

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

债券代码：122327

债券简称：13 卧龙债

# 卧龙地产集团股份有限公司

## 2016 年半年度报告

### 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人陈嫣妮、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）陈群芬声明：保证半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  
无

六、前瞻性陈述的风险声明

本半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

九、其他

无

## 目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	13
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	优先股相关情况.....	20
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	21
第九节	公司债券相关情况.....	22
第十节	财务报告.....	25
第十一节	备查文件目录.....	111

## 第一节 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	绍兴市上虞区卧龙天香华庭置业有限公司
两湖置业	指	绍兴市卧龙两湖置业有限公司
天香南园	指	绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
卧龙园林	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
耀江神马	指	耀江神马实业（武汉）有限公司
龙和商贸	指	浙江龙和商贸有限公司
嘉原盛置业	指	青岛嘉原盛置业有限责任公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 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	陈嫣妮	

### 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	杜明浩
联系地址	浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号	浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号
电话	0575-82177017	0575-82176751
传真	0575-82177000	0575-82177000
电子信箱	mayajun@wolong.com	duminghao@wolong.com

**三、基本情况变更简介**

公司注册地址	浙江省绍兴市上虞区经济开发区
公司注册地址的邮政编码	312300
公司办公地址	浙江省绍兴市上虞区人民西路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
报告期内变更情况查询索引	无

**四、信息披露及备置地点变更情况简介**

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	上海证券交易所与公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	无

**五、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**

注册登记日期	
注册登记地点	
企业法人营业执照注册号	91330000668325921R
税务登记号码	91330000668325921R
组织机构代码	91330000668325921R
报告期内注册变更情况查询索引	无

2016年6月13日，公司完成三证合一工商变更手续，企业法人营业执照、税务登记证、组织机构代码证合为企业法人营业执照。

**七、其他有关资料**

无

**第三节 会计数据和财务指标摘要****一、公司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	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入	723,816,794.91	671,227,511.25	7.83
归属于上市公司股东的净利润	49,128,401.27	47,004,982.95	4.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性	48,379,331.79	45,403,159.44	6.55

损益的净利润			
经营活动产生的现金流量净额	464,973,852.27	32,228,818.83	1,342.73
	本报告期末	上年度末	本报告期末比 上年度末增减 (%)
归属于上市公司股东的净资产	1,643,233,848.55	1,630,362,820.28	0.79
总资产	4,042,705,099.85	4,401,769,544.07	-8.16

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.068	0.065	4.62
稀释每股收益(元/股)	0.068	0.065	4.62
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.067	0.063	6.35
加权平均净资产收益率(%)	2.98	2.89	增加0.09个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	2.93	2.80	增加0.13个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明  
无

## 二、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 三、 非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益		
越权审批,或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免		
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		
计入当期损益的对非金融企业 收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及 合营企业的投资成本小于取得 投资时应享有被投资单位可辨 认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,025,779.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-14,974.11	
所得税影响额	-261,735.96	
合计	749,069.48	

#### 四、 其他

无

## 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

2016 年上半年，受宽松的货币环境及政策环境影响，楼市需求得到进一步释放，推动市场整体高位运行，部分热点城市商品住宅成交量创历史新高。价格方面，根据中国指数研究院发布的数据显示，上半年百城住宅均价环比持续上涨，累计上涨 7.61%，核心一二线及周边城市轮番领涨。但楼市分化加剧，核心一二线城市市场呈现过热发展趋势，而部分二线及多数三四线城市库存压力依然严峻，市场仍以去库存、促消费为主基调。

为适应房地产市场发展新常态，公司继续以销售为龙头，通过组织架构调整、流程优化等一系列措施，在经营管理上取得一定成绩，主要工作汇报如下：

#### 报告期内主要经营业绩：

上半年公司实现营业收入 72,381.68 万元，同比增长 7.83%，归属于上市公司股东的净利润 4,912.84 万元，同比增长 4.52%，实现每股收益 0.068 元，同比增长 4.62%，归属于上市公司股东的每股净资产 2.27 元，比年初增长 0.89%。

#### 报告期内完成的重点工作：

##### (1) 实行积极的营销策略，坚持去化第一原则

上半年，各项目公司抓紧楼市预期好转的有利时机，狠抓销售，在降低营销费用的基础上，积极通过开拓多样化的营销渠道和举行丰富的营销活动，吸引各类人群关注公司楼盘，拉近了公司与准业主之间的距离，提升了楼盘的知名度，塑造了公司的良好形象，保障了公司的业绩。如武汉公司通过电商渠道、分销渠道、线下高端商场等渠道进行项目信息传递，增进了公司与客户之间的交流和了解，提升了公司的业绩；清远公司举办了多场营销活动，包括知名马戏团表演、明星见面会和欢乐闹元宵等活动，搭建了业主和准业主与公司的桥梁，提升了项目人气，提升了清远公司的销售；上虞公司举行大幅度的让利活动，举办了多场暖场活动。

##### (2) 改善组织架构体系，提高公司运营效率

通过改善集团组织架构体系和内部控制体系，优化内部控制流程，有效提升了项目管控效率和减少了内部管理成本，保障了项目主要节点按期推进，如武汉墨水湖边 G6、7、9、10#楼完成交房，G16、17、18#楼取得预售证并如期开盘，清远公司 CD 组团项目交房完成，上虞公司天香南园项目 1#楼、7#楼如期开盘。

##### (3) 加强资金管理，提高公司盈利能力

上半年，公司继续通过强化每月资金管理计划、合理规划收付预算、重点把握工程款支付节奏、将现金流管理纳入管理层考核等措施加强资金管控力度；同时，公司在加大存货去化、资金回笼的基础上，上半年提前归还成本较高的信托及项目贷款 6.27 亿元，新取得融资成本较低的银行授信 7.5 亿元，降低了公司的融资成本，提高了公司的盈利能力。

### (一) 主营业务分析

#### 1 财务报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	723,816,794.91	671,227,511.25	7.83%
营业成本	542,972,176.38	478,995,660.59	13.36%

销售费用	15,355,907.09	16,016,894.54	-4.13%
管理费用	22,991,722.73	24,265,243.36	-5.25%
财务费用	5,269,454.55	-985,329.44	不适用
经营活动产生的现金流量净额	464,973,852.27	32,228,818.83	1342.73%
投资活动产生的现金流量净额	2,401,937.50	6,626,615.22	-63.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-660,487,210.79	3,336,190.86	不适用
研发支出	0	0	0

营业收入变动原因说明:主要系结转产品结构不同,结转收入比上期增加

营业成本变动原因说明:主要系结转产品结构不同,结转成本比上期增加

销售费用变动原因说明:主要系广告支出减少

管理费用变动原因说明:主要系咨询及审计、物业服务费减少

财务费用变动原因说明:主要系费用化利息支出增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系销售回款比上年同期增加,费用减少,经营活动产生的净流量增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系投资收回比上年同期减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系归还借款比上年同期增加

研发支出变动原因说明:无研发支出

## 2 其他

### (1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	增减比例	原因说明
财务费用	5,269,454.55	-985,329.44	不适用	主要系费用化利息支出增加
资产减值损失	4,419,163.85	8,568,604.55	-48.43%	本期商誉摊销比上期减少
投资收益	0	1,634,615.38	-100.00%	本期未收到分红收入
营业处收入	1,106,563.06	334,916.93	230.40%	非经营性收入比上期增加
营业处支出	80,783.51	325,182.14	-75.16%	非经营性支出比上期减少

### (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

截至本半年度报告发布日,公司重大资产重组事项正在全力推进中,正在组织审计机构、评估机构、法律顾问和独立财务顾问等中介机构积极开展审计、评估、法律及财务顾问等各项工作。公司将按照证监会和上海证券交易所有关法律法规持续推进本次重大资产重组,并做好信息披露工作。

公司于2016年7月29日召开第七届董事会第六次会议审议通过本次重大资产重组预案及配套文件,详见公司于2016年7月30日在上海证券交易所披露的相关公告。

### (3) 经营计划进展说明

公司2016年度经营工作按计划推进。



**(4) 其他**

公司房地产销售情况：

2016 年上半年，公司无新增土地面积；公司新开工面积为 0，同比下降 100%；公司竣工面积为 3.83 万平方米，同比下降 45.60%；公司房地产项目签约销售面积为 144160.72 平方米，同比增加 35.65%；公司房地产项目签约销售金额为 104273.51 万元，同比增加 32.15%。

公司房地产出租情况：

(1) 本报告期内，公司无新增房产出租。

(2) 截止 2016 年 6 月 30 日，清远 B 区商铺出租面积 9970.87 平方米，出租率 100%，上半年出租收入 61.95 万元；清远 A 区商铺出租面积 4716.63 平方米，出租率 48.01%，上半年出租收入 30.88 万元；清远沿街商铺出租面积 79.8 平方米，出租率 1.81%，上半年出租收入 2.87 万元；天香华庭沿街商铺出租面积 640.7 平方米，出租率 7.19%，上半年出租收入 6.3 万元。

**(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 (%)
房地产	710,247,365.72	533,045,433.61	24.95%	7.84%	13.22%	减少 3.56 个百分点
物业管理	11,973,014.80	9,590,224.78	19.90%	27.24%	27.98%	减少 0.47 个百分点
其他	0	0	100.00%	-100%	-100.00%	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)
房地产	710,247,365.72	533,045,433.61	24.95%	7.84%	13.22%	减少 3.56 个百分点
物业管理	11,973,014.80	9,590,224.78	19.90%	27.24%	27.98%	减少 0.47 个百分点
其他	0	0	100.00%	-100%	-100.00%	不适用

主营业务分行业和分产品情况的说明

无

**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	34,167,923.48	-65.39
华中地区	531,271,869.40	-3.02
华南地区	156,780,587.64	600.61

主营业务分地区情况的说明

无

### (三) 核心竞争力分析

报告期内公司核心竞争力未发生重要变化，参见公司 2015 年度报告。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

