

卧龙地产集团股份有限公司



600173

2013 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人陈建成、主管会计工作负责人马亚军及会计机构负责人（会计主管人员）汤海燕声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止 2013 年 12 月 31 日，归属于母公司所有者的净利润 65,404,270.48 元，母公司可供分配的利润为人民币 480,767,465.10 元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 725,147,460 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税）分配，共计分配利润 21,754,423.80 元，剩余未分配利润转入以后年度。该预案需提交公司 2013 年度股东大会审议。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目 录

第一节	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	24
第六节	股份变动及股东情况.....	32
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第八节	公司治理.....	45
第九节	内部控制.....	52
第十节	财务会计报告.....	54
第十一节	备查文件目录.....	150

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、卧龙地产	指	卧龙地产集团股份有限公司
卧龙控股	指	卧龙控股集团有限公司
卧龙置业	指	浙江卧龙置业投资有限公司
卧龙电气	指	卧龙电气集团股份有限公司
清远五洲	指	清远市五洲实业投资有限公司
墨水湖置业	指	武汉卧龙墨水湖置业有限公司
卧龙物业	指	绍兴卧龙物业管理有限公司
天香华庭	指	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司
天香西园	指	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司
两湖置业	指	绍兴市卧龙两湖置业有限公司
天香南园	指	上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司
浙江园林	指	浙江卧龙园林景观工程有限公司
绍兴卧龙	指	绍兴市卧龙房地产开发有限公司
武汉卧龙	指	武汉卧龙房地产开发有限公司
银川卧龙	指	银川卧龙房地产开发有限公司
嵊州卧龙	指	嵊州卧龙绿都置业有限公司
耀江神马	指	耀江神马实业（武汉）有限公司
嘉原盛置业	指	青岛嘉原盛置业有限责任公司
龙和商贸	指	浙江龙和商贸有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、 重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险，敬请查阅第四节董事会报告中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	卧龙地产集团股份有限公司
公司的中文名称简称	卧龙地产
公司的外文名称	WOLONG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.
公司的外文名称缩写	WOLONG REAL ESTATE
公司的法定代表人	陈建成

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马亚军	陈斌权
联系地址	浙江省上虞经济开发区人民西路 1801 号	浙江省上虞经济开发区人民西路 1801 号
电话	0575-82177017	0575-82176751
传真	0575-82177000	0575-82177000
电子信箱	mayajun@wolong.com	chenbinquan@wolong.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	浙江省上虞经济开发区
公司注册地址的邮政编码	312300
公司办公地址	浙江省上虞经济开发区人民西路 1801 号
公司办公地址的邮政编码	312300
公司网址	http://www.wolong-re.com
电子信箱	wolong600173@wolong.com

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海证券交易所与公司董事会办公室

五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	卧龙地产	600173	ST 卧龙

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见披露上海证券交易所的公司 2010 年年度报告。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

2007 年 8 月，根据中国证券会《关于核准黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司向浙江卧龙置业集团有限公司重大资产置换暨定向发行新股的通知》(证监公司字【2007】111 号)(浙江卧龙置业集团有限公司已经更名为浙江卧龙置业投资有限公司)，公司与卧龙置业实施重大资产置换，公司主营业务由“水泥生产与销售及机械修配，窑尾余热煤矸石补燃发电，货物及技术进出口。”变更为“房地产开发与经营。建筑工程、装饰装潢工程设计、施工。物业管理。”

2013 年 6 月 7 日,公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过《公司关于增加经营范围暨修改<公司章程>的议案》，增加公司经营范围"技术咨询与服务",变更后的经营范围为“房地产开发与经营，技术咨询与服务，建筑工程、装饰装潢工程设计、施工。物业管理。”

(四) 公司上市以来,历次控股股东的变更情况

2007 年 1 月 9 日牡丹江水泥集团有限责任公司将持有公司 55,119,641 股国有法人股股权进行公开司法拍卖，由卧龙置业竞拍取得；2007 年 1 月 26 日牡丹江水泥集团有限责任公司与卧龙置业签订股权转让协议，牡丹江水泥集团有限责任公司持有公司的 56,759,526 股国有法人股股权转让给卧龙置业。至此卧龙置业成为公司的控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国深圳福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼
	签字会计师姓名	高 敏 康跃华

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	1,017,170,299.64	767,166,106.69	32.59	993,973,960.02
归属于上市公司股东的净利润	65,404,270.48	74,250,437.03	-11.91	141,053,692.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	68,961,152.74	74,869,092.63	-7.89	140,902,700.58
经营活动产生的现金流量净额	-58,282,834.40	-22,975,489.20	-153.67	-279,767,752.89
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	1,464,051,048.52	1,435,037,427.44	2.02	1,500,332,749.83
总资产	3,522,166,780.53	3,369,335,397.79	4.54	3,180,357,519.53

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	0.0902	0.1024	-11.91	0.19
稀释每股收益(元/股)	0.0902	0.1024	-11.91	0.19
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0951	0.1032	-7.85	0.19
加权平均净资产收益率(%)	4.52	5.25	减少 0.73 个百分点	9.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.77	5.3	减少 0.53 个百分点	9.72

二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	30,555.58	11,137.39	39,569.81
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	24,275.20	350,900.00	68,839.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	641,520.00	274,115.00	619,000.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,145,449.36	-1,336,342.84	-832,937.13
少数股东权益影响额	33,007.03	4,935.30	306,817.37
所得税影响额	859,209.29	76,599.55	-50,297.67
合计	-3,556,882.26	-618,655.60	150,991.96

三、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	54,398,420.00	45,572,159.26	-8,826,260.74	5,789,067.70
合计	54,398,420.00	45,572,159.26	-8,826,260.74	5,789,067.70

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，国内经济在温和偏凉的宏观经济环境下发展，房地产宏观调控呈现宏观稳、微观活的形势，在限购限贷、税收等政策延续以前的措施外，报告期内新推出了国五条及各地细则，十八届三中全会后政府工作重心明确为全面深化改革，保障房建设等长效机制持续推进，而限购限贷等更多交由地方政府决策。北京、上海等一线城市陆续出台了平抑房价上涨预期的措施，而温州、芜湖等房价持续低迷的城市，在不突破调控底线的前提下适当微调政策以促进需求释放，房地产市场获得稳定发展，2013 年，根据中国指数研究院的统计，在新房销售中，全国百城价格指数与销售面积同比去年增长，投资开工上行，土地市场也呈现量价齐升的趋势。行业集中度进一步提升，其中改善型住宅成为市场主要推动力。

公司根据年初制定的发展战略，扎根于城市化率 40%~50%的二、三线城市、开发刚需住宅为主，通过决策靠前，把握市场，及时推盘；通过优化产品结构，加强现金流管理，提升管理效率等一系列措施，取得了一定成绩。具体如下：

公司经营情况回顾

2013 年，公司实现销售面积 14.39 万平方米，销售金额 98979 万元，同比去年增长 45.52%；开工面积 60.57 万平方米，竣工面积 22.60 万平方米；实现营业收入 101717.03 万元，同比增长 32.59%，营业利润 7884.51 万元，归属于上市公司股东的净利润 6540.43 万元；归属于上市公司所有者权益 146405.10 万元；归属于上市公司股东每股净资产 2.02 元。

公司经营情况分析

1、以销售为龙头，全年取得较好营收

报告期内，公司房源主要分布于武汉丽景湾、绍兴金湖湾、上虞天香华庭、以及清远五洲世纪城。为加快房源去化，武汉公司充分利用中国武汉园博会推广优势，做足营销功课，利用搜房网、微信微博等新媒体，联合专业销售公司重磅推出销售举措，报告期内，单武汉区域实现销售收入 51374 万元，占全集团销售收入的 52%，

为集团全年营收增长奠定了坚实基础。其他项目公司也通过推出多频、多样、高品位营销活动，吸引刚性需求群体置业，报告期内绍兴区域实现销售收入 32629 万元；清远五洲实现销售收入清远 14976 万元，均实现销售良好局面。

2、多渠道拓展融资，及时上报公司债发行申请

公司与银行、信托、基金机构一直保持较好的合作关系，报告期末完成项目开发融资 4.99 亿元，其中信托渠道融资 3.5 亿元，银行融资 1.3 亿元，基金融资 0.19 亿元，利息成本控制在 10 %左右。报告期利息资本化金额约 11917.69 万元，利息资本化率约为 94.62%。为进一步开拓融资渠道，公司于 9 月份向中国证监会上报了公司债券发行申请，2014 年 3 月证监会发审会审核通过了本公司发行公司债券的申请。公司将以此为契机，推进项目建设进度，保障上虞天香南园安置房、武汉墨水湖城中村还建房资金需求，按照规划要求尽早竣工验收后交付业主方，满足城市中低收入群体的住房需求。

3、夯实基础管理，推动干部年轻化发展

根据财政部和证监会《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》要求，公司加强基础管理，夯实内控基础。报告期内修订完成了《公司工程成本控制考核细则》、《公司招标评标办法》、《公司工程质量管理办法》、《公司设计管理工作实施细则》等十余项管理制度，优化精简了部分决策流程，如审核方式采用平行审核或部门牵头审核等，加快了决策下达时间，提高了管理效率。同时公司核心管理团队启用行业经验丰富的年轻干部，公司中层管理团队提优去劣，用更富能力与工作激情的员工充实到公司管理队伍中去，提升公司持久成长动力。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,017,170,299.64	767,166,106.69	32.59
营业成本	713,287,715.52	500,459,612.21	42.53
销售费用	26,265,810.96	24,247,353.84	8.32
管理费用	61,201,252.87	56,567,294.61	8.19
财务费用	2,326,137.08	13,417,065.29	-82.66

经营活动产生的现金流量净额	-58,282,834.40	-22,975,489.20	-153.67
投资活动产生的现金流量净额	-6,277,909.77	-332,084,955.27	98.11
筹资活动产生的现金流量净额	-189,856,248.39	177,770,639.49	不适用
研发支出	0	0	0

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

公司 2013 年度营业收入较 2012 年度增长了 32.59%，主要原因是：2013 年度积极调整营销方案、去库存化、加快房款回笼，同时武汉地区房产销售形势较好。

(2) 主要销售客户的情况

公司前五名客户的营业收入金额合计 30,569,615.00 元占营业收入总额 3.01%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产销售	房产	697,311,735.37	97.81	489,669,122.84	97.85	42.40
物业管理	物业服务	15,614,722.17	2.19	10,760,284.05	2.15	45.11

(2) 主要供应商情况

公司 2013 年度前五位供方签订合同金额为 36779.90 万元，占 2013 年度供方签订合同总金额的 57.51%。

4、 费用

单位:元

科目	本期数	上年同期数	增减比例	原因说明
营业税金及附加	124,804,129.25	64,323,272.81	94.03%	本期销售规模增加所致
财务费用	2,326,137.08	13,417,065.29	-82.66%	本期资本化利息增加所致
资产减值损失	10,373,425.15	16,734,852.46	-38.01%	本期部分减值转销
所得税费用	10,727,456.77	16,673,160.86	-35.66%	本期利润减少所致

5、 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

研发支出合计	0
--------	---

(2) 情况说明

报告期内公司未发生研发支出情况

6、 现金流

单位：元

科目	本期数	上年同期数	增减比例 (%)	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-58,282,834.40	-22,975,473.12	-153.67	本期工程量增加导致工程款增加
投资活动产生的现金流量净额	-6,277,909.77	-332,084,955.27	98.11	本期投资活动比上期减少
筹资活动产生的现金流量净额	-189,856,248.39	177,770,639.49	不适用	本期借款减少

7、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

- 1、由于本年度公司结转收入的产品结构不同，毛利率同比下降 5.07%；
- 2、由于本年度销售规模增加及税负率增长，营业税金及附加 12480.41 万元，同比增长 94.03%；
- 3、由于本期子公司发生捐赠及非常损失，营业外支出 598.63 万元，同比增加 199.92%；

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2013 年 8 月 23 日，公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过关于公司发行公司债券等议案。

2014 年 3 月 26 日，发行公司债券的申请已获得证监会发审会审核通过。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

公司按照年初制定的发展战略贯彻经营工作，在营业收入增长、新开工面积、完善制度流程建设方面取得了一定成绩，但距离公司目标仍有一定距离，需加强以下方面：

- 1、加大销售力度，实现营业收入和利润稳定增长；
- 2、提高项目目标成本准确性和执行力；

3、吸引优秀的中高层人才加盟公司，满足公司发展需要。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	994,051,230.40	697,311,735.37	29.85	32.13	42.40	减少 5.07 个百分点
物业管理	19,648,196.75	15,614,722.17	20.53	46.28	45.11	增加 0.64 个百分点

本年度房地产业务营业收入 994,051,230.40 元，同比增长 49.36%；房地产业务的毛利率同比减少 5.07 个百分点，主要系结转收入的产品结构差异。

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	368,631,846.61	180.49
华中地区	481,691,771.00	53.56
华南地区	162,195,445.54	-43.18
西北地区	1,180,364.00	-96.65

2013 年度公司的营业收入华东地区占 36.36%，华中地区占 47.52%，华南地区占 16%，西北地区占 0.12%。

3、2013 年公司房地产销售情况表

分类	期内开工面积 (万平方米)	期内竣工面积 (万平方米)	期内销售面积 (万平方米)	期内销售金额 (万元)	期内销售单价 (元/平方米)
住宅	47.07	17.5	12.84	92446.89	7200
商铺	2.3	0	0.49	4633.24	9405
其他	11.2	5.1	1.06	1898.87	1790

4、2013 年公司房地产出租情况

分类	期内出租面积 (万平方米)	期内出租收入 (万元)	出租率 (%)	投资性房产年租金占公允价值的比 (%)
B 区商铺	1	14.61	100	0.34
沿街商铺	0.12	74.74	3.21	0

报告期内，公司未涉及土地一级市场开发业务。

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目	期末余额	本期期末数占总资产的比例 (%)	期初余额	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	272,514,063.58	7.74	531,192,118.91	15.77	-48.70	本期归还借款及利息
应收票据			100,000.00	0.00	-100.00	本期未采用票据结算模块
应收账款	62,273,015.71	1.77	40,685,504.10	1.21	53.06	本期销售规模增加
预付款项	51,777,216.29	1.47	62,664,494.27	1.86	-17.37	本期结算工程款
其他应收款	53,500,660.50	1.52	61,847,680.39	1.84	-13.50	
存货	2,804,471,692.45	79.62	2,354,254,021.15	69.87	19.12	本期规模增加
其他流动资产	1,688,035.76	0.05	19,253,724.71	0.57	-91.23	本期预缴的税费增加
长期股权投资	145,000,000.00	4.12	145,000,000.00	4.30	0.00	
投资性房地产	45,572,159.26	1.29	54,398,420.00	1.61	-16.23	本期出售投资性房地产
固定资产	16,077,380.82	0.46	14,844,244.28	0.44	8.31	
无形资产	326,000.00	0.01	326,000.00	0.01	0.00	
商誉	59,141,003.27	1.68	72,315,076.14	2.15	-18.22	本期摊销
长期待摊费用	1,950,046.40	0.06	2501401.88	0.07	-22.04	本期摊销
递延所得税资产	7,875,506.49	0.22	9,952,711.96	0.30	-20.87	主要系调整本期可抵扣亏损额
应付票据	2707637.2	0.08	21,480,000.00	0.64	-87.39	本期应付票据到期
应付账款	386,858,718.76	10.98	258012023	7.66	49.94	工程量增加,导致工程款增加
预收款项	154,536,277.43	4.39	124,644,236.76	3.70	23.98	本期销售规模增加
应付职工薪酬	596,395.36	0.02	1,942,724.25	0.06	-69.30	本期应付工资减少所致
应交税费	85,620,569.42	2.43	84,381,007.96	2.50	1.47	
应付利息	5,754,778.74	0.16	6,414,732.44	0.19	-10.29	

应付股利	29,300.00	0.00	24,800.00	0.00	18.15	
其他应付款	92,899,331.55	2.64	69,919,685.99	2.08	32.87	本期长期应付款利息增加所致
一年内到期的非流动负债	440,000,000.00	12.49	429,000,000.00	12.73	2.56	
长期借款	267,100,000.00	7.58	321,250,000.00	9.53	-16.86	
长期应付款	400,000,000.00	11.36	381,000,000.00	11.31	4.99	
递延所得税负债	117,051,866.35	3.32	128890619.3	3.83	-9.19	

2、 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

项目	期初金额 (元)	本年减少的公 允价值(元)	本期公允价 值变动损益 (元)	计入权益的累 计公允价值变 动(元)	本期计提的 减值(元)	期末金额(元)
投资性房 地产	54,398,420.00	9,334,504.34	641,520.00	-133,276.40		45,572,159.26
上述合计	54,398,420.00	9,334,504.34	641,520.00	-133,276.40		45,572,159.26

(四) 核心竞争力分析

公司以"诚、和、创"的企业文化精神，以打造"打造精品楼盘、成就完美生活"为宗旨，在品牌、管理、规划设计等方面已具备一定的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下基础：

(1)、良好的品牌影响力：公司通过人性化的产品设计、严格的品质控制、开发城市优质楼盘，树立了良好的企业形象；同时，卧龙控股在制造业领域享有较高知名度，能为公司带来较好知名度和美誉度；公司先后荣获"中国房地产最具发展潜力企业"、"第三届中国企业诚信榜诚信品牌奖"、"浙江省房地产品牌 20 强"等荣誉。

(2)、优质的土地储备：公司目前土地储备约 235 多万平方米，可满足公司 3-5 年的开发需求，而且土地成本相对较低。项目主要分布在经济相对发达的二三线城市，政策对房地产开发的调控压力较小，刚性增长需求潜力较大，为公司发展提供了良好的发展空间。

(3)、较强的成本控制能力：公司在成本控制中很好的融入了工厂化的经验。通过项目经理责任考核、招投标管理、目标成本管理、第三方独立采购等制度的实

施，严格控制各环节的成本；OA 及 CRM 系统成熟运行，信息共享，使项目销售进度、工程进度、财务状况、内部信息及时高效流转，管理成本较低。

(4)、有效的管控模式。公司整合优势资源，对项目集中地区成立了区域总部，加强同一区域的项目管理，决策下沉，靠前市场，将项目获取、开发建设、预决算、销售管理等核心职能逐步下放项目公司，激发了项目公司工作动能，提升了市场应变能力。

(5) 年轻有为的管理层团队。公司拥有一支年轻且管理经验丰富，富于战略眼光与创新精神的管理层团队。大部分管理层在卧龙工作较长年限，与公司建立了深厚感情，同时公司也对其提供了优厚的待遇和各种激励机制，是公司宝贵的人才优势。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内，公司对外股权投资总额 1000 万元。

经公司第六届董事会第三次会议审议通过，公司于 2013 年 3 月 25 日投资设立浙江龙和商贸有限公司，注册资本 1000 万元，公司占注册资本 100%，经营范围：建筑材料、装饰装潢材料、塑钢及铝合金材料、机电设备、成品门窗及其他设备、有色金属、黑色金属的采购、销售。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 主要子公司、参股公司分析

单位:元

序号	公司名称	业务性质	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	天香华庭	房地产开发经营	100%	350,000,000	729,799,539.19	336,882,930.67	-4,143,098.19
2	墨水湖置业	房地产开发经营	60%	250,000,000	762,654,413.64	239,606,403.39	-5,742,456.51

