,758,925.00	
安徽乾泰房地产开发有限公司	其他应付款	178,951,050.72	113,622,203.16
北京锦泰房地产开发有限公司	其他应付款	131,067,226.42	146,070,914.00
珠海润梁房地产开发有限公司	其他应付款	104,385,940.28	
北京同创金龙置业有限公司	其他应付款	100,000,000.00	100,000,000.00
上海松铭房地产开发有限公司	其他应付款	92,400,000.00	89,600,000.00
杭州万科大家房地产开发有限公司	其他应付款	68,185,031.87	68,185,031.87
青岛万英置业有限公司	其他应付款	67,770,000.00	
上海恒固房地产开发有限公司	其他应付款	65,600,000.00	62,400,000.00
大连京诚置业有限公司	其他应付款	13,910,866.72	
厦门翔洲房地产开发有限公司	其他应付款		398,147,011.80
珠海市润梁房地产有限公司	其他应付款		30,000,000.00
北京锦昊方圆置业有限公司	其他应付款		66,665,775.99
北京葛洲坝龙湖置业有限公司	其他应付款		344,232,461.97
嘉逊发展香港（控股）有限公司	其他应付款		2,231,104,890.69
重庆嘉韶贸易有限公司	其他应付款	670,000,000.00	
成都龙湖物业服务服务有限公司	其他应付款	88,291,476.35	

十一、或有事项

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

2、截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为客户按揭贷款 979,828.48 万元提供保证担保。

除上述事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他需予以披露的重大或有事项。

十二、承诺事项

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司已签订的正在或准备履行的重大土地出让

合同约定的资本支出金额为 284,214.06 万元。

除上述事项外，截止 2019 年 12 月 31 日，本公司无其他需予以披露的重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

截止 2020 年 4 月 21 日，本公司无需予以披露的重大资产负债表日后事项。

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

1、其他应收款

（1）按款项性质分类情况：

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	5,995,249,970.57	3,464,249,970.57
其他应收款	54,759,389,788.88	39,394,596,374.62
小计	60,754,639,759.45	42,858,846,345.19
减：坏账准备	3,021,527.06	3,021,527.06
合计	60,751,618,232.39	42,855,824,818.13

（2）应收股利

项目	期末余额	上年年末余额
北京龙湖置业有限公司	1,422,000,000.00	1,422,000,000.00
成都佳逸投资有限公司	1,152,356,140.72	409,556,140.72
西安龙湖地产发展有限公司	325,503,000.00	325,503,000.00
常州嘉悦置业有限公司	51,190,829.85	51,190,829.85
杭州龙嘉房地产开发有限公司	240,000,000.00	50,000,000.00
成都龙湖锦华置业有限公司	1,206,000,000.00	1,206,000,000.00
北京汇晟投资有限公司	1,150,200,000.00	
厦门龙湖投资管理有限公司	448,000,000.00	
合计	5,995,249,970.57	3,464,249,970.57
其中：一年以上应收未收股利	3,004,693,829.85	2,258,249,970.57

（2）其他应收款

①其他应收款按款项性质列示：

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	54,758,769,691.46	39,287,522,130.13
其他	620,097.42	107,074,244.49
小计	54,759,389,788.88	39,394,596,374.62
减：坏账准备	3,021,527.06	3,021,527.06
合计	54,756,368,261.82	39,391,574,847.56

②其他应收款账龄分析如下：

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	54,755,808,096.21	39,391,574,847.56
1-2年	560,165.61	
2-3年		
3年以上	3,021,527.06	3,021,527.06
小计	54,759,389,788.88	39,394,596,374.62
减：坏账准备	3,021,527.06	3,021,527.06
合计	54,756,368,261.82	39,391,574,847.56

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况如下：

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,021,527.06	3,021,527.06
本期增加		
本期收回或转回		
合并范围变化		
期末余额	3,021,527.06	3,021,527.06

④截至2019年12月31日，其他应收款金额前五名总额为8,480,285,455.23元，占其他应收款总额比例为15.49%。

2、长期股权投资

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	23,896,976,402.35		23,896,976,402.35
对联营、合营企业投资			
合计	23,896,976,402.35		23,896,976,402.35

续上表：

项目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,874,732,740.73		18,874,732,740.73
对联营、合营企业投资	1,162,243,661.62		1,162,243,661.62
合计	20,036,976,402.35		20,036,976,402.35

