

公司代码：600173

债券代码：122327

公司简称：卧龙地产

债券简称：13 卧龙债

**WOLONG**

**卧龙地产集团股份有限公司**

**2019 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

适用 不适用

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、重大风险提示

无

十、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	4
第二节	公司简介和主要财务指标 .....	5
第三节	公司业务概要 .....	7
第四节	经营情况的讨论与分析 .....	8
第五节	重要事项 .....	14
第六节	普通股股份变动及股东情况 .....	22
第七节	优先股相关情况 .....	25
第八节	董事、监事、高级管理人员情况 .....	26
第九节	公司债券相关情况 .....	27
第十节	财务报告 .....	30
第十一节	备查文件目录 .....	128

## 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
中登公司	指	中国登记结算有限责任公司上海分公司
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
卧龙电驱	指	卧龙电气驱动集团股份有限公司
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
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
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
君海网络	指	广州君海网络科技有限公司
卧龙资管	指	上海卧龙资产管理有限公司
上海尼福	指	南防集团上海尼福电气有限公司
龙信投资	指	浙江龙信股权投资合伙企业(有限合伙)
歌斐鸿乾	指	昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
股权激励计划	指	卧龙地产 2018 年股票期权与限制性股票激励计划
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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	吴慧铭
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	0575-89289212
传真	0575-82177000	0575-82177000
电子信箱	mayajun@wolong.com	wuhuiming@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、 其他有关资料

适用 不适用

## 七、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	783,534,627.98	1,414,456,820.62	-44.61
归属于上市公司股东的净利润	225,174,751.91	183,440,245.52	22.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	226,068,600.54	180,419,015.89	25.30
经营活动产生的现金流量净额	1,248,160,334.80	146,814,989.49	750.16
	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	2,477,259,509.29	2,318,457,969.39	6.85
总资产	7,542,622,807.51	6,113,623,913.43	23.37

## (二) 主要财务指标

单位：元 币种：人民币

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)	0.315	0.252	25.00
稀释每股收益(元/股)	0.315	0.252	25.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.317	0.248	27.82
加权平均净资产收益率(%)	9.26	9.17	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(%)	9.30	9.02	增加0.28个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 九、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	7,064.85	车辆等处置收益 7,064.85 元。
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	19,815.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,216,297.04	
少数股东权益影响额	-2,542.92	非经常性损益归属少数股东的部分
所得税影响额	298,111.06	
合计	-893,848.63	

## 十、其他

适用 不适用

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司从事的主要业务是房地产的开发与销售。公司主要项目集中在武汉、清远、绍兴三个区域，其中清远五洲博文苑、武汉东方郡、绍兴银湖湾和上虞东方郡的项目正在热销中。

2019年上半年，国内经济、货币政策、楼市调控基调等都影响了国内房地产市场的走向，龙头企业市场集中度进一步提高；房地产行业从中央到地方都体现出了高度的政策协同，中央在重要会议强调“房住不炒”，地方政府根据自身情况及时跟进政策进行微调，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，确保市场平稳运行。

### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

详见下文中（三）资产、负债情况分析。

其中：境外资产 0（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

公司秉承“诚、和、创”的企业文化，以“打造精品楼盘、成就完美生活”为宗旨，在以下方面具备一定的核心竞争力。

1、良好的品牌影响力。公司通过人性化的产品设计、严格的品质控制、开发城市优质楼盘，树立了良好的企业形象；同时，卧龙在制造业领域享有较高知名度，能为公司带来较好知名度和美誉度。

2、较强的成本控制能力。公司通过经营责任制考核、招投标管理、目标成本管理、第三方独立采购等制度实施，严格控制各环节的成本。

3、有效的管控模式。公司将项目获取、开发建设、销售管理等核心职能下放项目公司，激发决策机制活力，提升市场应变能力；OA 及 CRM 系统成熟运行，信息共享，使项目销售进度、工程进度、财务状况、内部信息有效运作与管控。

4、精干的管理团队。公司拥有一支管理经验丰富的管理团队。大部分管理层在卧龙工作较长年限，与公司建立了深厚感情，同时公司为其提供了优厚的待遇和各种激励机制，是公司宝贵的人才优势。

## 第四节 经营情况的讨论与分析

### 一、经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，房地产行业从中央到地方都体现出了高度的政策协同，中央在重要会议强调“房住不炒”，地方政府根据自身情况及时跟进政策进行微调，因城施策，以确保市场平稳运行；7 月，中央政治局会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段；央行召开 2019 年下半年电视会议，会议要求“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，按照‘因城施策’的基本原则，持续加强房地产市场资金管控”。

国内经济、货币政策、楼市调控基调等都影响了国内房地产市场的走向，根据国家统计局公布的数据显示：2019 年 1-6 月，全国商品房销售面积为 75,785.59 万平方米，同比下降 1.8%；销售金额 70,698.06 亿元，同比增长 5.6%。全国商品房销售规模整体有所下降，销售金额虽保持一定的增长，但增速有所放缓。

面对宏观经济形势，公司围绕年初经营计划，通过内外营销渠道结合，狠抓工程节点管理等一系列措施，在经营业绩上取得一定成绩，现将 2019 年上半年主要工作汇报如下：

#### 公司经营情况回顾

上半年，公司实现营业收入 78,353.46 万元，营业利润 28,994.34 万元，归属于上市公司股东的净利润 22,517.48 万元，归属于上市公司所有者权益 247,725.95 万元。

#### 公司经营情况分析

##### 1、营销管理新举措，销售业绩创佳绩

公司积极推动营销体系市场化改革，接轨区域市场提成政策，激发销售人员的工作积极性，同时通过内外渠道结合等针对性的营销手段，积极去化存量。报告期内，公司房地产项目签约销售面积为 19.79 万平方米，同比增加 102.35%；公司房地产项目签约销售金额为 23.97 亿元，同比增加 154.19%。

##### 2、强化资金管控，提高资金效益

报告期内，公司创新性地推出回款激励机制，各项目公司平均回款周期有效压缩，实现销售回款 20.63 亿元，同比增长 82.49%；同时，公司继续强化资金管控力度，跟踪监管资金计划执行情况，严控资金支付；通过提高存款利率，提高资金收益。

##### 3、优化内部管理，提升开发进度

报告期内，公司继续优化内部管理体系，深入推进项目开发两级联动模式，组织经营班子及业务骨干共推项目开发，提高工作效率，提升开发进度；同时，持续推行员工持股计划、股票期权等中长期利益激励机制，引导员工聚焦于集团战略和经营主体目标的实现。

### (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	783,534,627.98	1,414,456,820.62	-44.61
营业成本	327,926,209.00	940,623,524.99	-65.14
销售费用	41,613,712.07	42,745,726.72	-2.65
管理费用	27,325,477.59	39,996,467.34	-31.68
财务费用	-11,439,392.81	-12,561,743.68	-8.93
研发费用		19,737,717.16	-100.00
经营活动产生的现金流量净额	1,248,160,334.80	146,814,989.49	750.16
投资活动产生的现金流量净额	23,577,911.05	-260,417,058.44	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-71,967,553.33	-67,363,195.83	6.84

营业收入变动原因说明:主要是房产可结转收入比去年同期减少及君海网络不纳入公司合并范围。

营业成本变动原因说明:主要是房产可结转成本比去年同期减少及君海网络不纳入公司合并范围。

管理费用变动原因说明:主要是君海网络不纳入公司合并范围。

研发费用变动原因说明:主要是君海网络不纳入公司合并范围。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是房产回款增加。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要是去年同期购理财产品。

## 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

√适用 □不适用

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
税金及附加	150,713,235.88	108,579,538.82	38.80	主要是计提的土地增值税比去年同期增加
投资收益	43,669,991.78	9,996,997.34	336.83	公司对君海网络采用权益法核算

### (2) 其他

√适用 □不适用

公司房地产销售情况:

2019年上半年,公司无新增土地面积、开工面积与竣工面积;公司房地产项目签约销售面积为19.79万平方米,同比增加102.35%;公司房地产项目签约销售金额为23.97亿元,同比增加154.19%。

公司房地产出租情况:

(1) 本报告期内,公司无新增房地产出租。

(2) 截止2019年6月30日,清远B区商铺出租面积9,970.87平方米,出租率100%,半年度出租收入67.73万元;清远A区商铺出租面积5,073.97平方米,出租率96.60%,半年度出租收入48.96万元;天香华庭沿街商铺出租面积1,739.42平方米,出租率19.44%,半年度出租收入5.42万元。

### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

### (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

#### 1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,722,833,713.66	36.10	1,523,063,021.14	24.91	78.77	主要是房产回款增加
应收账款	18,023,560.99	0.24	17,853,293.07	0.29	0.95	
预付款项	25,579,098.79	0.34	13,111,216.60	0.21	95.09	主要是预付电力工程款和水工程款增加

其他应收款	51,216,620.98	0.68	50,099,447.32	0.82	2.23	
存货	3,412,157,393.70	45.24	3,343,264,466.34	54.69	2.06	
其他流动资产	276,945,344.77	3.67	151,731,935.89	2.48	82.52	主要是房产回款增加缴纳税款增加
可供出售金融资产		0.00	18,853,951.84	0.31	-100.00	公司实施新金融工具会计准则影响所致
其他权益工具投资	18,853,951.84	0.25		0.00	100.00	公司实施新金融工具会计准则影响所致
长期股权投资	947,123,427.99	12.56	927,953,436.21	15.18	2.07	
投资性房地产	44,845,700.00	0.59	44,845,700.00	0.73	0.00	
固定资产	7,389,886.92	0.10	7,861,753.71	0.13	-6.00	
无形资产	3,089,958.82	0.04	3,127,691.62	0.05	-1.21	
长期待摊费用	629,590.93	0.01			100.00	上海办公室装修费用增加
递延所得税资产	13,934,558.12	0.18	11,857,999.69	0.19	17.51	
应付账款	583,046,095.58	7.73	666,987,590.71	10.91	-12.59	
预收款项	3,422,689,192.73	45.38	2,197,507,242.53	35.94	55.75	房地产回款增加
应付职工薪酬	3,761,605.42	0.05	7,992,201.20	0.13	-52.93	支付工资
应交税费	578,624,669.84	7.67	461,971,633.53	7.56	25.25	
其他应付款	69,120,509.80	0.92	53,191,896.55	0.87	29.95	主要是计提公司债利息增加
应付债券	393,460,176.95	5.22	392,624,157.33	6.42	0.21	
递延所得税负债	13,704,349.46	0.18	13,745,817.77	0.22	-0.30	

其他说明

无

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至 2019 年 6 月 30 日，其他货币资金中人民币 10,000,000.00 元为本公司之子公司两湖置业保函保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。

## 3. 其他说明

适用 不适用

## (四) 投资状况分析

### 1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

**(1) 重大的股权投资**

适用 不适用

**(2) 重大的非股权投资**

适用 不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

适用 不适用

**(五) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

**(六) 主要控股参股公司分析**

√适用 □不适用

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	主营业务利润	净利润
1	墨水湖置业	房地产开发经营	250,000,000	1,369,940,822.27	578,207,412.73	715,491,293.50	276,207,344.57	197,876,064.32
2	清远五洲	房地产开发经营	130,000,000	1,354,610,748.56	345,978,731.08	60,843,239.67	24,712,196.41	68,557.93
3	耀江神马	房地产开发经营	49,662,000	589,232,806.62	92,098,955.86	666,245.25	44,284.13	-2,913,542.73
4	两湖置业	房地产开发经营	50,000,000	993,987,717.73	40,116,261.78		-192,673.40	-3,920,141.94
5	天香南园	房地产开发经营	50,000,000	2,868,811,080.29	58,198,400.75	185,216.18	191,331.41	-404,633.96
6	浙江园林	园林景观建设	10,000,000	7,982,804.97	7,973,340.29	1,900,000.00	881,302.64	850,271.81
7	卧龙物业	物业管理	3,000,000	6,943,238.36	3,188,994.75	4,045,017.95	-294,771.56	-629,019.98
9	龙和商贸	贸易	10,000,000	7,388,606.78	7,233,353.60			-226,813.13
9	卧龙资管	资产管理	50,000,000	8,775,078.64	8,305,990.74	410,592.15	338,993.30	-1,606,327.15

