

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

**WOLONG**

**卧龙地产集团股份有限公司**  
**2019 年年度报告**

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人陈嫣妮、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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止2019年12月31日，归属于母公司所有者的净利润510,458,617.30元，母公司可供分配的利润为人民币1,687,606,769.99元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以2019年度实施权益分派的股权登记日的公司总股本为基数，预计总股本为701,118,244股，向全体股东按每10股派发现金红利1.50元（含税）分配，预计分配利润总额金额105,167,736.60元，剩余未分配利润转入以后年度。

该预案需提交公司2019年年度股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 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.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	21
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	43
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	44
第九节	公司治理.....	49
第十节	公司债券相关情况.....	53
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	172

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司、卧龙地产	指	卧龙地产集团股份有限公司
卧龙控股	指	卧龙控股集团有限公司
卧龙置业	指	浙江卧龙置业投资有限公司
卧龙电驱	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
天香华庭	指	绍兴市上虞区卧龙天香华庭置业有限公司
两湖置业	指	绍兴市卧龙两湖置业有限公司
天香南园	指	绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
浙江园林	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
卧龙资管	指	上海卧龙资产管理有限公司
恒趣网络	指	绍兴上虞恒趣网络科技有限公司
君海网络	指	广州君海网络科技有限公司
南阳防爆	指	卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司
尼福电气	指	南防集团上海尼福电气有限公司
浙江龙盛	指	浙江龙盛集团股份有限公司
白云浙变	指	浙江白云浙变电气设备有限公司
君志至简	指	广州君志至简投资合伙企业（有限合伙）
本激励计划	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

### 四、 信息披露及备置地点

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 其他相关资料

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

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
营业收入	1,920,775,403.43	2,830,107,369.35	-32.13	1,558,273,466.43
归属于上市公司股东的净利润	510,458,617.30	576,848,453.41	-11.51	314,829,075.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	509,928,707.81	448,033,927.26	13.81	216,396,833.60
经营活动产生的现金流量净额	1,642,740,712.18	274,093,375.62	499.34	1,451,916,264.29
	2019年末	2018年末	本期末比上年同期末 增减 (%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	2,762,208,257.52	2,318,457,969.39	19.14	1,921,525,635.49
总资产	7,692,091,131.54	6,113,623,913.43	25.82	5,762,124,998.09
期末总股本	701,118,244.00	727,697,460.00	-3.65	725,147,460.00

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减 (%)	2017年
基本每股收益 (元 / 股)	0.7297	0.8018	-8.99	0.4342
稀释每股收益 (元 / 股)	0.7293	0.8016	-9.02	0.4342
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.7289	0.6227	17.05	0.2984
加权平均净资产收益率 (%)	20.09	26.90	减少6.81个百分点	17.46
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	20.07	20.89	减少 0.82 个百分点	11.96

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用  不适用

公司 2019 年归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少 11.51%，主要原因是公司 2018 年出售君海网络 2% 股权，君海网络将不再纳入公司合并报表范围，公司对君海网络剩余股权（49% 股权）按公允价值重新计量，在 2018 年确认投资收益 12,414.02 万元。

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用  不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用  不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用  不适用

#### 九、2019 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	504,527,919.53	279,006,708.45	472,703,931.65	664,536,843.80
归属于上市公司股东的净利润	151,087,195.36	74,087,556.55	101,701,841.84	183,582,023.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	150,849,008.79	75,219,591.75	100,162,339.11	183,697,768.16
经营活动产生的现金流量净额	403,440,780.73	844,719,554.07	539,577,232.96	-144,996,855.58

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用  不适用

#### 十、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	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-2,088,882.21		123,107,821.68	98,664,359.87
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			6,553,205.17	4,940,346.68
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				-1,203,163.50
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融	1,475,443.75			/

资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	307,000.00		463,800.00	338,900.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,074,378.30		-2,810,056.05	-1,608,032.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,134.85		6,007,994.52	211,124.52
少数股东权益影响额	-7,101.93		-2,524,018.61	-2,110,131.95
所得税影响额	-307,063.27		-1,984,220.56	-801,160.82
合计	529,909.49		128,814,526.15	98,432,242.12

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	44,845,700.00	45,152,700.00	307,000.00	307,000.00
合计	44,845,700.00	45,152,700.00	307,000.00	307,000.00

### 十二、 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业务。房地产业务经营模式为房地产项目开发与销售自行开发的商品房，公司主要项目集中在武汉、清远、绍兴三个区域，主要在售的楼盘有：清远五洲博文苑、上虞东方郡及武汉卧龙东方郡。

2019 年，国家和地方政府的调控政策反复强调房地产市场供求及房价的稳定性，在“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，市场调控趋于常态化，信贷层面逐渐收紧，全年房企销售增速明显放缓。随着房地产行业从高速发展到平稳落地，市场不断分化，行业集中度逐渐提升，中小房地产企业在融资、经营、盈利等方面将面临更大的挑战。

#### 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

详见第四节（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“质量是制造出来的”、“客户至上、服务第一”为经营宗旨，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，能为公司带来较好的品牌影响力与美誉度；

2、成熟的成本控制能力：公司通过各项目公司经营责任制考核、招投标管理、目标成本管理等制度实施，全面提升企业整体营运质量，多措并举实施降本增效。

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，激发了决策机制活力，提升了市场应变能力；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、内部信息能够有效运作与管控。

4、精干的管理团队：公司拥有一支行业经验丰富且专业能力强的管理团队，大部分管理层在卧龙工作较长年限，公司也为其提供了优厚的待遇和中长期激励机制。整体管理团队人员稳定且工作协作能力强，能够引领公司健康、可持续发展。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2019年，在中美贸易摩擦的影响下，世界经济和中国经济呈现出一种不确定性，房地产行业政策调控面临的宏观经济环境也更加复杂，整体市场运行的政策环境偏紧。中共中央政治局会议再次明确“房住不炒”的定位不动摇，同时强调“不将房地产作为短期刺激经济的手段”；央行金融市场工作会议提出“加强房地产金融审慎管理，落实房地产市场平稳健康发展长效机制”；多政策举措并行，落实房地产长效管理机制，促进房地产市场平稳发展。根据国家统计局数据显示，2019年，全国商品房销售面积为171,557.87万平方米，同比下跌0.1%，销售面积较去年微降；全国商品房销售额为159,725.12亿元，同比增长6.5%，增速较2018年下降5.7%，商品房销售额增速放缓；房屋新开工面积为227,153.58万平方米，同比增长8.5%，相较于去年增速也有较明显的回落。

### 二、报告期内主要经营情况

公司紧抓房地产主业不放松，严控工程开发节点，加快项目开发，提高产品去化率，加快资金回流，同时全面推行市场化管理模式，持续提升精细化管理水平。经过一年的努力，在经营等方面取得一定成绩。现将2019年主要工作汇报如下：

#### 公司经营情况回顾

2019年，公司实现营业收入19.21亿元，营业利润6.54亿元，归属于上市公司股东的净利润5.10亿元，归属于上市公司所有者权益27.62亿元。

#### 公司经营情况分析

##### 1、推动营销体系改革，销售业绩持续提升

公司积极推动地产营销体系市场化改革，通过设定高指标任务、接轨区域市场提成政策，全面提升销售人员的工作积极性、主动性，销售业绩取得明显的提升；同时公司加强政策研究，注重对区域市场的调研工作，根据各项目区域实际情况，推行差异化战术，保证公司销售及利润最大化；通过精细化节点把控楼盘项目，确保工程进度，全面提升楼盘形象，公司重点项目如上虞东方郡二期、三期按计划如期开盘并取得了不错的销售成绩。2019年，公司实现签约销售面积26.21万平方米，签约销售金额32.98亿元，资金回笼34.22亿元。

##### 2、持续深化市场化改革，全面提升内部管理水平

报告期内，公司持续深入推进市场化改革，完善绩效考核体系，健全与市场水平接轨的薪酬体系，并注重激励员工方法的多元化，继续推出员工持股计划等中长期激励机制。同时，公司重视并积极做好基层干部队伍建设，强化员工队伍能力培育，不拘一格地提拔一批年轻有为、富有激情的优秀骨干，提升公司的内部管理水平。

##### 3、完善财务管控体系建设，提高资金收益率

全面完善财务管控体系建设，加强财务状况和潜在风险分析，结合各项目公司实际情况，创新性地推出回款激励机制，有效压缩平均回款周期，并加大对应收款的监控和清理，提升回款力度；与银行开展积极沟通，努力提高协定存款利率，增加资金收益。

##### 4、适时增加土地储备，为公司可持续发展提供保障

公司全资子公司天香南园于 2019 年 11 月 11 日通过浙江省土地使用权网上交易系统, 最终以人民币 38,500 万元竞得上虞经济开发区[2018]J7 号地块的国有建设用地使用权, 增加公司总建筑面积 13.54 万 $m^2$ , 为提升公司可持续发展能力提供保障。

## (一) 主营业务分析

### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,920,775,403.43	2,830,107,369.35	-32.13
营业成本	1,032,210,591.61	1,564,310,344.40	-34.01
销售费用	70,601,646.11	167,300,386.36	-57.80
管理费用	74,710,075.08	92,230,248.41	-19.00
研发费用		53,063,591.53	-100.00
财务费用	-42,380,099.87	-23,524,513.87	不适用
经营活动产生的现金流量净额	1,642,740,712.18	274,093,375.62	499.34
投资活动产生的现金流量净额	38,739,706.01	-145,649,561.25	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-501,531,742.70	-485,136,663.36	不适用

- 1、营业收入减少主要系君海网络不纳入公司合并范围；
- 2、营业成本减少主要系君海网络不纳入公司合并范围；
- 3、销售费用减少主要系君海网络不纳入公司合并范围；
- 4、研发费用减少系君海网络不纳入公司合并范围；
- 5、财务费用减少主要系公司 2019 年银行存款利息收入同比增加；
- 6、经营活动产生的现金流量金额增加主要系销售回款比去年大幅增加；
- 7、投资活动产生的现金流量金额增加主要系君海网络不纳入公司合并范围；

### 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

主营业务分行业、分产品、分地区情况

#### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	1,906,504,233.89	1,022,117,550.80	46.39	-4.61	-10.74	增加 3.68 个百分点
物业管理	8,566,660.29	7,560,193.04	11.75	1.00	1.85	减少 0.74 个百分点
其他	1,900,000.00	1,018,697.36	46.38	687.50	331.98	增加 44.13 个百分点
主营业务分产品情况						

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	1,906,504,233.89	1,022,117,550.80	46.39	-4.61	-10.74	增加 3.68 个百分点
物业管理收入	8,566,660.29	7,560,193.04	11.75	1.00	1.85	减少 0.74 个百分点
其他	1,900,000.00	1,018,697.36	46.38	687.50	331.98	增加 44.13 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	1,010,796,901.36	669,595,205.39	33.76	90.70	44.86	增加 20.96 个百分点
华中地区	799,320,397.39	335,103,150.98	58.08	29.94	2.24	增加 11.36 个百分点
华南地区	106,853,595.43	25,998,084.83	75.67	-93.31	-96.53	增加 22.56 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

2019 年度公司的主营业务收入华东地区占比 52.73%，华中地区占比 41.70%，华南地区占比 5.57%。

## (2). 产销量情况分析表

适用  不适用

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售	房产及土地	1,022,117,550.80	99.17	1,145,104,050.84	73.26	-10.74	
物业管理	物业服务	7,560,193.04	0.73	7,422,547.65	0.47	1.85	
其他	材料及其他	1,018,697.36	0.10	235,819.87	0.02	331.98	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售	房产销售	1,022,117,550.80	99.17	1,145,104,050.84	73.26	-10.74	

物业管理	物业管理收入	7,560,193.04	0.73	7,422,547.65	0.47	1.85	
其他	其他	1,018,697.36	0.10	235,819.87	0.02	331.98	

成本分析其他情况说明

无

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 6,059.39 万元，占年度销售总额 3.15%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 72,175.47 万元，占年度采购总额 60.98%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

其他说明

无

### 3. 费用

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
销售费用	70,601,646.11	167,300,386.36	-57.80%	主要系君海网络不纳入公司合并范围
管理费用	74,710,075.08	92,230,248.41	-19.00%	主要系君海网络不纳入公司合并范围
研发费用		53,063,591.53	-100.00%	主要系君海网络不纳入公司合并范围
财务费用	-42,380,099.87	-23,524,513.87	不适用	主要系公司 2019 年银行存款利息收入同比增加

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

#### (2). 情况说明

适用 不适用

### 5. 现金流

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
经营活动产生的现金流量净额	1,642,740,712.18	274,093,375.62	499.34%	主要系销售回款比去年大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	38,739,706.01	-145,649,561.25	不适用	主要系君海网络不纳入公司合并范围
筹资活动产生的现金流量净额	-501,531,742.70	-485,136,663.36	不适用	