(1) 对子公司投资：

被投资单位名称	初始金额	上年年末余额	本期增加
重庆龙湖地产发展有限公司	1,572,212,413.54	3,018,138,855.37	
北京龙湖置业有限公司	985,000,000.00	1,000,000,000.00	
重庆北龙湖置地发展有限公司	343,000,000.00	343,000,000.00	
成都龙湖锦华置业有限公司	67,000,000.00	67,000,000.00	
四川龙湖地产发展有限公司	37,500,000.00	37,500,000.00	
北京龙湖庆华置业有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00	
重庆融凯实业有限公司	523,500,000.00	523,500,000.00	
成都龙湖锦城置业有限公司	497,492,000.00	497,492,000.00	
重庆恒弘投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
成都佳迅投资有限公司	30,000,000.00	2,230,000,000.00	
北京汇晟投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
无锡龙湖置业有限公司	615,200,000.00	615,200,000.00	
沈阳龙湖房地产拓展有限公司	76,803,750.00	76,803,750.00	
沈阳龙湖新北置业有限公司	345,000,000.00	345,000,000.00	
常州龙湖基业发展有限公司	303,986,953.41	303,986,953.41	
常州嘉腾置业有限公司	1,347,331,181.95	1,347,331,181.95	
杭州龙嘉房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	
无锡嘉睿置业有限公司	559,500,000.00	559,500,000.00	
无锡嘉腾置业有限公司	720,000,000.00	720,000,000.00	
宜兴龙湖置业有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	
苏州龙吟投资有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	

被投资单位名称	初始金额	上年年末余额	本期增加
苏州龙驰投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
厦门龙湖投资管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	
重庆顺科工程咨询有限公司	30,000,000.00	60,000,000.00	
重庆北祥投资管理有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00	
重庆龙湖景铭地产发展有限公司	1,008,000,000.00	1,008,000,000.00	
重庆龙湖熙筑房地产开发有限公司	51,000,000.00	1,356,600,000.00	
重庆凯泰企业管理咨询有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	
重庆龙湖朗骏房地产开发有限公司	2,058,000,000.00	2,058,000,000.00	
重庆龙湖朗晨房地产开发有限公司	1,006,200,000.00	970,200,000.00	
武汉尚龙置业有限公司	51,480,000.00	51,480,000.00	
武汉园博园置业有限公司	1,162,243,661.62		1,162,243,661.62
重庆龙湖卓裕房地产开发有限责任公司	930,000,000.00		930,000,000.00
重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司	2,800,000,000.00		2,800,000,000.00
南京名锦置业有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00
武汉晨鸣中利置业有限责任公司	60,000,000.00		60,000,000.00
海南天街商业管理有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00
合计	18,936,449,960.52	18,874,732,740.73	5,022,243,661.62

续上表：

被投资单位名称	本期减少	期末余额	当期分得的现金红利
重庆龙湖地产发展有限公司		3,018,138,855.37	12,884,787,155.84
北京龙湖置业有限公司		1,000,000,000.00	
重庆北龙湖置地发展有限公司		343,000,000.00	
成都龙湖锦华置业有限公司		67,000,000.00	
四川龙湖地产发展有限公司		37,500,000.00	
北京龙湖庆华置业有限公司		490,000,000.00	
重庆融凯实业有限公司		523,500,000.00	
成都龙湖锦城置业有限公司		497,492,000.00	

被投资单位名称	本期减少	期末余额	当期分得的现金红利
重庆恒弘投资有限公司		10,000,000.00	600,000,000.00
成都佳逊投资有限公司		2,230,000,000.00	742,800,000.00
北京汇晟投资有限公司		10,000,000.00	1,150,200,000.00
无锡龙湖置业有限公司		615,200,000.00	
沈阳龙湖房地产拓展有限公司		76,803,750.00	
沈阳龙湖新北置业有限公司		345,000,000.00	
常州龙湖基业发展有限公司		303,986,953.41	
常州嘉腾置业有限公司		1,347,331,181.95	
杭州龙嘉房地产开发有限公司		50,000,000.00	2,130,000,000.00
无锡嘉睿置业有限公司		559,500,000.00	300,000,000.00
无锡嘉腾置业有限公司		720,000,000.00	
宜兴龙湖置业有限公司		600,000,000.00	200,000,000.00
苏州龙吟投资有限公司		1,000,000.00	300,000,000.00
苏州龙驰投资有限公司		10,000,000.00	
厦门龙湖投资管理有限公司		5,000,000.00	448,000,000.00
重庆顺科工程咨询有限公司		60,000,000.00	
重庆北祥投资管理有限公司		500,000,000.00	
重庆龙湖景铭地产发展有限公司		1,008,000,000.00	
重庆龙湖煦筑房地产开发有限公司		1,356,600,000.00	
重庆凯泰企业管理咨询有限公司		10,000,000.00	
重庆龙湖朗骏房地产开发有限公司		2,058,000,000.00	
重庆龙湖朗晟房地产开发有限公司		970,200,000.00	
武汉尚龙置业有限公司		51,480,000.00	
武汉园博园置业有限公司		1,162,243,661.62	
重庆龙湖卓裕房地产开发有限责任公司		930,000,000.00	
重庆龙湖恒宜房地产开发有限公司		2,800,000,000.00	
南京名锦置业有限公司		20,000,000.00	