## 主要业绩波动分析：

- 1、墨水湖置业净利润比去年同期增加 67.37%，主要系可结转收入比去年同期增加 33.13%；
- 2、清远五洲净利润比去年同期下降 98.20%，主要系销售费用比去年同期增加 1506%；
- 3、天香南园净利润比去年同期减少 3294.63 万元，主要系本期可结转收入较少。

净利润影响达到 10% 以上的子公司：

单位：元 币种：人民币

序号	公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
1	墨水湖置业	715,491,293.50	276,207,344.57	197,876,064.32

参股公司情况：

1、公司持有君海网络 49% 股权，君海网络 2019 年上半年实现营业收入 66,045.46 万元，净利润 9,026.56 万元。

2、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 年公司收回认缴额 500 万元；2016 年公司收回认缴额 4,722,222 元；2017 年公司收回认缴额 6,933,945.11 元。

3、2012 年 7 月 25 日公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过《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。2016 年公司收回认缴额 2,426,923.08 元；2017 年公司收回认缴额 3,074,371.13 元；2018 年 1 月份收回认缴额 985,673.08 元。

### (七) 公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

### 二、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) 可能面对的风险

适用  不适用

##### 1、宏观调控政策风险

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

##### 2、房地产市场波动的风险

随着国家一系列政策法规的实施，以及市场预期的变化，不同地区的房价走势呈现差异化，公司项目集中在武汉、清远、绍兴等个别城市，项目所在地房市行情的变化，对公司经营收益波动影响较大风险。

##### 3、市场供求风险

市场价格主要受供求关系影响，去化率和项目周转进度对房地产去库存极为重要，而当前房地产库存压力依然存在，如果公司投资的部分地区商品房结构性过剩，销售不畅，房地产投资将面临积压或空置的风险。

##### 4、利率风险

报告期内，面对复杂严峻的国内外经济金融形势，央行强调实施稳健的货币政策保持松紧适度，加强预调微调和逆周期调控，适时降低存款准备金率，完善“三档两优”存款准备金政策框架，增加再贴现、中期借贷便利和常备借贷便利额度，灵活开展公开市场操作，保持流动性合理充裕。下半年经济下行压力仍会持续增加，市场利率不确定性将会加剧，公司将面临更多挑战。未来公司会持续加强货币政策研究，积极拓展多方融资渠道，严格控制楼盘成本，确保公司经济效益稳定增长。

### (三) 其他披露事项

适用  不适用

## 第五节 重要事项

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年年度股东大会	2019 年 5 月 15 日	详见 2019 年 5 月 16 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2019-029 号公告	2019 年 5 月 16 日

股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 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）	0
每 10 股派息数(元)（含税）	0
每 10 股转增数（股）	0
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
公司 2019 年半年度不进行现金分红，也不送股和转增股本。	

### 三、承诺事项履行情况

#### (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陈建成	保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。	长期	否	是	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	长期	否	是	不适用	不适用

争		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。					
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	盈利预测及补偿 陈金海、葛坤洪	君海网络 2017 年、2018 年和 2019 年(以下简称“承诺年度”)的税后净利润数(以归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为计算依据)分别为 1.3 亿元、1.69 亿元和 2.197 亿元(以下简称“承诺利润”)。若承诺年度内的任一会计年度，君海网络实际利润数未能达到其对应会计年度承诺利润数的，陈金海、葛坤洪将根据相关盈利补偿条款及条件，以现金的方式对卧龙地产进行补偿。	2017 年 6 月 21 日； 2017 年、2018 年和 2019 年	是	是	不适用	不适用
其他承诺	股份限售 陈金海、葛坤洪	自 2017 年 6 月 22 日起 12 个月内，通过从二级市场收购等方式，认购卧龙地产相应股份，陈金海的增持价款不低于 6,000 万元，葛坤洪的增持价款不低于 2,000 万元。上述增持股份的锁定期均为三年，自对应的股份登记至陈金海、葛坤洪名下之日起 36 个月届满之日前不得转让。	2017 年 6 月 21 日； 购买股票后三年	是	是	不适用	不适用

#### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

## 五、破产重整相关事项

适用 不适用

## 六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

## 七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

## 八、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2019年1月8日，公司第八届董事会第五次会议、第八届监事会第三次会议审议通过《关于调整限制性股票回购价格与首次授予股票期权行权价格的议案》、《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》与《关于注销部分已授予未行权股票期权的议案》。	详见2019年1月9日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2019-002至007号公告
2019年1月28日，公司第八届董事会第六次会议、第八届监事会第四次会议审议通过《关于公司2018年股票期权与限制性股票激励计划预留股票期权授予的议案》。	详见2019年1月29日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2019-011至013号公告
2019年2月26日，公司本次激励计划预留股票期权的授予在中登公司完成相关登记手续。	详见2019年2月27日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2019-017号公告
2019年3月28日，公司完成对3位激励对象已获授未解锁的合计51万股限制性股票向中登公司申请办理回购过户手续，并收到了中登公司出具的《过户登记确认书》，上述51万股已授予未解锁的限制性股票于2019年3月29日注销。	详见2019年3月29日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2019-018号公告
2019年5月10日，公司完成对10名激励对象已获授未行权的共计102万份股票期权的注销事宜。	详见2019年5月14日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2019-028号公告
2019年5月15日，公司第八届董事会第九次会议、第八届监事会第七次会议审议通过《关于公司2018年首次授予的股票期权第一期行权与限制性股票第一期解锁条件成就的议案》、《关于公司2018年员工持股计划第一期业绩考核指标达成的议案》与《关于设立公司2019年员工持股计划的议案》。	详见2019年5月16日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2019-030至032号公告

2019 年 5 月 24 日, 公司股权激励计划限制性股票第一期解锁暨上市, 本次解锁股票数量为 81.60 万股。

详见 2019 年 5 月 21 日披露在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 公司临 2019-033 号公告

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司租赁卧龙电驱的办公楼, 年租金为 50 万元。	详见 2019 年 4 月 12 日披露在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 公司临 2019-021 公告
公司控股子公司卧龙物业为卧龙控股、卧龙电驱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 800 万元。	详见 2019 年 4 月 12 日披露在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 公司临 2019-021 公告
公司接受卧龙电驱委托代为管理卧龙电驱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 2019 年 4 月 12 日披露在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 公司临 2019-021 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

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二) 资产收购或股权收购、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

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露, 但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的, 应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

2017年6月3日，公司与君海网络签订了《关于卧龙地产集团股份有限公司与陈金海、葛坤洪及广州市动景计算机科技有限公司等3家企业关于广州君海网络科技有限公司之股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”）。根据《股权转让协议》中盈利补偿条款的约定，陈金海、葛坤洪承诺，君海网络2017年、2018年和2019年（以下简称“承诺年度”）的税后净利润数（以归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为计算依据）分别为1.3亿元、1.69亿元和2.197亿元（以下简称“承诺利润”）。

陈金海、葛坤洪承诺，若承诺年度内的任一会计年度，君海网络实际利润数未能达到其对应会计年度承诺利润数的，陈金海、葛坤洪将根据相关盈利补偿条款及条件，以现金的方式对卧龙地产进行补偿。

君海网络报告期内实现的未经审计的净利润为9,026.56万元，归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为8,860.67万元。

### (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

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 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

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
卧龙控股	间接控股股东					1,343,444.18	1,343,444.18
合计						1,343,444.18	1,343,444.18
关联债权债务形成原因		公司日常水电费、办公费用和车辆使用费由卧龙控股代垫，每年年底结算。					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无					

### (五) 其他重大关联交易

适用 不适用

### (六) 其他

适用 不适用

## 十一、 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	339,016.26					否	否	0	否	否	其他
本公司	公司本部	卧龙控股	10,000.00	2019.1.8	2019.1.8	2020.1.6	连带责任担保	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	5,000.00	2019.1.14	2019.1.14	2020.1.10	连带责任担保	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	30,000.00	2018.11.21	2018.11.21	2019.11.20	连带责任担保	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	5,000.00	2019.4.12	2019.4.12	2020.1.6	连带责任担保	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	3,000.00	2019.4.12	2019.4.12	2020.4.10	连带责任担保	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	2,000.00	2019.4.12	2019.4.12	2020.4.10	连带责任担保	否	否	0	是	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）							394,016.26						
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）							394,016.26						
担保总额占公司净资产的比例(%)							159.05						

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	55,000.00
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）	270,153.29
上述三项担保金额合计（C+D+E）	325,153.29
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>截止2019年6月30日，本公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额为339,016.26万元，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。</p>

### 3 其他重大合同

适用  不适用

2019 年 5 月 15 日，清远五洲与浙江宝业建设集团有限公司签订工程合同，合同价格为 23,638.48 万元。

### 十二、 上市公司扶贫工作情况

适用  不适用

### 十三、 可转换公司债券情况

适用  不适用

### 十四、 环境信息情况

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用  不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用  不适用

#### (三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用  不适用

公司及下属子公司不属于重点排污单位。经核查，报告期内，公司及下属子公司严格执行国家有关环境保护的法律法规，不存在违反环保法律法规的行为和污染事故纠纷，未因环境违法受到环保部门的行政处罚。

#### (四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用  不适用

### 十五、 其他重大事项的说明

#### (一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用  不适用

中华人民共和国财政部于近年颁布以下企业会计准则修订：

1、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）（统称“新金融工具准则”）。

2、《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）

本公司根据上述准则及通知规定的起始日开始执行，详细内容请参见财务报表附注中“重要会计政策和会计估计的变更”说明。

#### (二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用  不适用

#### (三) 其他

适用  不适用

截止 2019 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 116,000,000 股，占公司总股本的 16.54%，占卧龙置业持有本公司股份的 36.93%。

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	2,640,000	0.36				-1,326,000	-1,326,000	1,314,000	0.19
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,640,000	0.36				-1,326,000	-1,326,000	1,314,000	0.19
其中：境内非国有法人持股	90,000	0.01						90,000	0.01
境内自然人持股	2,550,000	0.35				-1,326,000	-1,326,000	1,224,000	0.18
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	725,057,460	99.64				-25,253,216	-25,253,216	699,804,244	99.81
1、人民币普通股	725,057,460	99.64				-25,253,216	-25,253,216	699,804,244	99.81
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	727,697,460	100.00				-26,579,216	-26,579,216	701,118,244	100.00

##### 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

(1) 回购股份注销：根据公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过的《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，公司自 2018 年 7 月 26 日至 2019 年 1 月 25 日期间以集中竞价方式进行了社会公众股的回购，累计回购的股份数量为 26,069,216 股，该部分股份于 2019 年 1 月 29 日注销。

(2) 限制性股票回购注销: 根据公司 2018 年第一次临时股东大会授权, 公司于 2019 年 1 月 8 日召开了公司第八届董事会第五次会议, 审议通过了《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》等议案, 同意回购注销夏钢峰、陈金海与葛坤洪三位激励对象合计已获授未解锁的 51 万股限制性股票, 该部分股份于 2019 年 3 月 29 日注销。

(3) 限制性股票解锁上市: 2019 年 5 月 24 日, 公司 2018 年股权激励计划限制性股票第一期解锁暨上市, 本次解锁股票数量为 81.60 万股。

上述公司回购的社会公众股和限制性股票注销、限制性股票解锁上市后, 公司总股本由 727,697,460 股变更为 701,118,244 股, 其中有限售条件股份为 1,314,000 股, 无限售流通股为 699,804,244 股。

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)  
适用 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