## (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	2,703,011,701.26	35.14	1,523,063,021.14	24.91	77.47	主要是销售回款增加
交易性金融资产	504,224.81	0.01		0.00	100.00	执行新金融工具会计准则
预付款项	6,572,063.79	0.09	13,111,216.60	0.21	-49.87	主要是工程结算
其他应收款	228,631,941.73	2.97	50,099,447.32	0.82	356.36	主要是缴纳拍卖土地保证金
其他流动资产	257,687,184.00	3.35	151,731,935.89	2.48	69.83	主要是预缴增值税、土地增值税增加
可供出售金融资产		0.00	18,853,951.84	0.31	-100.00	执行新金融工具会计准则
其他非流动金融资产	18,343,832.89	0.24		0.00	100.00	执行新金融工具会计准则
固定资产	4,412,582.78	0.06	7,861,753.71	0.13	-43.87	主要是处置了房屋及建筑物
长期待摊费用	1,649,266.86	0.02		0.00	100.00	增加待摊销装修费用
预收款项	3,551,624,044.78	46.17	2,197,507,242.53	35.94	61.62	销售回款增加
应付职工薪酬	11,859,092.85	0.15	7,992,201.20	0.13	48.38	主要是销售佣金计提增加
应交税费	662,892,885.29	8.62	461,971,633.53	7.56	43.49	主要是毛利率增加计提土增税增加
其他应付款	34,396,898.19	0.45	53,191,896.55	0.87	-35.33	主要是归还公司债应付利息减少
应付债券		0.00	392,624,157.33	6.42	-100.00	归还公司债

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 12 月 31 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) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

房地产行业经营性信息分析

#### 房地产行业经营性信息分析

##### 1. 报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	清远	200,367.32	0	574,216.00	否		
2	绍兴	63,636.20	0	135,409.40	否		

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	绍兴	天香南园	住宅、商业	在建项目	80,743.00	201,857.00	259,798.00	66,987.00	192,811.00	120,000.00	15,230.93
2	绍兴	东方郡	住宅、商业	在建项目	57,291.70	103,125.06	142,619.07	142,619.07	0	127,000.00	15,304.58
3	武汉	耀江神马	住宅、商业	在建项目	236,375.00	457,953.00	530,357.00	0	530,357.00	110,000.00	8,052.58
4	武汉	墨水湖置业	住宅、商业	在建项目	154,030.00	438,728.00	528,248.00	0	528,248.00	280,000.00	9,588.93
5	清远	清远五洲	住宅、商业	在建项目	517,427.00	1,410,339.00	1,679,035.00	219,041.00	659,911.00	317,484.00	38,069.69
6	绍兴	两湖置业	住宅、商业	在建项目	48,605.00	77,607.00	98,474.00	0	98,474.00	55,000.00	11,383.37

## 3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	绍兴	天香南园	住宅、商业	8,802	22,499
2	绍兴	东方郡	住宅、商业	7,849	80,206
3	绍兴	两湖置业	住宅、商业	1,878	40,054
4	清远	清远五洲	住宅、商业	28,747	101,690
5	武汉	墨水湖置业	住宅、商业	10,340	3,582
6	武汉	耀江神马	住宅、商业	13,286	14,061

注：可供出售面积指截止 2019 年 12 月 31 日已取得预售许可证但未出售的面积，已预售面积指 2019 年签约销售面积。

报告期内，公司共计实现销售金额 329,837 万元，销售面积 262,092 平方米。



**4. 报告期内房地产出租情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	清远	清远五洲	商业	9,970.87	126.69	是	2.81
2	清远	清远五洲	商业	5,073.97	76.33	否	不适用
3	绍兴	天香华庭	商业	2,541.94	46.66	否	不适用

**5. 报告期内公司财务融资情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
0	9.07	1,268.83

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

**(五) 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

**(六) 重大资产和股权出售**

□适用 √不适用

**(七) 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	主营业务成本	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	867,060,645.61	345,993,537.50	797,847,051.37	337,931,106.61	309,220,914.24	215,662,189.09
2	清远五洲	房地产开发经营	130,000,000	1,659,547,392.72	249,220,146.83	108,883,835.64	26,906,864.16	46,886,189.80	3,309,973.68
3	耀江神马	房地产开发经营	49,662,000	603,165,060.41	85,482,249.08	1,898,700.77	772,734.81	553,272.00	-9,530,249.51
4	两湖置业	房地产开发经营	50,000,000	718,826,385.43	193,177,300.17	614,771,902.77	357,456,480.76	208,771,157.02	149,140,896.45
5	天香南园	房地产开发经营	50,000,000	2,762,796,244.67	116,153,911.44	386,024,962.33	303,978,456.85	72,246,878.57	57,550,876.73
6	浙江园林	园林景观建设	10,000,000			1,900,000.00	1,018,697.36	881,302.64	861,900.34
7	卧龙物业	物业管理	3,000,000	7,263,539.51	4,309,326.73	9,385,716.67	8,283,010.30	1,059,595.41	491,312.00
8	龙和商贸	贸易	10,000,000	6,978,255.71	6,976,254.84				-483,911.89
9	卧龙资管	资产管理	50,000,000	7,630,150.12	1,355,697.66	410,592.16		267,753.90	-8,556,620.23

**主要业绩波动分析：**

- 1、清远五洲净利润比去年同期下降 98.56%，主要系 2019 年可结转收入面积减少；
- 2、墨水湖置业净利润比去年同期上升 55.90%，主要系 2019 年可结转收入面积增加；
- 3、天香南园净利润比去年同期上升 89.78%，主要系结转完工产品收入毛利率较去年上升 10.12%，利息收入较去年同期增加 1,614 万；
- 4、两湖置业净利润较去年同期增加 15,241 万，主要是结转收入；

**净利润影响达 10%以上的子公司：**

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	797,847,051.37	309,220,914.24	215,662,189.09
2	两湖置业	614,771,902.77	208,771,157.02	149,140,896.45
3	天香南园	386,024,962.33	72,246,878.57	57,550,876.73

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

**三、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

适用 不适用

2019 年，房地产市场调控政策延续“房住不炒”的主基调，保持房地产政策连续性和稳定性，因城施策，促进市场平稳发展。2020 年年初，受国内外疫情影响，房地产市场受到的冲击明显，行业销售收入减少，今后表现情况还需视疫情持续时间而定，目前尚存在不确定性，但在稳地价稳房价稳预期背景下，政策存在边际改善空间，房地产市场仍将以稳为主。

**(二) 公司发展战略**

适用 不适用

2020 年，公司将继续保持房地产业务健康持续发展，秉持“打造精品楼盘 成就完美生活”理念，尊重客户需求，强化内部管理，提升产品品质；同时加快存量产品去化，严格落实推进项目开发及销售节点，提高公司经营业绩，为公司实现可持续发展不断夯实基础。

**(三) 经营计划**

适用 不适用

- (1) 全年预计营业收入 22.03 亿元，预计营业成本费用 15.14 亿元；
- (2) 新开工面积 39.85 万平方米，竣工面积 42.86 万平方米，保障业绩稳定增长；
- (3) 继续做好公司转型升级工作；
- (4) 全面完善管理制度，提升公司精细化、标准化管理水平；
- (5) 坚持市场化改革政策，推进实施与市场接轨的激励机制；

**(四) 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、项目开发风险

房地产项目开发具有环节多、周期长和投资大的特点。项目开发周期一般在两年以上，开发流程涉及多重环节和合作单位，同时项目开发过程中须获得的政府许可与审批，任何环节的不利变化，都将可能导致公司项目开发周期延长、成本上升等风险，造成项目预期经营目标难以如期实现。

### 4、市场供求风险

市场价格受供求关系影响，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，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。

### 5、新冠疫情影响

2020 年年初，新型冠状病毒肺炎疫情爆发，对整个社会经济的发展带来直接冲击和间接影响，公司的房地产业务开发及销售亦受其影响。但长期来看，疫情对行业及公司的负面影响主要表现为一次性冲击，对经济的影响具有暂时性。

## (五) 其他

适用 不适用

## 四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、报告期内，公司未发生现金分红政策的制定、执行或调整情况。

2、报告期内现金分红政策执行情况

报告期内，根据公司 2018 年年度股东大会审议通过的 2018 年度利润分配方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税），派发现金红利总额为 70,111,824.40 元，该利润分配事项已于 2019 年 6 月 13 日实施完毕。

公司严格按照法律法规、《公司章程》及股东大会决议的要求实行利润分配，决策程序和机制完备，分红标准和比例明确和清晰，独立董事对公司利润分配情况发表客观、公正的独立意见，能够充分保护中小投资者的合法权益。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数(元)（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率(%)
2019 年	0	1.50	0	105,167,736.60	510,458,617.30	20.60
2018 年	0	1.00	0	70,111,824.40	576,848,453.41	12.15
2017 年	0	1.00	0	72,769,746.00	314,829,075.72	23.11

#### (三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

## 二、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。保证本公司全资拥有或拥有 50% 股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。	长期	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	卧龙置业	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙地产签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；2、严格按相关规定履行必要的关	长期	否	是	不适用	不适用

			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。					
	解决关联交易	卧龙控股	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易; 对于无法避免的关联交易, 将按照“等价有偿、平等互利”的原则, 依法与卧龙地产签订关联交易合同, 参照市场通行的标准, 公允确定关联交易的价格; 2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务, 遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务; 3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。	长期	否	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	陈金海、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, 标的公司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; 陈金海: 自 2017 年 8 月 5 日起至 2020 年 8 月 4 日; 葛坤洪: 自 2017 年 8 月 30 日起至 2020 年 8 月 29 日	是	是	不适用	不适用

其他承诺	其他	浙江龙盛	自 2019 年 9 月 17 日起 12 个月内，通过包括但不限于上海证券交易所交易系统集中竞价交易、大宗交易等方式，以自有资金增持公司股份比例不低于 3%，不超过 5%（含 5%）。	2019 年 9 月 17 日； 12 个月	是	是	不适用	不适用
------	----	------	---	---------------------------	---	---	-----	-----

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目**

**是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**

适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：



会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 17,853,293.07 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 666,987,590.71 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 0.00 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 0.00 元。

(2) 执行《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）

财政部于 2017 年度修订了《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 18,853,951.84 元 其他非流动金融资产：增加 18,343,832.89 元 交易性金融资产：增加 510,118.95 元	可供出售金融资产：减少 18,853,951.84 元 其他非流动金融资产：增加 18,343,832.89 元 交易性金融资产：510,118.95 元

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

#### 合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,523,063,021.14	货币资金	摊余成本	1,523,063,021.14
应收账款	摊余成本	17,853,293.07	应收账款	摊余成本	17,853,293.07

			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	50,099,447.32	其他应收款	摊余成本	50,099,447.32
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
	以成本计量(权益工具)	18,853,951.84	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	510,118.95
其他非流动金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益	18,343,832.89	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	275,775,140.63	货币资金	摊余成本	275,775,140.63
其他应收款	摊余成本	1,140,274,581.09	其他应收款	摊余成本	1,140,274,581.09
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		

			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	18,853,951.84	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	510,118.95
其他非流动金融资产			18,343,832.89		
其他权益工具投资			以公允价值计量且其变动计入其他综合收益		

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（2019 修订）（财会〔2019〕8 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》（2019 修订）（财会〔2019〕9 号），修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行，对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组，应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	90
境内会计师事务所审计年限	9

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	20

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2019年5月15日，公司2018年年度股东大会审议通过《关于2018年度审计机构费用及聘任公司2019年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的议案》，聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2019年度财务报告审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用**七、面临暂停上市风险的情况****(一) 导致暂停上市的原因**适用 不适用**(二) 公司拟采取的应对措施**适用 不适用**八、面临终止上市的情况和原因**适用 不适用**九、破产重整相关事项**适用 不适用**十、重大诉讼、仲裁事项**本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项**十一、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**十二、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。

### 十三、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》。	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国证券登记结算有限责任公司上海分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
截至2019年9月3日,公司2019年员工持股计划已通过二级市场完成公司股票购买,购买数量2,148,000股,占公司总股本的0.306%,购买均价4.455元/股,成交总金额为9,569,851.56元(含佣金等交易费用)。	详见2019年9月4日披露在上海证券交易所(www.sse.com.cn)公司临2019-039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

#### 十四、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等提供物业管理服务,全年实际收取物业管理费用 790.00 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,全年收取技术咨询费 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

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,标的公司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。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《公司关于广州君海网络科技有限公司 2019 年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》(信会师报字[2020]第 ZI10170 号),君海网络 2019 年度业绩承诺指标完成情况如下:

单位：万元 币种：人民币

项目	2019 年度承诺数	2019 年度实现数	承诺完成率（%）
扣非后的归母净利润	21,970.00	22,990.02	104.64

君海网络 2019 年度经审计的归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 22,990.02 万元，超额完成 2019 年度的业绩承诺指标。

**(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				0	2,324,763.77	0
合计					0	2,324,763.77	0
关联债权债务形成原因		公司日常水电费等由卧龙控股代垫，每年年底结算。					
关联债权债务对公司的影响		无					

**(五) 其他**

适用 不适用

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

适用 不适用

**2、承包情况**

适用 不适用

**3、租赁情况**

适用 不适用

## (二) 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	296,600.96					否	否		否	否	其他
本公司	公司本部	卧龙控股	10,000.00	2019.1.9	2019.1.9	2020.1.6	连带责任担保	否	否		是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	5,000.00	2019.1.15	2019.1.15	2020.1.10	连带责任担保	否	否		是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	30,000.00	2019.12.23	2019.12.23	2020.12.22	连带责任担保	否	否		是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	3,000.00	2019.9.7	2019.9.7	2020.9.4	连带责任担保	否	否		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		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		是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	3,000.00	2018.1.25	2018.1.25	2019.1.1	连带责任担保	是	否		是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	2,000.00	2018.1.25	2018.1.25	2019.1.10	连带责任担保	是	否		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	是	否		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	2019.6.25	连带责任担保	是	否		是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	墨水湖置业	200.00	2016.6.27	2016.6.27	2019.12.31	连带责任担保	是	否		否	是	控股子公司
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）							349,600.96						
公司及其子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）							349,600.96						
担保总额占公司净资产的比例（%）							126.57						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							53,000.00						
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）							211,490.55						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							264,490.55						
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