##### (1) 证券投资情况

适用 不适用

##### (2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

##### (3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

(4) 其他

---

## 4、主要子公司、参股公司分析

单位：元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	资产规模	净资产	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	净利润
1	天香华庭	房地产开发经营	350,000,000	240,620,420.86	202,803,904.93	19,278,676.87	19,797,367.55	-1,645,419.63	-2,453,870.07
2	墨水湖置业	房地产开发经营	250,000,000	1,869,494,458.94	464,706,359.03	502,519,987.62	373,612,252.93	81,517,967.12	54,578,987.36
3	清远五洲	房地产开发经营	130,000,000	837,809,046.63	198,881,663.72	150,192,089.91	112,397,366.82	30,107,897.72	10,978,238.66
4	绍兴卧龙	房地产开发经营	100,000,000	110,792,607.90	86,658,794.57	9,504,729.54	10,918,765.02	-1,735,592.29	-7,069,947.77
5	耀江神马	房地产开发经营	49,662,000	417,299,150.90	113,876,257.83	28,751,881.78	17,863,193.92	8,183,263.32	5,547,332.57
6	青岛嘉原盛	房地产开发、酒店经营、物业管理	100,000,000	93,568,497.94	93,348,147.94	0	0	0	-476,031.88
7	卧龙两湖	房地产开发经营	50,000,000	135,036,360.40	48,687,681.31	0	0	0	-243,935.75
8	天香南园	房地产开发经营	50,000,000	743,170,226.27	42,826,294.76	0	0	0	-4,932,711.51
9	浙江园林	园林景观建设	10,000,000	7,946,782.36	7,922,079.94	0	0	0	-118,074.29
10	卧龙物业	物业管理	3,000,000	5,629,286.09	2,997,521.46	5,866,678.18	4,652,101.95	973,003.10	494,725.45
11	龙和商贸	贸易	10,000,000	13,488,884.25	9,275,670.15	0	0	0	-149,010.44

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。2015年6月，公司收回认缴额500万元。

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《关于出资昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）的议案》，公司实际认缴额1,000万元。报告期内，公司收回认缴额242.69万元。

**5、非募集资金项目情况**

□适用 √不适用

**二、利润分配或资本公积金转增预案****(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

2016年5月9日召开的公司2015年年度股东大会审议通过公司2015年度利润分配的议案，以2015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0.5元（含税）进行分配，共计分配利润36,257,373.00元。2016年6月13日公司发布《2015年度利润分配实施公告》，股权登记日为2016年6月16日，除息日及现金红利发放日为2016年6月17日。

**(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案**

是否分配或转增	否
每10股送红股数(股)	
每10股派息数(元)(含税)	
每10股转增数(股)	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

**三、其他披露事项****(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

□适用 √不适用

**(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

□适用 √不适用

**(三) 其他披露事项**

无

**第五节 重要事项****一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项**

□适用 √不适用

**二、破产重整相关事项**

□适用 √不适用

### 三、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
重大资产重组	详见 2016 年 7 月 30 日披露在上海证券交易所 (www. sse. com. cn) 的本次重大资产重组预案及配套文件。

#### (二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

适用 不适用

### 四、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

### 五、重大关联交易

适用 不适用

#### (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 2016 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所 (www. sse. com. cn) 公司临 2016-010 公告
公司控股子公司卧龙物业为卧龙控股、卧龙电气及其下属子公司提供物业管理服务,全年收取物业管理费用约为 470 万元。	详见 2016 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所 (www. sse. com. cn) 公司临 2016-010 公告
公司接受卧龙电气委托代为管理卧龙电气及其下属子公司的所有基建项目及零星维修工程,全年收取委托管理费用 50 万元。	详见 2016 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所 (www. sse. com. cn) 公司临 2016-010 公告
公司将卧龙天香华庭商品房 2 套,累计建筑面积 684.3 平方米,以总价人民币 580 万元出售给公司董事长陈嫣妮女士。	详见 2016 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所 (www. sse. com. cn) 公司临 2016-009 公告

##### 2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

无

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (二) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 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
无	

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (三) 共同对外投资的重大关联交易

## 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
无	

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (四) 关联债权债务往来

## 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
无	

## 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

## 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

## (五) 其他

无

## 六、重大合同及其履行情况

## 1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## 2 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
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	199,516.35					否	否		否	否	
卧 龙 地 产	公 司 本 部	卧 龙 控 股	7,000	2016-5-24	2016-5-24	2017-5-23	连 带 责 任 担 保	否	否		否	是	间 接 控 股 股 东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）			199,516.35										
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）													
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）			199,516.35										
担保总额占公司净资产的比例（%）			121.42										
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）			7,000										
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）													
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）			117,354.66										
上述三项担保金额合计（C+D+E）			124,354.66										
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明			卧龙地产2014年第一次临时股东大会审议通过为卧龙控股提供担保的议案，卧龙地产为卧龙控股提供总额不超过7亿元人民币的担保，期限自2014年8月15日至2017年8月14日，截止本报告期末实质性发生担保金额为7000万元。										

1、截止2016年6月30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199,516.35万元，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。

### 3 其他重大合同或交易

1、报告期内，全资子公司天香南园与中鑫建设集团有限公司签订工程合同，合同价格17318万元。

2、报告期内，全资子公司墨水湖置业与武汉市银翰艺术工程有限公司签订工程合同，合同价格1020万元。

## 七、承诺事项履行情况

√适用 □不适用



## (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	如未能履行应说明未履行的具体原因	如未能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	不适用	不适用
	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	不适用	不适用
	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	不适用	不适用
	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	不适用	不适用
其他承诺	其他	陈建成、卧龙控	1、自公告之日起六个月内不通过二级市场减持所持公司股份；2 在未来 6 个月内，增持公司股票不低于 1000 万元，但增持公司股票	2015-7-11；6 个月	是	是	不适用	不适用

诺		股、卧龙置业	股数不高于公司总股本的 2%，必要时将继续增持并按程序进行备案。					
	其他	董事、监事、高级管理人员	1、自公告之日起六个月内不通过二级市场减持所持公司股份；2 在未来 6 个月内择机从二级市场购入公司股票不低于 500 万元。	2015-7-11；6 个月	是	是	不适用	不适用

#### 八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

#### 九、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

适用 不适用

#### 十、可转换公司债券情况

适用 不适用

#### 十一、公司治理情况

公司治理实际情况符合《公司法》、《证券法》和中国证监会相关规定的要求，不存在较大差异。

#### 十二、其他重大事项的说明

##### (一) 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

适用 不适用

##### (二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

##### (三) 其他

截止 2016 年 6 月 30 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 178,000,000 股，占公司总股本的 24.55%。

## 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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

## 2、股份变动情况说明

不适用

## 3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

## (二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

## 二、股东情况

## (一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	30,428
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
浙江卧龙置业 投资有限公司	0	314,104,357	43.32	0	质押	178,000,000	境内非 国有法 人
卧龙控股集团 有限公司	0	8,184,610	1.13	0	无	0	境内非 国有法 人
全国社保基金 一零七组合	0	7,915,984	1.09	0	未知		未知
中国工商银行 —汇添富成长 焦点混合型证 券投资基金	4,500,045	6,500,045	0.90	0	未知		未知
叶兰芳	-506,700	5,987,312	0.83	0	未知		未知
朱伟	5,800,037	5,800,037	0.80	0	未知		未知
王杰	5,085,201	5,585,201	0.77	0	未知		未知
范一栋	0	5,494,700	0.76	0	未知		未知
杨藕珍	0	4,200,000	0.58	0	未知		未知
方正证券股份 有限公司	4,035,200	4,035,800	0.56	0	未知		未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	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
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	人民币普通股	8,184,610
全国社保基金一零七组合	7,915,984	人民币普通股	7,915,984
中国工商银行-汇添富成长焦点混合型证券投资基金	6,500,045	人民币普通股	6,500,045
叶兰芳	5,987,312	人民币普通股	5,987,312
朱伟	5,800,037	人民币普通股	5,800,037
王杰	5,585,201	人民币普通股	5,585,201
范一栋	5,494,700	人民币普通股	5,494,700
杨藕珍	4,200,000	人民币普通股	4,200,000
方正证券股份有限公司	4,035,800	人民币普通股	4,035,800
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。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

## 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
上述股东关联关系或一致行动的说明		无			

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

## 三、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

#### (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情况

适用 不适用

单位:股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
陈体引	监事长	200,000	542,500	342,500	二级市场买入

其它情况说明  
无

#### (二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

### 三、其他说明

2016年1月27日,黄速建先生因个人原因提出辞去公司独立董事及董事会专门委员会相关职务。2016年7月29日,公司第七届董事会第六次会议审议通过《关于增补公司第七届董事会独立董事候选人的议案》、《关于公司董事会专门委员会委员调整的议案》,公司董事会拟提名何大安先生为本公司第七届董事会独立董事候选人,并且若公司股东大会审议通过选举何大安先生为公司独立董事,则选举何大安先生为公司董事会提名委员会委员(主任委员)及董事会薪酬与考核委员会委员。

## 第九节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券	13 卧龙债	122327	2014 年 9 月 23 日	2019 年 9 月 23 日	60,000	9.07%	单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 最后一次本金和利息一起支付。	上海证券交易所

#### 公司债券其他情况的说明

本期债券附第 2 年末和第 4 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权。

本期债券票面利率在债券前 2 年内固定不变。如发行人在本期债券存续期的第 2 年末行使上调票面利率选择权, 未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前 2 年票面年利率加上调基点, 在债券存续期限第 3 年和第 4 年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权, 则未被回售部分债券在债券存续期第 3 年和第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在本期债券存续期的第 4 年末行使上调票面利率选择权, 未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限第 4 年票面年利率加上调基点, 在债券存续期限第 5 年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权, 则未被回售部分债券在债券存续期第 5 年票面利率仍维持原有第 3 年和第 4 年票面利率不变。

若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权, 则回售部分债券的本金兑付日为 2016 年 9 月 23 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日); 若投资者在本期债券存续期的第 4 年末行使回售选择权, 则回售部分债券的本金兑付日为 2018 年 9 月 23 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至其后的第 1 个工作日)。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	浙商证券股份有限公司
	办公地址	杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 509 室
	联系人	戴翔
	联系电话	0571-87902970
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明:

报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

### 三、公司债券募集资金使用情况

2014 年, 本公司发行公司债 6 亿元, 在扣除相关发行费用后, 拟用于公司保障性住房代建项目及“城中村”改造还建房建设项目。截止报告期末, 已投入“城中村”改造还建房建设项目 40000 万元, 投入保障性住房代建项目 19520 万元, 余额 0 万元, 上述募集资金使用情况与募集说明书承诺的用途、使用计划保持一致。