适用 不适用

## (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

单位: 万股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	9	0	0	9	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价	
倪宇泰	25	10.00	0	15.00	股权激励对象授予的限制性股票在锁定期	2019年5月24日
马亚军	18	7.20	0	10.80	股权激励对象授予的限制性股票在锁定期	2019年5月24日
核心人员 (管理、技术、业务)	212	64.40	-51	96.60	股权激励对象授予的限制性股票在锁定期	2019年5月24日
合计	264	81.60	-51	131.40	/	/

报告期减少限售股数 51 万股, 主要是回购注销夏钢峰、陈金海与葛坤洪三位激励对象合计已获授未解锁的 51 万股限制性股票, 该部分股份于 2019 年 3 月 29 日注销。

## 二、股东情况

### (一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	28,061
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	44.80	0	质押	116,000,000	境内非国有法人
陈金海	-180,000	8,800,019	1.26	0	质押	8,800,000	境内自然人
卧龙控股集团有限公司	0	8,184,610	1.17	0	无	0	境内非国有法人
刘卫凯	-366,638	8,170,000	1.17	0	无	0	未知
朱伟	-10,000	7,586,697	1.08	0	无	0	未知
王杰	-322,699	6,826,301	0.97	0	无	0	未知
叶兰芳	0	5,631,512	0.80	0	无	0	未知
范一栋	0	5,494,700	0.78	0	无	0	未知
任宝根	0	5,439,842	0.78	0	无	0	未知
杨藕珍	0	4,253,000	0.61	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		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			
陈金海	8,800,019		人民币普通股	8,800,019			
卧龙控股集团有限公司	8,184,610		人民币普通股	8,184,610			
刘卫凯	8,170,000		人民币普通股	8,170,000			
朱伟	7,586,697		人民币普通股	7,586,697			
王杰	6,826,301		人民币普通股	6,826,301			
叶兰芳	5,631,512		人民币普通股	5,631,512			
范一栋	5,494,700		人民币普通股	5,494,700			
任宝根	5,439,842		人民币普通股	5,439,842			
杨藕珍	4,253,000		人民币普通股	4,253,000			
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、陈金海外）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

√适用 □不适用

单位：万股

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	倪宇泰	15			股权激励限售，详见股权激励计划
2	马亚军	10.8			股权激励限售，详见股权激励计划

3	谢俊虎	10.8			股权激励限售, 详见股权激励计划
4	秦铭	10.8			股权激励限售, 详见股权激励计划
5	陈柏松	10.8			股权激励限售, 详见股权激励计划
6	黄建刚	10.8			股权激励限售, 详见股权激励计划
7	裘江	9			股权激励限售, 详见股权激励计划
8	娄淼君	9			股权激励限售, 详见股权激励计划
9	王益红	9			股权激励限售, 详见股权激励计划
10	王曾迪	7.2			股权激励限售, 详见股权激励计划
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述十位自然人股东均为公司股权激励对象, 相互之间不存在关联关系, 也不属于规定的一致行动人。			

**(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

#### (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

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

### 三、其他说明

适用 不适用

## 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	393,869	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

公司债券付息兑付情况

□适用 √不适用

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

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	浙江省杭州市江干区五星路201号
	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:

□适用 √不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

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40,000万元,投入保障性住房代建项目19,520万元,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、公司债券评级情况

√适用 □不适用

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2018年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，于2019年6月6日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露了《卧龙地产集团股份有限公司公司债券2019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。

定期跟踪评级报告每年出具一次，年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并发布定期跟踪评级结果及报告。

#### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

√适用 □不适用

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，随着公司房地产项目的陆续交付和结转，公司整体经营状况有望保持稳定增长，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

√适用 □不适用

报告期内，公司于2019年1月8日召开的第八届董事会第五次会议审议通过了《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》等议案，因本次限制性股票回购注销将减少公司注册资本，根据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《卧龙地产集团股份有限公司2013年公开发行公司债券之受托管理协议》的相关规定，本期债券受托管理人浙商证券召集召开卧龙地产2019年第一次“13卧龙债”债券持有人会议。

本次会议原定于2019年1月30日召开，因拟出席本次会议的债券持有人所代表的债券张数占本期未偿还债券张数总额的比例未达到二分之一以上，本次会议召集人决定将本次会议延期至2019年2月14日召开。2019年2月14日，公司在浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号公司办公楼会议室召开了2019年第一次“13卧龙债”债券持有人会议，审议《关于卧龙地产集团股份有限公司回购注销部分已授予未解锁限制性股票减少注册资本相关事项的议案》，该议案未形成有效决议。

#### 七、公司债券受托管理人履职情况

√适用 □不适用

浙商证券作为公司“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2019年6月10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（2018年度）》（详见公司于2019年6月10日在上交所网站（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

√适用 □不适用

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	1.40	1.51	-7.28	
速动比率	0.66	0.52	26.92	主要是房产回款增加，货币资金增加
资产负债率（%）	67.14	62.06	8.19	
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	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	17.09	10.94	56.22	主要是利息支出减少
利息偿付率（%）	100.00	100.00	0	

九、关于逾期债项的说明

适用 不适用

十、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十一、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 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

2019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	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	2,722,833,713.66	1,523,063,021.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	18,023,560.99	17,853,293.07
应收款项融资			
预付款项	七、7	25,579,098.79	13,111,216.60
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	51,216,620.98	50,099,447.32
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	3,412,157,393.70	3,343,264,466.34
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	276,945,344.77	151,731,935.89
流动资产合计		6,506,755,732.89	5,099,123,380.36
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			18,853,951.84
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、16	947,123,427.99	927,953,436.21
其他权益工具投资	七、17	18,853,951.84	0

其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、19	44,845,700.00	44,845,700.00
固定资产	七、20	7,389,886.92	7,861,753.71
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	3,089,958.82	3,127,691.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	629,590.93	
递延所得税资产	七、29	13,934,558.12	11,857,999.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,035,867,074.62	1,014,500,533.07
资产总计		7,542,622,807.51	6,113,623,913.43
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、35	583,046,095.58	666,987,590.71
预收款项	七、36	3,422,689,192.73	2,197,507,242.53
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	3,761,605.42	7,992,201.20
应交税费	七、38	578,624,669.84	461,971,633.53
其他应付款	七、39	69,120,509.80	53,191,896.55
其中：应付利息		27,963,261.32	10,101,302.16
应付股利		63,500.00	54,500.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		4,657,242,073.37	3,387,650,564.52
<b>非流动负债：</b>			

保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	七、44	393,460,176.95	392,624,157.33
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、29	13,704,349.46	13,745,817.77
其他非流动负债			
非流动负债合计		407,164,526.41	406,369,975.10
负债合计		5,064,406,599.78	3,794,020,539.62
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、51	701,118,244.00	727,697,460.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、53	19,783,239.12	24,265,826.73
减：库存股	七、54	3,916,800.00	118,156,490.76
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、57	159,196,390.08	238,635,664.84
一般风险准备			
未分配利润	七、58	1,601,078,436.09	1,446,015,508.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,477,259,509.29	2,318,457,969.39
少数股东权益		956,698.44	1,145,404.42
所有者权益（或股东权益）合计		2,478,216,207.73	2,319,603,373.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,542,622,807.51	6,113,623,913.43

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

2019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	2019年6月30日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		430,981,187.62	275,775,140.63
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七、2	1,068,772,765.98	1,140,274,581.09
其中: 应收利息		980,567.78	1,029,747.33
应收股利			
存货		2,695,884.00	2,695,884.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		434,300.71	310,286.73
流动资产合计		1,502,884,138.31	1,419,055,892.45
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			18,853,951.84
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,257,145,572.67	2,237,975,580.89
其他权益工具投资		18,853,951.84	
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产		2,244,921.81	2,279,809.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		561,862.08	561,862.08
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		389,200,000.00	389,200,000.00
非流动资产合计		2,668,006,308.40	2,648,871,204.08
资产总计		4,170,890,446.71	4,067,927,096.53
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,409,440.61	2,967,873.95
应交税费		141,568.19	277,908.23
其他应付款		1,134,051,468.12	997,599,720.07
其中：应付利息		27,963,261.32	10,101,302.16
应付股利		63,500.00	54,500.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,135,602,476.92	1,000,845,502.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		393,460,176.95	392,624,157.33
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		393,460,176.95	392,624,157.33
负债合计		1,529,062,653.87	1,393,469,659.58
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）		701,118,244.00	727,697,460.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		384,256,600.84	468,178,463.21
减：库存股		3,916,800.00	118,156,490.76
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		242,031,711.68	242,031,711.68
未分配利润		1,318,338,036.32	1,354,706,292.82
所有者权益（或股东权益）合计		2,641,827,792.84	2,674,457,436.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,170,890,446.71	4,067,927,096.53

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**  
2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入		783,534,627.98	1,414,456,820.62
其中:营业收入	七、59	783,534,627.98	1,414,456,820.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		536,139,241.73	1,139,121,231.35
其中:营业成本	七、59	327,926,209.00	940,623,524.99
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			
税金及附加	七、60	150,713,235.88	108,579,538.82
销售费用	七、61	41,613,712.07	42,745,726.72
管理费用	七、62	27,325,477.59	39,996,467.34
研发费用	七、63		19,737,717.16
财务费用	七、64	-11,439,392.81	-12,561,743.68
其中:利息费用		9,823,396.54	27,871.36
利息收入		-21,454,402.10	-12,618,764.53
加:其他收益	七、65	19,815.42	5,506,178.15
投资收益(损失以“-”号填列)	七、66	43,669,991.78	9,996,997.34
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		43,669,991.78	9,996,997.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、70	-1,155,055.84	-5,182,113.55
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、71	13,258.33	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		289,943,395.94	285,656,651.21

加：营业外收入	七、72	49,174.97	625,496.65
减：营业外支出	七、73	1,271,665.49	55,440.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		288,720,905.42	286,226,707.10
减：所得税费用	七、74	63,734,859.49	57,395,181.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		224,986,045.93	228,831,525.47
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		224,986,045.93	228,831,525.47
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		225,174,751.91	183,440,245.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-188,705.98	45,391,279.95
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）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8.外币财务报表折算差额			
9.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		224,986,045.93	228,831,525.47

归属于母公司所有者的综合收益总额		225,174,751.91	183,440,245.52
归属于少数股东的综合收益总额		-188,705.98	45,391,279.95
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.315	0.252
（二）稀释每股收益(元/股)		0.315	0.252

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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
一、营业收入	十七、4	235,849.05	235,849.05
减：营业成本			
税金及附加		30,832.17	8,008.78
销售费用			
管理费用		12,523,851.79	10,027,703.58
研发费用			
财务费用		15,412,986.93	27,760,115.70
其中：利息费用		18,724,896.18	27,971,578.72
利息收入		-3,320,643.93	-219,858.86
加：其他收益		11,068.05	
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	61,467,145.94	327,146,847.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		43,669,991.78	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		33,746,392.15	289,586,868.84
加：营业外收入			
减：营业外支出		2,824.25	0
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		33,743,567.90	289,586,868.84
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		33,743,567.90	289,586,868.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		33,743,567.90	289,586,868.84

(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8.外币财务报表折算差额			
9.其他			
六、综合收益总额		33,743,567.90	289,586,868.84
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<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		2,069,016,290.46	1,440,259,435.22
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			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	33,205,705.46	43,709,787.44
经营活动现金流入小计		2,102,221,995.92	1,483,969,222.66
购买商品、接受劳务支付的现金		516,930,075.84	988,223,253.33
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			
为交易目的而持有的金融资产净增加额			
拆出资金净增加额			
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		20,417,199.08	43,975,634.65
支付的各项税费		253,085,943.95	189,367,590.13
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	63,628,442.25	115,587,755.06
经营活动现金流出小计		854,061,661.12	1,337,154,233.17
经营活动产生的现金流量净额		1,248,160,334.80	146,814,989.49
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			985,673.08
取得投资收益收到的现金		24,500,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		111,000.00	
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		24,611,000.00	985,673.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,033,088.95	5,843,931.52
投资支付的现金			5,558,800.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、76		250,000,000.00
投资活动现金流出小计		1,033,088.95	261,402,731.52
投资活动产生的现金流量净额		23,577,911.05	-260,417,058.44
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			8,160,000.00
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			8,160,000.00
偿还债务支付的现金			3,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,362,935.93	72,523,195.83
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	七、76	1,604,617.40	
筹资活动现金流出小计		71,967,553.33	75,523,195.83
筹资活动产生的现金流量净额		-71,967,553.33	-67,363,195.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			350,253.13
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	七、77	1,199,770,692.52	-180,615,011.65
加：期初现金及现金等价物余额	七、77	1,513,063,021.14	1,870,091,364.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	七、77	2,712,833,713.66	1,689,476,353.12