### （三） 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### （1） 委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

**(2) 单项委托理财情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况**

**(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 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。

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

**1、关于以集中竞价方式回购公司股份的说明**

公司于2018年7月9日召开公司第七届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于以集中竞价方式回购公司股份预案的议案》，并经2018年7月26日召开的公司2018年第二次临时股东大会审议通过。

截至2019年1月25日回购期满，公司通过集中竞价方式累计回购股份数量为26,069,216股，占公司回购股份注销前总股本的比例为3.58%，成交的最高价为4.43元/股，成交的最低价为3.69元/股，支付的总金额为109,996,490.76元（不含手续费等交易费用），本次回购股份方案实施完毕，公司于2019年1月29日在中国证券登记结算有限责任公司注销所回购股份，并注销回购专用证券账户。

2、浙江龙盛于2019年8月19日至2019年9月16日，通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持了公司股份35,055,989股，占公司总股本的比例为5.00%。浙江龙盛基于对公司未来发展前景

及投资价值的认可，决定继续增持公司股份，计划在未来十二个月内通过包括但不限于上海证券交易所交易系统集中竞价交易、大宗交易等方式，以自有资金增持公司股份比例不低于3%，不超过5%（含5%）。

截至2019年12月31日，浙江龙盛合计持有公司股份62,344,470股，占公司总股本的8.89%。

3、2019年10月28日，公司召开第八届董事会第十一次会议审议通过《关于清算、解散浙江卧龙园林景观工程有限公司的议案》，截至报告期末，公司已完成浙江园林清算注销工作。

4、2019年11月11日，公司召开第八届董事会第十二次会议审议通过《关于全资子公司参与土地使用权竞买的议案》。2019年11月12日，公司全资子公司天香南园通过浙江省土地使用权网上交易系统，最终以人民币38,500万元竞得上虞经济开发区[2018]J7号地块的国有建设用地使用权。

5、截止2019年12月31日，浙江卧龙置业投资有限公司累计质押本公司无限售流通股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%。

## 十七、积极履行社会责任的工作情况

### （一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

### （二）社会责任工作情况

适用 不适用

报告期内，公司通过卧龙慈善基金会就教育助学、产业扶贫等多种形式践行社会公益。

#### （1）支持教育事业

卧龙慈善基金会为弘扬中华文化，支持教育事业，与上虞外国语学校设立“卧龙教育奖励基金”，基金规模1,000万元，每年收益的15万元用于奖励优秀教师和优秀学生；2019年10月，卧龙慈善基金会向遂昌县人民教育基金会捐赠100万元，全部用于云峰中心学校体艺楼建设。

#### （2）积极扶贫促发展

卧龙慈善基金会在“千企结千村，消灭薄弱村”专项活动中，与龙游县溪口镇大沃口村村民委员会签订协议，协助推进龙游县大沃口村光伏发电项目（总预算为200万元），该项目已于2019年9月4日正式并网发电。

### （三）环境信息情况

#### 1. 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

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《卧龙地产2019年度社会责任报告》相关内容。

#### 3. 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。

**4. 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

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

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	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、普通股股份总数	727,697,460	100.00				-26,579,216	-26,579,216	701,118,244	100.00

## 2、普通股股份变动情况说明

√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、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

√适用 □不适用

	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
基本每股收益	0.8018	0.4605	0.7297
每股净资产	3.22	3.63	3.95

本报告期，普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产财务指标的影响不大。

## 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	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	9.00	0	0	9.00	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价	
倪宇泰	25.00	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	18.00	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）	212.00	64.40	-51.00	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	264.00	81.60	-51.00	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、证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用  不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用  不适用

### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用  不适用

1、截止报告期末，公司总股本为 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。

2、卧龙置业仍为公司控股股东，卧龙置业及其一致行动人持股比例自 44.33% 变更为 46.01%。

3、公司总资产从 2018 年年末 61.14 亿元变为 2019 年年末 76.92 亿元；负债从 2018 年年末 37.94 亿元变为 2019 年年末 49.29 亿元，资产负债率 2018 年年末 62.06% 变为 2019 年年末 64.07%。

### (三) 现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	24,259
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	22,852

### (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
浙江龙盛集团 股份有限公司	62,344,470	62,344,470	8.89	0	无		境内非国 有法人
王杰	3,004,801	10,153,801	1.45	0	无		未知
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
朱伟	-11,000	7,585,697	1.08	0	无	0	未知
刘卫凯	-2,412,338	6,124,300	0.87	0	无	0	未知

应丹丹	2,204,072	5,851,800	0.83	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
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				
浙江龙盛集团股份有限公司	62,344,470	人民币普通股	62,344,470				
王杰	10,153,801	人民币普通股	10,153,801				
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				
朱伟	7,585,697	人民币普通股	7,585,697				
刘卫凯	6,124,300	人民币普通股	6,124,300				
应丹丹	5,851,800	人民币普通股	5,851,800				
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				
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1)卧龙控股集团有限公司为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人；(2)公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司与其他股东之间(除卧龙控股集团有限公司外)不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；(3)除上述情况外,公司未知前十名股东和前十名无限售流通股股东之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						

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	15.00			股权激励限售, 详见股权激励计划
2	马亚军	10.80			股权激励限售, 详见股权激励计划
3	谢俊虎	10.80			股权激励限售, 详见股权激励计划
4	秦 铭	10.80			股权激励限售, 详见股权激励计划
5	陈柏松	10.80			股权激励限售, 详见股权激励计划
6	黄建刚	10.80			股权激励限售, 详见股权激励计划
7	裘 江	9.00			股权激励限售, 详见股权激励计划
8	娄淼君	9.00			股权激励限售, 详见股权激励计划
9	王益红	9.00			股权激励限售, 详见股权激励计划



10	黑龙江省鸡西市轻化建材公司	9.00			需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东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

**四、控股股东及实际控制人情况****(一) 控股股东情况****1 法人**

√适用 □不适用

名称	浙江卧龙置业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	陈建成
成立日期	2000 年 7 月 4 日
主要经营业务	房地产投资经营，对外投资
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

**2 自然人**

□适用 √不适用

**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**

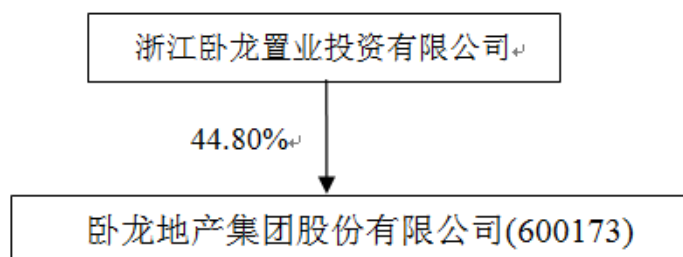
□适用 √不适用

**4 报告期内控股股东变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

姓名	陈建成
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	最近 5 年内任卧龙控股集团有限公司董事长、浙江卧龙置业投资有限公司董事长、卧龙电气驱动集团股份有限公司董事长、浙江卧龙舜禹投资有限公司董事长、ATBAustria Antriebstechnik AG 监事会主席、浙江卧龙国际贸易有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	2002 年，陈建成先生控制的卧龙电驱在上海证券证券交易所挂牌上市，股票代码 600580；2007 年，卧龙置业通过重大资产置换控制本公司，本公司股票代码 600173；2011 年，通过并购实现对 ATB 驱动股份和 Brook Crompton 的控制，ATB 驱动股份为奥地利维也纳上市公司（该公司已于 2015 年 10 月退市），BrookCrompton 为新加坡上市公司。

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

□适用 √不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用



## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
陈嫣妮	董事长	女	38	2018-10-22	2021-10-21	100,000	100,000	0		0	是
王希全	董事、总经理	男	46	2018-10-22	2021-10-21	50,000	50,000	0		117.20	否
倪宇泰	离任董事	男	46	2018-10-22	2020-03-16	250,000	250,000	0		0	是
郭晓雄	董事、常务副总经理	男	50	2018-10-22	2021-10-21	70,000	70,000	0		88.02	否
杜秋龙	董事、副总经理	男	58	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		79.60	否
马亚军	董事、财务总监、董事会秘书	男	45	2018-10-22	2021-10-21	180,000	180,000	0		74.28	否
何大安	独立董事	男	62	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		12.00	否
杜兴强	独立董事	男	46	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		12.00	否
陈林林	独立董事	男	46	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		12.00	否
陈体引	监事会主席	男	63	2018-10-22	2021-10-21	542,500	542,500	0		31.33	否
方君仙	监事	女	55	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		0	是
陈群芬	职工监事	女	45	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		27.26	否
合计	/	/	/	/	/	1,192,500	1,192,500	0	/	453.69	/

姓名	主要工作经历
陈嫣妮	1982 年出生，硕士研究生，历任上海卧龙国际商务股份有限公司财务总监、副总经理，任卧龙电气驱动集团股份有限公司董事，奥地利 ATB 监事；现任卧龙控股集团有限公司副董事长、总裁，本公司董事长。

王希全	1974 年出生，硕士研究生，中共党员。历任卧龙控股集团有限公司总裁助理、投资部部长，卧龙控股集团有限公司副总裁兼财务总监。现任卧龙控股集团有限公司董事，本公司董事、总经理。
倪宇泰	1974 年出生，硕士研究生。曾任卧龙电气驱动集团股份有限公司董事会秘书兼财务总监、卧龙控股集团金融投资本部总经理，卧龙控股集团有限公司董事、副总裁兼财务总监、本公司董事。
郭晓雄	1970 年出生，本科，中共党员，高级工程师、一级注册建造师、注册造价师、注册咨询师，曾任绍兴市经济开发区开发建设公司副总经理，浙江卧龙置业投资有限公司副总经理。现任本公司董事、常务副总经理。
杜秋龙	1962 年出生，毕业于杭州商学院，主修管理学，经济师，中共党员。曾任浙江省上虞市大通公司营销副总经理、浙江卧龙科技股份有限公司电动车事业部总经理，浙江卧龙置业投资有限公司副总经理。现任本公司董事、副总经理。
马亚军	1975 年出生，本科，中共党员。曾在卧龙控股集团有限公司及其下属子公司财务部工作，2009 年 6 月起，任公司董事会秘书，2013 年 1 月起，任公司财务总监、董事会秘书。2015 年 1 月起，任本公司董事、董事会秘书、财务总监。
何大安	1957 年出生，浙江工商大学人文社会科学资深教授，浙江工商大学应用经济学一级学科博士点学术委员会主任，浙江工商大学学术委员会副主任，享受国务院特殊津贴，浙江省有突出贡献中青年专家。担任浙江亚太药业股份有限公司独立董事、浙富控股集团股份有限公司独立董事、浙江浙能电力股份有限公司独立董事。现任卧龙地产独立董事。
杜兴强	1974 年出生，博士研究生。现为厦门大学会计系教授、博士生导师、系主任，美国哥伦比亚大学访问学者；入选“国家百千万人才工程”与“教育部首届新世纪优秀人才计划”，被授予“国家有突出贡献中青年专家”等称号；曾获教育部人文社会科学优秀成果一等奖、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等，教学成果曾获得国家级教学成果二等奖及福建省教学成果一等奖；曾任全国青联委员与福建省青联常委；担任宋都基业投资股份有限公司独立董事、福建圣农发展股份有限公司独立董事。现任卧龙地产独立董事。
陈林林	1974 年出生，博士研究生。历任浙江大学信息学院团总支书记、辅导员，浙江财经学院教师，中国人民大学法学院博士后研究人员，浙江大学光华法学院教师，2017 年至今担任浙江工商大学法学院教授、博导。
陈体引	1957 年出生，大专学历，助理经济师。曾任上虞联丰玻璃钢厂销售科副科长，上虞多速微型电机厂副厂长、厂长，浙江卧龙集团公司副监事长、供应部部长、审计室主任。
方君仙	1965 年出生，本科，中共党员，会计师。曾任浙江卧龙集团公司企管部副部长、财务部副部长、审计室主任，浙江卧龙特种电机有限公司财务部经理，浙江卧龙集团公司监察审计部经理，卧龙控股集团有限公司稽查审计部部长、总监，卧龙电气驱动集团股份有限公司监事；现任卧龙控股集团有限公司代理监事长。
陈群芬	1975 年出生，本科，高级会计师。现任本公司财务部部长、职工监事。

其它情况说明

适用  不适用

**(二) 董事、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、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈嫣妮	卧龙控股集团有限公司	副董事长、总裁	2017-09-30	2020-09-29
王希全	卧龙控股集团有限公司	董事	2017-09-30	2020-09-29
方君仙	卧龙控股集团有限公司	代理监事长	2019-11-09	2022-11-08
倪宇泰	卧龙控股集团有限公司	董事、副总裁兼财务总监	2017-09-30	2020-02-29
在股东单位任职情况的说明	无			

## (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
陈嫣妮	广州君海网络科技有限公司	董事	2017-10-23	2020-10-22
陈嫣妮	上海卧龙国际商务有限公司	董事长	2017-04-24	2020-04-23
王希全	武汉卧龙墨水湖置业有限公司	董事长	2019-04-27	2022-04-26
王希全	耀江神马实业（武汉）有限公司	董事长	2019-07-12	2022-07-11
王希全	绍兴市卧龙两湖置业有限公司	执行董事	2017-08-17	2020-08-16
王希全	广州君海网络科技有限公司	董事	2017-10-23	2020-10-22
王希全	上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司	执行董事	2017-09-26	2020-09-25
王希全	浙江龙和商贸有限公司	执行董事	2019-03-25	2022-03-24
郭晓雄	耀江神马实业（武汉）有限公司	董事、总经理	2019-07-12	2022-07-11
郭晓雄	武汉卧龙墨水湖置业有限公司	董事、总经理	2019-04-27	2022-04-26
郭晓雄	绍兴卧龙物业管理有限公司	董事长	2017-09-29	2020-09-28
杜秋龙	浙江卧龙园林景观工程有限公司	执行董事、总经理	2017-12-20	2020-12-19
杜秋龙	浙江龙和商贸有限公司	总经理	2019-03-25	2022-03-24