#### 四、公司债券资信评级机构情况

公司委托联合信用评级有限公司对“13卧龙债”进行跟踪评级。报告期内，联合信用评级有限公司在对公司2015年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，于2016年6月8日出具了《卧龙地产集团股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》，维持“13卧龙债”债券信用等级为AA，维持本公司主体信用等级为AA-，评级展望为稳定。

#### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

报告期内，本期债券增信机制未发生变更，公司经营情况良好，签约销售面积和签约销售金额均显著增长，目前的在建和可售项目储备能够为公司未来经营提供支撑，随着公司房地产项目的陆续竣工和结转收入，公司的收入和利润规模有望保持稳定。偿债资金将主要来源于公司日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流，公司良好的盈利积累，较大程度上保证了公司按期偿付本息的能力。

本期债券由卧龙控股提供全额不可撤销连带责任保证担保。报告期内卧龙控股资信状况良好，未曾发生违约事件。

#### 六、公司债券持有人会议召开情况

报告期内公司未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

#### 七、公司债券受托管理人履职情况

浙商证券股份有限公司作为公司“13卧龙债”的债券受托管理人，依据相关规定，持续关注公司经营情况、财务状况及资信状况，积极履行受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。报告期内，浙商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》约定履行了受托管理人职责，公司于2016年5月12日在上交所网站披露《卧龙地产2013年公司债券受托事务管理报告（2015年度）》（详见公司于2016年5月12日在上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>发布的相关公告）。

#### 八、截至报告期末和上年末（或本报告期和上年同期）下列会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要指标	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)	变动原因
流动比率	2.25	2.70	-16.67	
速动比率	0.68	0.94	-27.66	
资产负债率	59.33%	62.94%	-3.61	
贷款偿还率	100%	100%	0	
	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	变动原因
EBITDA 利息保障倍数	2.11	1.39	51.80	本期提前归还信托及项目贷款，利息成本降低
利息偿付率	100%	100%	0	

#### 九、报告期末公司资产情况

截止报告期末，公司不存在资产抵押、质押、被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况和其他权利受限制的情况和安排，以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负责情况。

**十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况**

不适用

**十一、 公司报告期内的银行授信情况**

截至报告期末，公司共获得银行授信 8.29 亿元，已使用 0.79 亿元，公司均按时支付利息和归还本金。

**十二、 公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况**

报告期内，公司均严格履行公司债券募集说明书相关内容，合规使用募集资金，按时兑付公司债券利息，未有损害债券投资者利益的情况发生。

**十三、 公司发生重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响**

无



## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2016年6月30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	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	766,333,300.62	959,444,721.64
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	225,965,913.57	295,036,900.24
预付款项	七、6	53,573,244.43	90,311,488.07
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	七、9	54,994,184.57	50,712,056.73
买入返售金融资产			
存货	七、10	2,674,018,909.35	2,732,673,716.04
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	63,742,829.51	63,238,669.08
流动资产合计		3,838,628,382.05	4,191,417,551.80
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、14	37,573,076.92	40,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	七、18	46,258,930.00	46,258,930.00
固定资产	七、19	9,968,397.68	11,243,203.84
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	七、25	326,000.00	326,000.00
开发支出			
商誉	七、27	24,225,692.70	25,655,100.71
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29	8,153,844.14	9,387,828.36
其他非流动资产	七、30	77,570,776.36	77,480,929.36
非流动资产合计		204,076,717.80	210,351,992.27
资产总计		4,042,705,099.85	4,401,769,544.07
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、35	402,780,125.11	437,020,861.25
预收款项	七、36	876,548,300.58	609,351,123.20
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、37	3,033,709.93	7,277,625.11
应交税费	七、38	321,646,743.17	344,254,610.98
应付利息	七、39	42,100,364.25	17,229,494.25
应付股利	七、40	16,155,448.35	36,500.00
其他应付款	七、41	42,499,831.33	34,865,333.62
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、43		100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,704,764,522.72	1,550,035,548.41
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、45	79,000,000.00	606,000,000.00
应付债券	七、46	595,113,089.94	594,481,109.45
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	19,694,382.20	20,139,227.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		693,807,472.14	1,220,620,336.58

负债合计		2,398,571,994.86	2,770,655,884.99
<b>所有者权益</b>			
股本	七、53	725,147,460.00	725,147,460.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	15,805,709.48	15,805,709.48
减：库存股			
其他综合收益	七、57	66,638.19	66,638.19
专项储备			
盈余公积	七、59	178,220,223.06	178,220,223.06
一般风险准备			
未分配利润	七、60	723,993,817.82	711,122,789.55
归属于母公司所有者权益合计		1,643,233,848.55	1,630,362,820.28
少数股东权益		899,256.44	750,838.80
所有者权益合计		1,644,133,104.99	1,631,113,659.08
负债和所有者权益总计		4,042,705,099.85	4,401,769,544.07

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬

### 母公司资产负债表

2016年6月30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	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		45,481,918.46	196,134,532.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			40,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十七、2	892,513,040.87	492,446,961.47
存货		535,187.09	535,187.09
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		938,530,146.42	689,156,681.07
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		37,573,076.92	40,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46
投资性房地产		2,268,130.00	2,268,130.00

固定资产		3,942,387.30	4,482,180.96
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产		595,200,000.00	595,200,000.00
非流动资产合计		2,635,365,353.68	2,638,332,070.42
资产总计		3,573,895,500.10	3,327,488,751.49
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项		1,000,000.00	
应付职工薪酬		1,205,309.00	2,304,645.00
应交税费		143,350.89	2,238,746.67
应付利息		41,985,322.58	14,775,322.58
应付股利		16,155,448.35	36,500.00
其他应付款		617,644,023.93	322,211,143.91
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		678,133,454.75	341,566,358.16
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			47,000,000.00
应付债券		595,113,089.94	594,481,109.45
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		595,113,089.94	641,481,109.45
负债合计		1,273,246,544.69	983,047,467.61
<b>所有者权益：</b>			
股本		725,147,460.00	725,147,460.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		459,718,345.96	459,718,345.96
减：库存股			
其他综合收益		66,638.19	66,638.19
专项储备			
盈余公积		181,616,269.90	181,616,269.90
未分配利润		934,100,241.36	977,892,569.83
所有者权益合计		2,300,648,955.41	2,344,441,283.88
负债和所有者权益总计		3,573,895,500.10	3,327,488,751.49

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬

### 合并利润表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		723,816,794.91	671,227,511.25
其中：营业收入	七、61	723,816,794.91	671,227,511.25
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		650,875,222.97	595,201,229.84
其中：营业成本	七、61	542,972,176.38	478,995,660.59
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	七、62	59,866,798.37	68,340,156.24
销售费用	七、63	15,355,907.09	16,016,894.54
管理费用	七、64	22,991,722.73	24,265,243.36
财务费用	七、65	5,269,454.55	-985,329.44
资产减值损失	七、66	4,419,163.85	8,568,604.55
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68		1,634,615.38
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）		72,941,571.94	77,660,896.79
加：营业外收入	七、69	1,106,563.06	334,916.93
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	七、70	80,783.51	325,182.14
其中：非流动资产处置损失			

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		73,967,351.49	77,670,631.58
减：所得税费用	七、71	24,690,532.58	30,710,455.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		49,276,818.91	46,960,176.03
归属于母公司所有者的净利润		49,128,401.27	47,004,982.95
少数股东损益		148,417.64	-44,806.92
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		49,276,818.91	46,960,176.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		49,128,401.27	47,004,982.95
归属于少数股东的综合收益总额		148,417.64	-44,806.92
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.068	0.065
（二）稀释每股收益（元/股）		0.068	0.065

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬

**母公司利润表**  
2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	242,718.45	
减：营业成本	十七、4		
营业税金及附加		1,116.51	
销售费用			
管理费用		6,540,691.81	5,940,717.21
财务费用		29,255,375.87	29,589,330.24

资产减值损失		125,300.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	28,144,810.27	579,663,025.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			1,634,615.38
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-7,534,955.47	544,132,978.17
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-7,534,955.47	544,132,978.17
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-7,534,955.47	544,132,978.17
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-7,534,955.47	544,132,978.17
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.010	0.750
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.010	0.750

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬

### 合并现金流量表

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,077,884,267.61	801,486,754.79
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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			
收到其他与经营活动有关的现金	七、73	86,702,530.77	20,426,033.99
经营活动现金流入小计		1,164,586,798.38	821,912,788.78
购买商品、接受劳务支付的现金		516,893,866.84	606,309,328.47
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		21,142,552.32	18,049,390.94
支付的各项税费		126,066,613.51	89,510,742.34
支付其他与经营活动有关的现金	七、73	35,509,913.44	75,814,508.20
经营活动现金流出小计		699,612,946.11	789,683,969.95
经营活动产生的现金流量净额	七、74	464,973,852.27	32,228,818.83
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,426,923.08	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金			1,634,615.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,897.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,426,923.08	6,637,513.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,985.58	10,898.00
投资支付的现金			
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		24,985.58	10,898.00
投资活动产生的现金流量净额		2,401,937.50	6,626,615.22
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			556,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、73		226,336.50



筹资活动现金流入小计			556,226,336.50
偿还债务支付的现金		627,000,000.00	446,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,487,210.79	106,190,145.64
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			
筹资活动现金流出小计		660,487,210.79	552,890,145.64
筹资活动产生的现金流量净额		-660,487,210.79	3,336,190.86
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、74	-193,111,421.02	42,191,624.91
加：期初现金及现金等价物余额	七、74	958,934,721.64	909,321,632.26
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、74	765,823,300.62	951,513,257.17

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬

### 母公司现金流量表

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,250,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		296,670,752.36	368,449,604.53
经营活动现金流入小计		297,920,752.36	368,449,604.53
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,360,726.00	5,316,376.38
支付的各项税费		3,352,324.72	1,803,105.49
支付其他与经营活动有关的现金		392,851,097.55	433,051,964.57
经营活动现金流出小计		403,564,148.27	440,171,446.44
经营活动产生的现金流量净额		-105,643,395.91	-71,721,841.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,426,923.08	5,000,000.00
取得投资收益收到的现金		21,301,205.23	22,819,420.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,097.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		23,728,128.31	27,820,518.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,909.00	
投资支付的现金			
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		10,909.00	
投资活动产生的现金流量净额		23,717,219.31	27,820,518.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			47,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			47,000,000.00
偿还债务支付的现金		47,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		21,726,437.45	38,303,397.29
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		68,726,437.45	38,303,397.29
筹资活动产生的现金流量净额		-68,726,437.45	8,696,602.71
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-150,652,614.05	-35,204,720.78
加：期初现金及现金等价物余额		196,134,532.51	64,563,472.86
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		45,481,918.46	29,358,752.08