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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年半年度	2018年半年度
<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		250,000.00	250,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		339,373,129.50	804,300,321.67
经营活动现金流入小计		339,623,129.50	804,550,321.67

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		7,287,343.70	12,320,425.89
支付的各项税费		870,837.91	1,198,283.43
支付其他与经营活动有关的现金		146,635,526.11	732,195,814.15
经营活动现金流出小计		154,793,707.72	745,714,523.47
经营活动产生的现金流量净额		184,829,421.78	58,835,798.20
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			985,673.08
取得投资收益收到的现金		42,346,333.71	27,296,805.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		42,346,333.71	28,282,478.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,155.17	2,923.08
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		2,155.17	2,923.08
投资活动产生的现金流量净额		42,344,178.54	28,279,555.18
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			8,160,000.00
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			8,160,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,362,935.93	72,505,746.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,604,617.40	
筹资活动现金流出小计		71,967,553.33	72,505,746.00
筹资活动产生的现金流量净额		-71,967,553.33	-64,345,746.00
<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>		155,206,046.99	22,769,607.38
加：期初现金及现金等价物余额		275,775,140.63	53,742,857.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		430,981,187.62	76,512,464.62

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  
2019年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	2019年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	727,697,460.00				24,265,826.73	118,156,490.76			238,635,664.84		1,446,015,508.58		2,318,457,969.39	1,145,404.42	2,319,603,373.81
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	727,697,460.00				24,265,826.73	118,156,490.76			238,635,664.84		1,446,015,508.58		2,318,457,969.39	1,145,404.42	2,319,603,373.81
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-26,579,216.00				-4,482,587.61	-114,239,690.76			-79,439,274.76		155,062,927.51		158,801,539.90	-188,705.98	158,612,833.92
(一)综合收益总额											225,174,751.91		225,174,751.91	-188,705.98	224,986,045.93
(二)所有者投入和减少资本	-26,579,216.00				-4,482,587.61	-114,239,690.76			-79,439,274.76				3,738,612.39		3,738,612.39
1.所有者投入的普通股															

2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-510,000.00			1,127,412.39	-4,243,200.00							4,860,612.39		4,860,612.39
4. 其他	-26,069,216.00			-5,610,000.00	-109,996,490.76			-79,439,274.76				-1,122,000.00		-1,122,000.00
(三) 利润分配										-70,111,824.40		-70,111,824.40		-70,111,824.40
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										-70,111,824.40		-70,111,824.40		-70,111,824.40
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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														

(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	701,118,244.00				19,783,239.12	3,916,800.00			159,196,390.08		1,601,078,436.09		2,477,259,509.29	956,698.44	2,478,216,207.73

项目	2018 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	实收资本(或股本)	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		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	725,147,460.00				15,805,709.48			204,384,369.95		976,188,096.06		1,921,525,635.49	120,427,417.19	2,041,953,052.68	
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			204,384,369.95		976,188,096.06		1,921,525,635.49	120,427,417.19	2,041,953,052.68	
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	2,550,000.00				7,145,179.47	8,160,000.00				110,670,499.52		112,205,678.99	45,391,279.95	157,596,958.94	
(一) 综合收益总额										183,440,245.52		183,440,245.52	45,391,279.95	228,831,525.47	

(二) 所有者投入和减少资本	2,550,000.00				7,145,179.47	8,160,000.00						1,535,179.47		1,535,179.47
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额	2,550,000.00				7,145,179.47	8,160,000.00						1,535,179.47		1,535,179.47
4. 其他														
(三) 利润分配												-72,769,746.00	-72,769,746.00	-72,769,746.00
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												-72,769,746.00	-72,769,746.00	-72,769,746.00
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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收														

益结转留存收益													
6. 其他													
(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	727,697,460.00				22,950,888.95	8,160,000.00		204,384,369.95	1,086,858,595.58		2,033,731,314.48	165,818,697.14	2,199,550,011.62

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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年半年度										
	实收资本（或股本）	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	727,697,460.00				468,178,463.21	118,156,490.76			242,031,711.68	1,354,706,292.82	2,674,457,436.95
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	727,697,460.00				468,178,463.21	118,156,490.76			242,031,711.68	1,354,706,292.82	2,674,457,436.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-26,579,216.00				-83,921,862.37	-114,239,690.76				-36,368,256.50	-32,629,644.11
（一）综合收益总额										33,743,567.90	33,743,567.90

(二) 所有者投入和减少资本	-26,579,216.00				-83,921,862.37	-114,239,690.76				3,738,612.39	
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-510,000.00				1,127,412.39	-4,243,200.00				4,860,612.39	
4. 其他	-26,069,216.00				-85,049,274.76	-109,996,490.76				-1,122,000.00	
(三) 利润分配									-70,111,824.40	-70,111,824.40	
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配									-70,111,824.40	-70,111,824.40	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(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	701,118,244.00				384,256,600.84	3,916,800.00			242,031,711.68	1,318,338,036.32	2,641,827,792.84

项目	2018 年半年度										
	实收资本 (或股本)	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				207,780,416.79	1,119,214,384.82	2,511,860,607.57
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				207,780,416.79	1,119,214,384.82	2,511,860,607.57
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	2,550,000.00				7,145,179.44	8,160,000.00				216,817,122.84	218,352,302.28
(一) 综合收益总额										289,586,868.84	289,586,868.84
(二) 所有者投入和减少资本	2,550,000.00				7,145,179.44	8,160,000.00					1,535,179.44
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额	2,550,000.00				7,145,179.44	8,160,000.00					1,535,179.44
4. 其他											
(三) 利润分配										-72,769,746.00	-72,769,746.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-72,769,746.00	-72,769,746.00
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(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	727,697,460.00				466,863,525.40	8,160,000.00			207,780,416.79	1,336,031,507.66	2,730,212,909.85

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

√适用 □不适用

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，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(以下简称“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。

截至2018年12月31日，本公司累计发行股本总数727,697,460.00股，注册资本为727,697,460.00元。2019年1月29日注销公司通过集中竞价交易方式回购公司股份26,069,216股，2019年3月29日注销公司回购股权激励计划限制性股票510,000股，截止2019年6月30日本公司累计发行股本总数701,118,244股，注册资本为701,118,244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，最终母公司为卧龙控股集团有限公司。最终控制人为陈建成。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2019年6月30日止，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
绍兴市卧龙两湖置业有限公司
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
浙江卧龙园林景观工程有限公司
浙江龙和商贸有限公司
绍兴卧龙物业管理有限公司
耀江神马实业(武汉)有限公司
清远市五洲实业投资有限公司
上海卧龙资产管理有限公司
南防集团上海尼福电气有限公司

### 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

√适用 □不适用

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：

适用 不适用

### 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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 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。

#### (1) 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。

#### (2) 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。

#### (3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

当本公司是合营安排的合营方，享有该安排相关资产且承担该安排相关负债时，为共同经营。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“七 16、长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### 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

适用 不适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### 1、金融资产的分类与计量

自2019年1月1日起适用的会计政策

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于非交易性权益工具投资，本公

司在初始确认时确定是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。

#### 2019年1月1日前适用的会计政策

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

### 自2019年1月1日起适用的会计政策

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

#### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

#### （5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，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。

#### （6）以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

### 2019年1月1日前适用的会计政策

#### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

#### （2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。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。

### （5）其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

## 4、金融负债终止确认条件

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

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

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

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 5、金融资产和金融负债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

自2019年1月1日起适用的会计政策

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。预期信用损失的计量取决于金融资产自初始确认后是否发生信用风险显著增加。

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

通常逾期超过30日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

### 2019年1月1日前适用的会计政策

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

#### （1）可供出售金融资产的减值准备

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

#### （2）持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

自2019年1月1日起适用的会计政策

#### （1）应收账款

对于应收账款，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司将该应收账款按类似信用风险特征（账龄）进行组合，并基于所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，对该应收账款坏账准备的计提比例进行估计如下：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内(含1年)	
1-2年(含2年)	10.00
2-3年(含3年)	30.00
3-4年(含4年)	50.00
4-5年(含5年)	80.00
5年以上	100.00

提示：以上示例是假设公司采用账龄作为类似信用风险特征对应收账款进行组合，仅供参考，企业需根据实际情况进行修改。此外，对于包含重大融资成分的应收账款，企业也可以选择采用一般金融资产的减值方法，即比照前述金融资产（不含应收款项）的减值损失计量方法处理。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

自2019年1月1日起适用的会计政策，对于其他应收款项的减值损失计量，比照前述金融资产（不含应收款项）的减值损失计量方法处理。

### 15. 存货

适用 不适用

#### 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

存货发出时按加权平均法计价。

#### 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。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，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。

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

(1) 低值易耗品采用一次转销法

(2) 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

**(3) 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。

**16. 持有待售资产**

适用 不适用

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

**17. 债权投资**

**债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**18. 其他债权投资**

**其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**19. 长期应收款**

**长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**20. 长期股权投资**

适用 不适用

**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****(1) 企业合并形成的长期股权投资**

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。

#### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

#### (1) 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。

#### (2) 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“三、（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“三、（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，按照投资合同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。

#### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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。

## 21. 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）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该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。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。

## 22. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

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：

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

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%	5.28-19.00%
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	5-8	5.00%	11.875-19.00%
办公设备	年限平均法	3-5	5.00%	19.00-31.67%
其他设备	年限平均法	3-5	5.00%	19.00-31.67%

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

√适用 □不适用

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：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 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；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 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。

**23. 在建工程**

√适用 □不适用

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。

**24. 借款费用**

√适用 □不适用

**1、借款费用资本化的确认原则**

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

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

**2、借款费用资本化期间**

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

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

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

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

**3、暂停资本化期间**

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

**4、借款费用资本化率、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。

## 25. 生物资产

适用 不适用

## 26. 油气资产

适用 不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

#### 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

#### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50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
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

每年度终了，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，本期末末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

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。

#### 4、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

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。

#### 5、开发阶段支出资本化的具体条件

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (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。

#### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

#### 29. 长期资产减值

适用 不适用

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。

#### 30. 长期待摊费用

适用 不适用

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。

### 31. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (1) 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。

##### (2) 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 37、应付职工薪酬”。

#### (3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

### 32. 预计负债

适用 不适用

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

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

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

#### 2. 各类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。

### 33. 租赁负债

适用 不适用

### 34. 股份支付

适用 不适用

本公司的股份支付是为了获取职工[或其他方]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。

## 35. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 36. 收入

适用 不适用

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：在房产完工并业主验收合格，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。

## 37. 政府补助

适用 不适用

### 1、类型

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

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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。

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。

### 2、确认时点

在实际收到时，将其确认为政府补助。

### 3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

### 38. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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。

### 39. 租赁

#### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。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相关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

√适用 □不适用

(1) 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。

(2) 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。

**40. 其他重要的会计政策和会计估计**

□适用 √不适用

**41. 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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017年,财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》(以上4项准则以下统称“新金融工具准则”),并要求境内上市的企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则。本公司自规定之日起开始执行。	按财政部规定执行	资产负债表中:“可供出售金融资产”科目金额调整-18,853,951.84元,“其他权益工具投资”科目金额调整18,853,951.84元。
根据财政部2019年4月30日发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)要求,本公司对财务报表格式进行修订,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。	按财政部规定执行	资产负债表中:1、“应收票据及应收账款”科目金额调整-17,853,293.07元,“应收账款”科目金额调整17,853,293.07元;2、“应付票据及应付账款”科目金额调整-666,987,590.71元,“应付账款”科目金额调整666,987,590.71元。