3	清远五洲	房地产开发经营	100%	130,000,000	451,152,903.94	184,319,287.04	-3,264,813.97
4	天香西园	房地产开发经营	100%	130,000,000	190,636,780.18	157,820,843.74	-13,981,787.37
5	绍兴卧龙	房地产开发经营	95%	100,000,000	196,978,036.20	169,889,575.70	-1,305,697.22
6	武汉卧龙	房地产开发经营	100%	98,090,000	126,374,929.22	123,130,060.68	5,424,151.72
7	耀江神马	房地产开发经营	100%	49,662,000	591,883,130.77	151,281,298.90	124,625,784.40
8	青岛嘉原盛	房地产开发、酒店经营、物业管理	100%	100,000,000	96,046,837.67	96,047,012.42	-688,057.54
9	嵊州卧龙	房地产开发经营	100%	99,900,000	70,372,358.27	70,244,358.27	17,107,918.28
10	卧龙两湖	房地产开发经营	100%	50,000,000	134,278,711.28	49,771,472.40	-57,332.86
11	天香南园	房地产开发经营	100%	50,000,000	230,980,496.76	49,190,166.08	17,698.31
12	银川卧龙	房地产开发经营	100%	12,000,000	18,213,042.43	17,539,206.97	-1,659,542.53
13	浙江园林	园林景观建设	100%	10,000,000	9,031,269.56	9,023,976.77	-681,304.42
14	卧龙物业	物业管理	70%	3,000,000	3,641,427.61	2,079,390.16	-50,053.28
15	龙和商贸	贸易	100%	10,000,000	15,335,171.65	9,871,436.91	-128,563.09

子公司取得和处置情况

报告期内，公司第六届董事会第三次会议审议通过《关于公司以现金方式投资设立房地产物资采购公司的议案》，公司于2013年3月25日投资设立浙江龙和商贸有限公司。

报告期内，公司第六届董事会第五次会议审议通过关于清算、解散武汉卧龙、嵊州卧龙两个子公司的议案。目前，武汉卧龙已经清算、解散完毕，嵊州卧龙的税务注销完成，工商注销尚在进行中。

报告期内，公司第六届董事会第十一次会议审议通过清算、解散子公司银川卧龙的议案。目前，银川卧龙已经清算解散完毕。

参股公司情况

1、2011年9月16日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过《关于出资

参股浙江龙信股权投资中心（有限合伙）的议案》，经工商核准参股公司名称为浙江龙信股权投资合伙企业（有限合伙）。公司认缴出资额为人民币 10,000 万元，首期已认缴额为人民币 3,500 万元，公司为该合伙企业的有限合伙人。

2、2012 年 7 月 25 日公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《关于出资参股昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）的议案》，同意出资 5,000 万元参股昆山歌斐鸿乾股权投资中（有限合伙），公司为该合伙企业的非基石有限合伙人。截至报告期，公司已投资 1000 万元。

3、2012 年 7 月 25 日公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《关于出资有限合伙企业的议案》，同意分别出资人民币 5,000 万元认缴上海歌斐鸿卧投资中心（有限合伙）和上海歌斐鸿瀚投资中心（有限合伙）的财产份额。截至报告期，公司已各投 5000 万元。

对公司净利润影响达到 10%以上的子公司情况

单位：元

序号	公司名称	业务性质	公司持股比例	注册资本	总资产	净资产	净利润
1	天香西园	房地产开发经营	100%	130,000,000	190,636,780.18	157,820,843.74	-13,981,787.37
2	耀江神马	房地产开发经营	100%	49,662,000	591,883,130.77	151,281,298.90	124,625,784.40
3	嵊州卧龙	房地产开发经营	100%	99,900,000	70,372,358.27	70,244,358.27	17,107,918.28

项目公司情况表

（单位：平方米）

序号	公司	权益%	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	到 2013 年 12 月 31 日止		未结转面积
						累计销售面积	累计结转收入（万元）	
1	天香华庭	100	430,061.00	430,061.00	424,225.00	303,855.57	212,949.29	120,369.43
2	绍兴卧龙	95	139,212.00	132,251.40	310,385.02	284,705.53	133,375.53	25,679.49
3	嵊州卧龙	100	111,334.00	111,334.00	216,746.45	216,746.45	74,522.92	-
4	武汉卧龙	100	99,667.00	99,667.00	253,167.20	253,167.20	100,186.42	-

5	银川卧龙	100	20,981.00	20,981.00	35,807.00	35,807.00	12,346.61	-
6	清远五洲	100	617,983.00	617,983.00	1,373,100.00	158,199.14	78,155.58	1,214,900.86
7	天香西园	100	55,403.00	55,403.00	130,095.00	125,888.42	83,238.26	4,206.58
8	标准厂房	100	31,911.00	31,911.00	38,372.62	35,818.83	3,596.62	2,553.79
9	耀江神马	100	361,548.00	361,548.00	692,850.00	264,963.14	141,390.36	427,886.86
10	墨水湖置业	60	154,030.00	92,418.00	438,728.00			438,728.00
11	青岛嘉原盛	100	39,734.00	39,734.00	39,734.00			39,734.00
12	两湖置业	100	48,605.00	48,605.00	77,768.00			77,768.00
合计			2,110,469.00	2,041,896.40	4,030,978.29	1,679,151.28	839,761.59	2,351,827.01

4、 非募集资金项目情况

报告期内，非募集资金项目按照计划推进。

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

2014 年《政府工作报告》中提出的“针对不同城市情况分类调控，增加中小套型商品房和共有产权住房供应，抑制投机投资性需求，促进房地产市场持续健康发展”的表述，为房地产行业指明了发展方向。我们认为，目前国内的房地产行业竞争格局为强者愈强，进一步提高市场占有率，特别是通过资本市场放开等措施，优势地产企业能通过多种渠道获得较低成本资金，使其在项目获取、收购兼并上取得主动。而中小房地产企业受市场供求增加，资金压力，生存及发展难度比以前更甚。展望未来，房地产宏观调控短期内不会取消，为平衡国内经济结构调整和 GDP 增长的压力，房地产行业以稳定发展为主，政策上将更加强调长效机制建立，如持续推进保障房、棚户区 and 城中村建设，建立健全财税机制及住房统一登记制度，增加普通商品房供给，以市场化手段调节行业供需关系等。

(二) 公司发展战略

公司将深刻研判政策及行业趋势，将以更务实的姿态，强化合作意识，立足城市化率处在 40%~50%之间的二、三线城市，紧紧围绕“成本低，速度快，质量好”的要求，加强设计降本能力，通过技术优化、新材料运用等方法降低产品开发成本；要研究各类型产品，打造可复制的系列产品，提高项目开发速度；加强基础研究和技术创新，开发符合市场需求的创新户型和创新产品；开发以刚需为主的中高档住宅；创新营销手段；打造一支管理水平高、专业技能强、市场反应快的管理团队，确保项目周转快，经济效益好。

(三) 经营计划

(1) 全年预计营业收入 127415 万元，预计营业成本费用 108050.29 万元；

(2) 加快现有项目开发进度，新开工面积 57.67 万平方米，竣工面积 24.68 万平方米；

(3) 适度储备优质项目及做好产业链的延伸拓展工作；

(4) 建立健全内部控制体系，修订内部控制制度，做好 2014 年内部控制审计；

(5) 引进中高级专业人才 5 人以上，为公司长远发展奠定基础。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

1、坚持稳健的财务管理，加快销售速度与销售资金的回笼。

2、根据债券市场情况，在取得证监会相关核准文件后，择机发行公司债券。

3、加强银行与非银行金融机构的良好合作，开展多样化的融资方式，来补充公司项目开发资金。

4、加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。

5、根据房地产市场形势，适当控制项目施工节奏。

(五) 可能面对的风险

1、宏观调控政策风险

政府对房地产投资过程中的土地供给政策、地价政策、税费政策、住房政策、价格政策、金融政策、环境保护政策等，均对房地产投资者收益目标的实现产生巨大的影响，从而给投资者带来风险。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、房地产市场波动的风险

随着国家一系列政策法规的实施，以及市场预期的变化，不同地区的房价走势呈现差异化。如果房地产市场在一系列宏观调控下，楼价下降，成交量萎缩，将对公司的收益产生较大的影响，公司面临收益波动的风险。金融、信贷等手段的调控，将迫使公司处理好资金回笼和项目开竣工节奏，若处理不好将使公司面临较大的资金压力。

3、市场供求风险

市场是不断变化的，房地产市场上的供给与需求也在不断变化，而供求关系的变化必然造成房地产价格的波动，具体表现为租金收入的变化和房地产价值的变化，这种变化会导致房地产投资的实际收益偏离预期收益。更为严重的情况是，当市场内结构性过剩（某地区某种房地产的供给大于需求）达到一定程度时，房地产投资者将面临房地产积压或空置的严峻局面，导致资金占压严重、还贷压力日增。

4、住房按揭贷款政策变化的风险

根据国务院关于切实稳定住房价格的文件精神和中国人民银行关于调整个人住房信贷政策的精神，各银行相继调整了个人住房贷款政策，包括提高个人住房贷款最低首付比例；对借款人及其配偶贷款购买第二套及第二套以上住房的，以及购置高档别墅、高档住宅和异地购房的，渐次提高首付比例、提高贷款利率等。

上述政策执行将会提高购房的按揭融资成本和降低潜在客户的购买力，也将对公司产品销售产生不利影响。同时，各地也在相继出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

（一） 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

（二） 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

（三） 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

根据中国证监会证监发(2012)37号《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和浙江证监局浙证监上市字(2012)138号《关于转发进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的要求,公司2012年第三次临时股东大会审议通过《关于修改<公司章程>的议案》,对利润分配政策相关条款予以修改,修改后的公司利润分配政策如下:

公司的利润分配政策应保持连续性和稳定性,重视对投资者的合理投资回报,并遵守下列规定:

1、利润分配形式和期间间隔:公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合或法律许可的其他方式分配股利;在有条件的情况下,公司可以进行中期现金分红;

2、现金分红的条件和最低比例:当公司当年可供分配利润为正数时,公司应当采取现金方式分配股利,以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的10%;

3、发放股票股利的具体条件:当公司当年可供分配利润为正数时,公司可以采取股票股利方式进行利润分配,每次发放股票股利时,每10股股票分配的股票股利不少于1股;

4、利润分配的决策程序和机制:公司进行利润分配时,董事会应制定利润分配预案,并将审议通过的利润分配方案提交公司股东大会审议;公司当年盈利但董事会未制定现金利润分配预案的,公司应当在年度报告中详细披露并说明未进行现金分红的原因及未用于现金分红的资金留存公司的用途,独立董事应当对此发表独立意见;

5、调整利润分配政策的决策程序和机制:公司根据生产经营情况、投资规划、长期发展的需要,或者因外部经营环境或自身经营状况发生较大变化,需要调整利润分配政策的,董事会应以股东权益保护为出发点拟定利润分配调整政策,并在股东大会提案中详细论证和说明原因,独立董事应当对此发表独立意见;调整后的利润分配政策不得违反中国证监会和证券交易所的有关规定;有关利润分配政策调整的议案经监事会、董事会审议后提交股东大会以特别决议审议批准。

公司严格按照法律法规、证监会关于上市公司现金分红的有关规定及《公司章程》要求实行利润分配，决策程序符合规定要求，独立董事对公司利润分配情况发表客观、公正的独立意见，能够充分保护中小投资者的合法权益。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年		0.3		21,754,423.80	65,404,270.48	33.26
2012 年		0.5		36,257,373.00	74,250,437.03	48.83
2011 年					141,053,692.54	

五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

内容详见 2014 年 4 月 10 日在上海证券交易所披露的《公司 2013 年度社会责任报告》。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、 重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司租赁卧龙电气的办公楼，年租金为 50 万元。	详见披露于 2013 年 3 月 13 日公司 2013-008 公告
公司控股子公司卧龙物业为卧龙控股、卧龙电气提供物业管理服务，全年收取物业管理费用约为 344.95 万元。	详见披露于 2013 年 3 月 13 日公司 2013-008 公告

(二) 关联债权债务往来

1、 临时公告未披露的事项

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
卧龙控股	间接控股股东				32,608,819.00		32,608,819.00
合计					32,608,819.00		32,608,819.00
关联债权债务形成原因				主要为：2012 年 1 月 18 日,浙江五洲建设投资集团有限公司("五洲建设)与卧龙控股、清远五洲签订债权转让协议,五洲建设将应收清远五洲 32,608,819.00 元债权			

转让给卧龙控股。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

本年度公司无托管事项。

2、 承包情况

本年度公司无承包事项。

3、 租赁情况

1、报告期内，卧龙电气将建筑面积 3502(含地下车库 84 平方米)平方米,土地使用面积 881.25 平方米的房产租赁给公司使用，公司已缴付租金 50 万元。

2、2013 年 9 月，公司全资子公司清远五洲将卧龙.五洲世纪城 6 号楼 40 号商铺建筑面积 79.8 平方米租赁给刘勇，租赁期 3 年，年租金 5.74 万元。

3、2012 年 7 月，公司全资子公司清远五洲将义乌商贸城 B 区 4 楼建筑面积 9741.35 平方米商铺租赁给卓瑞俊，租赁期 120 个月，本年收取租金 14.61 万元。

4、2012 年 12 月，公司控股子公司绍兴卧龙将绍兴市袍江新区世纪街卧龙金湖湾 22 号楼 3 层营业用房实用面积 1076.65 平方米租赁给中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行，租赁期 5 年，年租金 69 万元，从第四年起租金每年递增 10%。

(二) 担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
公司下属项目公司	控股子公司	购房业主	163,400.90		自业主与银行签订的借款合同生效之日起	本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押证,将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止	按揭担保	否	否				
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)											163,400.90		
公司对控股子公司的担保情况													
报告期末对子公司担保余额合计(B)											84,206.33		
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)													
担保总额(A+B)											247,607.23		
担保总额占公司净资产的比例(%)											169.12		
其中:													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(C)											0		
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额(D)											28,710		
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)											174,404.68		
上述三项担保金额合计(C+D+E)											203,114.68		

1、截至 2013 年 12 月 31 日,本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 163,400.90 万元,担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的相关费用,担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起,至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记、将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的,本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形,因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

2、报告期内,公司为全资子公司清远市五洲实业投资有限公司 15000 万元借款提供担保。

3、报告期内,公司为全资子公司耀江神马实业(武汉)有限公司 11710 万元借款提供担保。

4、报告期内,公司为全资子公司上虞市天香南园房地产开发有限公司 17000 万元借款提供担保。

5、报告期内，公司为控股子公司武汉墨水湖置业有限公司 20700 万元借款提供担保。

6、报告期内，公司为控股子公司武汉墨水湖置业有限公司 265.10 万元借款提供担保。

7、报告期内，公司为控股子公司武汉墨水湖置业有限公司 231.24 万元借款提供担保。

8、报告期内，公司为控股子公司武汉墨水湖置业有限公司 19300 万元借款提供担保。

(三) 其他重大合同

一、借款合同

报告期内，全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司与安徽国元信托有限责任公司签订借款合同，金额 20000 万元，借款期限 2013 年 7 月 31 日至 2014 年 12 月 21 日。

报告期内，全资子公司清远市五洲实业投资有限公司与中航信托股份有限公司签订借款合同，金额 15000 万元，借款期限 2013 年 8 月 26 日至 2015 年 8 月 25 日。

报告期内，全资子公司耀江神马实业（武汉）有限公司与中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行签订借款合同，金额 13000 万元，借款期限 2013 年 3 月 31 日至 2016 年 3 月 31 日。

报告期内，控股子公司武汉卧龙墨水湖置业有限公司与农业银行武汉汉阳支行签订借款合同，借款金额 1900 万元，借款期限 2013 年 1 月 7 日至 2015 年 3 月 11 日。

2014 年 1 月 10 日，全资子公司耀江神马实业（武汉）有限公司向中建投信托有限责任公司借款 24,950 万元，期限 24 个月，并由公司及卧龙控股为本次借款提供连带责任担保。

2014 年 1 月 17 日，全资子公司清远市五洲实业投资有限公司向杭州工商信托股份有限公司借款 20,300 万元，期限为 14 个月至 26 个月，并由公司为本次借款提供连带责任担保。

2014 年 2 月 7 日，全资子公司耀江神马实业（武汉）有限公司向万向信托有限

公司借款 20,000 万元，期限 18 个月。以卧龙丽景湾名著 2 号楼/卧龙 丽景湾原墅 1-13#项目中的 33 套排屋进行抵押及卧龙控股担保。

2014 年 3 月 17 日，全资子公司清远市五洲实业投资有限公司向杭州工商信托股份有限公司借款 4,700 万元，期限为 24 个月，并由公司为本次借款提供连带责任担保。

二、施工合同

报告期内，全资子公司耀江神马实业（武汉）有限公司与湖南省第五工程有限公司签署工程施工合同，合同价格 11589.98 万元。

报告期内，控股子公司武汉卧龙墨水湖置业有限公司与山河建设集团有限公司签署工程施工合同，合同价格 10800 万元。

报告期内，控股子公司武汉卧龙墨水湖置业有限公司与武汉第六建工集团有限公司签署工程施工合同，合同价格 6960 万元。

报告期内，全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司与深圳市洪涛装饰股份有限公司签署工程施工合同，合同价格 4564.91 万元。

报告期内，控股子公司武汉卧龙墨水湖置业有限公司与湖北省电力公司武汉供电公司签署工程合同，合同价格 2865.01 万元。

报告期内，全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司与浙江亚厦装饰股份有限公司签署工程施工合同，合同价格 2588.78 万元。

八、 承诺事项履行情况

(一)上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间 及期限	是否有履行 期限	是否及时 严格履行	如未能 及时履 行应说 明未完 成履行 的具体 原因	如未能 及时履 行应说 明下一 步计划

与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陈建成	保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。	长期	否	是		
	解决同业竞争	卧龙置业	保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50% 股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。	长期	否	是		
	解决关联交易	卧龙置业	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙地产签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。	长期	否	是		
	解决关联交易	卧龙控股	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙地产签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。	长期	否	是		

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	3

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5% 以上股份的股东、实际

控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、 其他重大事项的说明

1、2013 年 1 月 6 日，王彩萍女士辞去公司董事、总经理职务；严剑民先生辞去公司财务总监职务、谢俊虎先生辞去公司副总经理职务。2013 年 1 月 7 日，公司第六届董事会第二次会议审议通过聘任王希全为公司总经理；聘任马亚军为公司财务总监。（详见公司 2013 年 1 月 8 日临 2013-002 公告）

2、2013 年 1 月 23 日，公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过选举杜秋龙为公司董事，杜秋龙同时任董事会提名委员会委员。（详见公司 2013 年 1 月 24 日临 2013-004 公告）

3、2013 年 3 月 11 日公司第六届董事会第三次会议审议通过《关于公司以现金方式投资设立房地产物资采购公司的议案》，报告期内物资采购公司已经工商登记完成，工商登记名称为浙江龙和商贸有限公司。详见公司 2013 年 3 月 13 日临 2013-007 公告）

4、2013 年 4 月 9 日公司 2012 年度股东大会审议通过为全资子公司耀江神马向农业银行武汉汉阳支行 13000 万元借款提供连带责任保证担保；2013 年 6 月 7 日公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过为全资子公司清远五洲向上海国际信托有限公司 25000 万元借款提供连带责任保证担保；2013 年 11 月 25 日公司 2013 年第四次临时股东大会审议通过为全资子公司耀江神马向中建投信托有限责任公司 25000 万元借款提供连带责任保证担保。（详见临 2013-005 、2013-025、2013-037 公告）