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬

**合并所有者权益变动表**  
2016 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	725,147,460.00				15,805,709.48		66,638.19		178,220,223.06	-	711,122,789.55	750,838.80	1,631,113,659.08
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	725,147,460.00				15,805,709.48		66,638.19		178,220,223.06	-	711,122,789.55	750,838.80	1,631,113,659.08
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											12,871,028.27	148,417.64	13,019,445.91
(一) 综合收益总额											49,128,401.27	148,417.64	49,276,818.91
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配											-36,257,373.00		-36,257,373.00
1. 提取盈余公积													

2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-36,257,373.00		-36,257,373.00
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	725,147,460.00				15,805,709.48	66,638.19	-	178,220,223.06	-	723,993,817.82	899,256.44	1,644,133,104.99

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	725,147,460.00				15,805,709.48		66,638.19	-	124,200,531.42	-	740,994,686.49	634,830.83	1,606,849,856.41
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	725,147,460.00				15,805,709.48		66,638.19	-	124,200,531.42	-	740,994,686.49	634,830.83	1,606,849,856.41
三、本期增减变动金额(减少以“-”号											10,747,609.95	-44,806.92	10,702,803.03

填列)													
(一) 综合收益总额										47,004,982.95	-44,806.92	46,960,176.03	
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配										-36,257,373.00		-36,257,373.00	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-36,257,373.00		-36,257,373.00	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	725,147,460.00			15,805,709.48		66,638.19	-	124,200,531.42	-	751,742,296.44	590,023.91	1,617,552,659.44	

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬

### 母公司所有者权益变动表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期
----	----

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	725,147,460.00				459,718,345.96		66,638.19		181,616,269.90	977,892,569.83	2,344,441,283.88
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	725,147,460.00				459,718,345.96		66,638.19		181,616,269.90	977,892,569.83	2,344,441,283.88
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-43,792,328.47	-43,792,328.47
(一)综合收益总额										-7,534,955.47	-7,534,955.47
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配										-36,257,373.00	-36,257,373.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-36,257,373.00	-36,257,373.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											

2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	725,147,460.00				459,718,345.96	66,638.19		181,616,269.90	934,100,241.36	2,300,648,955.41

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	725,147,460.00				459,718,345.96	66,638.19		127,596,578.26	527,972,718.11	1,840,501,740.52	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	725,147,460.00				459,718,345.96	66,638.19		127,596,578.26	527,972,718.11	1,840,501,740.52	
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									507,875,605.17	507,875,605.17	
(一) 综合收益总额									544,132,978.17	544,132,978.17	
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									-36,257,373.00	-36,257,373.00	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-36,257,373.00	-36,257,373.00	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或											

股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	725,147,460.00				459,718,345.96		66,638.19		127,596,578.26	1,035,848,323.28	2,348,377,345.69

法定代表人：陈嫣妮 主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：陈群芬



### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

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。公司的企业法人营业执照注册号：330000000008831，2016年6月13日换发统一社会信用代码为91330000668325921R的《营业执照》。1999年4月15日在上海证券交易所挂牌上市，所属行业为房地产行业。

截止2016年6月30日，本公司累计发行股本总数725,147,460.00股，注册资本为725,147,460.00元。注册地：浙江省绍兴市上虞区经济开发区。本公司的经营范围：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。

本公司母公司为浙江卧龙置业投资有限公司（“卧龙置业”），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。

#### 2. 合并财务报表范围

截止2016年6月30日，本公司合并财务报表范围内子、孙公司如下：

子、孙公司名称
武汉卧龙墨水湖置业有限公司（墨水湖置业）
绍兴市卧龙两湖置业有限公司（两湖置业）
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司（天香南园）
浙江卧龙园林景观工程有限公司（卧龙园林）
浙江龙和商贸有限公司（龙和商贸）
绍兴市卧龙房地产开发有限公司（绍兴卧龙）
绍兴卧龙物业管理有限公司（卧龙物业）
绍兴市上虞区卧龙天香华庭置业有限公司（天香华庭）
耀江神马实业（武汉）有限公司（耀江神马）
青岛嘉原盛置业有限责任公司（嘉原盛置业）
清远市五洲实业投资有限公司（清远五洲）
清远义乌商贸城经营管理有限公司（清远商贸城）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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》的披露规定编制财务报表。

## 2. 持续经营

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

非同一控制下企业合并：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。

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直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

### 6. 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（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

#### （2）合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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。

#### a. 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### b. 处置子公司或业务

##### ①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务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被投资方控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

##### 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,按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理;在丧失控制权时,按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### c. 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。

#### d. 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长期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自购买日或合并日开始持续计算的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。

### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

不适用

### 8. 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。

### 9. 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。

资产负债表日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。

#### (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。

处置境外经营时,将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。

### 10. 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

金融资产和金融负债于初始确认时分类为:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债,包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债;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

a. 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。

b. 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。

c. 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。

d. 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其他综合收益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本计量。

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,将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入当期损益。

e. 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:

a. 所转移金融资产的账面价值;

b. 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:

a. 终止确认部分的账面价值;

b. 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的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### (6) 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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。

##### a. 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，不通过损益转回。

本公司对可供出售债务工具投资减值的认定标准为：债务工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使债务工具投资人可能无法收回投资成本。

本公司对可供出售权益工具投资减值的认定标准为：权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

本公司对可供出售权益工具投资的公允价值下跌“严重”的标准为：一般而言，对于在流动性良好的市场上交易活跃的权益性投资，超过 50% 的跌幅则认为属于严重下跌。

公允价值下跌“非暂时性”的标准为：一般而言，如果连续下跌时间超过 6 个月，则认为属于“非暂时性下跌”。

##### b. 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。

## 11. 应收款项

### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
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

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)		
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3 年以上		
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	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

## 12. 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

按加权平均法计价。

### (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。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

### (4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

**(5) 低值易耗品、开发用地和公共配套设施费的核算方法**

a. 低值易耗品采用一次转销法；

b. 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。

c. 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。

**(6) 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”。

**(7) 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。

**13. 划分为持有待售资产**

不适用

**14. 长期股权投资****(1) 共同控制、重大影响的判断标准**

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

**(2) 初始投资成本的确定**

a. 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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

b. 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。

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和应支付的相关税费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。

### (3) 后续计量及损益确认方法

#### a. 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算。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当期投资收益。

#### b. 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资,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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础,并按照公司的会计政策及会计期间,对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间,被投资单位编制合并财务报表的,以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分,予以抵销,在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于资产减值损失的,全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易,该资产构成业务的,按照本附注“五、(五)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、(六)合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

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。

#### c. 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,在处置该项投资时,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础,按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的,在编制个别财务报表时,剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的,改按权益法核算,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按金融工具确认和计

量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的,在编制个别财务报表时,处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的,购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

## 15. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的:

选择公允价值计量的依据

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。

## 16. 固定资产

### (1). 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- a. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- b. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2). 折旧方法

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的,确认为融资租入资产:

- a. 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司;
- b. 公司具有购买资产的选择权,购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值;
- c. 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分;
- d. 租赁开始日的最低租赁付款额现值,与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费。

**17. 在建工程**

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

**18. 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：

- a. 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；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 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的各部分分别完工，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) 借款费用资本化率、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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

**19. 生物资产**

不适用

**20. 油气资产**

不适用

## 21. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

#### a. 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。

##### 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。

#### b. 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。

项目	预计使用寿命	依据
商标权	10 年以内	按法律规定所享有的剩余使用期限及未来经营情况的需要
专利技术	10 年以内	按法律规定所享有的剩余使用期限及未来经营情况的需要
著作权	10 年以内	按法律规定所享有的剩余使用年限及未来经营情况的需要
土地使用权	50 年以内	按法律规定所享有的剩余使用年限及未来经营情况的需要
软件使用权	5-10 年	依据合同规定以及未来经营情况的需要

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，本期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。

#### c. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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). 内部研究开发支出会计政策

### a. 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。

### b. 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。

## 22. 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产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。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 23. 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。

## 24. 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

#### a. 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### b. 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“七、(三十七)应付职工薪酬”。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

无

## 25. 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：

- a. 该义务是本公司承担的现时义务；
- b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- c. 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。

**26. 股份支付**

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。

**(1) 以权益结算的股份支付及权益工具**

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。

本公司以限制性股票进行股份支付的，职工出资认购股票，股票在达到解锁条件并解锁前不得上市流通或转让；如果最终股权激励计划规定的解锁条件未能达到，则本公司按照事先约定的价格回购股票。本公司取得职工认购限制性股票支付的款项时，按照取得的认股款确认股本和资本公积（股本溢价），同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。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。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。但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。

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。

**(2) 以现金结算的股份支付及权益工具**

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。初始采用 BlackScholes 模型按照授予日的公允价值计量，并考虑授予

权益工具的条款和条件。授予后立即可行权的，在授予日以承担负债的公允价值计入成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内以对可行权情况的最佳估计为基础，按照承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，增加相应负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

## 27. 优先股、永续债等其他金融工具

不适用

## 28. 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。

## 29. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府文件有明确规定款项使用用途，并且该款项预计使用方向预计将形成相关的资产。

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；

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府文件未规定使用用途，并且该款项预计使用方向为补充流动资金。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：除公司将其用途指定为与资产相关外，将其计入当期损益。

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。

## 30. 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。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可



能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

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、清偿负债同时进行时，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。

### 31. 租赁

#### (1)、经营租赁的会计处理方法

a. 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。

b. 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。

#### (2)、融资租赁的会计处理方法

a. 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

b. 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### 32. 其他重要的会计政策和会计估计

#### 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；
- (3) 该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

### 33. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

## (2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

## 34. 其他

无

## 六、税项

## 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按应纳税增值额计征	3%、5%、6%、11%
营业税	按应税营业收入计征	5%
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	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
堤围防护费	按应税营业收入计征	0.072%、0.1%
水利基金	按应税营业收入计征	0.07%、0.10%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