杜秋龙	上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司	总经理	2017-09-26	2020-09-25
马亚军	武汉卧龙墨水湖置业有限公司	董事	2019-04-27	2022-04-26
马亚军	耀江神马实业（武汉）有限公司	董事	2019-07-12	2022-07-11
何大安	浙江工商大学	教授	2003	
何大安	浙富控股集团股份有限公司	独立董事	2017-03-17	2020-03-16
何大安	浙江亚太药业股份有限公司	独立董事	2017-05-16	2020-05-15
何大安	浙江浙能电力股份有限公司	独立董事	2018-01-11	2021-01-10
杜兴强	厦门大学	教授、博士生导师	2001	
杜兴强	宋都基业投资股份有限公司	独立董事	2019-04-23	2022-04-22
杜兴强	福建圣农发展股份有限公司	独立董事	2018-07-16	2021-07-15
陈林林	浙江工商大学法学院	教授、博士生导师	2017	
在其他单位任职情况的说明	无			

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

适用  不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评。考核以后支付。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核以后支付
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	453.69 万元

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用  不适用

## 六、母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	25
主要子公司在职员工的数量	141
在职员工的数量合计	166
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	53
技术人员	48
财务人员	22
行政人员	43
合计	166
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	1
本科	74
大专	61
其他	30
合计	166

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

### (三) 培训计划

适用 不适用

公司十分重视员工培训，在每年年初制定全年的并覆盖全员的培训计划，采用内部培训和外部培训相结合的方式开展员工培训。内部主要通过邀请公司领导和各业务线主要骨干开展培训，外部主要通过邀请一些行业内知名专家和同行业公司专家开展培训，培训形式一般可分为普通员工培训、新进大学生入职培训、新晋管理干部培训、特殊岗位培训、专业技能培训等等。

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

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 七、其他

适用 不适用



## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规及中国证监会相关规定，完善法人治理结构，健全公司制度体系，促进公司规范治理。根据中国证监会关于公司治理的要求，公司已经建立起一套比较完整且有效的内部控制体系。报告期内，公司持续完善内部控制体系和相应的监督制度。目前公司治理现状符合《公司法》、中国证监会的相关规定。具体如下：

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

2、关于董事和董事会：公司按照《公司法》《公司章程》以及《公司董事会议事规则》的规定规范运作董事会。报告期内，董事会召开 8 次会议，全体董事均全部出席会议并对全部议案投票同意。董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略决策四个专门委员会，报告期内运行正常，全体委员勤勉尽责为董事会决策提供了科学依据。

3、关于监事和监事会：公司按照《公司法》、《公司章程》以及《公司监事会议事规则》的规定推进监事会规范运作。监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。报告期内监事会召开 7 次会议，本着对股东负责的态度，监事会检查了公司财务状况，董事会、管理层及公司制度执行等情况，并对重大事项发表了独立意见，维护了股东利益。

4、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面保持独立。公司董事会、监事会及内部机构均独立运作。报告期内未发现控股股东及其关联方违规占用公司资金和资产的情况，公司不存在违规对外担保的情况。

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

6、关于信息披露与透明度：公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，指定《证券时报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸，指定上海证券交易所网站为公司信息披露的网站。报告期内，公司能够严格按照法律、法规及《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，使所有股东有平等的机会获得信息，促使公司和投资者之间建立长期、稳定的良好关系。

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

8、关于风险控制：公司建立了《公司财务制度》、《公司子公司管理办法》、《卧龙地产内部控制监督制度》、《公司应急管理制度》、《公司信息披露事务管理制度》、《公司年报信息

披露重大差错责任追究制度》、《公司关于对外投资、资产处置与资金借贷的审查与决策程序》等一系列制度，搭建了较为完善的公司风险控制体系，对公司运行过程中的政策性风险、管理风险、业务经营风险、市场竞争风险、财务风险等风险予以合理评估及有效管理。报告期内，公司各项制度、业务流程及其执行情况已基本达到了内控规范及其配套指引的要求，也进一步巩固了公司管理的基础，提高了经营管理水平和风险防范能力。

9、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立基本公正、透明的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

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

11、关于内幕知情人管理：公司依据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》《上市公司信息披露管理办法》《公司内幕信息及知情人管理制度》等规定加强对内幕信息及内幕知情人的管理与备案。报告期内，在重大事项谋划及定期报告编制期间对内幕知情人进行了登记，并要求相关人员做好保密工作，内幕登记及时上报监管部门。

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

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因  
适用 不适用

## 二、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
卧龙地产 2018 年年度股东大会	2019-05-15	www.sse.com.cn	2019-05-16

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
陈嫣妮	否	8	8	6	0	0	否	1
王希全	否	8	8	6	0	0	否	1
倪宇泰	否	8	8	6	0	0	否	1
郭晓雄	否	8	8	6	0	0	否	1
杜秋龙	否	8	8	6	0	0	否	1

马亚军	否	8	8	6	0	0	否	1
何大安	是	8	8	6	0	0	否	1
杜兴强	是	8	8	6	0	0	否	1
陈林林	是	8	8	6	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0

**(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

**四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况**

适用 不适用

报告期内，公司累计召开战略决策委员会 1 次、审计委员会 6 次、薪酬与考核委员会 1 次，各专门委员会均能够严格履行前置审议程序，切实发挥专业指导优势，重点针对公司年度经营责任制、年度审计及财务报告及薪酬考核等事项进行审议并发表意见，且不存在异议事项。

**五、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

**七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况**

适用 不适用

公司按照《公司法》、《上市公司治理准则》及《上市公司章程指引》等法律法规的文件要求，建立起比较有效的高管考评机制和激励机制，公司董事会根据年度经营指标的完成情况，实施公司绩效考核管理办法，对高管进行考评。

#### 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的《卧龙地产 2019 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

#### 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）的《卧龙地产 2019 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

#### 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位: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	0	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

本公司在本期债券存续期的第 2 年末与第 4 年末未进行票面利率调整, 即本期债券第 5 年的票面利率仍为 9.07%。本期债券按年支付利息, 到期一次还本, 利息每年支付一次, 最后一期利息随同本金一起支付。

公司于 2019 年 9 月 11 日在上海证券交易所网站披露《卧龙地产 2013 年公司债券本息兑付和摘牌公告》, 并于 2019 年 9 月 23 日兑付了 13 卧龙债本息, 本次本息兑付的总额为 429,592,918.30 元, 其中利息总额为 35,723,918.30 元 (含税), 本金总额为 393,869,000.00 元。

#### 公司债券其他情况的说明

□适用 √不适用

### 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 4 日出具了《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。该报告于 2019 年 6 月 6 日在上海证券交易所网站披露，敬请投资者关注。

#### 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，公司签约销售规模增加，经营情况良好，较大程度上保证了公司按期偿本付息的能力。同时，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。

公司于 2019 年 9 月 11 日在上海证券交易所网站披露《卧龙地产 2013 年公司债券本息兑付和摘牌公告》，并于 2019 年 9 月 23 日兑付了 13 卧龙债本息，13 卧龙债于 2019 年 9 月 23 日到期摘牌。

#### 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、截至报告期末公司近 2 年的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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	671,845,515.93	829,964,728.18	-19.05	
流动比率	1.35	1.51	-10.64	
速动比率	0.65	0.52	26.14	
资产负债率 (%)	64.07	62.06	2.02	
EBITDA 全部债务比		2.11	-100.00	
利息保障倍数	24.91	18.76	32.74	
现金利息保障倍数	49.91	7.82	537.90	主要是销售回款增加
EBITDA 利息保障倍数	25.01	19.17	30.43	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		
利息偿付率 (%)	100.00	100.00		

## 九、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、公司报告期内的银行授信情况

□适用 √不适用

## 十一、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

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

## 十二、公司发生的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

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审 计 报 告

信会师报字[2020]第 ZI10168 号

卧龙地产集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了卧龙地产集团股份有限公司（以下简称卧龙地产）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了卧龙地产 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>（一）收入确认</b>	
<p>如合并财务报表附注五、36 和七、59 所述，2019 年度卧龙地产实现营业收入 192,077.54 万元。</p> <p>由于收入是公司的关键业绩指标之一，销售收入涉及的交易量大，客户数量众多，销售收入的确认时点涉及判断，且存在可能操纵收入确认时点以达到特定目标或预期的固有风险，单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对集团的利润产生重大影响，因此，我们将销售收入确认识别为关键审计事项。</p>	<p>与收入确认实施的主要程序概括为：</p> <p>①测试和评价与收入相关的关键内部控制设计和运行的有效性，复核相关会计政策是否正确且一贯运用；</p> <p>②根据不同类别收入的确认方式，对收入执行分析性复核程序，判断其合理性；</p> <p>③根据公司收入确认政策，对收入进行细节测试，检查楼盘竣工验收报告，业主验收表、销售合同及网签备案情况、收款凭证等原始单据；</p> <p>④就资产负债表日前后确认销售收入的项目，选取样本，检查可以证明收入确认条件的支持性文件，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。</p>
<b>（二）房地产业务的成本预估</b>	
<p>如合并财务报表附注七、59 所述，2019 年度卧龙地产营业成本 103,221.06 万元。房产开发业务成本结转需要根据开发项目的预算成本来估计。公司按照资产负债表日的项目状况和市场情况对将来可能发生的开发成本，包括土地征用及拆迁补偿费、建造成本、基础设施费和配套设施费等进行估计，由于工程预算成本受市场价格波动和政府宏观政策</p>	<p>①测试和评价与成本相关的关键内部控制设计和运行的有效性，复核相关会计政策是否正确且一贯运用；</p> <p>②评价公司于 2019 年 12 月 31 日的开发成本的预估，包括基于我们的经验、知识和对现场工程进度勘察、监理报告的了解，评估公司的假设和判断；</p> <p>③取得各地产公司成本计算表，复核成本计算</p>



<p>的影响，具有不确定性，这需要管理层运用大量的判断来估计将来可能发生的成本。当开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响尚未结转的开发产品成本。因此，我们将房地产业务的成本预估和销售成本的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>表中土地、公共配套、资本化利息、建筑总包合同（同一个合同涉及多个成本分摊对象）及其他大额公共费用等的分摊方法和计算过程；根据规划面积，测试单位成本的计算的准确性，对照已销售房产的面积测试成本的配比结转情况；</p> <p>④结合工程项目预算，抽查大额施工合同、检查合同执行情况、结算情况，了解工程进度，对重大合同的施工单位进行询证等，核实存货成本的真实性、完整性。</p>
<p><b>（三）长期股权投资期末计价及投资收益的确认</b></p>	
<p>如合并财务报表附注五、20 和附注七、16 所述，截止 2019 年末，卧龙地产对广州君海网络科技有限公司的长期股权投资账面价值约为 9.98 亿元，占资产总额比重约 12.97%，本期确认的投资收益约 1.15 亿，约占净利润的 22.44%。</p> <p>公司对君海网络的长期股权投资及投资收益核算的准确性对集团财务报表影响重大，因此，我们将长期股权投资的期末计价和投资收益的确认识别为关键审计事项。</p>	<p>①对联营企业君海网络业绩真实性进行重点审计，主要包含：对主要客户的应收款项和当期收入进行独立函证；选取收入交易样本，核对销售合同、游戏流水结算、客户对账单等，执行细节测试，评价相关收入确认是否符合收入确认的会计政策；针对游戏流水数据验证引入 IT 审计；通过检查代理合同、配比分成计算表、实际支付以及研发商的对账单、函证等程序，以确认成本计量的准确性和完整性。</p> <p>②根据联营企业审定报表，按持股比例计算本期应确认的投资收益或其他权益变动金额是否准确；</p> <p>③复核管理层对长期股权投资的减值测试，主要包含：与管理层聘任的估值专家进行访谈，对其资格、独立性和专业胜任能力进行评价；复核管理层及其估值专家在评估可收回金额时运用的基本假设、估值方法、重大估计及判断的合理性。</p>

#### 四、其他信息

卧龙地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括卧龙地产 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估卧龙地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督卧龙地产的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就卧龙地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李斌华（项目合伙人）

中国注册会计师：石瑶

中国·上海

2020 年 4 月 22 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	2,703,011,701.26	1,523,063,021.14
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	504,224.81	
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	16,960,065.67	17,853,293.07
应收款项融资			
预付款项	七、7	6,572,063.79	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	228,631,941.73	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	3,397,281,624.85	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	257,687,184.00	151,731,935.89
流动资产合计		6,610,648,806.11	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	997,599,734.92	927,953,436.21
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、18	18,343,832.89	