其他说明:

无

**(2). 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**(3). 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况**

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,523,063,021.14	1,523,063,021.14	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	17,853,293.07	17,853,293.07	

应收款项融资			
预付款项	13,111,216.60	13,111,216.60	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	50,099,447.32	50,099,447.32	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,343,264,466.34	3,343,264,466.34	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	151,731,935.89	151,731,935.89	
流动资产合计	5,099,123,380.36	5,099,123,380.36	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	18,853,951.84		-18,853,951.84
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	927,953,436.21	927,953,436.21	
其他权益工具投资		18,853,951.84	18,853,951.84
其他非流动金融资产			
投资性房地产	44,845,700.00	44,845,700.00	
固定资产	7,861,753.71	7,861,753.71	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,127,691.62	3,127,691.62	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	11,857,999.69	11,857,999.69	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,014,500,533.07	1,014,500,533.07	
资产总计	6,113,623,913.43	6,113,623,913.43	
<b>流动负债：</b>			

短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	666,987,590.71	666,987,590.71	
预收款项	2,197,507,242.53	2,197,507,242.53	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	7,992,201.20	7,992,201.20	
应交税费	461,971,633.53	461,971,633.53	
其他应付款	53,191,896.55	53,191,896.55	
其中：应付利息	10,101,302.16	10,101,302.16	
应付股利	54,500.00	54,500.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	3,387,650,564.52	3,387,650,564.52	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	392,624,157.33	392,624,157.33	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	13,745,817.77	13,745,817.77	
其他非流动负债			
非流动负债合计	406,369,975.10	406,369,975.10	
负债合计	3,794,020,539.62	3,794,020,539.62	

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	727,697,460.00	727,697,460.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	24,265,826.73	24,265,826.73	
减：库存股	118,156,490.76	118,156,490.76	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	238,635,664.84	238,635,664.84	
一般风险准备			
未分配利润	1,446,015,508.58	1,446,015,508.58	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,318,457,969.39	2,318,457,969.39	
少数股东权益	1,145,404.42	1,145,404.42	
所有者权益（或股东权益）合计	2,319,603,373.81	2,319,603,373.81	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,113,623,913.43	6,113,623,913.43	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会【2017】9号）及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号），本公司于2019年1月1日起执行上述新金融会计准则，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新金融工具准则年度，调整当年年初财务报表相关科目。本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	275,775,140.63	275,775,140.63	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,140,274,581.09	1,140,274,581.09	
其中：应收利息	1,029,747.33	1,029,747.33	
应收股利			

存货	2,695,884.00	2,695,884.00	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	310,286.73	310,286.73	
流动资产合计	1,419,055,892.45	1,419,055,892.45	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	18,853,951.84		-18,853,951.84
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,237,975,580.89	2,237,975,580.89	
其他权益工具投资		18,853,951.84	18,853,951.84
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	2,279,809.27	2,279,809.27	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	561,862.08	561,862.08	
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	389,200,000.00	389,200,000.00	
非流动资产合计	2,648,871,204.08	2,648,871,204.08	
资产总计	4,067,927,096.53	4,067,927,096.53	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	2,967,873.95	2,967,873.95	
应交税费	277,908.23	277,908.23	
其他应付款	997,599,720.07	997,599,720.07	

其中：应付利息	10,101,302.16	10,101,302.16	
应付股利	54,500.00	54,500.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	1,000,845,502.25	1,000,845,502.25	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	392,624,157.33	392,624,157.33	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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	392,624,157.33	392,624,157.33	
负债合计	1,393,469,659.58	1,393,469,659.58	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	727,697,460.00	727,697,460.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	468,178,463.21	468,178,463.21	
减：库存股	118,156,490.76	118,156,490.76	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	242,031,711.68	242,031,711.68	
未分配利润	1,354,706,292.82	1,354,706,292.82	
所有者权益（或股东权益）合计	2,674,457,436.95	2,674,457,436.95	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,067,927,096.53	4,067,927,096.53	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于2017年颁布了修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会【2017】7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会【2017】8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会【2017】9号）及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会【2017】14号），本公司于2019年1月1日起执行上述新金融会计准则，根据衔接规定，对可比期间信息

不予调整，首次执行新金融工具准则年度，调整当年年初财务报表相关科目。本次会计政策变更不会对公司以前年度的财务状况、经营成果产生影响。

#### (4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 42. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
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缴	超率累进税率

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

#### 2. 税收优惠

适用 不适用

#### 3. 其他

适用 不适用

### 七、合并财务报表项目注释

#### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	35,182.11	56,493.86
银行存款	2,712,798,531.55	1,513,006,527.28
其他货币资金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	2,722,833,713.66	1,523,063,021.14
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明：

截至 2019 年 6 月 30 日，其他货币资金中人民币 10,000,000.00 元为本公司之子公司两湖置业保函保证金存款，履约期间使用权受到限制，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。

**2、交易性金融资产**

□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

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**5、应收账款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	2,070,520.79
其中：1年以内分项	
1年以内小计	2,070,520.79
1至2年	355,057.52
2至3年	
3年以上	
3至4年	
4至5年	23,784,730.97
5年以上	43,740.00
合计	26,254,049.28

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

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(%)	
按单项计提坏账准备	23,784,730.97	90.59	8,151,242.54	34.27	15,633,488.43	23,784,730.97	93.67	7,457,649.75	31.35	16,327,081.22
其中：										
按组合计提坏账准备	2,469,318.31	9.41	79,245.75	3.21	2,390,072.56	1,607,996.46	6.33	81,784.61	5.09	1,526,211.85
其中：										
无风险组合										
账龄组合	2,469,318.31	9.41	79,245.75	3.21	2,390,072.56	1,607,996.46	6.33	81,784.61	5.09	1,526,211.85
合计	26,254,049.28	/	8,230,488.29	/	18,023,560.99	25,392,727.43	/	7,539,434.36	/	17,853,293.07

按单项计提坏账准备：

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
客户一	23,784,730.97	8,151,242.54	34.27	金额重大，按预计可收回金额现值单独测试
合计	23,784,730.97	8,151,242.54	34.27	/

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	2,070,520.79		
1至2年 (含2年)	355,057.52	35,505.75	10.00
2至3年 (含3年)			30.00
3至4年 (含4年)			50.00
4至5年 (含5年)			80.00
5年以上	43,740.00	43,740.00	100.00
合计	2,469,318.31	79,245.75	6.33

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	7,539,434.36	693,592.79	2,538.86		8,230,488.29
合计	7,539,434.36	693,592.79	2,538.86		8,230,488.29

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

√适用 □不适用

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	23,784,730.97	90.59	8,151,242.54
客户二	1,033,890.16	3.94	
客户三	603,211.78	2.30	

客户四	355,057.52	1.35	35,505.75
客户五	105,921.06	0.40	
合计	25,882,811.49	98.58	8,186,748.29

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**6、 应收款项融资**

□适用 √不适用

**7、 预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

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	14,376,881.71	56.21	4,210,550.66	32.11
1至2年	7,591,783.29	29.68	6,052,575.33	46.16
2至3年	1,793,533.85	7.01	1,735,585.86	13.24
3年以上	1,816,899.94	7.10	1,112,504.75	8.49
合计	25,579,098.79	100.00	13,111,216.60	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：

预付绍兴市上虞区舜兴电力有限公司电力工程款 4,554,962.00 元和绍兴市上虞区供水有限公司工程水电费 5,048,791.54 元（其中一年以上 3,016,605.33 元），由于工程进度原因，该款项尚未结算。

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	11,062,461.00	43.25
供应商二	5,048,791.54	19.74
供应商三	4,554,962.00	17.81
供应商四	1,534,791.62	6.00
供应商五	874,040.21	3.42
合计	23,075,046.37	90.22

其他说明

适用 不适用**8、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	51,216,620.98	50,099,447.32
合计	51,216,620.98	50,099,447.32

其他说明：

适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(1). 应收股利**适用 不适用**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**其他应收款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1年以内	14,259,614.14
其中：1年以内分项	
1年以内小计	14,259,614.14
1至2年	23,646,756.24
2至3年	1,639,482.72
3年以上	

3至4年	14,254,329.66
4至5年	900,617.48
5年以上	7,645,931.78
合计	62,346,732.02

## (2). 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	4,866,588.07	4,076,270.04
员工借款	327,281.53	29,500.00
押金及保证金	36,661,682.04	45,948,468.29
往来款	12,439,063.52	10,278,944.17
其他	8,052,116.86	432,373.95
合计	62,346,732.02	60,765,556.45

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	3,020,177.35		7,645,931.78	10,666,109.13
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	959,859.10			959,859.10
本期转回	495,857.19			495,857.19
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额	3,484,179.26		7,645,931.78	11,130,111.04

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	10,666,109.13	959,859.10	495,857.19		11,130,111.04
合计	10,666,109.13	959,859.10	495,857.19		11,130,111.04

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

**(6). 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
绍兴市国土局上虞区分局	保证金	30,440,000.00	1-4 年	48.82	
武汉市协力服务中心	往来款	6,748,930.00	5 年以上	10.82	6,748,930.00
绍兴市上虞区房地产管理中心住宅物业保修金专户	往来款	3,723,475.12	2-3 年以内	5.97	174,155.50
浙江宝业建设集团有限公司（一标）	保证金	2,936,888.37	1 年以内	4.71	
维修基金	往来款	2,794,625.50	2-4 年	4.48	7,390.40
合计	/	46,643,918.99	/	74.80	6,930,475.90

**(7). 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**9、 存货****(1). 存货分类**

√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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
消耗性生物资产	473,189.87		473,189.87	1,778,503.09		1,778,503.09
开发成本	2,639,212,280.75		2,639,212,280.75	2,247,195,335.01		2,247,195,335.01
开发产品	556,877,687.86		556,877,687.86	879,454,681.87		879,454,681.87
拟开发土地	167,672,452.29		167,672,452.29	166,166,636.64		166,166,636.64
出租开发产品	47,921,782.93		47,921,782.93	48,669,309.73		48,669,309.73
合计	3,412,157,393.70		3,412,157,393.70	3,343,264,466.34		3,343,264,466.34

## (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
五洲世纪城	2018年4月	2020年7月	60,000.00	364,091,045.12	201,581,102.57
天香南园	2015年10月	2020年7月	120,000.00	550,904,742.79	483,335,696.14
上虞东方郡	2018年7月	2021年2月	127,000.00	905,898,674.24	846,086,684.15
银湖湾	2017年12月	2019年12月	55,000.00	525,466,427.94	464,692,509.94
武汉东方郡	2016年9月	2020年8月	60,000.00	291,985,510.92	250,718,368.13
上海尼福	2019年10月			865,879.74	780,974.08
合计				2,639,212,280.75	2,247,195,335.01

## (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
五洲世纪城一期	2012年	10,179,516.07		135,611.12	10,043,904.95
五洲世纪城二期	2015年	69,066,497.30		4,756,348.91	64,310,148.39
武汉丽景湾一期	2005年	8,148,038.17		119,703.68	8,028,334.49
武汉丽景湾二期	2009年	1,087,060.52		70,259.52	1,016,801.00
武汉丽景湾四期	2012年	311,420.16		64,006.92	247,413.24
武汉丽景湾六期	2014年	654,054.48		54,504.54	599,549.94
墨水湖边	2014-2018年	532,683,038.51		305,981,844.31	226,701,194.20
天香南园一期	2018年	13,591,664.51			13,591,664.51
天香南园(华庭)	2007-2013年	37,942,778.37			37,942,778.37
清远万商豪苑二期	2018年	61,389,773.93		11,394,715.01	49,995,058.92
清远万商豪苑一期	2018年	144,170,235.85			144,170,235.85
合计		879,454,681.87		322,576,994.01	556,877,687.86