本公司之子公司天香华庭、浙江园林城市维护建设税为 5%，本公司及其他子公司城市维护建设税为 7%。

本公司之子公司清远五洲堤围防护费为 0.072%，本公司及其他子公司堤围防护费为 0.1%。

## 2. 税收优惠

无

## 3. 其他

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	628,276.75	214,764.98
银行存款	765,195,023.87	958,719,956.66
其他货币资金	510,000.00	510,000.00
合计	766,333,300.62	959,444,721.64
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额

项目	期末余额	期初余额
按揭保证金	510,000.00	510,000.00
合计	510,000.00	510,000.00

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

## 5、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	186,784,730.97	82.39	378,127.74	0.20	186,406,603.23	191,884,730.97	64.70	378,127.74	0.20	191,506,603.23
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	39,912,960.34	17.61	353,650.00	0.89	39,559,310.34	104,687,918.30	35.30	1,157,621.29	1.11	103,530,297.01

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	226,697,691.31	/	731,777.74	/	225,965,913.57	296,572,649.27	/	1,535,749.03	/	295,036,900.24

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

应收账款 (按单位)	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	186,784,730.97	378,127.74	0.20	金额重大,按预计可收回金额现值单独测试
合计	186,784,730.97	378,127.74	/	/

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内			
其中:1年以内分项			
1年以内小计	36,376,460.34		
1至2年	3,536,500.00	353,650.00	10.00
2至3年			
3年以上			
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	39,912,960.34	353,650.00	0.89

确定该组合依据的说明:

无

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

□适用√不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 75,244.80 元;本期收回或转回坏账准备金额 879,216.09 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款 合计数的比例 (%)	坏账准备
客户一	186,784,730.97	82.39	378,127.74
客户二	1,462,799.87	0.65	0
客户三	1,400,000.00	0.62	0
客户四	1,010,000.00	0.45	101,000.00
客户五	980,000.00	0.43	98,000.00
合计	191,637,530.84	84.54	577,127.74

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

无

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

无

其他说明:

## 6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	11,462,608.41	21.40	16,246,246.56	17.99
1 至 2 年	40,002,270.01	74.66	72,123,553.56	79.86
2 至 3 年	276,077.65	0.52	109,400.59	0.12
3 年以上	1,832,288.36	3.42	1,832,287.36	2.03
合计	53,573,244.43	100.00	90,311,488.07	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过一年且金额重大的预付款项为 30,000,000.00 元,为子公司墨水湖置业支付给武汉龙洲置业有限公司的还建房款项,截止报告期末票据未结算。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
供应商一	30,000,000.00	56.00
供应商二	6,988,799.00	13.05
供应商三	2,154,190.68	4.02
供应商四	1,832,287.36	3.42
供应商五	1,796,725.12	3.35
合计	42,772,002.16	79.84

其他说明

7、 应收利息

适用 不适用

8、 应收股利

适用 不适用

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	32,188,930.00	48.08	6,748,930.00	20.97	25,440,000.00	21,748,930.00	34.68	6,748,930.00	31.03	15,000,000.00

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	34,454,323.21	51.47	5,200,138.64	15.09	29,254,184.57	40,658,066.77	64.84	5,246,010.04	12.90	35,412,056.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	300,000.00	0.45			300,000.00	300,000.00	0.48			300,000.00
合计	66,943,253.21	/	11,949,068.64	/	54,994,184.57	62,706,996.77	/	11,994,940.04	/	50,712,056.73

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
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
绍兴市国土局上 虞区分局	10,440,000.00			保证金可以收回
武汉市协力服务 中心	6,748,930.00	6,748,930.00	100.00	预计无法收回
合计	32,188,930.00	6,748,930.00	/	/

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	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			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	22,650,875.94		
1 至 2 年	5,702,482.74	570,248.28	10.00
2 至 3 年	504,243.07	151,272.92	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	1,867,635.82	933,817.91	50.00
4 至 5 年	921,430.57	737,144.46	80.00
5 年以上	2,807,655.07	2,807,655.07	100.00
合计	34,454,323.21	5,200,138.64	15.09

确定该组合依据的说明：  
无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：  
适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：  
适用 不适用

**(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：**

本期计提坏账准备金额 266,788.45 元；本期收回或转回坏账准备金额 312,659.85 元。  
其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：  
适用 不适用

**(3). 本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

**(4). 其他应收款按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代扣代缴	4,530,304.98	13,416,850.97
员工借款	3,506,897.36	1,415,217.52
押金及保证金	38,712,508.46	32,966,113.23
往来款	12,657,259.48	8,238,584.27
其他	7,536,282.93	6,670,230.78
合计	66,943,253.21	62,706,996.77

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------------------	----------



清远市清城区洲心街道征地拆迁办公室	土地拆迁保证金	15,000,000.00	5年以上	22.41	
绍兴市国土资源局上虞分局	土地保证金	10,440,000.00	1年以内	15.60	
上虞市海纳新农村置业有限公司	代付款	7,894,152.00	1年以内	11.79	
武汉市协力服务中心	土地保证金	6,748,930.00	5年以上	10.08	6,748,930.00
长业建设集团有限公司	保证金	3,000,000.00	1年以内	4.48	
合计	/	43,083,082.00	/	64.36	6,748,930.00

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

不适用

其他说明:

## 10、 存货

## (1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	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	414,666.66		414,666.66			
消耗性生物资产	1,001,161.23	5,451.00	995,710.23	1,001,161.23	5,451.00	995,710.23
开发成本	1,695,285,734.77		1,695,285,734.77	1,484,356,328.37		1,484,356,328.37
开发产品	614,277,366.57	13,450,141.92	600,827,224.65	803,103,664.98	11,525,599.14	791,578,065.84
拟开发土地	352,198,464.38		352,198,464.38	431,028,848.87		431,028,848.87
出租开发产品	24,297,108.66		24,297,108.66	24,714,762.73		24,714,762.73
合计	2,687,474,502.27	13,455,592.92	2,674,018,909.35	2,744,204,766.18	11,531,050.14	2,732,673,716.04

## (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(万元)	期末余额	期初余额

墨水湖置业二期	2014 年 2 月	2016 年 12 月	70,000	131,684,049.99	515,247,939.84
墨水湖置业三到五期	2014 年 2 月	2017 年 11 月	140,000	801,018,955.52	472,183,161.30
五洲世纪城	2013 年 1 月	2017 年 12 月	60,000	169,617,443.24	132,542,722.24
大三角工业区				200,000.00	200,000.00
青岛嘉原盛			50,000	7,524,902.08	7,524,902.08
天香南园	2015 年 10 月	2017 年 5 月	120,000	544,074,990.01	319,518,868.33
两湖置业			55,000	3,534,260.00	3,534,260.00
武汉丽景湾七期	2015 年 1 月	2017 年 9 月	60,000	37,631,133.93	33,604,474.58
合计				1,695,285,734.77	1,484,356,328.37

## (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
天香华庭一期	2007 年	3,362,850.55			3,362,850.55
天香华庭三期	2012 年	47,961,793.00		545,020.85	47,416,772.15
天香华庭四期	2013 年	35,703,604.30	132,562.62	20,294,878.04	15,541,288.88
五洲世纪城商贸城	2009 年至 2010 年	23,159,962.74			23,159,962.74
五洲世纪城一期	2012 年	49,142,057.42	882,918.18	1,347,076.30	48,677,899.30
五洲世纪城二期	2015 年	334,810,355.30		112,119,576.22	222,690,779.08
金湖湾一期	2007 年	699,426.96		248,183.76	451,243.20
金湖湾二期	2008 年	870,240.08		623,841.78	246,398.30

金湖湾三期	2011 年	49,372,504.14		11,356,810.61	38,015,693.53
天香华庭 (车位附房)	2010 年至 2011 年	12,249,403.70		164,000.00	12,085,403.70
武汉丽景湾一期	2005 年	9,628,342.67		84,555.99	9,543,786.68
武汉丽景湾二期	2009 年	2,421,991.40		105,389.28	2,316,602.12
武汉丽景湾三期	2010 年	302,304.58		278,161.32	24,143.26
武汉丽景湾四期	2012 年	6,069,906.27		64,006.92	6,005,899.35
武汉丽景湾五期	2013 年	50,035,588.43		15,283,598.88	34,751,989.55
武汉丽景湾六期	2014 年	14,993,280.61		2,757,575.51	12,235,705.10
墨水湖置业	2014 年-2017 年	161,984,865.74	345,117,170.73	369,686,274.48	137,415,761.99
合计		803,103,664.98	346,132,651.53	534,958,949.94	614,277,366.57

## (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	本期摊销	本期减少	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
五洲世纪城一期商铺	2012 年	219,869.68	8,143.25		1,744.98		219,869.68	9,888.23
五洲世纪城商贸城 A 区	2009 年	21,024,180.06	491,114.53		307,804.32		21,024,180.06	798,918.85
天香华庭商铺	2013 年	3,986,505.88	16,535.11		108,104.77		3,986,505.88	124,639.88
合计		25,230,555.62	515,792.89		417,654.07		25,230,555.62	933,446.96

## (4) 拟开发土地

项目	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	98,474.00		130,500,000.00	130,500,000.00
五洲世纪城	213,019.68	1,241,615.00	2016 年 8 月	130,338,856.01	113,363,706.01
青岛嘉原盛	39,734.00	47,734.00		91,359,608.37	91,359,608.37
墨水湖置业	11,793.49				95,805,534.49
合计	313,152.17	1,387,823.00		352,198,464.38	431,028,848.87

## (2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产	5,451.00					5,451.00
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	11,525,599.14	3,839,598.53		1,915,055.75		13,450,141.92
合计	11,531,050.14	3,839,598.53		1,915,055.75		13,455,592.92

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

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	10,607,864.95		1,689,088.00		8,918,776.95	
清远五洲	45,170,232.31		19,970,181.50		25,200,050.81	5.99
绍兴卧龙	4,543,087.19		1,027,948.00		3,515,139.19	
耀江神马	7,715,769.29		3,500,932.73		4,214,836.56	
墨水湖置业	85,518,183.26	23,025,696.39	30,816,971.66		77,726,907.99	8.82
天香南园	53,233,087.80	8,828,142.93			62,061,230.73	9.07
合计	206,788,224.80	31,853,839.32	57,005,121.89		181,636,942.23	