投资性房地产	七、19	45,152,700.00	44,845,700.00
固定资产	七、20	4,412,582.78	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	3,052,226.02	3,127,691.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、28	1,649,266.86	
递延所得税资产	七、29	11,231,981.96	11,857,999.69
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,081,442,325.43	1,014,500,533.07
资产总计		7,692,091,131.54	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	654,081,036.22	666,987,590.71
预收款项	七、36	3,551,624,044.78	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	11,859,092.85	7,992,201.20
应交税费	七、38	662,892,885.29	461,971,633.53
其他应付款	七、39	34,396,898.19	53,191,896.55
其中：应付利息			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		4,914,853,957.33	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		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	13,736,118.67	13,745,817.77
其他非流动负债			
非流动负债合计		13,736,118.67	406,369,975.10
负债合计		4,928,590,076.00	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	19,448,121.96	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	203,975,534.70	238,635,664.84
一般风险准备			
未分配利润	七、58	1,841,583,156.86	1,446,015,508.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		2,762,208,257.52	2,318,457,969.39
少数股东权益		1,292,798.02	1,145,404.42
所有者权益（或股东权益）合计		2,763,501,055.54	2,319,603,373.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,692,091,131.54	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 12 月 31 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		654,236,530.58	275,775,140.63
交易性金融资产		504,224.81	
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	723,172,802.69	1,140,274,581.09
其中: 应收利息			1,029,747.33
应收股利			
存货		1,385,280.00	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		515,911.56	310,286.73
流动资产合计		1,379,814,749.64	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	2,298,994,475.56	2,237,975,580.89
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		18,343,832.89	
投资性房地产			
固定资产		2,211,413.48	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
非流动资产合计		2,320,111,584.01	2,648,871,204.08
资产总计		3,699,926,333.65	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		1,984,976.10	2,967,873.95
应交税费		120,340.61	277,908.23
其他应付款		642,280,462.97	997,599,720.07
其中：应付利息			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		644,385,779.68	1,000,845,502.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			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
负债合计		644,385,779.68	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		383,921,483.68	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		286,810,856.30	242,031,711.68
未分配利润		1,687,606,769.99	1,354,706,292.82
所有者权益（或股东权益）合计		3,055,540,553.97	2,674,457,436.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,699,926,333.65	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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		1,920,775,403.43	2,830,107,369.35
其中: 营业收入	七、59	1,920,775,403.43	2,830,107,369.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,380,079,182.52	2,159,062,039.59
其中: 营业成本	七、59	1,032,210,591.61	1,564,310,344.40
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	244,936,969.59	305,681,982.76
销售费用	七、61	70,601,646.11	167,300,386.36
管理费用	七、62	74,710,075.08	92,230,248.41
研发费用	七、63		53,063,591.53
财务费用	七、64	-42,380,099.87	-23,524,513.87
其中: 利息费用		14,179,133.36	2,339,386.68
利息收入		56,853,206.12	27,086,200.13
加: 其他收益	七、65	76,134.85	6,553,020.65
投资收益 (损失以“—”号填列)	七、66	116,377,864.82	151,054,331.84
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		114,896,526.93	145,977,845.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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)	七、68	301,105.86	463,800.00
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	七、69	-1,436,890.14	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	七、70		-16,292,440.46
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	七、71	-2,086,057.96	-33,352.76
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		653,928,378.34	812,790,689.03
加: 营业外收入	七、72	2,484,241.75	2,308,751.37
减: 营业外支出	七、73	1,412,687.70	5,186,150.00

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		654,999,932.39	809,913,290.40
减：所得税费用	七、74	144,393,921.49	135,808,264.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		510,606,010.90	674,105,026.05
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		509,744,110.56	674,265,817.83
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		861,900.34	-160,791.78
（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）		510,458,617.30	576,848,453.41
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		147,393.60	97,256,572.64
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 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			
2. 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			
（二）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		510,606,010.90	674,105,026.05
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	471,698.10	478,979.64
减：营业成本	十七、4		
税金及附加		48,622.31	88,229.23
销售费用			
管理费用		26,534,100.23	22,758,618.20
研发费用			
财务费用		17,259,973.24	50,530,256.92
其中：利息费用		26,867,458.81	51,305,258.06
利息收入		9,648,809.65	794,020.58
加：其他收益		53,042.31	1,039,934.14
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	491,082,955.72	381,876,244.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		116,269,122.89	95,297,427.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
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）		-5,894.14	
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-3,128,213.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-12.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		447,759,106.21	306,889,827.56
加：营业外收入		35,164.23	
减：营业外支出		2,824.25	5,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		447,791,446.19	301,889,827.56
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		447,791,446.19	301,889,827.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		447,791,446.19	301,889,827.56
（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		447,791,446.19	301,889,827.56
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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		3,363,386,408.43	2,882,691,008.71
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		7,807,085.42	163,318.62
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	93,305,726.21	86,461,106.55
经营活动现金流入小计		3,464,499,220.06	2,969,315,433.88
购买商品、接受劳务支付的现金		1,202,618,078.56	2,059,185,026.98
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			
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			
支付给职工及为职工支付的现金		50,035,619.09	100,923,634.05
支付的各项税费		264,274,217.41	295,959,895.29
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	304,830,592.82	239,153,501.94
经营活动现金流出小计		1,821,758,507.88	2,695,222,058.26
经营活动产生的现金流量净额		1,642,740,712.18	274,093,375.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			300,985,673.08
取得投资收益收到的现金		45,581,337.89	7,812,994.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		339,317.97	240,070.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,004,168.37	70,624.29
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		47,924,824.23	309,109,362.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资		1,685,118.22	13,560,034.27

产支付的现金			
投资支付的现金			313,558,800.00
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	7,500,000.00	127,640,089.70
投资活动现金流出小计		9,185,118.22	454,758,923.97
投资活动产生的现金流量净额		38,739,706.01	-145,649,561.25
<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			5,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			13,160,000.00
偿还债务支付的现金		393,869,000.00	209,131,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,081,742.70	178,615,520.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			51,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	1,581,000.00	110,550,143.02
筹资活动现金流出小计		501,531,742.70	498,296,663.36
筹资活动产生的现金流量净额		-501,531,742.70	-485,136,663.36
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		4.63	-335,494.64
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,179,948,680.12	-357,028,343.63
加：期初现金及现金等价物余额		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>		2,693,011,701.26	1,513,063,021.14

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—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018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		500,000.00	500,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		478,206,080.83	744,482,494.21
经营活动现金流入小计		478,706,080.83	744,982,494.21
购买商品、接受劳务支付的现金			

支付给职工及为职工支付的现金		18,098,967.32	14,782,024.11
支付的各项税费		48,372.31	81,169.24
支付其他与经营活动有关的现金		136,226,233.09	804,622,230.01
经营活动现金流出小计		154,373,572.72	819,485,423.36
经营活动产生的现金流量净额		324,332,508.11	-74,502,929.15
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		391,204,168.37	40,340,773.08
取得投资收益收到的现金		171,958,611.34	485,652,742.94
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		563,162,779.71	525,993,516.02
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	11,414.46
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		7,500,000.00	
投资活动现金流出小计		7,502,155.17	11,414.46
投资活动产生的现金流量净额		555,660,624.54	525,982,101.56
<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			
收到其他与筹资活动有关的现金			206,000,000.00
筹资活动现金流入小计			214,160,000.00
偿还债务支付的现金		393,869,000.00	206,131,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,081,742.70	126,925,746.00
支付其他与筹资活动有关的现金		1,581,000.00	110,550,143.02
筹资活动现金流出小计		501,531,742.70	443,606,889.02
筹资活动产生的现金流量净额		-501,531,742.70	-229,446,889.02
<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>		378,461,389.95	222,032,283.39
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>		654,236,530.58	275,775,140.63

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 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				-4,817,704.77	-114,239,690.76			-34,660,130.14		395,567,648.28		443,750,288.13	147,393.60	443,897,681.73
(一) 综合收益总额											510,458,617.30		510,458,617.30	147,393.60	510,606,010.90
(二) 所有者投入和减少资本	-26,579,216.00				-3,667,476.55	-114,239,690.76			-79,439,274.76				4,553,723.45		4,553,723.45
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			820,523.45	-4,243,200.00							4,553,723.45		4,553,723.45
4. 其他	-26,069,216.00			-4,488,000.00	-109,996,490.76			-79,439,274.76						
(三) 利润分配								44,779,144.62	-114,890,969.02			-70,111,824.40		-70,111,824.40
1. 提取盈余公积								44,779,144.62	-44,779,144.62					
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														

2019 年年度报告

6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他					-1,150,228.22							-1,150,228.22	-1,150,228.22	
四、本期期末余额	701,118,244.00				19,448,121.96	3,916,800.00		203,975,534.70		1,841,583,156.86		2,762,208,257.52	1,292,798.02	2,763,501,055.54

项目	2018 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
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“—”)	2,550,000.00				8,460,117.25	118,156,490.76		34,251,294.89		469,827,412.52		396,932,333.90	-119,282,012.77	277,650,321.13

## 2019 年年度报告

号填列)														
(一) 综合收益总额										576,848,453.41		576,848,453.41	97,256,572.64	674,105,026.05
(二) 所有者投入和减少资本	2,550,000.00				8,460,117.25	118,156,490.76						-107,146,373.51		-107,146,373.51
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				8,460,117.25	8,160,000.00						2,850,117.25		2,850,117.25
4. 其他						109,996,490.76						-109,996,490.76		-109,996,490.76
(三) 利润分配								30,188,982.76	-102,958,728.76			-72,769,746.00	-51,000,000.00	-123,769,746.00
1. 提取盈余公积								30,188,982.76	-30,188,982.76					
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	-51,000,000.00	-123,769,746.00
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							4,062,312.13	-4,062,312.13				-165,538,585.41	-165,538,585.41	
四、本期期末余额	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		

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 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				-84,256,979.53	-114,239,690.76			44,779,144.62	332,900,477.17	381,083,117.02
(一) 综合收益总额										447,791,446.19	447,791,446.19
(二) 所有者投入和减少资本	-26,579,216.00				-83,106,751.31	-114,239,690.76					4,553,723.45
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				820,523.45	-4,243,200.00					4,553,723.45
4. 其他	-26,069,216.00				-83,927,274.76	-109,996,490.76					
(三) 利润分配									44,779,144.62	-114,890,969.02	-70,111,824.40
1. 提取盈余公积									44,779,144.62	-44,779,144.62	
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											

2019 年年度报告

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					-1,150,228.22					-1,150,228.22	
四、本期末余额	701,118,244.00				383,921,483.68	3,916,800.00			286,810,856.30	1,687,606,769.99	3,055,540,553.97

项目	2018 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				8,460,117.25	118,156,490.76			34,251,294.89	235,491,908.00	162,596,829.38
（一）综合收益总额										301,889,827.56	301,889,827.56

## 2019 年年度报告

(二) 所有者投入和减少资本	2,550,000.00				8,460,117.25	118,156,490.76					-107,146,373.51
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				8,460,117.25	8,160,000.00					2,850,117.25
4. 其他						109,996,490.76					-109,996,490.76
(三) 利润分配									30,188,982.76	-102,958,728.76	-72,769,746.00
1. 提取盈余公积									30,188,982.76	-30,188,982.76	
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									4,062,312.13	36,560,809.20	40,623,121.33
四、本期期末余额	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

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（以下简称“本公司”或“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2019年12月31日，本公司累计发行股本总数701,118,244股，注册资本为701,118,244.00元。注册地：浙江省绍兴市上虞区经济开发区。本公司的经营范围：房地产开发与经营，技术咨询与服务，建筑工程、装饰装潢工程设计、施工，物业管理。

本公司母公司为浙江卧龙置业投资有限公司（以下简称“卧龙置业”），最终母公司为卧龙控股集团有限公司（以下简称“卧龙控股”）。最终控制人为陈建成。

本财务报表业经公司董事会于2020年4月22日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2019年12月31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（墨水湖置业）
绍兴市卧龙两湖置业有限公司（两湖置业）
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司（天香南园）
浙江卧龙园林景观工程有限公司（浙江园林）
浙江龙和商贸有限公司（龙和商贸）
绍兴卧龙物业管理有限公司（卧龙物业）
耀江神马实业（武汉）有限公司（耀江神马）
清远市五洲实业投资有限公司（清远五洲）
上海卧龙资产管理有限公司（卧龙资管）
南防集团上海尼福电气有限公司（尼福电气）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注八、合并范围的变更和附注九、在其他主体中的权益。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《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

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### 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

本公司采用人民币为记账本位币。

### 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：合并方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：购买方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。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，计入当期损益。

为企业合并发生的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或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

#### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

#### 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“五、20 长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√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

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、金融资产的分类

#### 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。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的，分类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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

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）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产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。按照上述条件，本公司不存在指定的这类金融资产。

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负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

(1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

(2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

(3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司不存在指定的这类金融负债。

### 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、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）包括应收款项融资、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。

(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，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(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、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）、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）、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。

如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则本公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

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。

对于租赁应收款、公司通过销售商品或提供劳务形成的长期应收款，本公司选择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。

应收款项坏账准备：

①单项金额计提坏账准备的应收款项：

单项金额计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

②按信用风险组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
无风险组合	其他方法
账龄组合	账龄分析法

账龄分析法：本公司将应收款项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，对该应收款项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(%)	其他应收款计提比例(%)



1 年以内（含 1 年）		
1—2 年（含 2 年）	10.00	10.00
2—3 年（含 3 年）	30.00	30.00
3—4 年（含 4 年）	50.00	50.00
4—5 年（含 5 年）	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

其他方法：如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发生减值的，则不计提坏账准备。

### 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。

#### （3）应收款项坏账准备

##### ① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

金额超过 100 万元（含）以上或占期末应收款项余额 10% 以上款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

##### ② 按信用风险组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
无风险组合	其他方法
账龄组合	账龄分析法

其他方法：如有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经测试未发生减值的，则不计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由:

有客观证据表明可能发生了减值, 如债务人出现撤销、破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后, 仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法:

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项, 将其从相关组合中分离出来, 单独进行减值测试, 确认减值损失。

#### 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

#### 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

#### 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、 不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 需要经过加工的材料存货, 在正常生产经营过程中, 以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额, 确定其可变现净值; 为执行销售合同或者劳务

合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

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。

#### 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

##### (1). 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

##### (1). 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

##### (1). 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，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于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作为换入的长期股权投资的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的长期股权投资，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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

## 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“五、5 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“五、6 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。

## 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经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### (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有商业实质，且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量时，以公允价值为基础计量。如换入资产和换出资产的公允价值均能可靠计量的，对于换入的无形资产，以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入的无形资产的初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠。非货币性资产交换不具有商业实质，或换入资产和换出资产的公允价值均不能可靠计量的，对于换入的无形资产，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初始投资成本。

(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，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据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。本公司在分摊商誉的账面价值时，根据相关资产组或资产组组合能够从企业合并的协同效应中获得的相对受益情况进行分摊，在此基础上进行商誉减值测试。

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。

### (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

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，应当按照有关设定提存计划的规定进行处理；除此外，根据设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

## 32. 租赁负债

适用  不适用

## 33. 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。

### 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。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### 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，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。

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 40. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### (1) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (2) 回购本公司股份

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，如注销回购的股份，则按照注销的限制性股票数量相对应的库存股的账面价值与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

### (3) 分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

#### 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)
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整	按财政部规定执行	合并： “应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 17,853,293.07 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 666,987,590.71 元。 母公司： “应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 0.00 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 0.00 元。
(2) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”	按财政部规定执行	合并： 可供出售金融资产：减少 18,853,951.84 元； 其他非流动金融资产：增加 18,343,832.89 元； 交易性金融资产：增加 510,118.95 元； 母公司： 可供出售金融资产：减少 18,853,951.84 元； 其他非流动金融资产：增加 18,343,832.89 元； 交易性金融资产：增加 510,118.95 元

##### 其他说明

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，本公司执行上述规定的主要影响如上表。

(2) 执行《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（2017 年修订）



财政部于 2017 年度修订了《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》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如上表。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

**合并：**

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,523,063,021.14	货币资金	摊余成本	1,523,063,021.14
应收账款	摊余成本	17,853,293.07	应收账款	摊余成本	17,853,293.07
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	50,099,447.32	其他应收款	摊余成本	50,099,447.32
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	18,853,951.84	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	510,118.95
			其他非流动金融资产		18,343,832.89
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

## 母公司：

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	275,775,140.63	货币资金	摊余成本	275,775,140.63
其他应收款	摊余成本	1,140,274,581.09	其他应收款	摊余成本	1,140,274,581.09
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	18,853,951.84	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	510,118.95
			其他非流动金融资产		18,343,832.89
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

## (3) 执行《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)

财政部于2019年5月9日发布了《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》(2019修订)(财会〔2019〕8号),修订后的准则自2019年6月10日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

## (4) 执行《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)

财政部于2019年5月16日发布了《企业会计准则第12号——债务重组》(2019修订)(财会〔2019〕9号),修订后的准则自2019年6月17日起施行,对2019年1月1日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对2019年1月1日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

## (2). 重要会计估计变更

□适用 √不适用

## (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整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		510,118.95	510,118.95
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	5,099,633,499.31	510,118.95
<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			
其他非流动金融资产		18,343,832.89	18,343,832.89
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	1,013,990,414.12	-510,118.95
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	
<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	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

## 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		510,118.95	510,118.95
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	1,419,566,011.40	510,118.95
<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			
其他非流动金融资产		18,343,832.89	18,343,832.89
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	2,648,361,085.13	-510,118.95
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

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

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	5%、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	5%、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	1.5%、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

纳税主体名称	所得税税率（%）
本公司	25
墨水湖置业	25
两湖置业	25
天香南园	25
浙江园林	25
龙和商贸	25
卧龙物业	5



耀江神马	25
清远五洲	25
卧龙资管	25

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

公司根据财政部、国家税务总局发布的《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税(2019)13号），绍兴卧龙物业管理有限公司属于符合条件的小微企业。自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

## 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	90,715.58	56,493.86
银行存款	2,692,920,985.68	1,513,006,527.28
其他货币资金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	2,703,011,701.26	1,523,063,021.14
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

其中使用受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

截至2019年12月31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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	504,224.81	510,118.95
其中：		
权益工具投资	504,224.81	510,118.95
合计	504,224.81	510,118.95

其他说明：

□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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

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**(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	期末账面余额
1年以内	
其中：1年以内分项	
1年以内小计	1,859,515.35
1至2年	145,766.74
2至3年	
3年以上	
3至4年	
4至5年	
5年以上	23,784,730.97
合计	25,790,013.06

## (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	92.22	8,815,370.72	37.06	14,969,360.25	23,784,730.97	93.67	7,457,649.75	31.35	16,327,081.22
按组合计提坏账准备	2,005,282.09	7.78	14,576.67	0.73	1,990,705.42	1,607,996.46	6.33	81,784.61	5.09	1,526,211.85
合计	25,790,013.06	/	8,829,947.39	/	16,960,065.67	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	8,815,370.72	37.06	金额重大，按预计可收回金额现值单独测试
合计	23,784,730.97	8,815,370.72	37.06	/

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 (%)
账龄组合	2,005,282.09	14,576.67	0.73
合计	2,005,282.09	14,576.67	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

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	其他变动	
按单项计提坏账准备	7,457,649.75	1,357,720.97				8,815,370.72
按组合计提坏账准备	81,784.61		23,467.94	43,740.00		14,576.67
合计	7,539,434.36	1,357,720.97	23,467.94	43,740.00		8,829,947.39

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

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	43,740.00

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

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	92.22	8,815,370.72
客户二	1,325,865.02	5.14	14,576.67
合计	25,110,595.99	97.36	8,829,947.39

### (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	6,010,196.28	91.45	4,210,550.66	32.11
1 至 2 年			6,052,575.33	46.16
2 至 3 年	561,867.51	8.55	1,735,585.86	13.24
3 年以上			1,112,504.75	8.49
合计	6,572,063.79	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：

无

**(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

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	1,714,340.00	26.09
供应商二	1,447,619.05	22.03
供应商三	1,000,000.00	15.22
供应商四	551,200.00	8.39
供应商五	493,867.92	7.51
合计	5,207,026.97	79.24

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	228,631,941.73	50,099,447.32
合计	228,631,941.73	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	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	185,606,391.04
1 至 2 年	30,661,542.68
2 至 3 年	3,140,284.84
3 至 4 年	444,094.71
4 至 5 年	11,789,290.92
5 年以上	7,713,286.78
合计	239,354,890.97

**(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
押金及保证金	225,344,727.00	45,948,468.29
往来款	7,528,561.48	10,278,944.17
代扣代缴	5,614,879.38	4,076,270.04
员工借款	93,500.00	29,500.00
其他	773,223.11	432,373.95
合计	239,354,890.97	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	3,917,179.13		6,748,930.00	10,666,109.13
2019年1月1日余额在本期	-45,797.00		45,797.00	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-45,797.00		45,797.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,320,798.24			1,320,798.24
本期转回	1,218,161.13			1,218,161.13
本期转销				
本期核销			45,797.00	45,797.00
其他变动				
2019年12月31日余额	3,974,019.24		6,748,930.00	10,722,949.24

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

账面余额	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)	
年初余额	23,576,626.45		6,748,930.00	30,325,556.45
年初余额在本期	-45,797.00		45,797.00	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-45,797.00		45,797.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	204,353,586.44			204,353,586.44
本期直接减记	25,718,454.92			25,718,454.92
本期终止确认			45,797.00	45,797.00
其他变动				
期末余额	202,165,960.97		6,748,930.00	208,914,890.97

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	其他变动	
按组合计提坏账准备	3,917,179.13	1,320,798.24	1,218,161.13	45,797.00		3,974,019.24
按单项计提坏账准备	6,748,930.00					6,748,930.00
合计	10,666,109.13	1,320,798.24	1,218,161.13	45,797.00		10,722,949.24

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
清远市财政局墙体材料专项基金	1,647,857.30	银行回款
合计	1,647,857.30	/

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	45,797.00

其中重要的其他应收款核销情况：

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
绍兴市土地矿产交易中心	押金及保证金	178,200,000.00	1 年以内	74.45	
绍兴市国土资源局上虞区分局	履约保证金	30,440,000.00	1-2 年(包含 2 年), 4-5 年(包含 5 年)	12.72	
武汉市协力服务中心	往来款	6,748,930.00	5 年以上	2.82	6,748,930.00
上虞市海纳新农村置业有限公司	质保金	4,958,478.19	1 年以内(包含 1 年)	2.07	489,126.20
绍兴市上虞区房地产管理中心住宅物业保修金专户	住宅物业保修金	3,723,475.12	1 年以内(包含 1 年), 1-2 年(包含 2 年)	1.55	174,155.50
合计	/	224,070,883.31	/	93.61	7,412,211.70

#### (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
库存商品	354,498.25		354,498.25			
消耗性生物资产				1,778,503.09		1,778,503.09
开发成本	2,233,406,145.40		2,233,406,145.40	2,247,195,335.01		2,247,195,335.01
开发产品	729,303,375.91		729,303,375.91	879,454,681.87		879,454,681.87
拟开发土地	381,069,649.54		381,069,649.54	166,166,636.64		166,166,636.64
出租开发产品	53,147,955.75		53,147,955.75	48,669,309.73		48,669,309.73
合计	3,397,281,624.85		3,397,281,624.85	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	上年年末余额
清远博文苑	2018年4月	2020年12月	65,000.00	557,655,204.69	201,581,102.57
清远博雅苑	规划期			1,309,272.74	
清远博学苑	2020年1月	2022年10月	68,000.00	25,080,964.02	
天香南园二期	2017年7月	2019年7月	40,000.00		297,988,058.40
天香南园三期	2015年10月	2020年7月	35,000.00	291,776,606.76	185,347,637.74
上虞东方郡	2018年7月	2021年2月	127,000.00	1,016,466,746.55	846,086,684.15
银湖湾	2017年12月	2019年12月	55,000.00		464,692,509.94
武汉东方郡	2016年9月	2020年8月	60,000.00	341,117,350.64	250,718,368.13
尼福电气					780,974.08
合计				2,233,406,145.40	2,247,195,335.01

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	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	
天香南园一期	2018 年	13,591,664.51		596,442.19	12,995,222.32
天香南园（华庭）	2007 年至 2013 年	37,942,778.37		5,766,672.77	32,176,105.60
天香南园二期	2019 年		331,396,539.69	308,550,677.79	22,845,861.90
绍兴银湖湾	2019 年		577,528,542.64	357,456,480.76	220,072,061.88
武汉丽景湾一期	2005 年	8,148,038.17		179,906.12	7,968,132.05
武汉丽景湾二期	2009 年	1,087,060.52		245,908.32	841,152.20
武汉丽景湾四期	2012 年	311,420.16		183,406.77	128,013.39
武汉丽景湾六期	2014 年	654,054.48		163,513.62	490,540.86
墨水湖边	2014 年至 2018 年	532,683,038.51		353,712,294.26	178,970,744.25
五洲世纪城一期	2012 年	10,179,516.07		398,544.87	9,780,971.20
五洲世纪城二期	2015 年	69,066,497.30		7,510,139.05	61,556,358.25
清远万商豪苑二期	2018 年	61,389,773.93		24,081,797.77	37,307,976.16
清远万商豪苑一期	2018 年	144,170,235.85			144,170,235.85
合计		879,454,681.87	908,925,082.33	1,059,076,388.29	729,303,375.91

## (3) 拟开发土地

项目	土地面积 (m <sup>2</sup> )	拟开发建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计开工时间	期末余额	上年年末余额
清远未开发地块	200,367.32	574,216.00	2020 年	173,799,157.56	166,166,636.64
南园 J7 地块	63,636.20	135,409.40	2020 年	207,270,491.98	
合计				381,069,649.54	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
清远义乌商贸城	2009 年	43,719,962.49	3,890,367.51		1,028,452.07		43,719,962.49	4,918,819.58
天香南园（华庭商铺）	2013 年	9,688,831.98	849,117.23	5,766,672.77	259,574.68		15,455,504.75	1,108,691.91
合计		53,408,794.47	4,739,484.74	5,766,672.77	1,288,026.75		59,175,467.24	6,027,511.49

## (2). 存货跌价准备

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

存货项目 名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化 金额的资本化率 (%)
			本期销售转出	其他减少		
天香南园（华庭商铺）	6,386,930.41				6,386,930.41	
五洲世纪城	4,843,200.39		767,813.48		4,075,386.91	
耀江神马	389,949.71				389,949.71	
墨水湖边	68,277,898.59		52,714,395.02		15,563,503.57	
天香南园	48,475,530.62	12,688,325.45	28,780,742.84		32,383,113.23	9.07
合计	128,373,509.72	12,688,325.45	82,262,951.34		58,798,883.83	

## (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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

**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
增值税	97,753,273.01	18,171,053.41
土地增值税	74,792,835.22	41,846,454.28
待抵扣进项税	65,092,944.23	62,827,861.97
城建税	7,135,287.35	7,383,426.72
企业所得税	6,571,554.36	12,688,152.39
教育费附加	4,850,476.19	4,961,878.36
营业税	1,177,642.22	1,175,860.62
水利建设费	68,143.20	68,143.20
房产税	51,614.16	2,609,104.94
其他	193,414.06	
合计	257,687,184.00	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