## (3) 拟开发土地

项目	土地面积 (平方米)	拟开发建筑面积 (平方米)	预计开工时间	期末余额	期初余额
五洲世纪城	200,367.32	574,216.00	2019年8月	167,672,452.29	166,166,636.64
合计				167,672,452.29	166,166,636.64

## (4) 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
五洲世纪城商贸城A区	2009年	43,719,962.49	3,890,367.51		571,495.22		43,719,962.49	4,461,862.73
天香南园(华庭商铺)	2013年	9,688,831.98	849,117.23		176,031.58		9,688,831.98	1,025,148.81
合计		53,408,794.47	4,739,484.74		747,526.80		53,408,794.47	5,487,011.54

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

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		
南园(天香华庭商铺)	6,386,930.41				6,386,930.41	
清远五洲	4,843,200.39		585,727.68		4,257,472.71	
耀江神马	389,949.71				389,949.71	
墨水湖边	68,277,898.59		32,203,994.55		36,073,904.04	
天香南园	48,475,530.62	7,711,728.87			56,187,259.49	9.07
合计	128,373,509.72	7,711,728.87	32,789,722.23		103,295,516.36	

## (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

其他说明：

适用 不适用

## 10、持有待售资产

适用 不适用

## 11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

**12、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
营业税	1,176,800.87	1,175,860.62
城建税	6,749,652.60	7,383,426.72
教育费附加	4,706,938.84	4,961,878.36
水利建设费	68,143.20	68,143.20
土地增值税	63,486,230.95	41,846,454.28
企业所得税	34,632,230.63	12,688,152.39
待抵扣进项税	134,339,687.20	62,827,861.97
房产税	1,163,042.01	2,609,104.94
预交增值税	30,622,618.47	18,171,053.41
合计	276,945,344.77	151,731,935.89

其他说明：

无

**13、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

**14、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**15、长期应收款****(1). 长期应收款情况**

□适用 √不适用

**(2). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

**(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款**

□适用 √不适用

**(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**16、长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
君海网络	927,953,436.21			43,669,991.78			24,500,000.00			947,123,427.99	
小计	927,953,436.21			43,669,991.78			24,500,000.00			947,123,427.99	
合计	927,953,436.21			43,669,991.78			24,500,000.00			947,123,427.99	

其他说明

无

**17、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
龙信投资	18,343,832.89	18,343,832.89
歌斐鸿乾	510,118.95	510,118.95
合计	18,853,951.84	18,853,951.84

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》(财会【2017】7 号)、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》(财会【2017】8 号)及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(财会【2017】14 号)，并要求境内上市公司自 2019 年 1 月 1 日起施行。

公司于 2019 年 1 月 1 日起首次执行上述新金融会计准则。对原计入“可供出售金融资产”的权益工具投资 18,853,951.84 元，计入“其他权益工具投资”。

**18、其他非流动金融资产**

□适用 √不适用

**19、投资性房地产**

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	合计
一、期初余额	44,845,700.00	44,845,700.00
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	44,845,700.00	44,845,700.00

**四、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

√适用 □不适用

1、截至 2019 年 6 月 30 日，无抵押或担保的投资性房地产；

2、本公司的投资性房地产主要为房产与建筑物，并以经营租赁的形式租给第三方。

**20、固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	7,389,886.92	7,861,753.71
固定资产清理		
合计	7,389,886.92	7,861,753.71

其他说明：

无

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	办公及其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	10,907,504.03	2,492,922.96	15,492,646.02	4,106,227.18	32,999,300.19
2.本期增加金额		423,239.13		2,930.17	426,169.30
(1) 购置		423,239.13		2,930.17	426,169.30
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		56,485.00	136,544.70	18,611.75	211,641.45
(1) 处置或报废		56,485.00	136,544.70	18,611.75	211,641.45
4.期末余额	10,907,504.03	2,859,677.09	15,356,101.32	4,090,545.60	33,213,828.04
二、累计折旧					
1.期初余额	7,336,857.22	2,211,909.66	11,770,594.34	3,818,185.26	25,137,546.48
2.本期增加金额	239,009.70	59,761.09	435,452.46	72,647.61	806,870.86
(1) 计提	239,009.70	59,761.09	435,452.46	72,647.61	806,870.86
3.本期减少金额		53,660.75	51,572.95	15,242.52	120,476.22
(1) 处置或报废		53,660.75	51,572.95	15,242.52	120,476.22
4.期末余额	7,575,866.92	2,218,010.00	12,154,473.85	3,875,590.35	25,823,941.12
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	3,331,637.11	641,667.09	3,201,627.47	214,955.25	7,389,886.92
2.期初账面价值	3,570,646.81	281,013.30	3,722,051.68	288,041.92	7,861,753.71

**(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：

适用 不适用

**固定资产清理**

适用 不适用

**21、 在建工程****项目列示**

适用 不适用

其他说明：

无

**在建工程****(1). 在建工程情况**

适用 不适用

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

适用 不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**工程物资**

适用 不适用

**22、 生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**23、油气资产**

□适用 √不适用

**24、使用权资产**

□适用 √不适用

**25、无形资产****(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	3,773,277.00	561,862.08	4,335,139.08
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	3,773,277.00	561,862.08	4,335,139.08
二、累计摊销			
1.期初余额	1,207,447.46		1,207,447.46
2.本期增加金额	37,732.80		37,732.80
(1)计提	37,732.80		37,732.80
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	1,245,180.26		1,245,180.26
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	2,528,096.74	561,862.08	3,089,958.82
2.期初账面价值	2,565,829.54	561,862.08	3,127,691.62

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：

适用 不适用

## 26、开发支出

适用 不适用

## 27、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

### (2). 商誉减值准备

适用 不适用

### (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

### (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

### (5). 商誉减值测试的影响

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修		839,454.55	209,863.62		629,590.93
合计		839,454.55	209,863.62		629,590.93

其他说明：

无

## 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	18,496,074.52	4,624,018.63	17,341,018.56	4,335,254.66
可抵扣亏损	32,606,145.64	8,151,536.41	22,425,010.77	5,606,252.69
内部销售损益抵销产生	2,568,978.84	642,244.71	5,598,935.84	1,399,733.97
广告宣传费	2,067,033.48	516,758.37	2,067,033.48	516,758.37
合计	55,738,232.48	13,934,558.12	47,431,998.65	11,857,999.69

**(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	51,665,887.84	12,916,471.96	51,831,761.16	12,957,940.27
根据公允价值变动调整投资性房地产	3,151,510.00	787,877.50	3,151,510.00	787,877.50
合计	54,817,397.84	13,704,349.46	54,983,271.16	13,745,817.77

**(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	3,867,438.70	3,867,438.70
可抵扣亏损	117,735,041.02	106,107,633.84
合计	121,602,479.72	109,975,072.54

**(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
2019	34,912,917.54	35,310,437.18	
2020	10,012,916.52	10,012,916.52	
2021	23,554,098.40	23,554,098.40	
2022	3,735,907.33	3,735,907.33	
2023	33,494,274.41	33,494,274.41	
2024	12,024,926.82		
合计	117,735,041.02	106,107,633.84	/

其他说明：

□适用 √不适用

**30、其他非流动资产**

□适用 √不适用

**31、短期借款****(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**32、交易性金融负债**

□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
应付工程款	582,389,299.16	666,454,449.09
应付其他	656,796.42	533,141.62
合计	583,046,095.58	666,987,590.71

**(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	22,521,432.00	工程未完成决算
供应商二	20,185,681.32	工程未完成决算
供应商三	15,854,554.17	工程未完成决算
供应商四	11,926,382.40	工程未完成决算
合计	70,488,049.89	/

其他说明：

□适用 √不适用

**36、预收款项****(1). 预收账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	3,422,154,196.38	2,196,882,246.18
预收物业费	534,996.35	534,996.35
预收房租		90,000.00
合计	3,422,689,192.73	2,197,507,242.53

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
绍兴银湖湾	897,335,855.00	475,886,481.00	2019年12月	85.47%
五洲世纪城	12,928,089.00	41,490,663.29		

清远博文苑	631,243,597.00	85,611,041.00	2020年7月	59.54%
武汉东方郡	198,200,628.64	46,304,059.76	2020年8月	22.82%
墨水湖边一期	49,000.00	3,498,900.00		
墨水湖边二期	31,593,908.59	46,764,252.38		
墨水湖边三期	1,434,149.53	11,688,140.91		
墨水湖边四期		24,442,381.98		
墨水湖边五期	40,743,579.00	610,859,025.00		
墨水湖边六期	2,666,666.67	46,849,561.91		
天香南园一期	575,145.95	575,145.95		
天香南园二期	432,646,576.00	427,325,027.00	2019年7月	99.00%
天香南园三期	450,343,684.00	258,270,978.00	2020年7月	84.35%
上虞东方郡	722,393,317.00	117,316,588.00	2021年2月	64.98%
预收物业费	534,996.35	534,996.35		
租金		90,000.00		
	3,422,689,192.73	2,197,507,242.53		

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

√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
天香南园二期	432,646,576.00	在建项目的预售房款
绍兴银湖湾	287,565,964.00	在建项目的预售房款
合计	720,212,540.00	/

**(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：

□适用 √不适用

**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	7,992,201.20	17,268,753.37	21,506,240.03	3,754,714.54
二、离职后福利-设定提存计划		824,260.36	817,369.48	6,890.88
合计	7,992,201.20	18,093,013.73	22,323,609.51	3,761,605.42

**(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	7,981,101.20	15,997,571.89	20,247,528.48	3,731,144.61

二、职工福利费	11,100.00	287,104.78	298,204.78	-
三、社会保险费		474,708.62	472,234.69	2,473.93
其中：医疗保险费		380,709.09	379,242.05	1,467.04
工伤保险费		17,133.77	16,697.16	436.61
生育保险费		76,865.76	76,295.48	570.28
四、住房公积金		485,594.50	464,498.50	21,096.00
五、工会经费和职工教育经费		23,773.58	23,773.58	-
合计	7,992,201.20	17,268,753.37	21,506,240.03	3,754,714.54

**(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		791,635.77	784,982.49	6,653.28
2、失业保险费		32,624.59	32,386.99	237.60
合计		824,260.36	817,369.48	6,890.88

其他说明：

□适用 √不适用

**38、应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,082,704.65	12,623,242.23
营业税	329,418.26	329,529.41
企业所得税	122,007,983.58	106,023,322.05
个人所得税	204,952.43	326,832.67
城市维护建设税	2,583,897.18	5,033,388.61
土地增值税	440,057,831.01	333,636,936.97
印花税	394.34	30,788.82
教育费附加	796,811.70	2,134,909.26
水利建设费	615.06	615.06
地方教育费附加	483,753.56	1,062,474.29
房产税	46,459.41	71,429.99
土地使用税	29,848.66	698,164.17
合计	578,624,669.84	461,971,633.53

其他说明：

无

**39、其他应付款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	27,963,261.32	10,101,302.16
应付股利	63,500.00	54,500.00
其他应付款	41,093,748.48	43,036,094.39
合计	69,120,509.80	53,191,896.55

其他说明：

无

**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
企业债券利息	27,963,261.32	10,101,302.16
合计	27,963,261.32	10,101,302.16

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**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	63,500.00	54,500.00
合计	63,500.00	54,500.00

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：

无

**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
押金	10,159,472.03	5,687,628.60
保证金	8,518,084.80	17,727,812.80
往来款	1,779,407.95	534,633.24
其他	11,099,203.38	9,822,518.23
代收代付	784,780.32	848,501.52
限制性股票及员工持股	8,752,800.00	8,415,000.00
合计	41,093,748.48	43,036,094.39

**(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：

□适用 √不适用

**40、持有待售负债**

□适用 √不适用

**41、1 年内到期的非流动负债**

□适用 √不适用

**42、其他流动负债**

□适用 √不适用

**43、长期借款****(1). 长期借款分类**

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

**44、应付债券****(1). 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券	393,460,176.95	392,624,157.33
合计	393,460,176.95	392,624,157.33