## (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

## 11、划分为持有待售的资产

□适用 √不适用

## 12、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明

不适用

## 13、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	29,283,222.08	30,071,983.85
城建税	2,721,957.60	2,105,038.87
教育费附加	2,026,295.92	1,653,114.53
水利建设费	1,146.67	195,175.28
土地增值税	16,735,338.27	20,063,769.42
企业所得税	12,207,676.88	8,741,053.00
堤防工程修建维护管理	225,040.47	
个人所得税		1,584.68
待抵扣进项税	542,151.62	365,549.45
房产税		41,400.00
合计	63,742,829.51	63,238,669.08

其他说明

## 14、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：						
按公允价值计量的						
按成本计量的	37,573,076.92		37,573,076.92	40,000,000.00		40,000,000.00
合计	37,573,076.92		37,573,076.92	40,000,000.00		40,000,000.00

## (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

## (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
浙江龙信股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“龙信投资”)	30,000,000.00			30,000,000.00					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		2,426,923.08	7,573,076.92					0.96	
合计	40,000,000.00		2,426,923.08	37,573,076.92					/	

## (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

## (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

□适用 √不适用

其他说明

**15、持有至到期投资**

□适用 √不适用

**16、长期应收款**

□适用 √不适用

**17、长期股权投资**

□适用 √不适用

**18、投资性房地产**

√适用 □不适用

投资性房地产计量模式

**(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	46,258,930.00			46,258,930.00
二、本期变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	46,258,930.00			46,258,930.00

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：**

□适用 √不适用

其他说明

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。

**19、固定资产****(1). 固定资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	1,309,735.23	1,745,382.52	20,957,707.70	4,083,778.69	28,096,604.14

2. 本期增加金额		16,024.36		14,833.69	30,858.05
(1) 购置		16,024.36		14,833.69	30,858.05
(2) 在建工程 转入					
(3) 企业合并 增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4. 期末余额	1,309,735.23	1,761,406.88	20,957,707.70	4,098,612.38	28,127,462.19
二、累计折旧					
1. 期初余额	120,779.84	1,600,611.61	12,477,751.71	2,654,257.14	16,853,400.30
2. 本期增加金额	15,097.48	16,649.86	1,099,602.48	174,314.39	1,305,664.21
(1) 计提	15,097.48	16,649.86	1,099,602.48	174,314.39	1,305,664.21
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4. 期末余额	135,877.32	1,617,261.47	13,577,354.19	2,828,571.53	18,159,064.51
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报 废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,173,857.91	144,145.41	7,380,353.51	1,270,040.85	9,968,397.68
2. 期初账面价值	1,188,955.39	144,770.91	8,479,955.99	1,429,521.55	11,243,203.84

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：



**20、 在建工程**

□适用 √不适用

**21、 工程物资**

□适用 √不适用

**22、 固定资产清理**

□适用 √不适用

**23、 生产性生物资产**

□适用 √不适用

**24、 油气资产**

□适用 √不适用

**25、 无形资产****(1). 无形资产情况**

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				326,000.00	326,000.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				326,000.00	326,000.00
二、累计摊销					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					

(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				326,000.00	326,000.00
2. 期初账面价值				326,000.00	326,000.00

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

适用 不适用

(1). 商誉账面原值

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
		企业合并形成的		处置		
天香华庭	104,565,290.79					104,565,290.79
嘉原盛置业	17,514,730.45					17,514,730.45
合计	122,080,021.24					122,080,021.24

## (2). 商誉减值准备

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
		计提		处置		
天香华庭	96,424,920.53	1,429,408.01				97,854,328.54
合计	96,424,920.53	1,429,408.01				97,854,328.54

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

## (1) 商誉的计算过程

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期已售面积数与总可售面积的比例分摊商誉。

其他说明

## 28、长期待摊费用

□适用 √不适用

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	7,820,421.13	1,955,105.28	8,870,808.59	2,217,702.15
可抵扣亏损	10,131,577.68	2,532,894.42	10,131,577.66	2,532,894.42
内部销售损益抵销产生	14,663,377.75	3,665,844.44	18,548,927.16	4,637,231.79
合计	32,615,376.56	8,153,844.14	37,551,313.41	9,387,828.36

## (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	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	76,480,918.80	19,120,229.70	78,260,298.52	19,565,074.63
根据公允价值变动调整投资性房地产	2,296,610.00	574,152.50	2,296,610.00	574,152.50
合计	78,777,528.80	19,694,382.20	80,556,908.52	20,139,227.13

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债:

适用 不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	18,315,968.20	16,190,930.62
可抵扣亏损	92,037,787.80	59,289,753.22
合计	110,353,756.00	75,480,683.84

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017	510,284.93	510,284.93	
2018	9,145,515.22	10,737,991.21	
2019	18,591,864.65	18,591,864.65	
2020	36,673,462.72	29,449,612.43	
2021	27,116,660.28		
合计	92,037,787.80	59,289,753.22	/

其他说明:

\_\_\_\_\_

## 30、其他非流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
保障房款项	77,570,776.36	77,480,929.36
合计	77,570,776.36	77,480,929.36

其他说明:

\_\_\_\_\_

## 31、短期借款

适用 不适用

## 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

## 33、衍生金融负债

适用 不适用

## 34、应付票据

适用 不适用

**35、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	210,733,405.81	308,655,506.93
1 至 2 年（含 2 年）	167,889,332.26	60,230,309.39
2 至 3 年（含 3 年）	20,749,595.36	45,789,773.07
3 年以上	3,407,791.68	22,345,271.86
合计	402,780,125.11	437,020,861.25

**(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商一	25,722,758.53	工程未完成决算
供应商二	2,368,528.00	工程未完成决算
供应商三	2,304,830.66	工程未完成决算
供应商四	2,245,651.00	工程未完成决算
供应商五	2,174,192.24	工程未完成决算
合计	34,815,960.43	/

其他说明

**36、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
金湖湾	1,734,285.72	1,620,000.00
五洲世纪城二期	19,065,070.00	4,964,883.00
清远商贸城		2,010,784.50
天香华庭	1,098,512.39	1,292,020.00
武汉丽景湾	4,254,050.92	1,119,981.00
墨水湖置业一期	9,026,301.19	230,000.00
墨水湖置业二期	301,756,646.62	485,371,138.00
墨水湖置业三、四、五期	465,575,989.62	112,460,257.00
天香南园	72,717,699.12	
预收物业管理费	319,745.00	282,059.70
工业厂房	1,000,000.00	
合计	876,548,300.58	609,351,123.20

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

## (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况:

□适用 √不适用

其他说明

## 37、应付职工薪酬

## (1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,277,625.11	18,157,281.45	22,401,196.63	3,033,709.93
二、离职后福利-设定提存计划		652,563.76	652,563.76	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	7,277,625.11	18,809,845.21	23,053,760.39	3,033,709.93

## (2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,277,625.11	16,629,068.28	20,872,983.46	3,033,709.93
二、职工福利费		459,336.5	459,336.50	
三、社会保险费		474,544.05	474,544.05	
其中: 医疗保险费		392,344.22	392,344.22	
工伤保险费		43,854.93	43,854.93	
生育保险费		38,344.90	38,344.90	
四、住房公积金		555,184.00	555,184.00	
五、工会经费和职工教育经费		39,148.62	39,148.62	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	7,277,625.11	18,157,281.45	22,401,196.63	3,033,709.93

期末应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 39,148.62 元。

应付职工薪酬一般当月计提, 下月发放。

## (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		619,964.66	619,964.66	
2、失业保险费		32,599.10	32,599.10	
3、企业年金缴费				
合计		652,563.76	652,563.76	

其他说明：

### 38、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	20,925,175.84	
消费税		
营业税	1,018,508.74	12,391,234.52
企业所得税	244,376,125.71	272,858,877.27
个人所得税	191,292.84	2,327,224.49
城市维护建设税	696,447.56	837,821.04
土地增值税	53,869,366.93	55,027,520.62
印花税		49,640.13
教育费附加	222,916.05	305,379.26
水利建设费	6,070.17	7,993.10
地方教育费附加	335,717.27	433,146.03
房产税	-	8,800.00
堤围费	5,122.06	6,974.52
合计	321,646,743.17	344,254,610.98

其他说明：

### 39、应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	115,041.67	2,454,171.67
企业债券利息	41,985,322.58	14,775,322.58
合计	42,100,364.25	17,229,494.25

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

### 40、应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

普通股股利	16,155,448.35	36,500.00
合计	16,155,448.35	36,500.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

#### 41、其他应付款

##### (1). 按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
关联方往来	974,423.91	
押金	3,046,947.50	5,742,364.50
保证金	18,122,342.00	6,173,249.00
往来款	5,248,912.07	5,907,966.39
其他	13,922,039.03	15,792,315.82
代收代付	1,185,166.82	1,249,437.91
合计	42,499,831.33	34,865,333.62

##### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京奥图股权转让款	7,500,000.00	对方未完成规定事项
合计	7,500,000.00	/

其他说明

#### 42、划分为持有待售的负债

□适用 √不适用

#### 43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款		100,000,000.00
合计		100,000,000.00

其他说明：

#### 44、其他流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
无		
合计		

短期应付债券的增减变动：



适用 不适用

其他说明：

不适用

#### 45、长期借款

适用 不适用

##### (1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押、担保借款	79,000,000.00	559,000,000.00
质押、担保借款		47,000,000.00
合计	79,000,000.00	606,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

##### 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额
中国工商银行股份有限公司清远分行*	2015/5/27	2018/2/9	人民币	6.0499%	29,000,000.00
中国工商银行股份有限公司清远分行*	2015/7/21	2018/2/9	人民币	5.7750%	30,000,000.00
中国工商银行股份有限公司清远分行*	2015/9/28	2018/2/9	人民币	5.5000%	20,000,000.00
合计					79,000,000.00

\*子公司清远五洲与中国工商银行股份有限公司清远支行（以下简称“工行清远支行”）签订金额人民币 20,000 万元清远分行（2015）借字第 013 号借款合同号，2015 年按照实际需求分期提款。该借款由清远五洲、卧龙控股分别与工行清远支行签订清远分行（2015）抵字第 0004 号最高额抵押合同、清远分行（2015）保字第 003 号最高额担保合同。截止 6 月 30 日，已归还借款 12,100 万元。