5、2013 年 4 月 12 日，公司第六届董事会第五次会议审议通过关于清算、解散武汉卧龙、嵊州卧龙两个子公司的议案。目前，武汉卧龙已经清算、解散完毕，嵊州卧龙的税务注销完成，工商注销尚在进行中。（详见公司 2013 年 4 月 13 日临 2013-018 公告）

6、2013 年 11 月 8 日，公司第六届董事会第十一次会议审议通过清算、解散子公司银川卧龙的议案。目前，银川卧龙已经清算解散完毕。（详见公司 2013 年 11 月 9 日临 2013-034 公告）

7、2013 年 8 月 23 日，公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过关于公司发行公司债券等议案。2014 年 3 月 26 日发行公司债券的申请已获得证监会发审会审核通过。

8、2013 年 12 月 5 日，卧龙控股增持本公司股份计划实施完毕，在本次增持期间卧龙控股共增持公司股份 3,370,460 股，增持后卧龙控股持有公司股份 6,634,610 股，占公司总股本的 0.91%；卧龙置业及其一致行动人合计持有公司股份 373,849,043 股，占公司总股本的 51.55%。（详见公司 2013 年 12 月 7 日临 2013-043 公告）

9、截至 2013 年 12 月 31 日，浙江卧龙置业投资有限公司累计质押本公司无限售流通股 285,000,000 股股份，占公司总股本的 39.30%。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	90,000	0.01						90,000	0.01
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	90,000	0.01						90,000	0.01
其中：境内非国有法人持股	90,000	0.01						90,000	0.01
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	725,057,460	99.99						725,057,460	99.99
1、人民币普通股	725,057,460	99.99						725,057,460	99.99
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	725,147,460	100						725,147,460	100

(二) 限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	90,000	0	0	90,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价	
合计	90,000	0	0	90,000	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		56,358	年度报告披露日前第 5 个交易日 末股东总数		51,076	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限售条件股 份数量	质押或冻结的股份 数量
浙江卧龙置业 投资有限公司	境内非国有 法人	43.32	314,104,357	0	0	质押 285,000,000
王建乔	境内自然人	7.32	53,110,076	0	0	无
卧龙控股集团 有限公司	境内非国有 法人	0.91	6,634,610	0	0	无
张超强	未知	0.62	4,499,455	820,422	0	未知
曾惜娟	未知	0.24	1,718,189	1,718,189	0	未知
龚强	未知	0.19	1,405,000	580,500	0	未知
张超灵	未知	0.19	1,381,606	362,000	0	未知
何小春	未知	0.19	1,345,929	160,929	0	未知
何美雄	未知	0.15	1,084,400	1,084,400	0	未知
骆建明	未知	0.14	1,019,089	1,019,089	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
浙江卧龙置业投资有限 公司	314,104,357		人民币普通股 314,104,357			
王建乔	53,110,076		人民币普通股 53,110,076			
卧龙控股集团有限公司	6,634,610		人民币普通股 6,634,610			

张超强	4,499,455	人民币普通股	4,499,455
曾惜娟	1,718,189	人民币普通股	1,718,189
龚强	1,405,000	人民币普通股	1,405,000
张超灵	1,381,606	人民币普通股	1,381,606
何小春	1,345,929	人民币普通股	1,345,929
何美雄	1,084,400	人民币普通股	1,084,400
骆建明	1,019,089	人民币普通股	1,019,089
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1)卧龙控股集团有限公司和王建乔先生为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人。(2)公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司与其他股东之间(除卧龙控股集团有限公司和王建乔先生外)不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。(3)除上述情况外,公司未知前十名股东和前十名无限售流通股股东之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	黑龙江省鸡西市轻化建材公司	90,000			需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

单位:元 币种:人民币

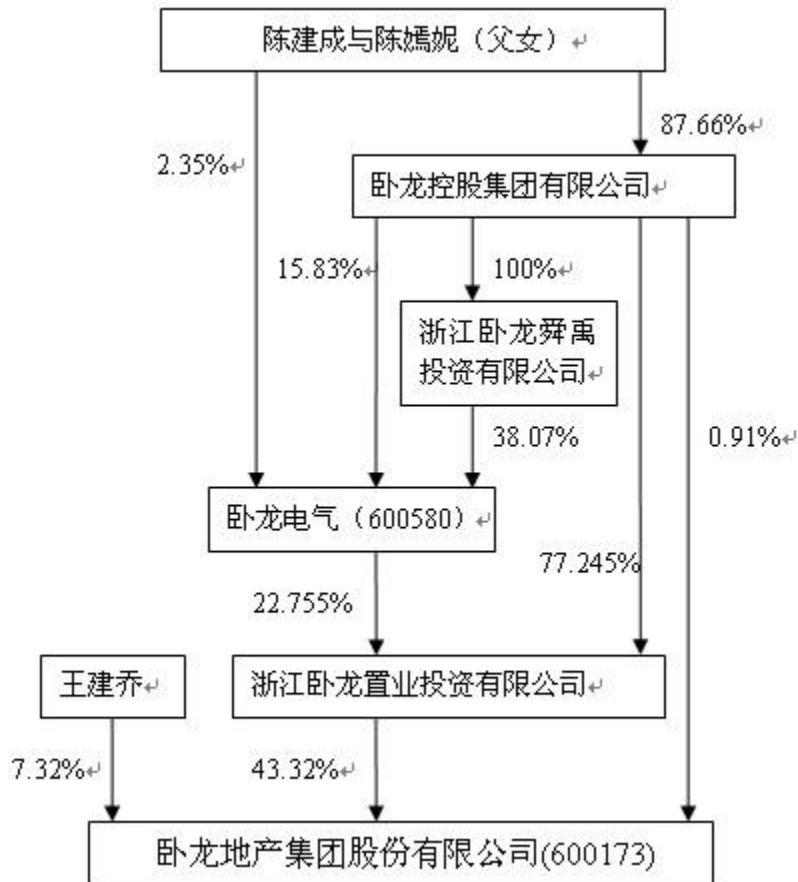
名称	浙江卧龙置业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	陈建成
成立日期	2000年7月4日
组织机构代码	14614507-7
注册资本	217,507,208
主要经营业务	房地产投资经营、对外投资
经营成果	2013年实现营业收入101717.03万元,利润总额7375.05万元,其中归属母公司净利润2832.66万元。
财务状况	2013年末总资产356015.27万元,负债合计196853.55万元,资产负债率55.29%。
现金流和未来发展策略	2013年现金及现金等价物净增加额-25369.57万元,其中经营活动产生的现金流量净额-7326.68万元,投资活动产生的现金流量净额-942.73万元,筹资活动产生的现金流量净额-17415.10万元。

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	陈建成
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	最近 5 年内任卧龙控股集团有限公司董事长、浙江卧龙置业投资有限公司董事长、浙江卧龙舜禹投资有限公司董事长、ATBAustria Antriebstechnik AG 监事会主席、绍兴欧力—卧龙振动机械有限公司董事长、浙江卧龙国际贸易有限公司董事长、及本公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	2002 年 6 月,陈建成先生控制的卧龙电气在上海证劵交易所挂牌上市,股票代码 600580; 2007 年,卧龙置业通过重大资产置换控制本公司,本公司股票代码 600173; 2011 年,陈建成先生控制的卧龙控股间接完成收购 ATB Austria Antriebstechnik AG (以下简称“ATB 公司”) 98.926%的股权,并通过收购 ATB 公司达到收购新加坡 LJ 有限公司 66.03%的股权(以下简称“LJ 公司”)(本次收购前 ATB 公司持有 LJ 公司 66.03%的股权)。ATB 公司为奥地利维也纳上市公司, LJ 公司为新加坡上市公司。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

陈建成通过其控制的卧龙控股控制卧龙置业，对公司达到实际控制。即陈建成持有卧龙控股 48.93% 的股权，陈建成先生的女儿陈嫣妮女士持有卧龙控股 38.73% 的股权。截至报告期，卧龙控股持有公司控股股东卧龙置业的 77.245% 股权。卧龙置业持有公司 43.32% 的股权，卧龙置业一致行动人王建乔持有公司 7.32% 的股权，卧龙控股持有公司 0.91% 的股权，公司控股股东及其一致行动人合计持有公司 51.55% 的股权。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
陈建成	董事长	男	55	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0			72
范志龙	副董事长	男	54	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		48	
王希全	董事、总经理	男	40	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		48	
郭晓雄	董事、常务副总经理	男	44	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		45	
杜秋龙	董事、副总经理	男	52	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		42	
严剑民	董事	男	48	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0			30
黄速建	独立董事	男	59	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		8	
张志铭	独立董事	男	52	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		8	
黄建新	独立董事	男	51	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		8	
陈体引	监事会主席	男	57	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		36	
方君仙	监事	女	49	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0			16.2
孙慧芳	职工监事	女	32	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		6.84	
马亚军	财务总监、董事会秘书	男	39	2012-10-25	2015-10-25	0	0	0		27	
王彩萍	原董事、总经理		49	2012-10-25	2013-1-23	0	0	0			
谢俊虎	原副总经理		52	2012-10-25	2013-1-6	0	0	0			
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	276.84	118.2

陈建成：1959 年出生，研究生学历，高级经济师，1998 年 10 月-2004 年 1 月任卧龙电气集团股份有限公司董事长；现任卧龙控股集团有限公司董事长，浙江卧龙置业投资有限公司董事长，浙江卧龙舜禹投资有限公司董事长、ATBAustria Antriebstechnik AG 监事会主席，绍兴欧力-卧龙振动机械有限公司董事长，浙江卧龙国际贸易有限公司董事长，现任公司董事长。

范志龙：1960 年出生，毕业于绍兴市委党校，经济师。曾任浙江省上虞市副市长，浙江省绍兴经济开发区管委会副主任，2004 年 6 月-2007 年 8 月担任浙江卧龙置业投资有限公司总经理。2007 年 8 月-2008 年 12 月任公司总经理。现任卧龙置

业董事、卧龙控股董事；现任公司副董事长。

王希全：1974 年出生，研究生学历，中共党员。1994 年 7 月进入浙江卧龙电机工业公司任总经理秘书，历任浙江卧龙汽车电机公司销售经理，浙江省卧龙集团公司办公室副主任、上虞市卧龙房地产开发公司总经理，武汉卧龙房地产开发有限公司总经理，卧龙控股集团有限公司副总裁、财务总监。现任公司董事、总经理。

郭晓雄：1970 年出生，毕业于浙江大学，高级工程师、一级注册建造师、注册造价师、注册咨询师，曾任绍兴市经济开发区开发建设公司副总经理，浙江卧龙置业投资有限公司副总经理。现任公司董事、常务副总经理。

杜秋龙：1962 年出生，毕业于杭州商学院，主修管理学，经济师，曾任浙江省上虞市大通公司营销副总经理、浙江卧龙科技股份有限公司电动车事业部总经理，浙江卧龙置业投资有限公司副总经理。现任公司董事、副总经理。

严剑民：1966 年出生，中共党员，大学学历，高级会计师，1995 年 5 月进浙江卧龙集团公司工作，历任浙江卧龙集团公司助理会计、主办会计、财务部副经理，浙江卧龙科技股份有限公司财务部副部长兼主办会计，卧龙电气集团股份有限公司财务部长、财务总监、本公司财务总监。2013 年 1 月辞去本公司财务总监职务，现任公司董事。

黄速建：1955 年出生，经济学博士，1978 年毕业于厦门大学，中国社会科学院研究生院工业经济系博士。1978 年至 1988 年先后在厦门大学、中国社会科学院研究生获得学士、硕士及博士，1988 至今在中国社会科学院工业经济研究所任研究人员，现任副所长、研究员、博士生导师。同时还是中国企业管理研究会理事长，深圳市赢时胜信息技术股份有限公司独立董事、浙江中国小商品城集团股份有限公司独立董事、浙江尖峰集团股份有限公司董事，及本公司独立董事。

张志铭：1962 年出生，法学博士，1983 年至 1986 年获得北京大学法律系学士、硕士学位，1998 年获得中国社会科学院研究生院博士学位。1986 年至 1994 年在中国社会科学院任《中国社会科学》杂志社任编辑、副编审；1994 年至 2004 年在中国社会科学院法学研究所任副研究员、研究员；1998 年至 2004 年在中国社会科学院研究生院教授、博士生导师；2004 年 6 月至 2005 年 7 月在国家检察官学院任副院长，教授，2005 年 9 月至今在中国人民大学法学院任教授、博士生导师，同时还

任山西通宝能源股份有限公司独立董事，及本公司独立董事。

黄建新：1963 年出生，财务管理研究员（相当于会计学教授），1985 年毕业于杭州商学院会计专业。1985 年 8 月至 1990 年 12 月在杭州商学院会计系任办公室副主任；1990 年 12 月至 1999 年 10 月在杭州商学院院长办公室任科长、副主任；1999 年 10 月至 2004 年 5 月在杭州商学院任财务处长；2004 年 5 月至 2010 年 12 月在浙江工商大学任财务处长，2010 年 12 月至 2011 年 11 月在浙江工商大学任党委委员、校长助理。现任浙江财经大学副校长、校党委委员、硕士生导师，同时还任聚光科技(杭州)股份有限公司独立董事、杭州解百集团股份有限公司独立董事，及本公司独立董事。

陈体引：1957 年出生，大专学历，助理经济师，中共党员。1979 年参加工作，曾任上虞联丰玻璃钢厂销售科副科长，上虞多速微型电机厂副厂长、厂长，浙江卧龙集团公司副监事长、供应部部长、审计室主任；现任卧龙电气集团股份有限公司监事会主席、本公司监事会主席。

方君仙：1965 年出生，大学学历，会计师，中共党员。曾任浙江卧龙集团公司企管部副部长、财务部副部长、审计室主任，浙江卧龙特种电机有限公司财务部经理，浙江卧龙集团公司稽查审计部经理；现任卧龙控股集团稽查审计部部长，卧龙电气集团股份有限公司监事、本公司监事。

孙慧芳：1982 年出生，本科学历，毕业于武汉理工大学。曾就职于浙江辰鑫机械设备有限公司，2006 年进入浙江卧龙置业集团有限公司。现任本公司职工监事。

马亚军：1975 年出生，中共党员，1999 年 6 月毕业于浙江大学，本科学历。1999 年 8 月进入卧龙控股集团有限公司，1999 年 8 月至 2003 年 12 月曾在卧龙控股集团有限公司及其下属子公司财务部工作，2004 年 1 月至 2008 年 12 月任浙江卧龙家用电机有限公司财务总监。现任公司财务总监、董事会秘书。

王彩萍：1965 年出生，研究生学历，会计师，中共党员。曾任上虞县娥江乡妇联主任、上虞多速微型电机厂办公室主任、浙江卧龙集团公司办公室主任、财务部长、浙江卧龙集团电机工业有限公司董事兼财务部负责人、卧龙控股总裁助理、卧龙控股副总裁兼财务总监、本公司董事、总经理，2013 年 1 月辞去公司董事、总经理职务。

谢俊虎：1962 年出生，毕业于武汉理工大学，高级工程师、一级注册建造师。曾任浙江省上虞市建筑设计院院长、上虞市城建规划设计管理站站长、浙江卧龙置业投资有限公司副总经理、本公司副总经理。2013 年 1 月辞去本公司副总经理职务。

其他情况说明

1、2013 年 1 月王彩萍女士辞去公司董事、总经理职务，严剑民辞去公司财务总监职务，谢俊虎辞去公司副总经理职务。2013 年 1 月 7 日公司第六届董事会第二次会议审议通过，聘任王希全为公司总经理，聘任马亚军为公司财务总监。

2、2013 年 1 月 23 日公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过选举杜秋龙为公司董事。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

陈建成先生担任卧龙控股集团有限公司董事长，领取报酬津贴，还担任浙江卧龙置业投资有限公司董事长，不领取报酬津贴；

范志龙先生分别担任卧龙控股集团有限公司和浙江卧龙置业投资有限公司董事，不领取报酬津贴；

王希全先生担任卧龙控股集团有限公司董事，不领取报酬津贴。

严剑民先生担任卧龙控股集团有限公司审计总监，领取报酬津贴。

陈体引先生担任卧龙控股集团有限公司和浙江卧龙置业投资有限公司监事会主席，不领取报酬津贴；

方君仙女女士担任卧龙控股集团有限公司稽查审计部部长，领取报酬津贴。

(二) 在其他单位任职情况

董事长陈建成先生还任：浙江卧龙舜禹投资有限公司董事长、ATBAustria Antriebstechnik AG 监事会主席、绍兴欧力-卧龙振动机械有限公司董事长、浙江卧龙国际贸易有限公司董事长，清远市五洲实业投资有限公司执行董事，上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司执行董事。均不领取津贴。

副董事长范志龙先生还任：卧龙地产绍兴区域管理总部董事长、银川卧龙房地产开发有限公司执行董事、嵊州卧龙绿都置业有限公司执行董事。均不领取津贴。

董事、总经理王希全先生还任：卧龙地产武汉区域管理总部董事长、上虞市卧龙天香华庭置业有限公司执行董事、上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司执行董事、浙江龙和商贸有限公司执行董事。均不领取津贴。

董事、常务副总经理郭晓雄还任：卧龙地产武汉区域管理总部总经理、绍兴卧龙物业管理有限公司董事长、青岛嘉原盛置业有限责任公司董事。均不领取津贴。
董事、副总经理杜秋龙还任：浙江卧龙园林景观工程有限公司执行董事、嵊州卧龙绿都置业有限公司监事。均不领取津贴。

独立董事黄速建还任：中国社会科学院工业经济研究所任副所长、研究员、博士生导师。同时还是中国企业管理研究会理事长，深圳市赢时胜信息技术股份有限公司独立董事、浙江中国小商品城集团股份有限公司独立董事、浙江尖峰集团股份有限公司董事。

独立董事张志铭还任：中国人民大学法学院任教授、博士生导师。山西通宝能源股份有限公司独立董事。

独立董事黄建新还任：浙江财经大学副校长、校党委委员、硕士生导师。聚光科技(杭州)股份有限公司独立董事、杭州解百集团股份有限公司独立董事。

监事会主席陈体引还任：浙江卧龙置业投资有限公司监事会主席、卧龙电气集团股份有限公司监事会主席、武汉卧龙房地产有限公司监事、耀江神马实业（武汉）有限公司监事，武汉卧龙墨水湖置业有限公司监事，青岛嘉原盛置业有限责任公司监事、清远市五洲实业投资有限公司监事、上虞市卧龙天香华庭置业有限公司监事、上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司监事、上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司监事、浙江卧龙园林景观工程有限公司监事、绍兴市卧龙两湖置业有限公司监事、浙江卧龙国际贸易有限公司监事、卧龙电气集团浙江灯塔电源有限公司监事、绍兴-欧力卧龙振动机械有限公司监事、杭州卧龙电气研究院有限公司监事、上海卧龙国际商务股份有限公司监事长、卧龙电气集团北京华泰变压器有限公司监事、卧龙电气集团浙江变压器有限公司监事、卧龙电气（芜湖）有限公司监事、卧龙电气武汉电机有限公司监事。均不领取报酬津贴。

董事严剑民还任：武汉卧龙墨水湖置业有限公司董事、耀江神马实业（武汉）有限公司董事。不领取报酬津贴。

财务总监、董事会秘书马亚军还任：绍兴卧龙房地产开发有限公司监事。不领取报酬津贴。

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评。考核以后支付。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	考核以后支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	276.84 万元

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
王彩萍	董事、总经理	离任	辞职
严剑民	财务总监	离任	辞职
谢俊虎	副总经理	离任	辞职
王希全	总经理	聘任	聘任
杜秋龙	董事	聘任	选举产生
马亚军	财务总监	聘任	聘任