**(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	100	2014-9-23	5 年	593,000,000.00	392,624,157.33			836,019.62		393,460,176.95
合计	/	/	/	593,000,000.00	392,624,157.33			836,019.62		393,460,176.95

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**45、租赁负债**

□适用 √不适用

**46、长期应付款****项目列示**

□适用 √不适用

**长期应付款**

□适用 √不适用

**专项应付款**

□适用 √不适用

**47、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**48、预计负债**

□适用 √不适用

**49、递延收益****递延收益情况**

□适用 √不适用

**涉及政府补助的项目：**

□适用 √不适用

**其他说明：**

□适用 √不适用

**50、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**51、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	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	727,697,460.00				-26,579,216.00	-26,579,216.00	701,118,244.00

**其他说明：**

其他系公司回购的社会公众股和限制性股票注销、限制性股票解锁上市形成。

**52、其他权益工具****(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

**(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表**

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**53、资本公积**

√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
资本溢价（股本溢价）	5,610,000.00		5,610,000.00	
其他资本公积	18,655,826.73	1,127,412.39		19,783,239.12
合计	24,265,826.73	1,127,412.39	5,610,000.00	19,783,239.12

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

1、资本公积-资本溢价减少 5,610,000.00 元系冲减回购股份溢价部分 4,488,000.00 元和限制性股票注销溢价部分 1,122,000.00 元。

2、其他资本公积增加系股权激励形成。

**54、库存股**

√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
回购注销公司股份	109,996,490.76		109,996,490.76	
回购注销限制性股票	8,160,000.00		4,243,200.00	3,916,800.00
合计	118,156,490.76		114,239,690.76	3,916,800.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

**55、其他综合收益**

□适用 √不适用

**56、专项储备**

□适用 √不适用

**57、盈余公积**

√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
法定盈余公积	238,635,664.84		79,439,274.76	159,196,390.08
合计	238,635,664.84		79,439,274.76	159,196,390.08

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期盈余公积减少79,439,274.76元系回购股份溢价冲减资本公积不足后再冲减盈余公积。

**58、未分配利润**

√适用 □不适用

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	1,446,015,508.58	976,188,096.06
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	1,446,015,508.58	976,188,096.06
加：本期归属于母公司所有者的净利润	225,174,751.91	183,440,245.52
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	70,111,824.40	72,769,746.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,601,078,436.09	1,086,858,595.58

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。

**59、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	781,556,238.71	327,178,682.20	1,412,779,887.49	939,942,039.30
其他业务	1,978,389.27	747,526.80	1,676,933.13	681,485.69
合计	783,534,627.98	327,926,209.00	1,414,456,820.62	940,623,524.99

**60、税金及附加**

√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
城市维护建设税	4,578,470.10	4,603,326.68
教育费附加	1,961,533.54	2,012,350.55
房产税	2,910,755.70	2,101,577.07
土地使用税	13,030.11	1,251,582.16
地方教育费附加	1,062,171.12	1,176,729.30
土地增值税	139,012,062.50	96,832,719.83
其他	1,175,212.81	601,253.23
合计	150,713,235.88	108,579,538.82

其他说明：

无

**61、销售费用**

√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
广告费	7,453,524.43	36,105,354.40
策划费	1,288,638.12	834,368.95
工资及福利费	5,062,365.93	3,257,975.26
展会费		279,552.12
代理费	22,877,629.22	614,125.25
其他	4,931,554.37	1,654,350.74
合计	41,613,712.07	42,745,726.72

其他说明：

无

**62、管理费用**

√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
工资及福利费	7,380,239.60	11,975,151.72
招待费	3,005,654.20	2,718,544.83
差旅费	1,485,601.90	1,531,544.79
统筹及养老保险金	1,592,017.24	1,853,103.02
房租费	306,190.52	2,598,285.60
办公费	596,082.09	1,560,661.40
车辆费用	615,660.69	828,657.76
中介机构费用	1,865,765.86	2,834,277.17
折旧及摊销	935,889.69	4,979,784.40
保安服务费	1,467,203.31	942,058.35
股份支付费用	5,912,412.39	4,604,762.89
其他	2,162,760.10	3,569,635.41
合计	27,325,477.59	39,996,467.34

其他说明：

无

**63、研发费用**

√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
工资及福利费		12,866,733.04

招待费		54,197.30
差旅费		3,663.00
服务器费用		1,874,765.40
统筹及养老保险金		623,247.47
租赁费		9,401.71
办公费		219,237.62
中介机构费用		15,250.00
折旧及摊销		396,992.29
美术设计费		1,752,268.32
其他		1,921,961.01
合计		19,737,717.16

其他说明：

无

#### 64、财务费用

√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
利息费用	9,823,396.54	27,871.36
减：利息收入	-21,454,404.74	-12,618,764.53
汇兑损益	0	-350,253.13
其他	191,615.39	379,402.62
合计	-11,439,392.81	-12,561,743.68

其他说明：

无

#### 65、其他收益

√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
2018 年广州市“中国制造 2025”产业发展资金软件服务业及新业态专题（软件服务业方向）拟扶持项目扶持资金		1,000,000.00
广州市科技创新委员会 2016 年高新技术企业补贴		160,000.00
广州市天河区财政局 2016 年度高新技术企业认定通过奖励天河区专项补贴		240,000.00
广州市天河区财政局 2017 年度人才奖励金		200,000.00
广州市天河区财政局广州君海网络科技有限公司关于 2017 年省科技发展专项资金补贴		758,700.00
广州市天河区财政局广州君海网络科技有限公司新增“四上”企业经费补贴		10,000.00
广州市天河区财政局天河区 2018 年新增规模以上软件企业支持专项补贴		100,000.00

来源于境外收入按照税法规定享受免征增值税		1,420,478.15
海南生态软件园集团有限公司扶持资金		1,587,000.00
广州市劳动就业服务管理中心创业带动补贴		30,000.00
加计抵减 <sup>*1</sup>	19,815.42	
合计	19,815.42	5,506,178.15

其他说明：

\*1、根据财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号公告规定，2019 年 4 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。

## 66、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	43,669,991.78	9,996,997.34
合计	43,669,991.78	9,996,997.34

其他说明：

本期长期股权投资收益主要是公司持有君海网络49%股权，采用权益法核算。

## 67、净敞口套期收益

适用 不适用

## 68、公允价值变动收益

适用 不适用

## 69、信用减值损失

适用 不适用

## 70、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	-1,155,055.84	-5,182,113.55
合计	-1,155,055.84	-5,182,113.55

其他说明：

无

## 71、资产处置收益

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
处置固定资产收益	13,258.33	
合计	13,258.33	

其他说明：

适用 不适用**72、营业外收入**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	计入当期非经常性损益的金额
违约金		440,200.00	
其他	49,174.97	185,296.65	49,174.97
合计	49,174.97	625,496.65	49,174.97

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**73、营业外支出**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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	6,193.48		6,193.48
其中：固定资产处置损失	6,193.48		6,193.48
罚款及滞纳金	28,472.01	26,976.89	28,472.01
补偿金		25,293.20	
其他	1,237,000.00	3,170.67	1,237,000.00
合计	1,271,665.49	55,440.76	1,271,665.49

其他说明：

无

**74、所得税费用****(1) 所得税费用表**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
当期所得税费用	65,852,886.23	61,115,221.82
递延所得税费用	-2,118,026.74	-3,720,040.19
合计	63,734,859.49	57,395,181.63

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	288,720,905.42

按法定/适用税率计算的所得税费用	72,180,226.36
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-11,674,987.21
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	435,956.59
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
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	2,793,663.75
所得税费用	63,734,859.49

其他说明：

适用 不适用

## 75、其他综合收益

适用 不适用

## 76、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

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
银行利息收入	21,454,404.74	12,618,764.53
政府补助		5,506,178.15
押金及保证金	6,437,693.30	13,886,396.17
往来款项	1,595,199.00	6,553,708.55
其他	3,718,408.42	5,144,740.04
合计	33,205,705.46	43,709,787.44

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

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
付现管理费用及研发费用	11,989,357.53	37,014,550.43
付现销售费用	37,000,545.47	28,938,246.79
往来款项	9,467,218.56	20,097,408.94
押金及保证金	3,629,520.00	26,484,545.59
其他	1,541,800.69	3,053,003.31
合计	63,628,442.25	115,587,755.06

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

√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
购买理财产品		250,000,000
合计		250,000,000

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**

□适用 √不适用

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√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
回购限制性股票支付的现金	1,604,617.40	
合计	1,604,617.40	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

**77、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

√适用 □不适用

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	224,986,045.93	228,831,525.47
加：资产减值准备	1,155,055.84	5,182,113.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	806,870.86	1,530,150.17
无形资产摊销	37,732.80	7,503,733.40
长期待摊费用摊销	209,863.62	354,538.76
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）	-13,258.33	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,193.48	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	9,823,396.54	-322,381.77
投资损失（收益以“-”号填列）	-43,669,991.78	-9,996,997.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,076,558.43	4,528,660.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-41,468.31	-597,818.26
存货的减少（增加以“-”号填列）	-59,991,427.72	-112,103,267.49

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-154,633,669.52	-119,692,730.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,271,561,549.82	148,222,283.46
其他		-6,624,820.59
经营活动产生的现金流量净额	1,248,160,334.80	146,814,989.49
<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	2,712,833,713.66	1,689,476,353.12
减：现金的期初余额	1,513,063,021.14	1,870,091,364.77
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	1,199,770,692.52	-180,615,011.65

**(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**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,712,833,713.66	1,513,063,021.14
其中：库存现金	35,182.11	56,493.86
可随时用于支付的银行存款	2,712,798,531.55	1,513,006,527.28
三、期末现金及现金等价物余额	2,712,833,713.66	1,513,063,021.14
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：

□适用 √不适用

**78、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：

□适用 √不适用

**79、所有权或使用权受到限制的资产**

□适用 √不适用

**80、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			213.53
其中：美元			
港币	242.73	0.8797	213.53

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

**81、套期**

□适用 √不适用

**82、政府补助****1. 政府补助基本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税额抵减	19,815.42	其他收益	19,815.42

**2. 政府补助退回情况**

□适用 √不适用

其他说明

无

**83、其他**

□适用 √不适用

**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

其他说明：

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：

适用 不适用

**6、 其他**

适用 不适用

**九、 在其他主体中的权益****1、 在子公司中的权益****(1). 企业集团的构成**

适用 不适用

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
卧龙物业*6	上虞	上虞	物业管理	70.00		同一控制下企业合并
耀江神马*7	武汉	武汉	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
清远五洲*8	清远	清远	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
卧龙资管*9	上海	上海	资产管理	100.00		设立
上海尼福*10	上海	上海	电气技术开发		100.00	同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

\*1 墨水湖置业成立于2010年4月27日，截止2019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2019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2019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2019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2019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 卧龙物业成立于2002年9月29日，截止2019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%。

\*7 耀江神马成立于1996年12月25日，截止2019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%。

\*8 清远五洲成立于2005年9月19日，截止2019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%。

\*9 卧龙资管成立于2017年6月27日，截止2019年6月30日，注册资本为人民币10,000万元，本公司已出资5,000万元，持股100%。

\*10 上海尼福成立于2001年12月28日，截止2019年6月30日，注册资本为人民币500万元，本公司已出资500万元，持股100%。

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 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

### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
君海网络	广州市天河区中山大道西 238 号 1816 房	广州市天河区中山大道西 238 号 1816 房	网络游戏	49.00		权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