被投资单位名称	本期减少	期末余额	当期分得的现金红利
武汉晨鸣中利置业有限责任公司		60,000,000.00	
海南天街商业管理有限公司		50,000,000.00	
合计		23,896,976,402.35	18,755,787,155.84

注：本期增加系公司通过并购、新设方式增加对子公司的长期股权投资。

(2) 对联营、合营企业投资：

被投资单位名称	初始金额	上年年末余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业：						
武汉园博园置业有限公司	1,197,951,993.00	1,162,243,661.62				
合计	1,197,951,993.00	1,162,243,661.62				

接上表：

被投资单位名称	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业：						
武汉园博园置业有限公司				-1,162,243,661.62		
合计				-1,162,243,661.62		

注：本期减少系公司通过并购取得武汉园博园置业有限公司控制权，使其成为子公司。

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项 目	本期金额	上期金额
主营业务收入		
其中：商品房销售	8,342,948.56	1,193,881.90
物业投资	561,779,049.98	531,944,730.49
小 计	570,121,998.54	533,138,612.39

项 目	本期金额	上期金额
其他业务收入		
其中：其他	1,057,543.40	
小 计	1,057,543.40	
合 计	571,179,541.94	533,138,612.39

(2) 营业成本

项 目	本期金额	上期金额
主营业务成本		
其中：商品房销售	8,204,287.29	2,153,109.58
物业投资	30,551,289.57	26,870,819.90
小 计	38,755,576.86	29,023,929.48
其他业务成本		
其中：其他	420,521.44	
小 计	420,521.44	
合 计	39,176,098.30	29,023,929.48

4、投资收益

产生投资收益的来源	本期金额	上期金额
按权益法核算投资收益		-17,117,558.60
处置长期股权投资收益		56,247,000.00
子公司分红收益	18,755,787,155.84	8,149,471,965.28
其他		
合 计	18,755,787,155.84	8,188,601,406.68

十五、财务报告批准

本财务报告于 2020 年 4 月 21 日由本公司董事会批准报出。

〈此页无正文〉



重庆龙湖企业拓展有限公司

公司负责人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



二〇二〇年四月二十一日



统一社会信用代码

911110105085458861W

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



留聲機

名称 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

成立日期 2013年12月20日

特殊普通合伙企业类型

合 伙 期 限 2013年12月20日至长期

执行事务合伙人 吕江

主要经营场所 北京市朝阳区关东店北街1号2幢13层

经营规范范围



登记机关

2010年11月20日



证书序号: 000394

永拓会计师事务所

证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 吕江



证书号: 9

发证时间: 二〇一一年十一月十五日

证书有效期至: 二〇一一年十一月十五日



证书序号: 0011966

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。
- 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》。

名称: 永拓会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕江

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区关东店北街一号 (国安大厦13层)

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000102

批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0088号

批准执业日期: 2013年12月16日



会计师事务所

执业证书

仅供出具报告使用



中华人民共和国财政部制

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆永和会计师事务所

事务所
CPAs

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

2008年5月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永和会计师事务所

事务所
CPAs

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

2008年5月21日

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京永和会计师事务所

事务所
CPAs

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

2008年5月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永和会计师事务所

事务所
CPAs

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

2008年5月21日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

重庆永和会计师事务所

事务所
CPAs

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

2009年12月16日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

重庆永和会计师事务所

事务所
CPAs

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

2009年12月16日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执业法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2017.3.31

证书编号
No. of Certificate

500300890017

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

重庆注册会计师协会

发证日期
Date of Issuance

2007年12月31日



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

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
the renewal.

证书编号: 500300010010
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1999年10月31日
Date of issuance

2019.3.31

2004年12月31日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

北京永拓会计师事务所有限公司
CPAs

中国注册会计师协会
转所专用章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
(重庆)
2014年4月15日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)
重庆分所
CPAs

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

永拓会计师事务所
注册会计师
转所专用章
(重庆)

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年12月16日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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