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队、关键技术人员保持稳定，未对公司经营及核心竞争力有重大影响。

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	37
主要子公司在职员工的数量	429
在职员工的数量合计	466
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	81
技术人员	74
财务人员	43

行政人员	73
市场管理及物业人员	195
合计	466
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	5
大学（本科、专科）	180
中专	52
其他	229
合计	466

（二）薪酬政策

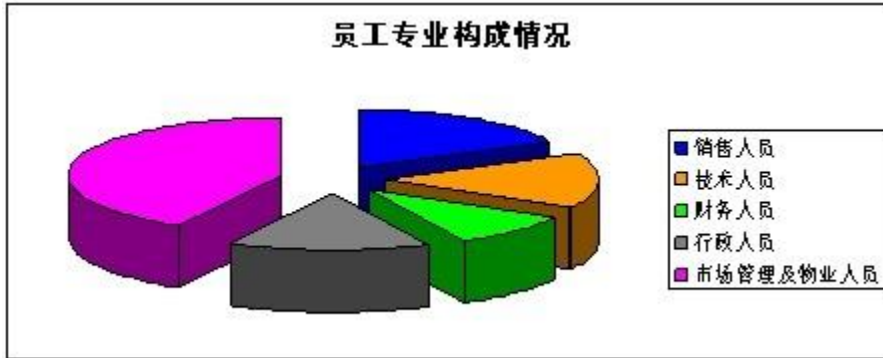
建立基于市场价值、业绩贡献与能力素质的薪酬体系，以激活现有人员的积极性，更好的引进、留住核心人才；加大基于业绩考核的绩效工资额度，强调价值贡献，拉大收入差距，充分与市场接轨；按市场人才价值，对不同岗位实行差异化，提高人均工资水平，重点提高重要岗位及核心人才的薪酬水平，以增加吸引人才的竞争力。

（三）培训计划

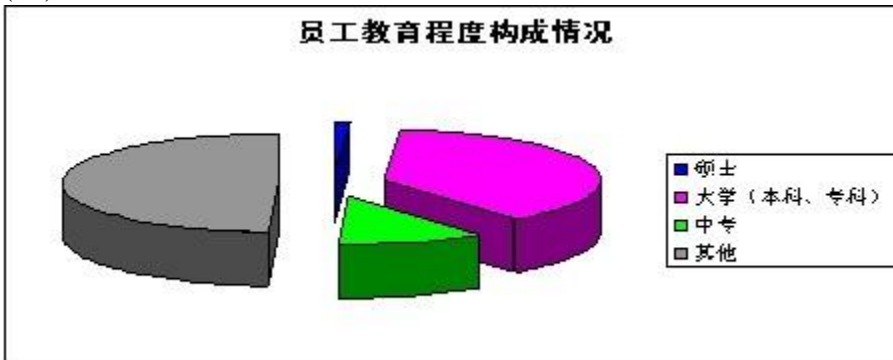
公司在每年年初制定全年的并覆盖全员的培训计划，采用内部培训和外部培训相结合的方式开展员工培训。培训形式一般可分为普通员工培训、新进大学生入职培训、新晋管理干部培训、特殊岗位培训、专业技能培训等等。

培训要求：1、公司为全体员工提供培训机会，员工也有义务积极参加公司组织的各项培训。2、员工培训以提高自身业务水平和技能为目标，须有益于公司的权益和企业发展需要；培训必须围绕生产经营的中心工作来开展，以促进解决实际问题，克服薄弱环节为出发点。3、注重培训实效，讲究系统性、针对性，关键是要落实培训项目，有计划有步骤地进行。4、必须认真履行训前调研，找准需求，充分准备；训后必须进行跟踪、固化、分析和考核。5、为了真正达到实效，应做到培训和项目咨询相结合、培训和实践相结合。

(四) 专业构成统计图:



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规及中国证监会相关规定，完善法人治理结构，健全公司制度体系，促进公司规范治理。2011年，公司被上海证券交易所和中证指数有限公司选入上证治理指数样本股。2012年，公司根据五部委《企业内部控制基本规范》及其配套指引、浙江证监局《关于做好上市公司内部控制规范建设与实施工作的通知》的要求，启动内部控制规范建设。根据中国证监会关于公司治理的新要求，公司在2014年4月9日的公司第六届董事会第十二次会议上审议修订《公司董事会审计委员会实施细则》、《公司募集资金管理办法》、《公司信息披露管理制度》、《公司财务制度》，以进一步建立健全公司制度体系。目前公司治理现状符合《公司法》、中国证监会的相关规定。具体如下：

1、关于股东与股东大会：公司按照《公司法》《公司章程》以及《公司股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，报告期内共召开1次年度股东大会，4次临时股东大会，公司严格遵守股东大会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东大会，公司能切实保护全体股东尤其是中小股东的权益。

2、关于董事和董事会：公司按照《公司法》《公司章程》以及《公司董事会议事规则》的规定规范运作董事会。报告期内，董事会召开10次会议，全体董事均全部出席会议并对全部议案投票同意。董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略决策四个专门委员会，报告期内运行正常，全体委员勤勉尽责为董事会决策提供了科学依据。

3、关于监事和监事会：公司按照《公司法》《公司章程》以及《公司监事会议事规则》的规定推进监事会规范运作。监事会有3名监事组成，其中1名为职工代表监事。报告期内监事会召开4次会议，本着对股东负责的态度，监事会检查了公司财务状况，董事会、管理层及公司制度执行等情况，并对重大事项发表了独立意见，维护了股东利益。

4、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立。公司董事会、监事会及内部机构均独立运作。根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)、中国证监会浙江监管局《关于做好防范大股东资金占用问题的通知》(浙证监上市字[2008]85号)的要求,报告期内未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金和资产的情况,公司不存在违规对外担保的情况。

5、关于利益相关者:公司积极维护股东及债权人的合法权益,持续分红回报股东,诚信履约;给客户品质房子和满意的售后服务;逐年提高员工待遇,为员工提供职业发展机会;与商业伙伴共赢合作;参与社区共建,热衷社会公益,在谋求发展的同时,重视环境保护,努力做到企业与环境、社会可持续发展。报告期内,公司持续发布了《企业社会责任报告》。

6、关于信息披露与透明度:公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》《公司信息披露事务管理制度》规定,加强信息披露事务管理。报告期内,上海证券交易所推行了直通车业务,公司根据上海证券交易所《上市公司信息披露直通车业务指引》的要求管理信息披露。并在公司第六届董事会第十二次会议上审议修订《公司信息披露管理制度》,以进一步满足信息披露新形势的需要

7、董事会秘书和投资者关系管理:公司已经制定了《公司董事会秘书工作制度》、《公司投资者关系管理规定》等制度加强董事会秘书和投资者关系事务的管理。董事会秘书作为公司与上交所之间的指定联络人,负责公司信息披露事务及投资者关系管理等,公司通过现场接待投资者来访、公司邮箱、热线电话、公司网站互动等多种途径,认真听取广大投资者关于公司各种意见和建议。

8、关于风险控制:公司建立了《公司财务制度》、《公司子公司管理办法》、《公司审计制度》、《公司应急管理制度》、《公司信息披露事务管理制度》、《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《公司关于对外投资、资产处置与资金借贷的审查与决策程序》等一系列制度,搭建了较为完善的公司风险控制体系,对公司运行过程中的政策性风险、管理风险、业务经营风险、市场竞争风险、财务风险等风险予以合理评估及有效管理。

9、关于绩效评价与激励约束机制:公司已建立基本公正、透明的绩效评价标准

与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

10、关联交易与同业竞争：公司严格按照法律法规及规范性文件的要求完善公司内控体系，规范关联交易，督促控股股东及实际控制人履行各项承诺。报告期内，公司关联人与公司发生的关联交易履行了相应的程序，独立董事发表了客观、公正的独立意见，保证关联交易公正、公允，没有损害其他股东的利益。

11、关于内幕知情人管理：公司依据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》《上市公司信息披露管理办法》《公司内幕信息及知情人管理制度》等规定加强对内幕信息及内幕知情人的管理与备案。根据上交所《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，修订了《公司内幕信息及知情人管理制度》。报告期内，根据规定在编制定期报告期间对相关内幕知情人登记，对公司董事、监事及高管变更情况及时登记并向上交所备案。在涉及公司重大敏感信息是及时做好内幕知情人登记，并要求相关人员做好保密工作，内幕登记及时上报监管部门。

报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年第一次临时股东大会	2013-1-23	1、《关于选举杜秋龙先生为公司董事的议案》	上述议案全部通过	www.sse.com.cn	2013-1-24
2012 年度股东大会	2013-4-9	1、《公司 2012 年度董事会工作报告》2、《公司 2012 年度监事会工作报告》3、《公司 2013 年度财务预算报告》4、《公司 2012 年年度报告全文及摘要》5、《公司 2012 年度利润分配的预案》6、《关于 2012 年度审计机构费用及续聘公司 2013 年度境内审计机构的议案》	上述议案全部通过	www.sse.com.cn	2013-4-10
2013 年第二次临时股东大会	2013-6-7	1、《公司关于增加经营范围暨修改<公司章程>的议案》2、《关于为全资子公司提供担保的议案》	上述议案全部通过	www.sse.com.cn	2013-6-8
2013 年第三次临时股东大会	2013-8-23	1、《关于公司符合发行公司债券条件的议案》2、《关于发行公司债券方案的议案》3、《关于提请公司股东大会授权董事会及其	上述议案全部通过	www.sse.com.cn	2013-8-24

		授权人士全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》4、《关于提请公司股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取偿还保障措施的议案》			
2013 年第四次临时股东大会	2013-11-25	1、《关于为全资子公司提供担保的议案》	上述议案全部通过	www.sse.com.cn	2013-11-26

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈建成	否	10	10	8	0	0	否	3
范志龙	否	10	10	8	0	0	否	0
王希全	否	10	10	8	0	0	否	5
郭晓雄	否	10	10	8	0	0	否	3
杜秋龙	否	9	9	7	0	0	否	5
严剑民	否	10	10	8	0	0	否	4
黄速建	是	10	10	8	0	0	否	1
张志铭	是	10	10	8	0	0	否	1
黄建新	是	10	10	8	0	0	否	4
王彩萍	否	1	1	1	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

（一） 审计委员会

1、2013 年 1 月 4 日，审计委员会召开会议审议了公司编制的 2012 年度财务会计报表及相关说明，发表意见：公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2012 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2012 年度的生产经营成果，并同意以此财务报表为基础开展 2012 年度的财务审计工作。

2、2013 年 2 月 28 日，审计委员会召开会议审阅了出具初步审计意见后的审计报告，发表意见：本委员会已审阅了公司 2012 年度财务会计报表的有关数据，基本反映了公司截至 2012 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2012 年度的生产经营成果，并听取了会计师关于审计的工作安排以及初步审计意见，同意以此为基础制作公司 2012 年年度报告及年度报告摘要。同时，因公司本年度年报披露时间较早，希望年审会计师按照总体审计计划认真按时完成审计报告，以保证公司如期披露 2012 年年度报告。

3、2013 年 3 月 11 日，审计委员会召开会议审议通过了《2012 年度报告全文及摘要》、《2012 年度审计报告》、《2013 年度财务预算报告》、《董事会关于公司内部控制的自我评价报告》、《关于 2012 年度审计机构费用及续聘公司 2013 年度境内审计机构的议案》、《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》、《公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明的议案》、《公司 2012 年度审计工作小结》等 8 个议案。

4、2013 年 3 月 11 日，审计委员会发表了对公司 2012 年度报告的书面意见：公司严格遵守了相关法律、法规和公司章程，公司对外披露的财务报告信息客观、全面、真实，公司内部审计制度已得到有效实施，内部审计人员在执行公司职务时能够勤勉尽职，立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具的审计意见是客观的，真实的反映了公司的财务状况和经营成果，公司的关联交易执行情况良好，符合相关法律法规的要求，没有损害非关联方股东的权益。

5、2013 年 3 月 11 日，审计委员会发表《公司 2012 年年度大股东非经营性资金占用情况自查报告》，经自查，2012 年度公司控股股东及其关联方未发生占用公司资金的情况。

（二）薪酬与考核委员会

2013 年 3 月 11 日，薪酬与考核委员会发表了关于公司董事、监事和高管 2012 年薪酬的审核意见，同意按规定金额发放。

（三）提名委员会

2013 年 3 月 11 日，提名委员会提名杜秋龙先生为公司董事和董事会提名委员会成员，提名王希全先生担任公司总经理，提名马亚军先生担任公司财务总监。认为王希全先生、杜秋龙先生、马亚军先生具有履行董事、高级管理人员职责所必需的财务、管理、法律等专业知识，具有良好的职业道德和个人品质，符合上海证券交易所《上市规则》和《公司章程》等法律法规的要求。同时王希全先生、杜秋龙先生、马亚军先生未发现有《公司法》第 147 条规定的情况，以及被中国证监会确定为市场禁入者并且尚未排除的情况，相关程序符合《公司章程》的规定。

（四）战略决策委员会

2013 年 3 月 11 日，战略决策委员会召开会议就公司 2013 年度经营责任制进行审阅，认为：《公司 2013 年度经营责任制》既结合当前国家宏观经济形势，又结合了公司的实际经营状况，该责任制目标清晰，战略合理，同意公司按照此责任制贯彻落实到公司的日常经营管理中去。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立性。公司控股股东及实际控制人曾作出关于避免与公司发生同业竞争的承诺，至今有效履行。（承诺内容及履行情况详见本报告第五节）

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司通过年初制定全年经营责任制，并确定各业务系统年度重点工作以及要求来明确各业务系统当年的工作任务，在半年度及年底进行考核。一个管理年度结束，各高级管理人员进行年度述职，公司针对各高级管理人员所分管的业务系统所实现的财务绩效目标、员工发展、德能勤绩进行综合业绩评估。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

(一) 内部控制责任声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

(二) 内部控制评价的依据：

公司的内部控制评价工作依据财政部、证监会、审计署、银监会、保监会等五部委发布的《企业内部控制基本规范》(财会〔2008〕7号)及其配套指引(财会〔2010〕11号)进行。

(三) 公司内部控制的目的是：

合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

(四) 公司内控制度建设情况：

截至报告期末，公司已经建立了《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》、《公司独立董事工作制度》、《公司董事会秘书工作制度》、《公司内幕信息及知情人管理制度》、《公司外部信息使用人管理制度》、《公司关联交易决策程序》、《公司资金管理办法》《公司董事、监事和高管持股及变动管理制度》《公司对外投资、资产处置与资金借贷的审查与决策程序》《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》《公司子公司管理办法》《公司总经理工作细则》《公司信息披露事务管理制度》《公司投资者关系管理规定》等一系列公司内部控制制度。根据外部制度的变化，公司第六届董事会第十二次会议对《公司募集资金管理办法》、

《公司董事会审计委员会实施细则》、《公司信息披露管理制度》、《公司财务制度》进行修改。公司当前的内部控制制度体系能确保公司有效、规范的运作。

为更好推进内部控制规范建设，公司成立了内控体系建设领导小组，全面负责内部控制建设工作，领导小组下设工作小组，负责向领导小组汇报工作，具体推进内部控制实施工作。公司根据财政部等五部委《企业内部控制基础规范》及《企业内部控制配套指引》的要求，制定了《公司内部控制规范实施工作方案》，并按照工作方案推进内部控制规范性建设，公司拟对 2014 年度内部控制情况进行审计。

公司董事会按照《企业内部控制基本规范》对公司 2013 年度内部控制情况自我评价，出具了《公司内部控制自我评价报告》，立信会计师事务所（特殊普通合伙）为《公司内部控制自我评价报告》出具了鉴证报告。（报告详见 2014 年 4 月 10 日披露于上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn>）

内部控制自我评价报告详见附件

二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已建立并严格执行《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高公司年报信息披露的质量和透明度，强化信息披露责任意识，报告期内未发生年报信息披露重大差错的情形。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师高敏、康跃华审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

信会师报字[2014]第 310215 号

卧龙地产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的卧龙地产集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年度的利润表和合并利润表、2013 年度的现金流量表和合并现金流量表、2013 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：高敏

中国注册会计师：康跃华

中国·上海

二〇一四年四月九日

二、 财务报表

合并资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	272,514,063.58	531,192,118.91
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(二)		100,000.00
应收账款	(三)	62,273,015.71	40,685,504.10
预付款项	(五)	51,777,216.29	62,664,494.27
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	53,500,660.50	61,847,680.39
买入返售金融资产			
存货	(六)	2,804,471,692.45	2,354,254,021.15
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	1,688,035.76	19,253,724.71
流动资产合计		3,246,224,684.29	3,069,997,543.53
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	145,000,000.00	145,000,000.00
投资性房地产	(九)	45,572,159.26	54,398,420.00
固定资产	(十)	16,077,380.82	14,844,244.28
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十一)	326,000.00	326,000.00
开发支出			
商誉	(十二)	59,141,003.27	72,315,076.14
长期待摊费用	(十三)	1,950,046.40	2,501,401.88
递延所得税资产	(十四)	7,875,506.49	9,952,711.96

其他非流动资产			
非流动资产合计		275,942,096.24	299,337,854.26
资产总计		3,522,166,780.53	3,369,335,397.79
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	(十六)	2,707,637.20	21,480,000.00
应付账款	(十七)	386,858,718.76	258,012,023.01
预收款项	(十八)	154,536,277.43	124,644,236.76
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十九)	596,395.36	1,942,724.25
应交税费	(二十)	85,620,569.42	84,381,007.96
应付利息	(二十一)	5,754,778.74	6,414,732.44
应付股利	(二十二)	29,300.00	24,800.00
其他应付款	(二十三)	92,899,331.55	69,919,685.99
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(二十四)	440,000,000.00	429,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,169,003,008.46	995,819,210.41
非流动负债：			
长期借款	(二十五)	267,100,000.00	321,250,000.00
应付债券			
长期应付款	(二十六)	400,000,000.00	381,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(十四)	117,051,866.35	128,890,619.30
其他非流动负债			
非流动负债合计		784,151,866.35	831,140,619.30
负债合计		1,953,154,874.81	1,826,959,829.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(二十七)	725,147,460.00	725,147,460.00
资本公积	(二十八)	77,991,772.37	78,125,048.77
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(二十九)	119,934,391.95	93,308,507.38
一般风险准备			

未分配利润	(三十)	540,977,424.20	538,456,411.29
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		1,464,051,048.52	1,435,037,427.44
少数股东权益		104,960,857.20	107,338,140.64
所有者权益合计		1,569,011,905.72	1,542,375,568.08
负债和所有者权益 总计		3,522,166,780.53	3,369,335,397.79

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		11,830,477.22	9,525,068.47
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	2,570,760.00	1,260,000.00
预付款项		46,524.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(二)	181,170,253.89	232,584,016.26
存货		535,187.09	1,725,187.09
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		196,153,202.20	245,094,271.82
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	2,423,767,736.02	2,413,767,736.02
投资性房地产		2,316,359.26	11,614,020.00
固定资产		2,159,719.27	2,466,192.52
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		326,000.00	326,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		504,000.00	
递延所得税资产		310,139.91	200,899.74
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,429,383,954.46	2,428,374,848.28
资产总计		2,625,537,156.66	2,673,469,120.10
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			121,950.00
预收款项			