#### 46、应付债券

适用 不适用

##### (1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	595,113,089.94	594,481,109.45
合计	595,113,089.94	594,481,109.45

##### (2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
13 卧龙债	600,000,000.00	2014/9/23	5 年	593,000,000.00	594,481,109.45			631,980.49		595,113,089.94
合计	/	/	/	593,000,000.00	594,481,109.45			631,980.49		595,113,089.94

## (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

不适用

## (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

适用 不适用

其他说明:

## 47、长期应付款

适用 不适用

## 48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

## 49、专项应付款

适用 不适用

## 50、预计负债

适用 不适用

## 51、递延收益

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明:

不适用

**53、股本**

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		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

其他说明：

\_\_\_\_\_

**54、其他权益工具**适用 不适用**55、资本公积**

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	15,805,709.48			15,805,709.48
合计	15,805,709.48			15,805,709.48

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

\_\_\_\_\_

**56、库存股**适用 不适用**57、其他综合收益**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合							

收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	66,638.19						66,638.19
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他	66,638.19						66,638.19
其他综合收益合计	66,638.19						66,638.19

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

#### 58、专项储备

适用 不适用

#### 59、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	178,220,223.06			178,220,223.06
合计	178,220,223.06			178,220,223.06

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

#### 60、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	711,122,789.55	740,994,686.49
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		

调整后期初未分配利润	711,122,789.55	740,994,686.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	49,128,401.27	47,004,982.95
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	36,257,373.00	36,257,373.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	723,993,817.82	751,742,296.44

调整期初未分配利润明细：

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

### 61、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	722,220,380.52	542,635,658.39	668,915,970.89	478,837,573.02
其他业务	1,596,414.39	336,517.99	2,311,540.36	158,087.57
合计	723,816,794.91	542,972,176.38	671,227,511.25	478,995,660.59

### 62、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
营业税	29,749,227.80	33,554,341.98
城市维护建设税	2,544,284.11	2,265,038.91
教育费附加	1,832,334.00	1,678,315.47
土地增值税	25,635,355.32	30,225,229.39
水利基金	105,597.14	617,230.49
合计	59,866,798.37	68,340,156.24

其他说明：

### 63、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	5,204,347.28	11,208,252.98
策划费	1,184,466.02	1,108,808.00
工资及福利费	2,973,974.57	2,315,926.11

展会费	6,500.00	
代理费	2,964,373.64	1,028,844.36
其他	3,022,245.58	355,063.09
合计	15,355,907.09	16,016,894.54

其他说明：

#### 64、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	8,779,617.76	6,996,593.90
招待费	2,129,393.45	2,151,683.18
差旅费	1,655,202.46	1,950,190.22
地方税费	2,948,296.41	2,168,300.67
统筹及养老保险金	1,226,050.82	1,485,030.64
房租费	334,359.96	338,010.83
办公费	602,552.53	884,822.67
车辆费用	423,358.21	628,667.26
咨询及审计	954,863.11	1,905,364.31
折旧费	1,300,436.29	1,532,794.81
其他	2,637,591.73	4,223,784.87
合计	22,991,722.73	24,265,243.36

其他说明：

#### 65、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	7,244,814.29	3,000,730.67
减：利息收入	-2,334,493.12	-4,309,018.06
其他	359,133.38	322,957.95
合计	5,269,454.55	-985,329.44

其他说明：

#### 66、资产减值损失

√适用 □不适用

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	-849,842.69	1,866,258.72
二、存货跌价损失	3,839,598.53	
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	1,429,408.01	6,702,345.83
十四、其他		
合计	4,419,163.85	8,568,604.55

其他说明：

#### 67、公允价值变动收益

适用 不适用

#### 68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		1,634,615.38
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计		1,634,615.38

其他说明：

#### 69、营业外收入

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			

其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助		17,920.00	
违约金		51,995.00	
其他	1,106,563.06	265,001.93	
合计	1,106,563.06	334,916.93	

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
淘汰黄标车政府补助		17,920.00	与收益相关
合计		17,920.00	/

其他说明：

## 70、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		15,459.47	
其中：固定资产处置损失		15,459.47	
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
罚款及滞纳金	44,317.63	40,708.33	
补偿金	10,420.00	243,083.93	
其他	26,045.88	25,930.41	
合计	80,783.51	325,182.14	

其他说明：



**71、 所得税费用****(1) 所得税费用表**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	23,542,741.78	30,078,130.39
递延所得税费用	1,147,790.80	632,325.16
合计	24,690,532.58	30,710,455.55

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程：**

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	73,967,351.49
按法定/适用税率计算的所得税费用	18,491,837.87
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-168,756.32
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,864,973.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	176,403.45
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,326,074.47
所得税费用	24,690,532.58

其他说明：

\_\_\_\_\_

**72、 其他综合收益**

无

**73、 现金流量表项目****(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	本期发生额	上期发生额
银行利息收入	2,334,493.12	4,309,018.06
政府补助		17,920.00
押金及保证金	7,064,964.00	4,812,533.65
往来款项	3,473,598.77	9,008,979.19
大三角地块前期启动资金	69,848,739.16	
其他	3,980,735.72	2,277,583.09
合计	86,702,530.77	20,426,033.99

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

\_\_\_\_\_

**(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	本期发生额	上期发生额
管理费用	10,828,961.89	14,104,267.68
销售费用	12,775,972.24	14,485,552.05
往来款项	5,290,147.00	33,797,285.75
押金及保证金	370,115.00	2,881,585.40
大三角地块前期启动资金		7,135,059.02
其他	6,244,717.31	3,410,758.30
合计	35,509,913.44	75,814,508.20

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

——

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

### (5). 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	本期发生额	上期发生额
贷款备偿账户		226,336.50
合计		226,336.50

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

——

### (6). 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	本期发生额	上期发生额
合计		

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 74、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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	49,276,818.91	46,960,176.03
加：资产减值准备	4,419,163.85	8,568,604.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,305,664.21	1,532,794.71
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		144,000.00
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）		15,459.47
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	7,244,814.29	3,000,730.67
投资损失（收益以“-”号填列）		-1,634,615.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,233,984.22	-723,486.99
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-444,844.93	-2,650,405.17
存货的减少（增加以“-”号填列）	59,018,979.56	79,323,690.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-592,777,360.83	259,884,602.40
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	935,696,632.99	-362,192,732.45
其他		
经营活动产生的现金流量净额	464,973,852.27	32,228,818.83
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	765,823,300.62	951,513,257.17
减：现金的期初余额	958,934,721.64	909,321,632.26
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	-193,111,421.02	42,191,624.91

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	765,823,300.62	958,934,721.64
其中：库存现金	628,276.75	214,764.98
可随时用于支付的银行存款	765,195,023.87	958,719,956.66
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	765,823,300.62	958,934,721.64
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

## 75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用

## 76、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	510,000.00*1	
应收票据		
存货	95,638,869.76*2	
固定资产		
无形资产		
合计	96,148,869.76	/

其他说明：

\*1 绍兴卧龙以银行存款 500,000.00 元作为商铺按揭贷款备偿金；天香华庭以银行存款 10,000.00 元作为按揭保证金；

\*2 本公司向中国工商银行股份有限公司清远分行 2 亿元贷款，以自有的北江豪庭 CD 组团 9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16# 在建工程作为抵押。截止 2016 年 6 月 30 日，已归还贷款 12,100 万元，剩余贷款 7,900 万元，该部分存货账面价值 95,638,869.76 元。

## 77、外币货币性项目

□适用 √不适用

**78、套期**

适用 不适用

**79、其他**

无

**八、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

**5、其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

不适用

**6、其他**

无

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

#### (1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
墨水湖置业*1	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00		设立
两湖置业*2	绍兴	绍兴	房地产开发经营	100.00		设立
天香南园*3	上虞	上虞	房地产开发经营	100.00		设立
卧龙园林*4	上虞	上虞	园林景观建设	100.00		设立
龙和商贸*5	上虞	上虞	贸易	100.00		设立
绍兴卧龙*6	绍兴	绍兴	房地产开发经营	100.00		设立
卧龙物业*7	上虞	上虞	物业管理	70.00		同一控制下企业合并
天香华庭*8	上虞	上虞	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
耀江神马*9	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
嘉原盛置业*10	青岛	青岛	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
清远五洲*11	清远	清远	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并

其他说明：

\*1 墨水湖置业成立于 2010 年 4 月 27 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 25,000 万元，本公司出资 25,000 万元，持股 100%。

\*2 两湖置业成立于 2011 年 8 月 17 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 5,000 万元，本公司出资 5,000 万元，持股 100%。

\*3 天香南园成立于 2011 年 9 月 26 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 5,000 万元，本公司出资 5,000 万元，持股 100%。

\*4 卧龙园林成立于 2011 年 12 月 20 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司出资 1,000 万元，持股 100%。

\*5 龙和商贸成立于 2013 年 3 月 21 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司出资 1,000 万元，持股 100%。

\*6 绍兴卧龙成立于 2004 年 8 月 5 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 10,000 万元，本公司出资 10,000 万元，持股 100%。

\*7 卧龙物业成立于 2002 年 9 月 29 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 300 万元，本公司出资 210 万元，持股 70%。

\*8 天香华庭成立于 2005 年 1 月 6 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 35,000 万元，本公司出资 35,000 万元，持股 100%。

\*9 耀江神马成立于 1996 年 12 月 25 日，截止 2016 年 6 月 30 日，注册资本为人民币 4,966.20 万元，本公司出资 4,966.20 万元，持股 100%。

\*10 嘉原盛置业成立于 2010 年 1 月 29 日,截止 2016 年 6 月 30 日,注册资本为人民币 10,000 万元, 本公司出资 10,000 万元, 持股 100%。

\*11 清远五洲成立于 2005 年 9 月 19 日, 截止 2016 年 6 月 30 日, 注册资本为人民币 13,000 万元, 本公司出资 13,000 万元, 持股 100%。

#### 孙公司明细

孙公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
义乌商贸城*	清远	清远	商铺租赁、物业管理		100.00	设立