本期减值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

其他说明

□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

本期减值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

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

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

### (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			114,896,526.93		-1,150,228.22	-44,100,000.00			997,599,734.92	
小计	927,953,436.21			114,896,526.93		-1,150,228.22	-44,100,000.00			997,599,734.92	
合计	927,953,436.21			114,896,526.93		-1,150,228.22	-44,100,000.00			997,599,734.92	

## 其他说明

其他权益变动系君海网络本期收购子公司少数股权，新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额于合并时冲减资本公积（资本溢价），本公司按持股比例相应调整。

**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

**(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

**18、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	18,343,832.89	18,343,832.89
合计	18,343,832.89	18,343,832.89

其他说明：

□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	307,000.00	307,000.00
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	307,000.00	307,000.00
三、期末余额	45,152,700.00	45,152,700.00

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

1、截至 2019 年 12 月 31 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。

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

期末投资性房地产公允价值由银信资产评估有限公司出具《银信评报字[2020]沪第 010 号》评估报告确认。

**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	4,412,582.78	7,861,753.71
固定资产清理		
合计	4,412,582.78	7,861,753.71

其他说明：

□适用 √不适用

**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		426,159.48		24,684.86	450,844.34
(1) 购置		426,159.48		24,684.86	450,844.34
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	9,597,768.80	614,196.50	1,860,952.70	1,413,339.25	13,486,257.25
(1) 处置或报废	9,597,768.80	614,196.50	1,295,784.70	1,413,339.25	12,921,089.25
(2) 出售资产转出			565,168.00		565,168.00
4.期末余额	1,309,735.23	2,304,885.94	13,631,693.32	2,717,572.79	19,963,887.28
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	486,089.00	116,064.94	792,546.31	154,642.09	1,549,342.34
(1) 计提	486,089.00	116,064.94	792,546.31	154,642.09	1,549,342.34
3.本期减少金额	7,581,386.42	583,486.67	1,627,917.16	1,342,794.07	11,135,584.32
(1) 处置或报废	7,581,386.42	583,486.67	1,104,585.01	1,342,794.07	10,612,252.17
(2) 出售资产转出			523,332.15		523,332.15
4.期末余额	241,559.80	1,744,487.93	10,935,223.49	2,630,033.28	15,551,304.50
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,068,175.43	560,398.01	2,696,469.83	87,539.51	4,412,582.78
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：

适用 不适用

**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**

**(1). 工程物资情况**

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	75,465.60		75,465.60
(1)计提	75,465.60		75,465.60
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	1,282,913.06		1,282,913.06
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	2,490,363.94	561,862.08	3,052,226.02
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		2,690,909.10	1,041,642.24		1,649,266.86
合计		2,690,909.10	1,041,642.24		1,649,266.86

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	18,777,248.69	4,693,451.20	17,341,018.56	4,335,254.66
内部交易未实现利润	2,107,532.32	526,883.08	5,598,935.84	1,399,733.97
可抵扣亏损	17,793,292.11	4,448,323.03	22,425,010.77	5,606,252.69
广告宣传费	6,253,298.59	1,563,324.65	2,067,033.48	516,758.37
合计	44,931,371.71	11,231,981.96	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	51,485,964.68	12,871,491.17	51,831,761.16	12,957,940.27
根据公允价值变动调整投资性房地产	3,458,510.00	864,627.50	3,151,510.00	787,877.50
合计	54,944,474.68	13,736,118.67	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

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		11,231,981.96		11,857,999.69
递延所得税负债		13,736,118.67		13,745,817.77

**(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	775,647.94	3,867,438.70
可抵扣亏损	238,304,821.17	106,107,633.84
合计	239,080,469.11	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		35,310,437.18	
2020	10,320,048.41	10,012,916.52	
2021	22,831,614.65	23,554,098.40	
2022	3,406,348.34	3,735,907.33	
2023	178,976,826.43	33,494,274.41	
2024	22,769,983.34		
合计	238,304,821.17	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

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□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****(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

**35、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	434,063,564.68	385,895,811.32
1至2年(含2年)	83,491,070.08	49,772,291.31
2至3年(含3年)	46,129,138.43	148,404,066.00
3年以上	90,397,263.03	82,915,422.08
合计	654,081,036.22	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	5,228,483.75	工程未完成决算
供应商二	4,198,699.53	工程未完成决算
供应商三	2,980,970.00	工程未完成决算
供应商四	2,970,905.67	工程未完成决算
供应商五	2,891,350.65	工程未完成决算
合计	18,270,409.60	/

其他说明

□适用 √不适用

**36、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	2,804,996,308.16	1,526,482,566.59
1至2年(含2年)	729,914,064.76	670,644,673.40
2至3年(含3年)	16,711,671.86	314,002.54
3年以上	2,000.00	66,000.00
合计	3,551,624,044.78	2,197,507,242.53

分业务项目预收账款列示：

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
银湖湾	395,084,518.00	475,886,481.00		
清远万商豪苑二期	4,691,012.00	34,431,903.00		
五洲世纪城一期	1,128,157.00	1,219,157.00		
五洲世纪城二期	294,982.00	5,839,603.29		

清远博文苑	987,828,377.00	85,611,041.00	2020/12/1	80.91%
武汉东方郡	306,843,440.00	46,304,059.76	2020/8/1	66.17%
墨水湖边一期		3,498,900.00		
墨水湖边二期	23,809.52	46,764,252.38		
墨水湖边三期	1,207,482.86	11,688,140.91		
墨水湖边四期		24,442,381.98		
墨水湖边五期	16,632,570.34	610,859,025.00		
墨水湖边六期	7,047,619.06	46,849,561.91		
天香南园一期		575,145.95		
天香南园二期	18,447,216.00	427,325,027.00		
天香南园三期	480,296,420.00	258,270,978.00	2020/7/1	98.58%
上虞东方郡	1,332,098,441.00	117,316,588.00	2021/2/1	88.07%
预收物业费		534,996.35		
租金		90,000.00		
合计	3,551,624,044.78	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
上虞东方郡	117,316,588.00	尚未交房
绍兴银湖湾	164,227,893.00	尚未交房
清远博文苑	85,611,041.00	尚未交房
天香南园三期	35,985,432.86	尚未交房
武汉东方郡	30,909,291.00	尚未交房
墨水湖五期	14,740,311.00	尚未交房
天香南园二期	10,940,553.00	尚未交房
清远万商豪苑二期	1,006,695.00	尚未交房
合计	460,737,804.86	/

**(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	42,967,704.68	39,358,889.68	11,601,016.20
二、离职后福利-设定提存计划		1,973,716.16	1,715,639.51	258,076.65
三、辞退福利		34,200.00	34,200.00	

四、一年内到期的其他福利				
合计	7,992,201.20	44,975,620.84	41,108,729.19	11,859,092.85

**(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	39,000,066.14	35,501,077.57	11,480,089.77
二、职工福利费	11,100.00	1,099,796.64	1,099,796.64	11,100.00
三、社会保险费		952,732.13	854,955.70	97,776.43
其中：医疗保险费		819,256.53	735,061.68	84,194.85
工伤保险费		30,454.60	27,055.07	3,399.53
生育保险费		103,021.00	92,838.95	10,182.05
四、住房公积金		1,381,700.00	1,369,650.00	12,050.00
五、工会经费和职工教育经费		533,409.77	533,409.77	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	7,992,201.20	42,967,704.68	39,358,889.68	11,601,016.20

**(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		1,906,361.76	1,656,549.44	249,812.32
2、失业保险费		67,354.40	59,090.07	8,264.33
3、企业年金缴费				
合计		1,973,716.16	1,715,639.51	258,076.65

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	11,349,579.03	12,623,242.23
营业税	329,406.81	329,529.41
企业所得税	141,150,197.95	106,023,322.05
个人所得税	147,898.14	326,832.67
城市维护建设税	1,595,044.72	5,033,388.61
土地增值税	507,224,400.51	333,636,936.97
教育费附加	393,939.44	2,134,909.26
土地使用税	316,496.72	698,164.17
地方教育费附加	281,838.87	1,062,474.29
房产税	95,025.74	71,429.99

印花税	8,442.30	30,788.82
水利建设费	615.06	615.06
合计	662,892,885.29	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		10,101,302.16
应付股利	63,500.00	54,500.00
其他应付款	34,333,398.19	43,036,094.39
合计	34,396,898.19	53,191,896.55

其他说明：

适用 不适用

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息		10,101,302.16
合计		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

##### (1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
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
保证金	21,958,174.00	17,727,812.80
限制性股票	3,967,800.00	8,415,000.00



押金	2,895,477.60	5,687,628.60
往来款	923,018.92	534,633.24
代收代付	849,843.58	848,501.52
其他	3,739,084.09	9,822,518.23
合计	34,333,398.19	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
限制性股票	3,967,800.00	未到期
嘉兴升利房地产经纪有限公司	3,000,000.00	未到期
合计	6,967,800.00	/

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**

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□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		392,624,157.33
合计		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			1,244,842.67	393,869,000.00	
合计	/	/	/	593,000,000.00	392,624,157.33			1,244,842.67	393,869,000.00	

**(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

其他说明：

□适用 √不适用

**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

**专项应付款****(1). 按款项性质列示专项应付款**

□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

	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：

股本变动之“其他”变动情况说明：

其他系本年度回购限制性股票和回购公司股份予以注销形成。

**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	1,942,523.45	1,150,228.22	19,448,121.96
合计	24,265,826.73	1,942,523.45	6,760,228.22	19,448,121.96

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积-资本溢价减少系注销回购的股份形成的；其他资本公积增加 1,942,523.45 元系员工持股激励形成的，减少 1,150,228.22 元系联营企业君海网络收购其子公司少数股权形成的。

**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
因减少注册资本而收购的本公司股份	109,996,490.76		109,996,490.76	
因限制性股票不能解锁时承担回购义务	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	44,779,144.62	79,439,274.76	203,975,534.70
合计	238,635,664.84	44,779,144.62	79,439,274.76	203,975,534.70

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年增加系计提法定盈余公积，减少系注销回购的股份时按照注销的股票数量相对应的库存股的账面价值与股票面值之差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

**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	510,458,617.30	576,848,453.41
减：提取法定盈余公积	44,779,144.62	30,188,982.76
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		
其他		4,062,312.13
期末未分配利润	1,841,583,156.86	1,446,015,508.58

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	1,916,970,894.18	1,030,696,441.20	2,826,661,664.16	1,563,001,592.15
其他业务	3,804,509.25	1,514,150.41	3,445,705.19	1,308,752.25
合计	1,920,775,403.43	1,032,210,591.61	2,830,107,369.35	1,564,310,344.40

其他说明：

无

## 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	6,388,588.38	9,665,432.94
教育费附加	2,739,797.66	4,317,116.22
房产税	6,328,816.27	6,188,478.02
土地使用税	2,251,789.87	4,012,581.64
地方教育费附加	1,590,684.64	2,659,737.04
土地增值税	223,483,500.41	277,156,071.62
其他	2,153,792.36	1,682,565.28
合计	244,936,969.59	305,681,982.76

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	10,138,098.22	144,641,250.15
策划费	4,544,391.28	3,738,575.52
工资及福利费	11,628,723.90	8,507,481.23
展会费	239,561.28	344,678.60
代理费	37,617,655.12	5,510,478.07
资产摊销	1,556,149.44	
其他	4,877,066.87	4,557,922.79
合计	70,601,646.11	167,300,386.36

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	20,917,144.05	31,892,488.25
招待费	7,799,336.22	7,655,933.95
差旅费	4,257,160.79	3,328,652.97
期权成本	11,512,523.45	8,980,117.25
统筹及养老保险金	3,552,440.80	3,442,537.37
房租费	4,309,825.12	7,035,487.09
办公费	2,183,049.84	3,658,107.95
车辆费用	1,741,478.40	2,021,029.37
中介机构费用	2,932,848.29	4,830,034.41
折旧及摊销	2,666,450.18	8,632,186.33
保安服务费	3,133,089.19	2,691,202.68
其他	9,704,728.75	8,062,470.79
合计	74,710,075.08	92,230,248.41

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		35,516,749.18
招待费		86,578.80
差旅费		119,714.87
服务器费用		3,901,419.86
统筹及养老保险金		1,840,468.25
租赁费		1,864,480.92
办公费		963,119.87
车辆费用		218,102.07
中介机构费用		15,250.00
折旧及摊销		897,055.55
美术设计费		6,311,699.63
其他		1,328,952.53
合计		53,063,591.53

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	14,179,133.36	2,339,386.68
减：利息收入	-56,853,206.12	-27,086,200.13
汇兑损益	-4.63	-335,494.64
其他	293,977.52	1,557,794.22
合计	-42,380,099.87	-23,524,513.87

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
政府补助		6,506,938.28
进项税加计抵减	39,087.33	
代扣个人所得税手续费	37,047.52	46,082.37
合计	76,134.85	6,553,020.65

其他说明：

记入其他收益的政府补助：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/ 与收益相关
广州市天河区财政局企业研发后补助专项经费		325,900.00	与收益相关
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	与收益相关
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	与收益相关
广州市财政局国库支付分局广州市科技创新委员会 2016 年高新技术企业补贴		160,000.00	与收益相关
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	与收益相关
广州市财政局国库支付分局 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	与收益相关
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	与收益相关
广州市社会保险基金管理中心社保补助		44,495.89	与收益相关
广州市天河区财政局软件著作权奖励		66,000.00	与收益相关
广州市天河区财政局原创游戏补贴款		700,000.00	与收益相关
广州市天河区财政局 2018 年天河区支持文化创意产业发展扶持资金		140,000.00	与收益相关
广州市天河区财政局项目配套补贴款		100,000.00	与收益相关
广州市社会保险基金管理中心		30,000.00	与收益相关