应付职工薪酬			
应交税费		1,526,646.16	1,414,868.38
应付利息			
应付股利		29,300.00	24,800.00
其他应付款		768,278,776.21	1,015,905,403.03
一年内到期的非流动负债		70,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		839,834,722.37	1,047,467,021.41
非流动负债：			
长期借款			70,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		68,133.09	235,993.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		68,133.09	70,235,993.80
负债合计		839,902,855.46	1,117,703,015.21
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		725,147,460.00	725,147,460.00
资本公积		459,784,984.15	459,918,260.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		119,934,391.95	93,308,507.38
一般风险准备			
未分配利润		480,767,465.10	277,391,876.96
所有者权益（或股东权益）合计		1,785,634,301.20	1,555,766,104.89
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,625,537,156.66	2,673,469,120.10

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

合并利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,017,170,299.64	767,166,106.69
其中：营业收入	(三十一)	1,017,170,299.64	767,166,106.69
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		938,258,470.83	675,749,451.22
其中：营业成本	(三十一)	713,287,715.52	500,459,612.21
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十二)	124,804,129.25	64,323,272.81
销售费用	(三十三)	26,265,810.96	24,247,353.84
管理费用	(三十四)	61,201,252.87	56,567,294.61
财务费用	(三十五)	2,326,137.08	13,417,065.29
资产减值损失	(三十七)	10,373,425.15	16,734,852.46
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	(三十六)	-66,766.42	274,115.00
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		78,845,062.39	91,690,770.47
加：营业外收入	(三十八)	895,731.42	1,021,709.36
减：营业外支出	(三十九)	5,986,350.00	1,996,014.81
其中：非流动资产处置损失		12,595.88	7,031.23
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		73,754,443.81	90,716,465.02
减：所得税费用	(四十)	10,727,456.77	16,673,160.86
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		63,026,987.04	74,043,304.16
归属于母公司所有者的净利润		65,404,270.48	74,250,437.03
少数股东损益		-2,377,283.44	-207,132.87
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(四十一)	0.09	0.10
（二）稀释每股收益	(四十一)	0.09	0.10
七、其他综合收益	(四十二)	-133,276.40	643,732.51

八、综合收益总额		62,893,710.64	74,687,036.67
归属于母公司所有者的综合收益总额		65,270,994.08	74,894,169.54
归属于少数股东的综合收益总额		-2,377,283.44	-207,132.87

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

母公司利润表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	15,520,760.00	181,900.00
减: 营业成本	(四)	8,626,217.92	
营业税金及附加		884,662.56	895,118.53
销售费用			
管理费用		12,555,764.07	13,519,943.24
财务费用		6,529,347.15	-12,603,155.41
资产减值损失		436,960.67	422,995.77
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-538,166.42	42,215.00
投资收益(损失以“—”号填列)	(五)	280,000,000.00	236,384,434.03
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		265,949,641.21	234,373,646.90
加: 营业外收入		33,635.62	71,692.82
减: 营业外支出		1,532.00	725.00
其中: 非流动资产处置损失			725.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		265,981,744.83	234,444,614.72
减: 所得税费用		-277,100.88	-3,721,082.87
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		266,258,845.71	238,165,697.59
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益		-133,276.40	
七、综合收益总额		266,125,569.31	238,165,697.59

法定代表人: 陈建成 主管会计工作负责人: 马亚军 会计机构负责人: 汤海燕

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,021,215,003.74	666,698,101.62
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		24,275.20	
收到其他与经营活动有关的现金	(四十三)	93,192,472.94	448,058,790.24
经营活动现金流入小计		1,114,431,751.88	1,114,756,891.86
购买商品、接受劳务支付的现金		902,587,433.82	602,693,402.39
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		37,248,415.12	33,222,021.64
支付的各项税费		130,116,124.24	142,507,977.39

支付其他与经营活动有关的现金	(四十三)	102,762,613.10	359,308,979.64
经营活动现金流出小计		1,172,714,586.28	1,137,732,381.06
经营活动产生的现金流量净额		-58,282,834.40	-22,975,489.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			90,862,500.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		87,957.08	53,140.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			6,403,770.86
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		87,957.08	97,319,410.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,365,866.85	3,556,935.15
投资支付的现金			425,847,431.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		6,365,866.85	429,404,366.15
投资活动产生的现金流量净额		-6,277,909.77	-332,084,955.27
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		499,000,000.00	1,073,750,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十三)	41,792,943.29	
筹资活动现金流入小计		540,792,943.29	1,073,750,000.00
偿还债务支付的现金		523,150,000.00	685,750,000.00
分配股利、利润或偿		155,635,581.08	153,135,617.22

付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十三)	51,863,610.60	57,093,743.29
筹资活动现金流出小计		730,649,191.68	895,979,360.51
筹资活动产生的现金流量净额		-189,856,248.39	177,770,639.49
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-6.00	-0.07
五、现金及现金等价物净增加额		-254,416,998.56	-177,289,805.05
加：期初现金及现金等价物余额		472,736,651.54	650,026,456.59
六、期末现金及现金等价物余额		218,319,652.98	472,736,651.54

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

母公司现金流量表
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,850,000.00	181,900.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		386,302,208.44	345,445.41
经营活动现金流入小计		400,152,208.44	527,345.41
购买商品、接受劳务支付的现金		201,950.00	350,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		5,746,965.40	6,742,611.19
支付的各项税费		861,612.47	1,034,813.72
支付其他与经营活动有关的现金		342,866,248.11	361,149,999.69
经营活动现金流出小计		349,676,775.98	369,277,424.60
经营活动产生的现金流量净额		50,475,432.46	-368,750,079.19
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			863,187,520.53
取得投资收益收到的现金		35,469,382.19	15,521,934.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		31,957.08	192.5
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			6,403,770.86
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		35,501,339.27	885,113,417.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		604,623.34	93,335.07
投资支付的现金		10,000,000.00	475,847,431.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		10,604,623.34	475,940,766.07
投资活动产生的现金流量净额		24,896,715.93	409,172,651.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			100,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			100,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	160,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		43,066,739.64	8,179,153.20
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		73,066,739.64	168,179,153.20
筹资活动产生的现金流量净额		-73,066,739.64	-68,179,153.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,305,408.75	-27,756,580.54
加：期初现金及现金等价物余额		9,525,068.47	37,281,649.01
六、期末现金及现金等价物余额		11,830,477.22	9,525,068.47

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	725,147,460.00	78,125,048.77			93,308,507.38		538,456,411.29		107,338,140.64	1,542,375,568.08
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	725,147,460.00	78,125,048.77			93,308,507.38		538,456,411.29		107,338,140.64	1,542,375,568.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-133,276.40			26,625,884.57		2,521,012.91		-2,377,283.44	26,636,337.64
(一)净利润							65,404,270.48		-2,377,283.44	63,026,987.04
(二)其他综合收益		-133,276.40								-133,276.40
上述(一)和(二)小计		-133,276.40					65,404,270.48		-2,377,283.44	62,893,710.64
(三)所有者投入和减少资本										
1.所有者投入资本										
2.股份支付计入所有者权益的金										

额									
3. 其他									
(四) 利润分配				26,625,884.57		-62,883,257.57			-36,257,373.00
1. 提取盈余公积				26,625,884.57		-26,625,884.57			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-36,257,373.00			-36,257,373.00
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	725,147,460.00	77,991,772.37		119,934,391.95		540,977,424.20		104,960,857.20	1,569,011,905.72

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	725,147,460.00	217,670,808.19			69,491,937.62		488,022,544.02		211,090,712.58	1,711,423,462.41
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	725,147,460.00	217,670,808.19			69,491,937.62		488,022,544.02		211,090,712.58	1,711,423,462.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-139,545,759.42			23,816,569.76		50,433,867.27		-103,752,571.94	-169,047,894.33
(一)净利润							74,250,437.03		-207,132.87	74,043,304.16
(二)其他综合收益		643,732.51								643,732.51
上述(一)和(二)小计		643,732.51					74,250,437.03		-207,132.87	74,687,036.67
(三)所有者投入和减少资本		-140,189,491.93							-103,545,439.07	-243,734,931.00
1.所有者投入资本		-140,189,491.93							-103,545,439.07	-243,734,931.00
2.股份支付计入所有者权益的金										

额									
3. 其他									
(四) 利润分配				23,816,569.76	-23,816,569.76				
1. 提取盈余公积				23,816,569.76	-23,816,569.76				
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	725,147,460.00	78,125,048.77		93,308,507.38	538,456,411.29			107,338,140.64	1,542,375,568.08

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：汤海燕

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	725,147,460.00	459,918,260.55			93,308,507.38		277,391,876.96	1,555,766,104.89
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	725,147,460.00	459,918,260.55			93,308,507.38		277,391,876.96	1,555,766,104.89
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		-133,276.40			26,625,884.57		203,375,588.14	229,868,196.31
（一）净利润							266,258,845.71	266,258,845.71
（二）其他综合收益		-133,276.40						-133,276.40
上述（一）和（二）小计		-133,276.40					266,258,845.71	266,125,569.31
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					26,625,884.57		-62,883,257.57	-36,257,373.00
1．提取盈余公积					26,625,884.57		-26,625,884.57	
2．提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-36,257,373.00	-36,257,373.00
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								

2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	725,147,460.00	459,784,984.15			119,934,391.95		480,767,465.10	1,785,634,301.20

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	725,147,460.00	459,918,260.55			69,491,937.62		63,042,749.13	1,317,600,407.30
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	725,147,460.00	459,918,260.55			69,491,937.62		63,042,749.13	1,317,600,407.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					23,816,569.76		214,349,127.83	238,165,697.59
(一) 净利润							238,165,697.59	238,165,697.59
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							238,165,697.59	238,165,697.59
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金								

额								
3. 其他								
（四）利润分配					23,816,569.76		-23,816,569.76	
1. 提取盈余公积					23,816,569.76		-23,816,569.76	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	725,147,460.00	459,918,260.55			93,308,507.38		277,391,876.96	1,555,766,104.89

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：汤海燕

三、 公司基本情况

卧龙地产集团股份有限公司，原名黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司，（以下简称“本公司”或“公司”）是经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复（1993）[479]号文批准，由牡丹江水泥集团有限责任公司（“牡丹江水泥”）、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起，采用定向募集方式于1993年7月设立的股份有限公司，设立时注册资本15,000万元。

经中国证券监督管理委员会批准，1999年3月18日本公司发行社会公众股8,000万股，每股面值人民币1元，注册资本增至23,000万元。1999年4月15日上述社会公众股票在上海证券交易所挂牌上市，股票代码：600173，股票简称：牡丹江。

2007年1月9日牡丹江水泥将持有的本公司55,119,641股国有法人股股权进行公开司法拍卖，由浙江卧龙置业集团有限公司（公司已更名为浙江卧龙置业投资有限公司，以下简称“卧龙置业”）竞拍取得。

2007年1月26日，牡丹江水泥与卧龙置业签订股权转让协议，牡丹江水泥将持有本公司的56,759,526股国有法人股股权，转让给卧龙置业。

经本公司2007年2月14日召开的2007年第一次临时股东大会批准，本公司以公司全部资产与负债同卧龙置业合法拥有的全部资产与负债进行资产置换。以上重大资产置换已于2007年7月18日获中国证券监督管理委员会批准，文号为证监公司字[2007]111号，并已完成资产交割。本公司与卧龙置业进行了重大资产置换，并定向发行10,000万股人民币普通股用于购买卧龙置业的相关资产，公司注册资本增加到33,000万元。

2007年9月30日，本公司更名为“浙江卧龙地产股份有限公司”。

2007年10月16日，本公司领取了浙江省工商行政管理局注册号为330000000008831企业法人营业执照。注册资本为人民币33,000万元。注册地为浙江省上虞市经济开发区，公司总部地址在浙江省上虞市经济开发区舜江西路378号。

2008年1月4日公司更名为“卧龙地产集团股份有限公司”并换领了企业法人营业执照。公司股票代码：600173，股票简称：ST卧龙。公司总部办公地址变更为浙

江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号。

2008 年 2 月 28 日上海证券交易所批准本公司股票交易撤销特别处理，公司股票简称由"ST 卧龙"改为"卧龙地产"，公司股票代码仍为 600173。

2009 年 4 月 30 日，2009 年第一次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准卧龙地产集团股份有限公司增发股票的批复》（证监许可[2009]1126 号文）的核准，公司公开增发 72,859,700 股，注册资本变更为 402,859,700.00 元。2009 年 12 月 9 日公司办理了工商变更，领取了浙江省工商行政管理局注册号为 330000000008831 企业法人营业执照。

根据公司 2009 年度股东大会决议，公司以 2009 年 12 月 31 日股份 402,859,700 股为基础，以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股。公司总股本增加至 725,147,460.00 元。2010 年 5 月 21 日公司办理了工商变更，领取了浙江省工商行政管理局注册号为 330000000008831 企业法人营业执照。

资产置换前本公司属水泥制造行业，主要的经营业务包括：水泥生产与销售及机械修配，窑尾余热煤矸石补燃发电。货物及技术进出口（国家禁止项目除外，国营贸易及国家限制项目取得授权或许可后方可经营）。资产置换后本公司的经营范围：房地产开发与经营。建筑工程、装饰装潢工程设计、施工。物业管理。

本公司 2013 年 6 月 18 日增加经营范围，变更后的经营范围：房地产开发与经营，技术咨询与服务，建筑工程、装饰装潢工程设计、施工。物业管理。

本公司母公司为卧龙置业，集团最终母公司为卧龙控股集团有限公司（"卧龙控股"）。最终控制人为陈建成。

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

（一） 财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明:

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间:

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币:

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的, 本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整, 在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资本公积中的股本溢价, 资本公积中的股本溢价不足冲减的, 调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用, 包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等, 于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等, 抵减权益性证券溢价收入, 溢价收入不足冲减的, 冲减留存收益。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额, 计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配, 确认所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。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(六) 合并财务报表的编制方法：

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务

报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

（2）处置子公司

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开

始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按附注二（六）2、（4）"不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资"进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司附注二（六）2、（2）①"一般处理方法"进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准:

在编制现金流量表时,将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短(从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资,确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算:

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外,均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。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,由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除"未分配利润"项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时,将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额,自所有者权益项目转入处置当期损益;部分处置境外经营的,按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额,转入处置当期损益。

(九) 金融工具:

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并

同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十）应收款项：

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额超过 100 万元以上或占期末应收款项余额 10% 以上款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项应收款项账面余额超过 100 万元以上的款项或占应收款项余额 10% 以上的单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

2、 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据:	
组合名称	依据
组合 1	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
组合 1	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

(十一) 存货:

1、 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、出租开发产品、库存商品、低值易耗品、消耗性生物资产等。

2、 发出存货的计价方法

其他

各类存货的购入和入库按实际成本计价。

库存商品和原材料发出按加权平均法计价。

外购的消耗性生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。

自行繁殖、营造的消耗性生物资产，其成本确定的一般原则是按照自行繁殖或营造(即培育)过程中发生的必要支出确定，既包括直接材料、直接人工、其他直接费，也包括应分摊的间接费用。

3、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

期末对消耗性生物资产进行检查，有确凿证据表明上述消耗性生物资产发生减值的，应当计提消耗性生物资产跌价准备或减值准备。

期末对消耗性生物资产进行检查时，如果消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度

永续盘存制

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

其他

低值易耗品采用一次转销法；

6、 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在"存货--开发成本"科目核算，在购买时所发生的支出列入"开发成本"，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

7、 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入"开发成本"，按成本核算对象和成本

项目进行分摊和明细核算。

8、维修基金的核算方法

本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的"开发成本"；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入"管理费用"。

9、质量保证金的核算方法

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留,列入"其他应付款",待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

(十二) 长期股权投资：

1、 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时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外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，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，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，首先按处置或收回投资的比例结转应终止

确认的长期股权投资成本。在此基础上，比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时调整留存收益。对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益；其他原因导致被投资单位所有者权益变动中应享有的份额，在调整长期股权投资账面价值的同时，计入资本公积（其他资本公积）。

3、 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产：

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

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据是类似房地产的市场价格及其他相关信息。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(十四) 固定资产：

1、 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2、 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5.00	2.375
运输设备	8	5.00	11.875
通用设备	5-18	5.00	5.28-19
专用设备	8-18	5.00	5.28-11.875
办公设备	5	5.00	19
其他设备	5	5.00	19

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

(十五) 在建工程：

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未

来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十六) 借款费用:

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产：

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时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。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠

计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

(1) 专利权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；

(2) 商标权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；

(3) 非专利技术法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；

(4) 土地使用权按购置使用年限的规定摊销。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

(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，能够证明其有用性；

(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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十八) 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、 摊销年限

有明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按 5 年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 预计负债：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十） 股份支付及权益工具：

1、 股份支付的种类：

本公司的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2、 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动]、是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用 Black-Scholes 模型确定。

在满足业绩条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应

增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

(二十一) 收入：

本公司收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，劳务收入和其他收入，其确认原则为：

1、 房地产销售收入

房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了不可逆转的销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明确认销售收入的实现。

2、 物业出租收入

物业出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

3、 物业管理收入

物业管理收入：本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

4、 劳务销售收入

以劳务的收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，相关的成本能够可靠计量为前提。

(二十二) 政府补助：

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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、 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债：

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得

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

(二十四) 经营租赁、融资租赁：

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十五) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

无

2、 会计估计变更

无

(二十六) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

(二十七) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；

- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

五、 税项：

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	5.00%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7.00%、5.00%
企业所得税	按应纳税所得额计征	20.00%、25.00%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3.00%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2.00%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率
地方教育基金	按应税营业收入计征	0.10%
水利基金	按应税营业收入计征	0.10%
农业发展基金	按应税营业收入计征	0.30%
平抑发展基金	按应税营业收入计征	0.10%

(二) 其他说明

*1 本公司之子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司（以下简称“天香华庭”）城市维护建设税为 5%，本公司及其他子公司城市维护建设税为 7%。

*2 本公司之子公司绍兴卧龙物业管理有限公司（以下简称“卧龙物业”）为微利企业，企业所得税税率为 20%，本公司及其他子公司企业所得税率为 25%。

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	全资子公司	上虞	房地产开发经营	13,000.00	房地产开发；市政工程；园林绿化工程施工；五金、建筑材料销售；物业管理、房屋租赁。	19,451.81	19,451.81	100	100	是			
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	控股子公司	武汉	房地产开发经营	25,000.00	房地产开发；商品房销售；物业管理；建筑材料、装饰材料批发、零售。	16,370.63	16,370.63	60	60	是	9,584.26		
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	全资子公司	绍兴	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发、销售	5,000.00	5,000.00	100	100	是			
上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司	全资子公司	上虞	房地产开发经营	5,000.00	房地产开发、销售	5,000.00	5,000.00	100	100	是			
浙江卧龙园林景观工程有限公司	全资子公司	上虞	园林景观建设	1,000.00	园林景观工程、园林绿化工程的规划、设计与施工；绿化养护服务；市政工程承接施工。	1,000.00	1,000.00	100	100	是			
浙江龙和商贸有限公司	全资子公司	上虞	贸易	1,000.00	建筑材料、装饰装潢材料、塑钢及铝合金材料、机电设备、成品门窗及其他设备、有色金属、黑色金属的采购、销售。	1,000.00	1,000.00	100	100	是			