适用  不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	君海网络	君海网络
流动资产	750,207,831.11	580,672,279.60
非流动资产	112,141,779.52	82,114,551.55
资产合计	862,349,610.63	662,786,831.15
流动负债	477,784,091.19	316,576,825.02
非流动负债	3,627,288.81	4,104,810.38
负债合计	481,411,380.00	320,681,635.40
少数股东权益	-2,489,319.90	-2,199,922.55
归属于母公司股东权益	383,427,550.51	344,305,118.30
按持股比例计算的净资产份额	187,879,499.75	168,709,507.97
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	68,503,216.11	48,525,762.25
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	660,454,604.68	347,656,049.03
净利润	88,833,034.86	93,359,772.33
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	88,833,034.86	93,359,772.33
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

□适用 √不适用

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

□适用 √不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

□适用 √不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□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：

□适用 √不适用

**6、其他**

□适用 √不适用

**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2019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0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。本公司尽可能将外币收入与外币支出相匹配以降低汇率风险。此外，公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司面临的汇率风险主要来源于以美元计价的金融资产和金融负债，外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			期初余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金		213.53	213.53		214.38	214.38
应收账款						
预收账款						
应付账款						

于2019年6月30日，在所有其他变量保持不变的情况下，如果人民币对美元升值或贬值2%，对本公司净利润的影响如下。管理层认为2%合理反映了下一年度人民币对美元可能发生变动的合理范围。

汇率变化	对净利润的影响	
	本期发生额	上期发生额
上升2%		-1,574.08
下降2%		1,574.08

### (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

流动性风险，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	期末余额					
	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	13,442,938.47	154,996,615.34	198,265,120.02	203,846,941.55	12,494,480.20	583,046,095.58
应付利息	27,963,261.32					27,963,261.32
应付股利	63,500.00					63,500.00
其他应付款	21,698,904.05	13,760,019.71	4,410,741.90	1,211,078.68	13,004.14	41,093,748.48
应付债券	393,460,176.95					393,460,176.95
合计	456,628,780.79	168,756,635.05	202,675,861.92	205,058,020.23	12,507,484.34	1,045,626,782.33

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	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	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(四) 投资性房地产		44,845,700.00		44,845,700.00
2.出租的建筑物		44,845,700.00		44,845,700.00
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>		44,845,700.00		44,845,700.00

**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**

适用 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**

适用 不适用

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**

适用 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**

适用 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**

适用 不适用

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

适用 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**

适用 不适用

**9、其他**

适用 不适用

**十二、关联方及关联交易**

**1、本企业的母公司情况**

适用 不适用

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	44.80	44.80
卧龙控股	上虞	对外投资、投资经营管理等	80,800.00	45.97	45.97

**本企业的母公司情况的说明**

1、卧龙置业为本公司的控股母公司，企业类型为有限责任公司，法定代表人陈建成，组织机构代码为 14614507-7；

2、卧龙控股为本公司最终控股母公司，企业类型为有限责任公司，法定代表人陈建成，组织机构代码为 14611370-2。

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

适用 不适用

详见本附注“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

适用 不适用

详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

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
卧龙电驱	其他

其他说明

无

**5、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

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	家用小电器	166,247.20	

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

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	531,805.18	277,541.23
卧龙电驱	物业服务	3,046,820.47	2,554,525.88
卧龙电驱	提供维修劳务	235,849.05	235,849.05

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

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**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

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
卧龙电驱	办公楼	250,000.00	250,000.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

卧龙电驱将建筑面积 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，2019 年租赁费 50 万元（含税），于 2019 年 6 月支付 25 万元。

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

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
墨水湖	2,000,000.00	2016-06-27	2019-12-31	是
卧龙控股	100,000,000.00	2019-01-08	2020-01-06	否
卧龙控股	50,000,000.00	2019-01-14	2020-01-10	否
卧龙控股	300,000,000.00	2018-11-21	2019-11-20	否
卧龙控股	50,000,000.00	2019-04-12	2020-01-06	否
卧龙控股	30,000,000.00	2019-04-12	2020-04-10	否
卧龙控股	20,000,000.00	2019-04-12	2020-04-10	否

公司为卧龙控股提供担保的同时，卧龙控股为公司提供反担保。截至目前，卧龙控股为公司提供反担保总额为 5.5 亿元。

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

### (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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,602,616.12	2,175,517.64

**(8). 其他关联交易**

□适用 √不适用

**6、关联方应收应付款项****(1). 应收项目**

√适用 □不适用

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	卧龙控股	218,469.35		1,075.20	
应收账款	卧龙电驱	814,361.28		45,164.05	

**(2). 应付项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	卧龙控股	1,343,444.18	

**7、关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、其他**

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

√适用 □不适用

单位:股 币种:人民币

公司本期授予的各项权益工具总额	490,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	816,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	1,530,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	限制性股票行权价格 3.10 元/股, 首次授予股票期权行权价格 6.29 元/股, 预留股票期权行权价格为 4.17 元/股, 合同剩余期限 3 年。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

**其他说明**

1、第七届董事会第二十四次会议及 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于<公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》:(1)向 16 名激励对象授予限制性人民币普通股(A 股)股票 255 万股,每股面值人民币 1.00 元,授予价格为每股人民币 3.20 元。(2)向 46 名激励对象授予股票期权人民币普通股(A 股)股票 444 万股,授予价格为每股人民币 6.39 元。2019 年 1 月 8 日,公司第八届董事会第五次会议、第八届监事会第三次会议审议通过了《关于调整限制性股票回购价格与首次授予股票期权行权价格的议案》,根据《公司 2017 年度利润分配的预案》,派息事项发生后,限制性股票的回购价格调整为 3.10 元/股,首次授予的股票期权的行权价格调整为 6.29 元/股;审议通过了《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》,公司回购

注销其已获授未解锁的限制性股票共计 51 万股；审议通过了《关于注销部分已授予未行权股票期权的议案》，注销其持有的已获授未行权的股票期权共计 102 万份。

2、2019 年 1 月 28 日，公司第八届董事会第六次会议、第八届监事会第四次会议审议通过了《关于公司 2018 年股票期权与限制性股票激励计划预留股票期权授予的议案》，向 9 名激励对象授予股票期权人民币普通股（A 股）股票 49 万股，授予价格为每股人民币 4.17 元。

3、2019 年 5 月 15 日，公司第八届董事会第九次会议、第八届监事会第七次会议审议通过了《关于公司 2018 年首次授予的股票期权第一期行权与限制性股票第一次解锁条件成就的议案》，激励对象 2018 年度绩效考评均为合格且 2018 年实现的净利润（剔除激励计划股份支付费用影响）增加率为 86.08%，满足行权/解锁条件，首次授予的股票期权第一期可行权数量为 136.80 万份，限制性股票第一期解锁为 81.60 万股。

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	公司采用 B-S 模型作为定价模型，并合理估计模型所需的各项参数，确定授予日股票期权和限制性股票的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	资产负债表日股权激励股份实际持有数
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	3,977,529.64
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,127,412.39

其他说明

无

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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确定方法	按照 2018 年度经审计合并报表净利润提取一定比例作为员工持股计划的奖励基金
负债中以现金结算的股份支付产生的累计负债金额	4,785,000.00
本期以现金结算的股份支付而确认的费用总额	4,785,000.00

其他说明

2019 年 5 月 15 日，公司召开第八届董事会第九次会议，审议通过了《关于设立公司 2019 年员工持股计划的议案》，根据公司 2018 年第一次临时股东大会的相关授权，公司提取 2019 年员工持股计划奖励基金总额为 957 万元，计提报告期内的费用金额为 478.5 万元。

## 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

## 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

截至 2019 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 339,016.26 万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记、将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

**3、其他**

√适用 □不适用

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	49,236.45	按工程进度结算	合同款
合计	49,236.45		

**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**

□适用 √不适用

**十六、其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法**

□适用 √不适用

**(2). 未来适用法**

□适用 √不适用

**2、债务重组**

□适用 √不适用

**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□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****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

□适用 √不适用

**(2). 报告分部的财务信息**

□适用 √不适用

**(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因**

□适用 √不适用

**(4). 其他说明**

□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**

√适用 □不适用

**(一) 租赁**

经营租赁租出

单位：元 币种：人民币

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
清远义乌商贸城 B 座 4 楼	44,845,700.00	44,845,700.00
清远义乌商贸城 A 座商铺	39,258,099.76	39,829,594.98
天香南园（华庭商铺）	8,663,683.17	8,839,714.75
合计	92,767,482.93	93,515,009.73

**(二) 股票质押情况**

截至资产负债表日，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 116,000,000 股用于提供借款保证，质押的股份占公司总股本的 16.54%，占卧龙置业持有本公司股份的 36.93%。

**(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	44,845,700.00					44,845,700.00
合计	44,845,700.00					44,845,700.00

**8、其他**

□适用 √不适用

**十七、 母公司财务报表主要项目注释****1、 应收账款****(1). 按账龄披露**

□适用 √不适用

**(2). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

□适用 √不适用

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**2、 其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	980,567.78	1,029,747.33
其他应收款	1,067,792,198.20	1,139,244,833.76
合计	1,068,772,765.98	1,140,274,581.09

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	980,567.78	1,029,747.33
合计	980,567.78	1,029,747.33

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	285,532,727.45
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	285,532,727.45
1 至 2 年	411,440,498.40
2 至 3 年	5,525,447.84
3 年以上	
3 至 4 年	132,928,913.86
4 至 5 年	77,701,197.25
5 年以上	155,438,071.34
合计	1,068,566,856.14

**(2). 按款项性质分类**

√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	1,067,118,669.98	1,139,186,714.26
代扣代缴	122,086.56	57,739.00
往来款	626,500.00	626,500.00
其他	699,599.60	148,538.44
合计	1,068,566,856.14	1,140,019,491.70

**(3). 坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额			774,657.94	774,657.94
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年6月30日余额			774,657.94	774,657.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	774,657.94				774,657.94
合计	774,657.94				774,657.94

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(5). 本期实际核销的其他应收款情况**

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

**(6). 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
天香南园	往来款	885,045,175.98	1至5年	82.82	
耀江神马	往来款	180,092,107.18	1至2年	16.85	
清远五洲	往来款	1,606,841.06	1年以内	0.15	
嵊州房款	往来款	626,500.00	5年以上	0.06	626,500.00
清华大学	往来款	380,000.00	1年以内	0.04	
合计	/	1,067,750,624.22	/	99.92	626,500.00

**(7). 涉及政府补助的应收款项**

□适用 √不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**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	1,429,794,247.46		1,429,794,247.46	1,429,794,247.46		1,429,794,247.46
对联营、合营企业投资	827,351,325.21		827,351,325.21	808,181,333.43		808,181,333.43
合计	2,257,145,572.67		2,257,145,572.67	2,237,975,580.89		2,237,975,580.89

**(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		
清远五洲	353,391,181.00			353,391,181.00		
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		
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		
卧龙资管	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	1,429,794,247.46			1,429,794,247.46		

**(2) 对联营、合营企业投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
君海网络	808,181,333.43			43,669,991.78			24,500,000.00			827,351,325.21	
小计	808,181,333.43			43,669,991.78			24,500,000.00			827,351,325.21	
合计	808,181,333.43			43,669,991.78			24,500,000.00			827,351,325.21	

其他说明：

□适用 √不适用

**4、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	235,849.05		235,849.05	
合计	235,849.05		235,849.05	

其他说明：

无

**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		300,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	43,669,991.78	
委托贷款利息收入	17,797,154.16	27,146,847.85
合计	61,467,145.94	327,146,847.85

其他说明：

无

**6、其他**

□适用 √不适用

**十八、补充资料****1、当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	7,064.85	车辆等处置收益 7,064.85元。
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）	19,815.42	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,216,297.04	
所得税影响额	298,111.06	
少数股东权益影响额	-2,542.92	非经常性损益归属少数股东的部分
合计	-893,848.63	

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。

□适用 √不适用

**2、净资产收益率及每股收益**

√适用 □不适用

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	9.26	0.315	0.315
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.30	0.317	0.316

**3、境内外会计准则下会计数据差异**

□适用 √不适用

**4、其他**

□适用 √不适用

## 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：2019 年 8 月 8 日

### 修订信息

适用 不适用