\*义乌商贸城是清远五洲的全资子公司,成立于 2008 年 12 月 22 日,注册资本人民币 50 万元。

#### 2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

#### 3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

#### 4、 重要的共同经营

适用 不适用

#### 5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:  
不适用

#### 6、 其他

无

#### 十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

公司在经营过程中面临各种金融风险:信用风险、市场风险和流动性风险。公司董事会全面负责风险管理目标和政策的确定,并对风险管理目标和政策承担最终责任,但是董事会已授权本公司审计部门设计和实施能确保风险管理目标和政策得以有效执行的程序。董事会通过审计部经理递交的月度报告来审查已执行程序的有效性以及风险管理目标和政策的合理性。本公司的内部审计师也会审计风险管理的政策和程序,并且将有关发现汇报给审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下,制定尽可能降低风险的风险管理政策。

##### (一)信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。本公司主要面

临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。公司对每一客户均设置了赊销限额，该限额为无需获得额外批准的最大额度。

公司通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保公司的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里，并且只有在额外批准的前提下，公司才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

## （二）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

### （1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于银行借款。于 2016 年 6 月 30 日，在其他变量保持不变的情况下，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，则本公司的净利润将减少或增加 42.97 万元。管理层认为 100 个基点合理反映了下一年度利率可能发生变动的合理范围。

### （2）汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司目前业务尚未涉足汇率领域，故不存在汇率风险。

### （3）其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资。

## （三）流动性风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	2016.6.30					
	6 个月以内	6 个月-1 年	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
应付账款	81,084,133.53	98,135,770.81	218,910,189.76	4,614,456.01	35,575.00	402,780,125.11
应付利息	42,100,364.25					42,100,364.25
其他应付款	17,920,235.84	-	8,947,318.00	6,557,345.55	9,074,931.94	42,499,831.33



长期借款	79,000,000.00					79,000,000.00
应付债券					595,113,089.94	595,113,089.94
合计	220,104,733.62	98,135,770.81	227,857,507.76	11,171,801.56	604,223,596.88	1,161,493,410.63

## 十一、公允价值的披露

√适用 □不适用

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 可供出售金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物		46,258,930.00		46,258,930.00
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		46,258,930.00		46,258,930.00
(五) 交易性金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				

其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

本公司投资性房地产期末的公允价值系聘请专业的评估机构评估确定。

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不适用

9、其他

无

## 十二、 关联方及关联交易

### 1、 本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	注册地	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 (%)
卧龙置业	上虞	房地产投资经营, 对外投资	21,750.72	43.32	43.32
卧龙控股	上虞	对外投资、投资经营管理等	80,800.00	44.45	44.45

本企业的母公司情况的说明

无

本企业最终控制方是陈建成

其他说明:

无

### 2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

九、在其他主体中的权益

### 3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

不适用

本期与本公司发生关联方交易, 或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

□适用 √不适用

### 4、 其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
卧龙电气集团股份有限公司 (卧龙电气)	母公司的控股子公司
卧龙电气集团浙江灯塔电源有限公司 (卧龙灯塔)	其他
卧龙电气集团北京变压器有限公司 (卧龙变压器)	其他
陈嫣妮	其他
王稼锋	其他

其他说明

卧龙灯塔、卧龙变压器均为卧龙电气的控股子公司, 陈嫣妮为公司董事长, 王稼锋为卧龙置业前董事、卧龙控股前董事、本公司前董事、前总经理王彩萍的侄子。

### 5、 关联交易情况

#### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

√适用 □不适用

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	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

卧龙电气	租赁	250,000.00	250,000.00
------	----	------------	------------

## 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	本期发生额	上期发生额
卧龙控股	物业服务	77,422.52	262,168.00
卧龙电气	物业服务	1,824,796.92	1,288,788.00
卧龙电气	委托管理服务	250,000.00	
卧龙电气	商品房		25,098,760.00
陈嫣妮	商品房	5,800,000.00	

## 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

关联交易定价方式：市场价格。

## (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

## (3). 关联租赁情况

适用 不适用

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
卧龙电气	办公楼	250,000.00	250,000.00

## 关联租赁情况说明

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，2016 年租赁费 50 万元，于 2016 年 6 月 30 日已支付租赁费 25 万元。

## (4). 关联担保情况

适用 不适用

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
卧龙控股	70,000,000.00	2016/5/27	2017/5/23	否

本公司作为被担保方

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
卧龙控股	29,000,000.00	2015/5/27	2018/2/9	否
卧龙控股	30,000,000.00	2015/7/21	2018/2/9	否
卧龙控股	20,000,000.00	2015/9/28	2018/2/9	否

## 关联担保情况说明

本公司作为被担保方的关联担保中，被担保方均为清远五洲。

## (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

## (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

## (8). 其他关联交易

无

## 6、关联方应收应付款项

适用 不适用

## (1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	
应收账款	卧龙控股	3,473.00		231,381.00	
应收账款	卧龙电气	149,140.00		60,555.00	

## (2). 应付项目

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
应付账款	卧龙变压器	51,600.00	722,400.00
其他应付款	卧龙控股	974,423.91	
预收款项	卧龙灯塔	1,600,000.00	1,600,000.00

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

无

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

适用 不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

**4、 股份支付的修改、终止情况**

不适用

**5、 其他**

无

**十四、 承诺及或有事项****1、 重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资产负债表日不存在对外重要承诺。

(2) 本期未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

内容	涉及金额（万元）	影响	性质
应付工程款	35,275.20	按工程进度结算	合同款
合计	35,275.20		

**2、 或有事项**

√适用 □不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

无

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

期末公司没有需要披露的其他重要或有事项。

**3、 其他****为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

截止 2016 年 6 月 30 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 199,516.35 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。

**十五、 资产负债表日后事项****1、 重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**2、 利润分配情况**

□适用 √不适用

**3、 销售退回**

□适用 √不适用

**4、其他资产负债表日后事项说明**

无

**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正**适用 不适用**2、债务重组**适用 不适用**3、资产置换**适用 不适用**4、年金计划**适用 不适用**5、终止经营**适用 不适用**6、分部信息**适用 不适用**7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项****(一) 租赁（单位：人民币元）**

## 经营租赁租出

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
工业厂房	2,268,130.00	2,268,130.00
清远义乌商贸城 B 座 4 楼	43,990,800.00	43,990,800.00
五洲世纪城一期商铺	209,981.45	211,726.43
清远义乌商贸城 A 座商铺	20,225,261.21	20,533,065.53
天香华庭商铺	3,861,866.00	3,969,970.77
合计	70,556,038.66	70,973,692.73

**(二) 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 178,000,000 股用于提供借款保证，质押的股份占公司总股本的 24.55%。

**(三) 以公允价值计量的资产和负债（单位：人民币元）**

项目	期初金额	本期减少的公允价值	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	46,258,930.00					46,258,930.00
合计	46,258,930.00					46,258,930.00

## 8、其他

无

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计		/		/			/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

不适用



## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额\_\_\_\_\_元; 本期收回或转回坏账准备金额\_\_\_\_\_元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

不适用

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

不适用

其他说明:

无

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	891,805,214.24	99.87			891,805,214.24	491,708,411.47	99.78			491,708,411.47
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	869,234.57	0.10	461,407.94	53.08	407,826.63	774,657.94	0.16	336,107.94	43.39	438,550.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	300,000.00	0.03			300,000.00	300,000.00	0.06			300,000.00
合计	892,974,448.81	/	461,407.94	/	892,513,040.87	492,783,069.41	/	336,107.94	/	492,446,961.47

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款(按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
两湖置业	86,282,679.09			合并范围内关联方往来, 可收回

天香南园	365,293,524.51			合并范围内关联方往来,可收回
清远五洲	439,751,939.57			合并范围内关联方往来,可收回
卧龙物业	282,971.07			合并范围内关联方往来,可收回
嘉原盛置业	194,100.00			合并范围内关联方往来,可收回
合计	891,805,214.24		/	/

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

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			

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	94,576.63		
其中:1年以内分项			
1年以内小计	94,576.63		
1至2年			
2至3年			
3年以上			
3至4年	626,500.00	313,250.00	50.00
4至5年			
5年以上	148,157.94	148,157.94	100.00
合计	869,234.57	461,407.94	53.08

确定该组合依据的说明:

无

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

无

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 125,300.00 元;本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并内关联方	891,805,214.24	491,708,411.47
押金保证金	300,000.00	300,000.00
其他	869,234.57	774,657.94
合计	892,974,448.81	492,783,069.41

## (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	往来款	439,751,939.57	1-2年	49.25	
第二名	往来款	365,293,524.51	1-2年	40.91	
第三名	往来款	86,282,679.09	1-5年	9.66	
第四名	往来款	626,500.00	2-3年	0.07	313,250.00
第五名	往来款	300,000.00	5年以上	0.03	
合计	/	892,254,643.17	/	99.92	313,250.00

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

不适用

其他说明:

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

对子公司投资	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46
合计	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46	1,996,055,759.46

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
卧龙物业	2,100,000.00			2,100,000.00		
绍兴卧龙	101,500,000.00			101,500,000.00		
清远五洲	353,391,181.00			353,391,181.00		
天香华庭	387,261,512.00			387,261,512.00		
耀江神马	552,596,816.46			552,596,816.46		
墨水湖置业	351,706,250.00			351,706,250.00		
嘉原盛置业	127,500,000.00			127,500,000.00		
两湖置业	50,000,000.00			50,000,000.00		
天香南园	50,000,000.00			50,000,000.00		
卧龙园林	10,000,000.00			10,000,000.00		
龙和高贸	10,000,000.00			10,000,000.00		
合计	1,996,055,759.46			1,996,055,759.46		

## (2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	242,718.45			
合计	242,718.45			

其他说明：  
\_\_\_\_\_

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		550,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		

金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,634,615.38
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
委托贷款利息收入	28,144,810.27	28,028,410.24
合计	28,144,810.27	579,663,025.62

## 6、其他

无

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益		
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转		

回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,025,779.55	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-261,735.96	
少数股东权益影响额	-14,974.11	
合计	749,069.48	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因
无		

## 2、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	2.98	0.068	0.068
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.93	0.067	0.068

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

无

## 第十一节 备查文件目录

备查文件目录	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。
	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。
	其他有关资料。

董事长：陈嫣妮

董事会批准报送日期：2016-07-29

### 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容