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
绍兴市卧龙房地产开发有限公司	控股子公司	绍兴	房地产开发经营	10,000.00	房地产开发、销售	9,500.00	9,500.00	95	95	是	849.45		
武汉卧龙房地产开发有限公司	全资子公司	武汉	房地产开发经营	9,809.00	房地产开发、销售	9,931.81	9,931.81	100	100	是			
银川卧龙房地产开发有限公司	全资子公司	银川	房地产开发经营	1,200.00	房地产开发、销售	1,200.00	1,200.00	100	100	是			
绍兴卧龙物业管理有限公司	控股子公司	上虞	物业管理	300.00	小区物业管理、厂区物业管理；五金制品、建筑材料、日用百货销售。	210.00	210.00	70	70	是	62.38		
嵊州卧龙绿都置业有限公司	全资子公司	嵊州	房地产开发经营	9,990.00	开发、建设、销售面积10万平方米普通住宅及物业管理服务。	17,137.58	17,137.58	100	100	是			

3、 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	全资子公司	上虞	房地产开发经营	35,000.00	房地产开发, 物业管理, 五金建材销售; 市政工程; 园林绿化工程施工、房屋租赁。	38,726.15	38,726.15	100	100	是			
耀江神马实业(武汉)有限公司	全资子公司	武汉	房地产开发经营	4,966.20	房地产综合开发、商品房销售、物业管理及配套。	55,259.68	55,259.68	100	100	是			
青岛嘉原盛置业有限责任公司	全资子公司	青岛	房地产开发、酒店经营、物业管理	10,000.00	房地产开发、酒店经营、物业管理赁。	12,750.00	12,750	100	100	是			
清远市五洲实业投资有限公司	全资子公司	清远	房地产开发经营	13,000.00	房地产投资, 建筑材料、家具、照明灯饰、金属材料销售。	35,339.12	35,339.12	100	100	是			

(二) 合并范围发生变更的说明

1、 与上期相比本期新增合并单位 1 家, 原因为:

本期新设成立全资子公司龙和商贸。

2、 与上期相比本期无减少合并单位。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1、 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润	购买日
龙和商贸	9,871,436.91	-128,563.09	2013年3月25日

2、公司子公司银川卧龙、武汉卧龙、嵊州卧龙将于 2014 年注销，详见附注（十二、三）

七、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	/		/	/	
人民币	/	/	209,942.99	/	/	401,867.67
人民币						401,867.67
银行存款：	/	/		/	/	
人民币	/	/	218,109,518.12	/	/	472,334,586.01
港元	244.05	0.7862	191.87	244.01	0.8109	197.86
其他货币资金：	/	/		/	/	
人民币	/	/	54,194,410.60	/	/	58,455,467.37
合计	/	/	272,514,063.58	/	/	531,192,118.91

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	2,264,218.60	21,480,879.08
贷款保证金		10,500,000.00
按揭保证金	510,000.00	1,260,446.08
贷款备偿资金	51,420,192.00	25,112,864.21
电力局保证金		101,278.00
合计	54,194,410.60	58,455,467.37

(二) 应收票据：

1、 应收票据分类

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	0	100,000.00
合计	0	100,000.00

(三) 应收账款：

1、 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

按组合计提坏账准备的应收账款:								
组合 1	63,740,497.91	100.00	1,467,482.20	2.30	41,323,898.00	100.00	638,393.90	1.54
组合小计	63,740,497.91	100.00	1,467,482.20	2.30	41,323,898.00	100.00	638,393.90	1.54
合计	63,740,497.91	/	1,467,482.20	/	41,323,898.00	/	638,393.90	/

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内	56,659,745.91	88.89		38,639,959.00	93.50	
1 年以内小计	56,659,745.91	88.89		38,639,959.00	93.50	
1 至 2 年	5,133,717.00	8.06	513,371.70	833,939.00	2.02	83,393.90
2 至 3 年	97,035.00	0.15	29,110.50	1,850,000.00	4.48	555,000.00
3 年以上	1,850,000.00	2.90	925,000.00			
合计	63,740,497.91	100.00	1,467,482.20	41,323,898.00	100.00	638,393.90

2、 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
天香西园房款	收回房款	账龄分析	35,393.90	6,283.40	
武汉卧龙房款	收回房款	账龄分析	48,000.00	48,000.00	
合计	/	/	83,393.90	/	/

3、 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况

4、 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

5、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)

王稼锋	高管亲属	5,100,000.00	1-2 年	8.00
王希全	公司总经理	2,910,000.00	1 年以内	4.57
张月娟	第三方	2,135,859.00	1 年以内	3.35
傅燕飞	第三方	1,800,000.00	3-4 年	2.82
李琴	第三方	1,730,000.00	1 年以内	2.72
合计	/	13,675,859.00	/	21.46

6、 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
王稼锋	高管亲属	5,100,000.00	8.00
王希全	公司总经理	2,910,000.00	4.57
卧龙控股	最终控股母公司	10,890.00	0.02
合计	/	8,020,890.00	12.59

(四) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	42,414,345.21	61.65	2,024,345.21	4.77	42,414,345.21	53.50	2,024,345.21	4.77
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 1	26,053,353.59	37.87	13,242,693.09	50.83	35,839,387.73	45.20	15,311,889.51	42.72
组合小计	26,053,353.59	37.87	13,242,693.09	50.83	35,839,387.73	45.20	15,311,889.51	42.72
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	330,000.00	0.48	30,000.00	9.09	1,030,182.17	1.30	100,000.00	9.71
合计	68,797,698.80	/	15,297,038.30	/	79,283,915.11	/	17,436,234.72	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
武汉市土地交易中心	21,000,000.00			保证金可以收回
清城区洲心街道征地拆迁办公室	15,000,000.00			保证金可以收回
上虞市国土资源局	4,390,000.00			保证金可以收回
中山财富服装有限公司	2,024,345.21	2,024,345.21	100.00	预计无法收回
合计	42,414,345.21	2,024,345.21	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	4,845,925.42	18.60		10,621,162.83	29.64	
1 至 2 年	4,205,178.67	16.14	420,517.87	4,105,704.77	11.46	410,570.48
2 至 3 年	3,274,044.43	12.56	982,213.33	2,815,736.79	7.86	844,721.04
3 至 4 年	2,557,515.22	9.82	1,278,757.63	3,182,011.44	8.88	1,591,005.72
4 至 5 年	3,047,427.91	11.70	2,437,942.32	13,245,898.15	36.95	10,596,718.52
5 年以上	8,123,261.94	31.18	8,123,261.94	1,868,873.75	5.21	1,868,873.75
合计	26,053,353.59	100.00	13,242,693.09	35,839,387.73	100.00	15,311,889.51

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
绍兴住房管理中心嵊州分中心	300,000.00			保证金可以收回
宁夏巨力房地产开发有限公司	30,000.00	30,000.00	100.00	预计不能收回
合计	330,000.00	30,000.00	/	/

2、 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回金额	转回坏账准备金额
嵊州卧龙	正常收回	账龄分析	5,516,106.14	4,297,786.90	
银川卧龙	正常收回	账龄分析	140,157.75	43,519.04	
天香南园	正常收回	账龄分析	841.34	841.34	
合计	/	/	5,657,105.23	/	/

3、 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
嵊州卧龙	往来款	1,218,319.24	预计无法收回	否
合计	/	1,218,319.24	/	/

4、 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

5、 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
武汉市土地交易中心	第三方	21,000,000.00	3-4 年	30.52
清城区洲心街道征地拆迁办公室	第三方	15,000,000.00	2-3 年	21.80
武汉市协力服务中心	第三方	6,748,930.00	5 年以上	9.81
上虞市国土资源局	第三方	4,390,000.00	5 年以上	6.38
上虞市房地产管理中心	第三方	3,857,156.20	1-5 年	5.61
合计	/	50,996,086.20	/	74.12

6、期末无应收关联方账款情况

(五) 预付款项：

1、 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	9,767,261.87	18.86	19,175,718.32	30.60
1 至 2 年	177,167.06	0.34	41,655,988.59	66.48
2 至 3 年	40,000,500.00	77.26	500.00	0.00
3 年以上	1,832,287.36	3.54	1,832,287.36	2.92
合计	51,777,216.29	100.00	62,664,494.27	100.00

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 40,000,000.00 元，主要为预付上虞市经济开发管理委员会的土地拆迁补偿款款项，因相关土地尚未拆迁完毕，故该款项尚未结清。

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上虞市经济开发管理委员会	第三方	40,000,000.00	2-3 年	尚未结算
奥的斯电梯（中国）有限公司	第三方	4,178,273.95	1 年以内	尚未结算
浙江东阳建工集团有限公司	第三方	3,574,744.17	1 年以内	尚未结算
清远市土地交易中心	第三方	1,832,287.36	3 年以上	土地证款
北京枫花园电影文化发展有限公司	第三方	1,642,500.00	1 年以内	尚未结算
合计	/	51,227,805.48	/	/

3、 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期预付账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠

款。

(六) 存货：

1、 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	4,773,199.38		4,773,199.38			
消耗性生物资产	798,351.62	155,688.89	642,662.73	529,659.50		529,659.50
开发成本	1,158,523,362.40		1,158,523,362.40	945,882,238.50		945,882,238.50
开发产品	879,157,860.27	1,012,199.30	878,145,660.97	545,186,446.20	7,786,407.00	537,400,039.20
拟开发土地	751,305,245.38		751,305,245.38	870,442,083.95		870,442,083.95
出租开发产品	11,081,561.59		11,081,561.59			
合计	2,805,639,580.64	1,167,888.19	2,804,471,692.45	2,362,040,428.15	7,786,407.00	2,354,254,021.15

其中： 期末数中账面价值人民币 627,728,479.38 元的存货用于担保，详见本附注。

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
武汉墨水湖一期	2013 年 3 月	2015 年 12 月	55,000 万	450,346,491.36	39,614,705.68
五洲世纪城二期	2013 年 1 月	2017 年 12 月	60,000 万	92,471,385.95	43,792,556.23
天香华庭四期	2013 年 1 月	2014 年 12 月	70,000 万	185,727,912.70	435,742,936.42
大三角工业区				200,000.00	200,000.00
江苏项目					550,000.00
青岛嘉原盛	2014 年 12 月	2016 年 9 月	50,000 万	7,183,592.09	6,186,700.09
武汉丽景湾五期	2011 年 1 月	2013 年 12 月			358,233,107.92
武汉丽景湾六期	2013 年 12 月	2016 年 12 月	40,000 万	294,442,000.14	270,000.00
芜湖南湖项目					640,000.00
天香南园	2011 年 10 月	2014 年 9 月	24,000 万	124,777,720.16	60,462,580.16
两湖置业	2014 年 12 月	2017 年 5 月	55,000 万	3,374,260.00	189,652.00
合计				1,158,523,362.40	945,882,238.50

(2) 开发产品：

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
卧龙花园一期	1998 年	90,700.00			90,700.00
卧龙花园二期	1998 年	139,904.00			139,904.00
流星花园一期	2002 年	104,583.09			104,583.09
工业厂房	2006 年		8,626,217.92	8,626,217.92	
天香华庭一期	2007 年	3,362,850.55			3,362,850.55
天香华庭二期	2011 年	11,708,027.62	22,583.07	2,755,624.25	8,974,986.44

天香华庭三期	2012 年	71,620,599.69		7,759,553.88	63,861,045.81
天香华庭四期	2013 年		507,586,486.51	261,263,906.27	246,322,580.24
山水绿都	2004 年至 2006 年	5,618,102.70		5,618,102.70	
剑桥春天	2004 年至 2006 年	441,847.28	1,166,084.80	1,607,932.08	
五洲世纪城商 贸城	2009 年至 2010 年	50,478,332.64	1,606,261.25	174,751.73	51,909,842.16
五洲世纪城一 期	2012 年	182,907,981.98	13,069,712.03	81,605,258.64	114,372,435.37
金湖湾一期	2007 年	3,626,194.52		1,234,605.56	2,391,588.96
金湖湾二期	2008 年	17,581,980.73		2,487,468.86	15,094,511.87
金湖湾三期	2011 年	106,616,106.63	1,070,000.00	33,244,633.15	74,441,473.48
天香西园	2010 年至 2011 年	21,451,398.50	11,482,814.28	14,643,691.62	18,290,521.16
武汉丽景湾一 期	2005 年	20,378,005.05		3,523,204.64	16,854,800.41
武汉丽景湾二 期	2009 年	4,409,866.50		91,464.66	4,318,401.84
武汉丽景湾三 期	2010 年	838,375.10		419,378.79	418,996.31
武汉丽景湾四 期	2012 年	43,170,442.55		8,222,858.31	34,947,584.24
武汉丽景湾五 期	2013 年		502,337,525.27	279,076,470.93	223,261,054.34
清雅园	2012 年	641,147.07		641,147.07	
合计		545,186,446.20	1,046,967,685.13	712,996,271.06	879,157,860.27

(3) 出租开发产品

出租项 目名称	竣工时 间	期初余额		本期增加金额	本期摊销金 额	本期减 少金额	期末余额	
		原值	累计摊 销				原值	累计摊 销
金湖湾 三期商 铺	2011 年			11,222,949.89	360,094.65		11,222,949.89	360,094.65
五洲世 纪城一 期商铺	2012 年			219,869.68	1,163.33		219,869.68	1,163.33
合计				11,442,819.57	361,257.98		11,442,819.57	361,257.98

(4) 拟开发土地

项目名称	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	期初余额
两湖置业	48,605.00		2014 年 12 月	130,500,000.00	130,500,000.00
五洲世纪城	459,612.18		2015 年 1 月	56,954,793.71	66,400,476.13
青岛嘉原盛	39,734.00	130,000.00	2014 年 12 月	91,359,608.37	91,359,608.36
武汉墨水湖	95,510.00	355,923.05	2014 年 9 月	263,144,626.24	319,226,740.00
武汉丽景湾	149,751.80	154,726.62	2014 年 10 月	209,346,217.06	262,955,259.46
合计				751,305,245.38	870,442,083.95

2、 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
消耗性生物资产		155,688.89			155,688.89
开发产品	7,786,407.00		2,864,547.73	3,909,659.97	1,012,199.30
合计	7,786,407.00	155,688.89	2,864,547.73	3,909,659.97	1,167,888.19

3、 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
开发产品	成本价格高于可变现净值	期末可变现价值回升	0.33

4、 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期销售转出	其他减少		
天香华庭	45,996,922.63	7,052,054.79	24,733,222.59		28,315,754.83	9.00%
天香西园	30,554.40		13,585.55		16,968.85	
清远五洲	10,410,939.70	13,680,664.74	4,195,140.93		19,896,463.51	9.06%
绍兴卧龙	10,343,015.48		1,996,499.05	908,114.97	7,438,401.46	
耀江神马	27,366,287.84	35,760,829.84	6,077,926.55		57,049,191.13	11.55%
墨水湖置业	34,144,008.89	38,883,333.29			73,027,342.18	9.72%
天香南园	12,164,444.44	23,800,000.00			35,964,444.44	14.00%
合计	140,456,173.38	119,176,882.66	37,016,374.67	908,114.97	221,708,566.41	

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 221,708,566.41 元。

(七) 其他流动资产:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税		5,069,219.36
城建税	156,007.93	349,637.89
教育费附加	500,962.22	382,656.66
水利建设费	213,803.49	100,165.57
地方教育费附加		290,339.19
土地增值税		7,900,195.19
平抑副食品价格基金		826.40
企业所得税		4,892,180.42
堤防工程修建维护管理		259,185.29
印花税		98.25
土地使用税	10,378.44	7,129.80
个人所得税		2,090.69
增值税	806,883.68	
合计	1,688,035.76	19,253,724.71

(八) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
浙江龙信股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“龙信投资”)	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00		11.11	11.11	11.11
昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)(以下简称“歌斐鸿乾”)	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00		6.00	6.00	6.00
上海歌斐鸿瀚投资中心(有限合伙)(以下简称“歌斐鸿瀚”)	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00		19.78	19.78	19.78
上海歌斐鸿卧投资中心(有限合伙)(以下简称“歌斐鸿卧”)	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00		18.74	18.74	18.74

2、长期股权投资分类如下

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他股权投资	145,000,000.00	145,000,000.00
小计	145,000,000.00	145,000,000.00
减：减值准备		
合计	145,000,000.00	145,000,000.00

(九) 投资性房地产：

1、按公允价值计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	52,364,234.82				8,759,494.32		43,604,740.50
(1) 房屋、建筑物	52,364,234.82				8,759,494.32		43,604,740.50
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	2,034,185.18			641,520.00	708,286.42		1,967,418.76
(1) 房屋、建筑物	2,034,185.18			641,520.00	708,286.42		1,967,418.76
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
3. 投资性房地产账面价值合计	54,398,420.00			641,520.00	9,467,780.74		45,572,159.26
(1) 房屋、建筑物	54,398,420.00			641,520.00	9,467,780.74		45,572,159.26
(2) 土地使用权							
(3) 其它							

本公司的投资性房地产主要为房产与建筑物，并以经营租赁的形式租给第三方。

由于本公司的投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公允价值能够持续可靠取得，管理层决定采用公允价值模型对投资性房地产进行计量，并由具备证券专业资格之独立评估师定期进行评估。

本年减少的投资性房地产系公司于 2013 年 6 月处置工业厂房 D 幢三层、2013 年 8 月处置工业厂房 B 幢所致。

年末投资性房地产公允价值由坤元资产评估有限公司出具《坤元评报 [2014]

19 号》和《坤元评报 [2014] 15 号》评估报告确认。

截止 2013 年 12 月 31 日，上述投资性房地产已办妥产权证书。

截止 2013 年 12 月 31 日，无抵押或担保的投资性房地产。

(十) 固定资产:

1、 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	27,391,689.33	5,415,849.85		2,536,782.94	30,270,756.24
其中：房屋及建筑物	2,581,538.65			1,271,803.42	1,309,735.23
机器设备					
运输工具	19,254,295.10	4,752,620.20		1,034,002.10	22,972,913.20
通用设备	1,864,088.14	28,623.34		51,345.00	1,841,366.48
其他设备	3,691,767.44	634,606.31		179,632.42	4,146,741.33
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	12,547,445.05	2,959,227.01		1,313,296.64	14,193,375.42
其中：房屋及建筑物	120,810.92	45,297.62		105,718.62	60,389.92
机器设备					
运输工具	8,564,017.58	2,202,981.47		982,301.91	9,784,697.14
通用设备	1,401,751.77	269,557.05		47,855.92	1,623,452.90
其他设备	2,460,864.78	441,390.87		177,420.19	2,724,835.46
三、固定资产账面净值合计	14,844,244.28	/		/	16,077,380.82
其中：房屋及建筑物	2,460,727.73	/		/	1,249,345.31
机器设备		/		/	
运输工具	10,690,277.52	/		/	13,188,216.06
通用设备	462,336.37	/		/	217,913.58
其他设备	1,230,902.66	/		/	1,421,905.87
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	14,844,244.28	/		/	16,077,380.82
其中：房屋及建筑物	2,460,727.73	/		/	1,249,345.31

机器设备		/	/	
运输工具	10,690,277.52	/	/	13,188,216.06
通用设备	462,336.37	/	/	217,913.58
其他设备	1,230,902.66	/	/	1,421,905.87

本期折旧额：2,959,227.01 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

- 2、期末无暂时闲置的固定资产。
- 3 无通过融资租赁租入的固定资产。
- 4、无通过经营租赁的固定资产。
- 5、期末无持有待售的固定资产情况。
- 6、期末无未办妥产权证书的固定资产情况。

(十一) 无形资产：

1、 无形资产情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	326,000.00			326,000.00
计算机软件	326,000.00			326,000.00
二、累计摊销合计				
三、无形资产账面净值合计	326,000.00			326,000.00
计算机软件	326,000.00			326,000.00
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	326,000.00			326,000.00
计算机软件	326,000.00			326,000.00

本期摊销额：0 元。

因公司账面无形资产无明确使用年限，持续期间不予摊销，本公司进行了价值测试，不存在减值情形。

(十二) 商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
嵊州卧龙	34,440,170.49			34,440,170.49	34,440,170.49
天香华庭	104,565,290.79			104,565,290.79	62,939,017.97

嘉原盛置业	17,514,730.45			17,514,730.45	
合计	156,520,191.73			156,520,191.73	97,379,188.46

(1) 商誉的计算过程

本公司于 2004 年和 2006 年收购嵊州卧龙 100.00% 的权益，合并成本超过按比例获得的嵊州卧龙可辨认资产、负债公允价值的差额确认为与嵊州卧龙相关的商誉。

本公司于 2007 年收购了天香华庭 69.84% 的权益；合并成本超过按比例获得的天香华庭可辨认资产、负债公允价值的差额确认为与天香华庭相关的商誉。

本公司于 2010 年收购了嘉原盛置业 75.00% 的权益；合并成本超过按比例获得的嘉原盛置业可辨认资产、负债公允价值的差额确认为与嘉原盛置业相关的商誉。

(2) 商誉减值测试的方法

商誉分摊至各项目公司的项目资产组中。

评估商誉减值时，公司按照项目公司本年已售面积数与总可售面积的比例分摊商誉。

(十三) 长期待摊费用:

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额
装修费	2,501,401.88	374,017.00	1,429,372.48		1,446,046.40
培训费		576,000.00	72,000.00		504,000.00
合计	2,501,401.88	950,017.00	1,501,372.48		1,950,046.40

(十四) 递延所得税资产/递延所得税负债:

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产:		
资产减值准备	2,691,259.52	4,341,617.95
可抵扣亏损	4,971,231.78	1,945,716.78
内部销售损益抵销产生	213,015.19	3,665,377.23
小计	7,875,506.49	9,952,711.96
递延所得税负债:		
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	116,593,330.76	128,382,073.00

根据公允价值变动调整投资性房地产	458,535.59	508,546.30
小计	117,051,866.35	128,890,619.30

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	104,540,646.62	21,389,865.62
可抵扣亏损	128,781,920.13	89,687,763.69
合计	233,322,566.75	111,077,629.31

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2014 年	25,352,002.67		
2015 年	32,279,820.45	25,352,002.67	
2016 年	11,000,015.84	32,279,820.45	
2017 年	21,055,924.73	11,000,015.84	
2018 年	39,094,156.44	21,055,924.73	
合计	128,781,920.13	89,687,763.69	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	466,373,323.04
根据公允价值变动调整投资性房地产	1,834,142.36
小计	468,207,465.40
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	115,311,597.15
可抵扣亏损	148,666,847.25
内部销售损益	852,060.75
小计	264,830,505.15

(十五) 资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	18,074,628.62	4,304,641.80	4,396,430.68	1,218,319.24	16,764,520.50
二、存货跌价准备	7,786,407.00	155,688.89	2,864,547.73	3,909,659.97	1,167,888.19
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					

九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备	84,205,115.59	13,174,072.87			97,379,188.46
十四、其他					
合计	110,066,151.21	17,634,403.56	7,260,978.41	5,127,979.21	115,311,597.15

(十六) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票	2,707,637.20	21,480,000.00
合计	2,707,637.20	21,480,000.00

下一会计期间将到期的金额 2,707,637.20 元。

(十七) 应付账款：

1、 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	257,475,023.98	235,237,780.70
1—2 年	122,813,757.31	17,371,058.07
2—3 年	1,938,014.99	3,792,785.84
3 年以上	4,631,922.48	1,610,398.40
合计	386,858,718.76	258,012,023.01

2、 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、 期末数中无欠关联方款项。

(十八) 预收账款：

1、 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内	145,016,586.60	84,007,885.93
1—2 年	6,725,973.83	39,778,350.83
2—3 年	2,743,717.00	858,000.00
3 年以上	50,000.00	
合计	154,536,277.43	124,644,236.76

2、本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况：

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

3、账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
山水绿都	8,888.00			
天香华庭（已完工）	99,328,728.00	10,934,959.00		
天香华庭（未竣工）		82,807,163.00	2014 年	44.15%
金湖湾	953,392.00	690,000.00		
五洲商贸城	3,316,454.00	2,406,885.00		
天香西园	537,282.00			
丽景湾(已完工)	16,198,951.83	16,998,825.23		
丽景湾(未竣工)		38,557,361.00	2014 年	26.80%
银川卧龙	1,180,000.00			

4、期末数中预收关联方情况

单位名称	期末余额	期初余额
韩卓群	3,500,000.00	3,500,000.00
王希全		3,000,000.00
合计	3,500,000.00	6,500,000.00

(十九) 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,805,425.18	30,579,461.65	31,815,054.34	569,832.49
二、职工福利费		1,604,267.00	1,604,267.00	
三、社会保险费		2,629,256.99	2,629,256.99	
其中：医疗保险费		684,659.68	684,659.68	
基本养老保险费		1,636,752.45	1,636,752.45	
残疾人就业保证金		4,107.87	4,107.87	
失业保险费		134,095.01	134,095.01	
工伤保险费		110,537.18	110,537.18	
生育保险费		59,104.80	59,104.80	
四、住房公积金		1,019,218.00	1,019,218.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	137,299.07	22,754.81	133,491.01	26,562.87
合计	1,942,724.25	35,854,958.45	37,201,287.34	596,395.36

(二十) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
增值税		
营业税	12,293.75	4,059,135.77
企业所得税	58,159,655.33	61,281,919.15
个人所得税	114,287.49	79,262.16
城市维护建设税		157,553.34
土地增值税	27,220,569.55	18,071,251.91
印花税	741.75	2,202.19
教育费附加		60,177.81
水利建设费		89,974.24
地方教育发展费	85.43	29,486.48
房产税	112,936.12	349,426.70
土地使用税		200,618.21
合计	85,620,569.42	84,381,007.96

(二十一) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
借款应付利息	5,754,778.74	6,414,732.44
合计	5,754,778.74	6,414,732.44

(二十二) 应付股利:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
中国工商银行牡丹江分行	9,000.00	9,000.00	无法找到该单位账户, 以致无法支付
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	20,300.00	15,800.00	无法找到该单位账户, 以致无法支付
合计	29,300.00	24,800.00	/

(二十三) 其他应付款:

1、 其他应付款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
1 年以内 (含 1 年)	40,227,328.68	52,217,209.64
1-2 年 (含 2 年)	45,985,779.68	11,968,692.75
2-3 年 (含 3 年)	3,570,002.79	2,708,908.66
3 年以上	3,116,220.40	3,024,874.94
合计	92,899,331.55	69,919,685.99

2、 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

期末无欠持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。
 期末数中欠关联方情况 单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	期初余额
卧龙控股	32,608,819.00	32,608,819.00
歌斐鸿卧	2,568,524.98	2,193,333.33
歌斐鸿瀚	2,394,808.31	1,986,666.67
合计	37,572,152.29	36,788,819.00

(二十四) 1 年内到期的非流动负债：

1、 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	440,000,000.00	429,000,000.00
合计	440,000,000.00	429,000,000.00

2、 1 年内到期的长期借款

(1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款		40,000,000.00
抵押借款		220,000,000.00
保证借款	170,000,000.00	
抵押并担保借款	270,000,000.00	169,000,000.00
合计	440,000,000.00	429,000,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
					本币金额
安徽国元信托有限责任公司	2013-7-31	2014-12-21	人民币	9.00	200,000,000.00
中投信托有限责任公司	2012-4-26	2014-4-26	人民币	14.00	170,000,000.00
浙商银行股份有限公司绍兴上虞支行	2012-6-21	2014-6-21	人民币	基准利率上浮 20%	70,000,000.00
合计	/	/	/	/	440,000,000.00

一年内到期的长期借款担保情况详见附注。

(二十五) 长期借款:

1、 长期借款分类:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款		81,250,000.00
保证借款		170,000,000.00
抵押并担保借款	267,100,000.00	70,000,000.00
合计	267,100,000.00	321,250,000.00

2、 金额前五名的长期借款:

单位: 元 币种: 人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数
					本币金额
中航信托股份有限公司	2013-8-26	2015-8-25	人民币	12.40	150,000,000.00
中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行	2013-3-31	2016-3-31	人民币	基准利率上浮15%	60,000,000.00
中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行	2013-3-31	2016-3-31	人民币	基准利率上浮15%	57,100,000.00
合计	/	/	/	/	267,100,000.00

长期借款担保情况详见附注十三(四)

(二十六) 长期应付款:

项目	期末余额	期初余额
歌斐鸿卧	207,000,000.00	196,500,000.00
歌斐鸿瀚	193,000,000.00	184,500,000.00
合计	400,000,000.00	381,000,000.00

1、 金额前五名长期应付款情况:

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
歌斐鸿卧	2年6个月	196,500,000.00	10.00	10,500,000.00	207,000,000.00	保证借款
歌斐鸿瀚	2年6个月	184,500,000.00	10.00	8,500,000.00	193,000,000.00	保证借款

长期应付款的担保情况详见附注。

(二十七) 股本:

单位: 元 币种: 人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	725,147,460.00						725,147,460.00

(二十八) 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	62,119,424.70			62,119,424.70
其他资本公积	16,005,624.07		133,276.40	15,872,347.67
合计	78,125,048.77		133,276.40	77,991,772.37

本期资本公积减少 133,276.40 元，主要原因如下：公司本期处置以公允价值模式计量的投资性房地产，在处置日转出原转换日计入资本公积的金额 133,276.40 元。

(二十九) 盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	93,308,507.38	26,625,884.57		119,934,391.95
合计	93,308,507.38	26,625,884.57		119,934,391.95

本年增加系按母公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

(三十) 未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	538,456,411.29	/
调整后 年初未分配利润	538,456,411.29	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	65,404,270.48	/
减：提取法定盈余公积	26,625,884.57	母公司净利润的 10%
应付普通股股利	36,257,373.00	
期末未分配利润	540,977,424.20	/

调整年初未分配利润明细：

- 1、 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- 2、 由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 3、 由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 元。
- 4、 由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0 元。
- 5、 其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

根据公司 2013 年 4 月 9 日召开的 2012 年度股东大会审议通过，2013 年 5 月 31 日发放现金股利 36,257,373.00 元。

(三十一) 营业收入和营业成本:

1、 营业收入、营业成本

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,013,699,427.15	765,796,205.51
其他业务收入	3,470,872.49	1,369,901.18
营业成本	713,287,715.52	500,459,612.21

2、 主营业务 (分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	994,051,230.40	697,311,735.37	752,364,255.68	489,669,122.84
(2) 物业管理	19,648,196.75	15,614,722.17	13,431,949.83	10,760,284.05
合计	1,013,699,427.15	712,926,457.54	765,796,205.51	500,429,406.89

3、 主营业务 (分地区)

单位: 元 币种: 人民币

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	368,631,846.61	329,424,923.43	131,425,817.80	91,994,907.85
华中地区	481,691,771.00	292,656,575.35	313,682,766.00	196,997,270.54
华南地区	162,195,445.54	90,405,557.93	285,467,245.03	191,007,618.80
西北地区	1,180,364.00	439,400.83	35,220,376.68	20,429,609.70
合计	1,013,699,427.15	712,926,457.54	765,796,205.51	500,429,406.89

4、 公司前五名客户的营业收入情况

单位: 元 币种: 人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
购房第一名	12,200,000.00	1.20
购房第二名	6,116,500.00	0.60
购房第三名	4,458,466.00	0.44
购房第四名	3,942,236.00	0.39
购房第五名	3,852,413.00	0.38
合计	30,569,615.00	3.01

(三十二) 营业税金及附加:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	51,772,152.36	39,234,348.62	按应税营业收入计征
城市维护建设税	3,299,797.99	2,601,958.85	按实际缴纳的流转税计征

教育费附加	2,061,731.26	1,253,388.25	
地方教育发展费	526,003.87	663,596.31	
土地增值税	66,588,204.53	20,074,070.64	
水利基金	556,239.24	495,910.14	
合计	124,804,129.25	64,323,272.81	/

(三十三) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	15,775,770.32	13,019,035.31
策划费	2,360,803.60	1,436,000.00
工资及福利费	3,020,653.01	3,829,897.69
展会费	569,400.00	170,000.00
代理费	2,702,492.83	61,398.00
维修费用	229,604.20	3,000,000.00
其他	1,607,087.00	2,731,022.84
合计	26,265,810.96	24,247,353.84

(三十四) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	19,691,025.55	20,865,452.58
招待费	4,183,721.45	4,317,164.79
差旅费	3,880,507.99	4,802,901.34
地方税费	3,220,919.25	2,842,991.67
水电费	5,150,322.26	4,106,664.96
统筹及养老保险金	2,936,725.01	1,987,764.79
房租费	3,010,244.72	754,810.81
办公费	3,672,675.22	3,639,989.36
车辆费用	1,727,846.07	2,380,591.94
咨询及审计	2,536,441.50	1,382,112.00
折旧费	2,892,943.24	2,926,749.05
其他	8,297,880.61	6,560,101.32
合计	61,201,252.87	56,567,294.61

(三十五) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,768,141.64	14,436,467.79
减：利息收入	-5,986,981.17	-2,254,459.28
汇兑损益	6.00	0.07
其他	544,970.61	1,235,056.71
合计	2,326,137.08	13,417,065.29

(三十六) 公允价值变动收益:

单位: 元 币种: 人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-66,766.42	274,115.00
合计	-66,766.42	274,115.00

按公允价值计量的投资性房地产本期金额-66,766.42 元, 其中: 本年公允价值变动 641,520.00 元, 因资产终止确认而转出至其他业务成本-708,286.42 元。

(三十七) 资产减值损失:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-91,788.88	2,456,286.53
二、存货跌价损失	-2,708,858.84	8,454,165.14
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	13,174,072.87	5,824,400.79
十四、其他		
合计	10,373,425.15	16,734,852.46

(三十八) 营业外收入:

1、 营业外收入情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	43,151.46	18,168.62	43,151.46
其中: 固定资产处置利得	43,151.46	18,168.62	43,151.46
政府补助	24,275.20	350,900.00	24,275.20
违约金	269,855.30	505,613.00	269,855.30
其他	558,449.46	147,027.74	558,449.46
合计	895,731.42	1,021,709.36	895,731.42

2、政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
大型批发市场建设财政扶持奖励	大型批发市场建设财政扶持奖励	财政补贴	2012 年 4 月		300,900.00	与收益相关
地方财政贡献企业奖		财政补贴	2012 年 2 月		50,000.00	与收益相关
土地税返还	税收返还	财政补贴	2013 年 12 月	24,275.20		与收益相关
合计				24,275.20	350,900.00	

2013 年政府补助

根据《绍兴市人民政府关于在袍江经济技术开发区开展调整城镇土地使用税标准试点工作的通知》（绍政发（2012）65 号），对公司发放土地税返还 24,275.20 元。

2012 年政府补助

1、根据《上虞市人民政府办公室函》，对公司下发地方财政贡献奖 50,000.00 元。

2、根据《中共清远市委清远市人民政府关于大力推进城镇特色化的若干规定》（试行）（清发[2008]22 号）精神以及请发[2012]9 号文，公司收到大型批发市场建设财政扶持奖励 300,900.00 元。

(三十九) 营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	12,595.88	7,031.23	12,595.88
其中：固定资产处置损失	12,595.88	7,031.23	12,595.88
对外捐赠	2,560,000.00	50,000.00	2,560,000.00
罚款及滞纳金	1,508,101.12	1,652,367.53	1,508,101.12
非常损失	1,558,494.00		1,558,494.00
补偿金	347,159.00		347,159.00
其他		286,616.05	
合计	5,986,350.00	1,996,014.81	5,986,350.00

(四十) 所得税费用:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	20,489,004.25	26,376,484.32
递延所得税调整	-9,761,547.48	-9,703,323.46
合计	10,727,456.77	16,673,160.86

(四十一) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

1、基本每股收益

基本每股收益= $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中: $P0$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; $S0$ 为期初股份总数; $S1$ 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; Sj 为报告期因回购等减少股份数; Sk 为报告期缩股数; $M0$ 报告期月份数; Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数; Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益= $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中, $P1$ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时, 应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响, 按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益, 直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程:

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普

通股的加权平均数计算：

项目	本期金额（元）	上期金额（元）
归属于本公司普通股股东的合并净利润	65,404,270.48	74,250,437.03
本公司发行在外普通股的加权平均数	725,147,460.00	725,147,460.00
基本每股收益（元/股）	0.09	0.10

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额（元）	上期金额（元）
年初已发行普通股股数	725,147,460.00	725,147,460.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	725,147,460.00	725,147,460.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额（元）	上期金额（元）
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	65,404,270.48	74,250,437.03
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	725,147,460.00	725,147,460.00
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.10

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额（元）	上期金额（元）
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	725,147,460.00	725,147,460.00
年末普通股的加权平均数（稀释）	725,147,460.00	725,147,460.00

(四十二) 其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		

小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5.其他	-133,276.40	858,310.01
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		214,577.50
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-133,276.40	643,732.51
合计	-133,276.40	643,732.51

(四十三) 现金流量表项目注释：

1、 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
银行利息收入	5,986,981.17
政府补助	24,275.20
押金及保证金	14,341,724.08
往来款项	72,011,187.73
其他	828,304.76
合计	93,192,472.94

2、 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
管理费用	29,690,606.96
销售费用	23,242,497.95
押金及保证金	10,000.00
往来款项	43,300,783.46
其他	6,518,724.73
合计	102,762,613.10

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
银行承兑汇票保证金	16,680,079.08
贷款备偿账户	25,112,864.21
合计	41,792,943.29

4、 支付的其他与筹资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
贷款备偿账户	51,420,192.00
票据保证金	443,418.60
合计	51,863,610.60

(四十四) 现金流量表补充资料：

1、 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	63,026,987.04	74,043,304.16
加：资产减值准备	10,373,425.15	16,734,852.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,959,227.01	2,956,954.37
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	1,501,372.48	357,343.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-30,555.58	-11,137.39
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-641,520.00	-274,115.00
财务费用（收益以“-”号填列）	7,768,141.64	14,436,467.79
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,077,205.47	3,591,503.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-11,838,752.95	-13,509,404.31
存货的减少（增加以“-”号填列）	-450,217,671.30	-187,359,677.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	314,625,979.72	148,960,656.57
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,246,603.32	-82,902,236.85
其他	-133,276.40	
经营活动产生的现金流量净额	-58,282,834.40	-22,975,489.20
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	218,319,652.98	472,736,651.54
减：现金的期初余额	472,736,651.54	650,026,456.59
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-254,416,998.56	-177,289,805.05

2、 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	218,319,652.98	472,736,651.54
其中：库存现金	209,942.99	401,867.67
可随时用于支付的银行存款	218,109,709.99	472,334,783.87
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	218,319,652.98	472,736,651.54

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

八、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
卧龙置业	有限责任公司	上虞	陈建成	房地产投资经营,对外投资	21,750.72	43.32	43.32	陈建成	14614507-7
卧龙控股	有限责任公司	上虞	陈建成	对外投资、投资经营管理等	80,800.00	44.23	44.23	陈建成	14611370-2

(二) 本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
绍兴市卧龙房地产开发有限公司	有限责任公司	绍兴	王希全	房地产	10,000.00	95.00	95.00	76522780-5
武汉卧龙房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉	王彩萍	房地产	9,809.00	100.00	100.00	74476976-0
银川卧龙房地产开发有限公司	有限责任公司	银川	范志龙	房地产	1,200.00	100.00	100.00	77491582-9
绍兴卧龙物业管理有限公司	有限责任公司	上虞	郭晓雄	物业管理	300.00	70.00	70.00	74348267-X
嵊州卧龙绿都置业有限公司	有限责任公司	嵊州	范志龙	房地产	9,990.00	100.00	100.00	74583963-6
清远市五洲实业投资有限公司	有限责任公司	清远	陈建成	房地产	13,000.00	100.00	100.00	77998690-9

上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	有限责任公司	上虞	王希全	房地产	35,000.00	100.00	100.00	77070547-X
耀江神马实业（武汉）有限公司	有限责任公司	武汉	王彩萍	房地产	4,966.20	100.00	100.00	61643344-5
青岛嘉原盛置业有限公司	有限责任公司	青岛	王彩萍	房地产	10,000.00	100.00	100.00	55081378-6
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	有限责任公司	上虞	陈建成	房地产	13,000.00	100.00	100.00	68312929-1
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	有限责任公司	武汉	王彩萍	房地产	25,000.00	60.00	60.00	55199669-2
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	有限责任公司	绍兴	王希全	房地产	5,000.00	100.00	100.00	58165710-6
上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司	有限责任公司	上虞	王希全	房地产	5,000.00	100.00	100.00	58355290-6
浙江卧龙园林景观工程有限公司	有限责任公司	上虞	杜秋龙	园林景观	1,000.00	100.00	100.00	58778689-X
浙江龙和商贸有限公司	有限责任公司	上虞	王希全	贸易	1,000.00	100.00	100.00	06418332-8

(三) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
卧龙电气	同受卧龙控股控制	14614635-2
歌斐鸿瀚	本公司子公司的股东	05300086-4
歌斐鸿卧	本公司子公司的股东	05300096-0
上虞市信融小额贷款股份有限公司（以下简称“上虞信融”）	同受卧龙控股控制	68165321-7
杜明浩	本公司董事、副总经理杜秋龙的儿子	
王琳	卧龙控股董事、常务副总裁、卧龙电气董事长王建乔的女儿	
王稼锋	卧龙置业董事、卧龙控股前董事、本公司前董事、前总经理王彩萍的侄子	
王希全	卧龙控股董事、本公司董事、总经理	
韩卓群	卧龙控股董事、总裁韩礼钧的儿子	

(四) 关联交易情况

1、存在控制关系且已纳入本公司合并报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
卧龙电气	租赁	市场价格	500,000.00	100.00	500,000.00	100.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
卧龙控股	物业服务	市场价格	335,826.00	1.71	371,612.72	2.77
卧龙电气	物业服务	市场价格	2,743,754.00	13.96	3,155,982.97	23.50
卧龙电气	商品房	市场价格			16,011.00	
上虞信融	车位	市场价格	720,000.00	0.07		
杜明浩	商品房	市场价格			7,298,130.00	0.97
王琳	商品房	市场价格			9,432,000.00	1.25
王稼锋	商品房	市场价格			9,625,946.15	1.28
王希全	商品房	市场价格	6,116,500.00	0.62		

3、 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
卧龙电气	本公司	办公楼	2013 年 1 月	2013 年 12 月	500,000.00

卧龙电气将建筑面积 3502(含地下车库 84 平方米)平方米，土地使用面积 881.25 平方米的房产提供本公司使用，2013 年租赁费 50 万元，于 2013 年 12 月已全部支付。

4、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
卧龙控股、陈建成	卧龙地产	77,000,000.00	2013 年 7 月 21 日~2015 年 7 月 20 日	否
卧龙控股	清远五洲	20,000,000.00	2010 年 11 月 29 日~2013 年 12 月 31 日	是
卧龙控股	天香华庭	200,000,000.00	2013 年 7 月 31 日~2014 年 12 月 21 日	否
卧龙地产	天香南园	170,000,000.00	2012 年 4 月 26 日~2016 年 4 月 26 日	否
卧龙地产	墨水湖置业	207,000,000.00	2012 年 10 月 12 日~	否

			2017 年 4 月 12 日	
卧龙地产	墨水湖置业	2,650,972.18	2012 年 10 月 12 日~ 2017 年 4 月 12 日	否
卧龙地产	墨水湖置业	2,312,361.11	2012 年 10 月 12 日~ 2017 年 4 月 12 日	否
卧龙地产	墨水湖置业	193,000,000.00	2012 年 10 月 12 日~ 2017 年 4 月 12 日	否
卧龙控股、卧龙地产	清远五洲	150,000,000.00	2013 年 8 月 26 日~ 2015 年 8 月 26 日	否
卧龙地产	耀江神马	60,000,000.00	2013 年 3 月 31 日~ 2016 年 3 月 31 日	否
卧龙地产	耀江神马	57,100,000.00	2013 年 3 月 31 日~ 2016 年 3 月 31 日	否

(五) 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	王稼锋	5,100,000.00		5,100,000.00	
	卧龙控股	10,890.00		39,767.00	
	卧龙电气			153,457.00	
	王希全	2,910,000.00			

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款			
	卧龙控股	32,608,819.00	32,608,819.00
	歌斐鸿卧	2,568,524.98	2,193,333.33
	歌斐鸿瀚	2,394,808.31	1,986,666.67
预收款项			
	韩卓群	3,500,000.00	3,500,000.00
	王希全		3,000,000.00

九、 股份支付:

无

十、 或有事项:

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

截至 2013 年 12 月 31 日止, 本公司无重大对外诉讼事项。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

截至 2013 年 12 月 31 日止,本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 163,400.90 万元,担保金额为贷款本金、利息(包括罚息)及银行为实现债权而发生的相关费用,担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起,至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记、将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的,本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形,因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

(三) 其他或有负债及其财务影响:

截至 2013 年 12 月 31 日止,本公司将账面价值为 62,772.85 万元的存货用于抵押,取得的银行借款余额为 53,710.00 万元。抵押明细详见附注。

十一、 承诺事项:

(一) 重大承诺事项

本期末计入本公司资产负债表的承诺事项如下:

内容	涉及金额	影响	性质
应付工程款	2,663.86 万元	按工程进度结算	合同款
合计	2,663.86 万元		

(二) 前期承诺履行情况

前期承诺事项为按工程进度结算的应付工程款涉及金额 3,454.87 万元,截止本期已支付 3,454.87 万元。

十二、 资产负债表日后事项:

(一) 其他资产负债表日后事项说明

(1) 公司拟发行公司债券票面总额不超过 6 亿元(含 6 亿元)人民币。2014 年 3 月 26 日,中国证券监督管理委员会发行审核委员会对公司本次发行公司债券的申请进行了审核。根据会议审核结果,公司本次发行公司债券的申请获得通过。

(2) 公司之子公司耀江神马以卧龙丽景湾名著 2 号楼/卧龙·丽景湾原墅 1-13#项目中的 33 套排屋进行抵押，以及卧龙控股担保，于 2014 年 2 月 7 日向万向信托有限公司借款 20,000 万元，期限 18 个月，借款利率为固定利率 12.00%。

(3) 公司之子公司耀江神马以耀江神马 100%的股权进行质押，以及本公司及卧龙控股担保，于 2014 年 1 月 10 日向中建投信托有限责任公司借款 24,950 万元，期限 24 个月，借款利率为固定利率 11.50%。

(4) 公司之子公司清远五洲以土地使用证号为清市府国用（2006）第 00742 号、清市府国用（2008）第 00314 号和清市府国用（2008）第 00315 号抵押，以本公司担保，于 2014 年 1 月 17 日向杭州工商信托股份有限公司借款 20,300 万元，期限为 14 个月至 26 个月，借款利率为固定利率 12.20%。

(5) 公司之子公司清远五洲以土地使用证号为清市府国用（2006）第 00742 号、清市府国用（2008）第 00314 号和清市府国用（2008）第 00315 号抵押，以本公司担保，于 2014 年 3 月 17 日向杭州工商信托股份有限公司借款 4,700 万元，期限为 24 个月，借款利率为固定利率 12.20%。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

公司第六届董事会第十二次会议审议通过，公司拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 725,147,460 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税）进行分配，共计分配利润 21,754,423.80 元，剩余未分配利润转入 2014 年度。

(三) 其他资产负债表日后事项说明：

本公司于 2014 年 2 月 17 日完成注销子公司银川卧龙，2 月 18 日完成注销子公司武汉卧龙，截止报告日子公司嵊州卧龙税务注销完成，工商注销尚在进行中。

十三、 其他重要事项:

(一) 租赁

经营租赁租出

单位: 元 币种: 人民币

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
工业厂房	2,316,359.26	11,614,020.00
清远义乌商贸城 B 座 4 楼	43,255,800.00	42,784,400.00
金湖湾三期商铺	10,862,855.24	
五洲世纪城一期商铺	218,706.35	
合计	56,653,720.85	54,398,420.00

(二) 以公允价值计量的资产和负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初金额	本年减少的公允价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
投资性房地产	54,398,420.00	9,334,504.34	641,520.00	-133,276.40		45,572,159.26
上述合计	54,398,420.00	9,334,504.34	641,520.00	-133,276.40		45,572,159.26

(三) 其他

股票质押情况

截止资产负债表日, 卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 285,000,000 股股份用于提供借款保证, 质押的股份占公司总股本的 39.30%。

(四) 其他需要披露的重要事项

(1) 截止 2013 年 12 月 31 日, 天香华庭以土地使用证号为上虞市国用(2007)第 02712804 号和上虞市国用(2010)第 06942 号土地使用权中地号为 27-14-563-5 的住宅地块上的住宅项目的开发建设主体进行抵押, 以及卧龙控股担保, 取得安徽国元信托有限责任公司通过兴业银行股份有限公司杭州分行监管的信托资金 20,000 万元。

(2) 截止 2013 年 12 月 31 日, 清远五洲以土地使用证号为清市府国用(2008)第 00316 号和清市府国用(2010)第 00186 号的土地使用权进行质押, 本公司以及卧龙控股担保, 取得中航信托股份有限公司长期借款 15,000 万元。

(3) 截止 2013 年 12 月 31 日, 耀江神马以丽景湾名著 3、4、5 号楼项目土地使用权及在建工程进行抵押, 以及本公司担保, 取得中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行 6,000 万元长期借款。

(4) 截止 2013 年 12 月 31 日, 耀江神马以丽景湾名著 3、4 号楼项目土地使用权及在建工程进行抵押, 以及本公司担保, 取得中国农业银行股份有限公司武汉汉阳支行 5,710 万元长期借款。

(5) 截止 2013 年 12 月 31 日, 本公司以清远五洲土地使用证号为清市府国用(2008)第 00317 号土地使用权进行抵押, 陈建成个人以及卧龙控股担保, 取得浙商银行股份有限公司绍兴上虞支行 7,000 万元长期借款。

(6) 截止 2013 年 12 月 31 日, 天香南园由本公司担保, 取得中投信托有限责任公司 17,000 万元长期借款。

(7) 截止 2013 年 12 月 31 日, 墨水湖置业由本公司担保, 取得歌斐鸿卧和歌斐鸿瀚 40,000 万元长期借款。

(8) 截止 2013 年 12 月 31 日, 天香南园由杭州银行股份有限公司绍兴分行向上虞市海纳新农村置业有限公司开具履约保函 2,000 万元, 保证金为 20%, 期限不超过二年, 公司为该保函提供连带责任保证担保。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款:

1、 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款:								
组合 1	3,470,760.00	100.00	900,000.00	25.93	1,800,000.00	100.00	540,000.00	30.00
组合小计	3,470,760.00	100.00	900,000.00	25.93	1,800,000.00	100.00	540,000.00	30.00
合计	3,470,760.00	/	900,000.00	/	1,800,000.00	/	540,000.00	/

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款。

期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	1,670,760.00	48.14				
2 至 3 年				1,800,000.00	100.00	540,000.00
3 至 4 年	1,800,000.00	51.86	900,000.00			
合计	3,470,760.00	100.00	900,000.00	1,800,000.00	100.00	540,000.00

2、 本期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

3、 本期无转回或收回应收账款情况。

4、 本期无实际核销的应收账款情况。

5、 期末应收账款中无应收关联方账款情况。

6、 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
傅燕飞	第三方	1,800,000.00	3-4 年	51.86
林立新、林立刚	第三方	1,650,000.00	1 年以内	47.54
合计	/	3,450,000.00	/	99.40

(二) 其他应收款：

1、 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	179,381,763.22	98.83			231,914,526.04	99.60		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
组合 1	1,829,050.28	1.00	340,559.61	18.62	594,685.28	0.25	263,598.94	44.33
组合小计	1,829,050.28	1.00	340,559.61	18.62	594,685.28	0.25	263,598.94	44.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	300,000.00	0.17			338,403.88	0.15		
合计	181,510,813.50	/	340,559.61	/	232,847,615.20	/	263,598.94	/

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
墨水湖置业	94,940,524.34			关联方往来不计提
两湖置业	84,441,238.88			关联方往来不计提
合计	179,381,763.22		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内小计	1,296,089.00	70.86		61,724.00	10.38	
2 至 3 年				384,803.34	64.71	115,441.00
3 至 4 年	384,803.34	21.04	192,401.67			
5 年以上	148,157.94	8.10	148,157.94	148,157.94	24.91	148,157.94
合计	1,829,050.28	100.00	340,559.61	594,685.28	100.00	263,598.94

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
绍兴住房管理中心嵊州分中心	300,000.00			保证金可以收回
合计	300,000.00		/	/

2、本期无转回或收回其他应收款情况。

3、本报告期无实际核销的其他应收款情况。

4、 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
墨水湖置业	子公司	94,940,524.34	1 年以内	52.31
两湖置业	子公司	84,441,238.88	1-3 年	46.52
嵊州房款	第三方	626,500.00	1 年以内	0.35
工商银行上虞支行	第三方	384,803.34	3-4 年	0.21
联合信用评级有限公司	第三方	350,000.00	1 年以内	0.19
合计	/	180,743,066.56	/	99.58

6、 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
墨水湖置业	子公司	94,940,524.34	52.31
两湖置业	子公司	84,441,238.88	46.52
合计	/	179,381,763.22	98.83

(三) 长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
武汉卧龙	5,000,000.00	99,318,100.00		99,318,100.00			100.00	100.00
卧龙物业	300,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00			70.00	70.00
绍兴卧龙	9,000,000.00	95,000,000.00		95,000,000.00			95.00	95.00
嵊州卧龙	66,600,000.00	171,375,766.56		171,375,766.56			100.00	100.00
银川卧龙	9,000,000.00	12,000,000.00		12,000,000.00			100.00	100.00
清远五洲	283,391,181.00	353,391,181.00		353,391,181.00			100.00	100.00
天香华庭	202,941,512.00	387,261,512.00		387,261,512.00			100.00	100.00
天香西园	49,924,000.00	194,518,110.00		194,518,110.00			100.00	100.00
耀江神马	346,206,816.46	552,596,816.46		552,596,816.46			100.00	100.00
墨水湖置业	172,843,750.00	163,706,250.00		163,706,250.00			60.00	60.00
嘉原盛置业	127,500,000.00	127,500,000.00		127,500,000.00			100.00	100.00
两湖置业	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00
天香南园	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			100.00	100.00
卧龙园林	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			100.00	100.00
龙和商贸			10,000,000.00	10,000,000.00			100.00	100.00
龙信投资	35,000,000.00	35,000,000.00		35,000,000.00			11.11	11.11
歌斐鸿乾	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00			6.00	6.00
歌斐鸿卧	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			19.78	19.78
歌斐鸿瀚	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00			18.74	18.74
合计		2,413,767,736.02	10,000,000.00	2,423,767,736.02				

(四) 营业收入和营业成本：

1、 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	15,500,000.00	
其他业务收入	20,760.00	181,900.00
营业成本	8,626,217.92	

2、 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	15,500,000.00	8,626,217.92		
合计	15,500,000.00	8,626,217.92		

3、 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	15,500,000.00	8,626,217.92		
合计	15,500,000.00	8,626,217.92		

4、 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
购房第一名	12,200,000.00	78.60
购房第二名	3,300,000.00	21.26
合计	15,500,000.00	99.86

(五) 投资收益：

1、 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	280,000,000.00	230,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		-9,137,500.00
其它		15,521,934.03
合计	280,000,000.00	236,384,434.03

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
天香西园		150,000,000.00	上期分红
耀江神马	90,000,000.00	80,000,000.00	
清远五洲	50,000,000.00		本期分红
天香华庭	140,000,000.00		本期分红
合计	280,000,000.00	230,000,000.00	/

(六) 现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	266,258,845.71	238,165,697.59
加：资产减值准备	436,960.67	422,995.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	317,974.65	376,203.20
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	72,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-14,835.14	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-170,120.00	-42,215.00
财务费用（收益以“-”号填列）	6,813,866.64	8,179,153.20

投资损失（收益以“-”号填列）	-280,000,000.00	-236,384,434.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-109,240.17	-105,748.95
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-167,860.71	10,553.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,190,000.00	-350,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	303,617,916.25	-86,020,162.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-247,636,799.04	-293,002,121.77
其他	-133,276.40	
经营活动产生的现金流量净额	50,475,432.46	-368,750,079.19
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	11,830,477.22	9,525,068.47
减：现金的期初余额	9,525,068.47	37,281,649.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,305,408.75	-27,756,580.54

十五、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	30,555.58	11,137.39	39,569.81
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	24,275.20	350,900.00	68,839.00
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	641,520.00	274,115.00	619,000.58
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,145,449.36	-1,336,342.84	-832,937.13
少数股东权益影响额	33,007.03	4,935.30	306,817.37
所得税影响额	859,209.29	76,599.55	-50,297.67
合计	-3,556,882.26	-618,655.60	150,991.96

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.52	0.0902 元	0.0902 元
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.77	0.0951 元	0.0951 元

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目

单位：元 币种：人民币

报表项目	期末余额（或本期金额）	期初余额（或上期金额）	变动比率	变动原因
货币资金	272,514,063.58	531,192,118.91	-48.70%	本期归还借款及利息
应收票据		100,000.00	-100.00%	本期未采用票据结算模式
应收账款	62,273,015.71	40,685,504.10	53.06%	本期销售规模增加
其他流动资产	1,688,035.76	19,253,724.71	-91.23%	本期预缴的税费减少
应付票据	2,707,637.20	21,480,000.00	-87.39%	本期应付票据到期
应付账款	386,858,718.76	258,012,023.01	49.94%	工程量增加，导致工程款增加
应付职工薪酬	596,395.36	1,942,724.25	-69.30%	本期应付工资减少所致
其他应付款	92,899,331.55	69,919,685.99	32.87%	本期长期应付款利息增加所致
营业收入	1,017,170,299.64	767,166,106.69	32.59%	本期销售规模增加
营业成本	713,287,715.52	500,459,612.21	42.53%	本期销售规模增加导致成本增加
营业税金及附加	124,804,129.25	64,323,272.81	94.03%	本期销售规模增加所致
财务费用	2,326,137.08	13,417,065.29	-82.66%	本期资本化利息增加所致
资产减值损失	10,373,425.15	16,734,852.46	-38.01%	本期部分减值转销
公允价值变动收益	-66,766.42	274,115.00	-124.36%	本期处置部分投资性房地产相应公允价值变动损益转出
营业外支出	5,986,350.00	1,996,014.81	199.92%	本期子公司发生火灾及公司捐赠支出增加所致
所得税费用	10,727,456.77	16,673,160.86	-35.66%	本期利润减少所致

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表.
- (二) 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
- (三) 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

董事长：陈建成

卧龙地产集团股份有限公司

2014 年 4 月 9 日