《海南省鼓励和支持战略性新兴产业和高新技术产业发展的若干政策（暂行）》		1,587,000.00	与收益相关
上海经济城退税财政补贴		66,000.00	与收益相关
企业人才引进补助薪酬补助		118,749.99	与收益相关
办公租房补贴		60,092.40	与收益相关
2017 年度及 2018 年上半年资本市场支持政策奖励		1,000,000.00	与收益相关
合计		6,506,938.28	

**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	114,896,526.93	21,837,635.78
处置长期股权投资产生的投资收益		124,140,209.58
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,481,337.89	
君海网络处置长期股权投资产生的投资收益		-931,508.04
理财产品收益		6,007,994.52
合计	116,377,864.82	151,054,331.84

其他说明：

无

**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

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-5,894.14	
按公允价值计量的投资性房地产	307,000.00	463,800.00
合计	301,105.86	463,800.00

其他说明：

无

**69、信用减值损失**

√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
其他应收款坏账损失	1,334,253.03	
应收账款坏账损失	102,637.11	
合计	1,436,890.14	

其他说明：

无

**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		15,716,605.65
二、存货跌价损失		-6,178,842.96
三、可供出售金融资产减值损失		3,002,913.76
五、长期股权投资减值损失		-2,000,000.00
十三、商誉减值损失		5,751,764.01
合计		16,292,440.46

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
资产处置利得	160,699.42	
减：资产处置损失	-2,246,757.38	-33,352.76
合计	-2,086,057.96	-33,352.76

其他说明：

无

**72、营业外收入**

营业外收入情况

√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	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		184.52	
违约金		262,118.14	
押金收入	2,142,000.00		2,142,000.00
罚款收入	33,990.10	1,384,600.00	33,990.10
其他	308,251.65	661,848.71	308,251.65
合计	2,484,241.75	2,308,751.37	2,484,241.75

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴		184.52	与收益相关

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	2,824.25	67,527.10	2,824.25
其中：固定资产处置损失	2,824.25	67,527.10	2,824.25
对外捐赠		5,020,000.00	
罚款及滞纳金	117,515.07	33,670.83	117,515.07
补偿金		32,592.20	
其他	1,292,348.38	32,359.87	1,292,348.38
合计	1,412,687.70	5,186,150.00	1,412,687.70

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	143,777,602.86	135,259,358.28
递延所得税费用	616,318.63	548,906.07
合计	144,393,921.49	135,808,264.35

**(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	654,999,932.39
按法定/适用税率计算的所得税费用	163,749,983.10
子公司适用不同税率的影响	-103,612.79
调整以前期间所得税的影响	2,518,061.86
非应税收入的影响	-29,067,280.72
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,199,975.83
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,595,981.44
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	5,692,199.07
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	576.58
所得税费用	144,393,921.49

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	56,853,206.12	27,086,200.13
政府补助		6,507,122.80
押金及保证金	25,291,814.81	12,523,926.50
往来款项	7,802,131.62	14,912,607.10
保障房建设代垫款		22,522,894.55
其他	3,358,573.66	2,908,355.47
合计	93,305,726.21	86,461,106.55

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	34,886,221.68	53,540,589.49
付现销售费用	58,972,922.21	124,487,834.72
往来款项	466,459.51	15,790,230.43
押金及保证金	201,426,132.72	19,595,647.09
其他	9,078,856.70	25,739,200.21
合计	304,830,592.82	239,153,501.94

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
未纳入合并报表的现金流出		127,640,089.70
支付股权款	7,500,000.00	
合计	7,500,000.00	127,640,089.70

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
回购本公司股票支付的现金	1,581,000.00	110,550,143.02

合计	1,581,000.00	110,550,143.02
----	--------------	----------------

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	510,606,010.90	674,105,026.05
加：资产减值准备	1,436,890.14	16,292,440.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,549,342.34	3,146,094.47
无形资产摊销	75,465.60	13,873,100.71
长期待摊费用摊销	1,041,642.24	692,855.92
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）	2,086,057.96	33,352.76
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	2,824.25	67,527.10
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-301,105.86	-463,800.00
财务费用（收益以“－”号填列）	14,179,128.73	2,003,892.04
投资损失（收益以“－”号填列）	-116,377,864.82	-151,054,331.84
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	626,017.73	3,963,111.52
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-9,699.10	-6,052,347.66
存货的减少（增加以“－”号填列）	-40,934,013.73	-768,730,668.48
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	213,128,708.09	330,708,229.85
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,053,688,784.26	152,658,775.47
其他	1,942,523.45	2,850,117.25
经营活动产生的现金流量净额	1,642,740,712.18	274,093,375.62
<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	2,693,011,701.26	1,513,063,021.14
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	1,179,948,680.12	-357,028,343.63

### (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

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,004,168.37
其中：园林公司	2,004,168.37
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	2,004,168.37

其他说明：

无

**(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	2,693,011,701.26	1,513,063,021.14
其中：库存现金	90,715.58	56,493.86
可随时用于支付的银行存款	2,692,920,985.68	1,513,006,527.28
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,693,011,701.26	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

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	10,000,000.00	保函保证金存款
合计	10,000,000.00	/

其他说明：

无

**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	-	-	219.05
其中：美元			
港币	244.29	0.8967	219.05

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

**(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

2019 年 10 月 23 日，经公司董事会决议通过，同意清算解散浙江园林，同时成立清算组对公司进行清算。2019 年度已办理税务注销手续和工商注销手续。

## 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
清远五洲*4	清远	清远	房地产开发经营	100.00		非同一控制下企业合并
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
卧龙资管*8	上海	上海	资产管理	100.00		设立
尼福电气*9	上海	上海	电气技术开发		100.00	同一控制下企业合并
浙江园林*10	上虞	上虞	园林景观建设			设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

\*1 墨水湖置业成立于 2010 年 4 月 27 日，截止 2019 年 12 月 31 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 12 月 31 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 12 月 31 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 清远五洲成立于 2005 年 9 月 19 日，截止 2019 年 12 月 31 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%。

\*5 龙和商贸成立于 2013 年 3 月 21 日，截止 2019 年 12 月 31 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 12 月 31 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 12 月 31 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 卧龙资管成立于 2017 年 6 月 27 日，截止 2019 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 10,000 万元，本公司已出资 5,000 万元，未到位注册资本 5,000 万元，持股 100%。

\*9 尼福电气成立于 2001 年 12 月 28 日，截止 2019 年 12 月 31 日，注册资本为人民币 500 万元，本公司已出资 500 万元，持股 100%。

\*10 浙江园林成立于 2011 年 12 月 20 日，截止 2019 年 12 月 31 日，已办理税务注销手续和工商注销手续。

**(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	广州市	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：

不适用

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：

不适用

**(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	709,279,927.41	580,672,279.60
非流动资产	119,148,825.59	82,114,551.55
资产合计	828,428,753.00	662,786,831.15
流动负债	338,470,213.68	316,576,825.02
非流动负债	3,149,767.30	4,104,810.38
负债合计	341,619,980.98	320,681,635.40
少数股东权益		-2,199,922.55
归属于母公司股东权益	486,440,421.77	344,305,118.30
按持股比例计算的净资产份额	238,355,806.67	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	74,918,945.96	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	1,156,508,979.01	819,362,081.93
净利润	234,703,580.27	196,426,186.14
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	234,703,580.27	196,426,186.14
本年度收到的来自联营企业的股利	44,100,000.00	

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。本公司本年面临利率风险较小。

#### (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。于 2019 年度及 2018 年度本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司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			上年年末余额		
	美元	其他外币	合计	美元	其他外币	合计
货币资金		219.05	219.05		214.38	214.38
合计		219.05	219.05		214.38	214.38

## (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	140,539,659.80	123,153,115.81	238,696,583.40	141,888,722.76	9,802,954.45	654,081,036.22
应付股利	63,500.00					63,500.00
其他应付款	6,176,074.62	14,531,553.05	7,642,919.55	2,988,155.14	2,994,695.83	34,333,398.19
合计	146,779,234.42	137,684,668.86	246,339,502.95	144,876,877.90	12,797,650.28	688,477,934.41

项目	上年年末余额					
	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	37,538,477.10	494,125,567.00	38,547,807.60	96,775,328.44	410.57	666,987,590.71
应付利息	10,101,302.16					10,101,302.16
应付股利	54,500.00					54,500.00
其他应付款	263,110.97	30,379,622.20	4,949,078.26	4,444,282.96	3,000,000.00	43,036,094.39
应付债券		392,624,157.33				392,624,157.33
合计	47,957,390.23	917,129,346.53	43,496,885.86	101,219,611.40	3,000,410.57	1,112,803,644.59

## 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>				
(一) 交易性金融资产			504,224.81	504,224.81
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产			504,224.81	504,224.81
(2) 权益工具投资			504,224.81	504,224.81
(四) 投资性房地产			45,152,700.00	45,152,700.00
2.出租的建筑物			45,152,700.00	45,152,700.00
(五) 其他非流动金融资产			18,343,832.89	18,343,832.89
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>64,000,757.70</b>	<b>64,000,757.70</b>

**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**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	1.17	1.17

本企业的母公司情况的说明

不适用

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

本公司子公司的情况详见本附注“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

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“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

其他说明

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
浙江龙信股权投资管理有限公司	其他
白云渐变	其他
君志至简	其他
陈金海	其他
葛坤洪	其他
陈嫣妮	其他
王希全	其他
郭晓雄	其他
杜秋龙	其他
马亚军	其他
倪宇泰	其他
何大安	其他
杜兴强	其他
陈林林	其他
陈体引	其他
方君仙	其他
陈群芬	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
卧龙电驱	咨询费	2,909.22	
卧龙电驱	车辆使用费	166,046.63	

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
卧龙电驱	物业服务	6,906,658.07	5,912,262.61
卧龙电驱	咨询服务	500,000.00	500,000.00
卧龙控股	物业服务	569,453.09	666,591.13
君志至简	出售股权		39,355,100.00

白云渐变	物业服务	423,858.96	
------	------	------------	--

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	500,000.00	500,000.00

关联租赁情况说明

适用 不适用

卧龙电驱将建筑面积 3,502（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，于 2019 年已全部支付。

### (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
墨水湖置业	2,000,000.00	2016/6/27	2019/12/31	是
卧龙控股	100,000,000.00	2019/1/9	2020/1/6	否
卧龙控股	50,000,000.00	2019/1/15	2020/1/10	否
卧龙控股	300,000,000.00	2019/12/23	2020/12/22	否
卧龙控股	50,000,000.00	2019/4/12	2019/6/25	是
卧龙控股	30,000,000.00	2019/9/7	2020/9/4	否
卧龙控股	30,000,000.00	2019/4/12	2020/4/10	否
卧龙控股	20,000,000.00	2019/4/12	2020/4/10	否
卧龙控股	30,000,000.00	2018/1/25	2019/1/1	是
卧龙控股	20,000,000.00	2018/1/25	2019/1/10	是
卧龙控股	300,000,000.00	2018/11/21	2019/11/20	是

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

公司为卧龙控股提供的每笔担保事项，卧龙控股都为公司提供相应的反担保。

**(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：万元 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	453.69	396.63

**(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	89,852.38		1,075.20	
应收账款	卧龙电驱	483,643.63		45,164.05	
应收账款	白云浙变	105,921.06			

**(2). 应付项目**

□适用 √不适用

**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	
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	股票期权行权价格 4.17 元/股~6.29 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

2019年1月28日，公司第八届董事会第六次、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，授予期权行权价格为每股人民币4.17元。2019年1月8日，公司第八届董事会第五次、第八届监事会第三次会议审议通过了《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》：回购注销了3名激励对象所持有的51万股限制性股票，激励对象夏钢峰限制性股票回购价格为3.10元/股；陈金海、葛坤洪限制性股票回购价格为3.15278元/股。2019年1月8日召开了公司第八届董事会第五次会议，会议审议通过了《关于注销部分已授予未行权股票期权的议案》：公司注销10位股票期权激励对象已获授未行权的股票期权102万份。2019年1月8日召开了公司第八届董事会第五次会议，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》：公司股权激励计划中限制性股票回购价格调整为3.10元/股，公司股权激励计划中首次授予股票期权的行权价格调整为6.29元/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	4,792,640.70
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,942,523.45

其他说明

经本公司股东大会2018年2月6日审议批准，本公司于2018年2月6日起实行一项股份期权计划。据此，本公司董事会获授权酌情授予本公司高级管理人员及其他职工以行权价格为人民币6.39元的每股对价获得股票期权，以认购本公司股份。其中关键管理人员共获得股票期权444万份。在满足行权条件的前提下，股票期权的权利中的40%在授予日起一年后可行权，30%在授予日起两年后可行权，30%在授予日起三年后可行权，并自可行权日起一年内可以行权以认购本公司股份。每项股票期权赋予持有人认购一股本公司普通股的权利。

## 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2017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	
本期以现金结算的股份支付而确认的费用总额	9,570,000.00

其他说明

2019年5月15日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，公司设立2019年员工持股计划，其中提取奖励基金总额为957万元。截至2019年9月3日，公司2019年员工持股计划已通过二级市场完成公司股票购买，购买数量2,148,000股，占公司总股本的0.306%，购买均价4.455元/股，成交总金额为9,569,851.56元。



**4、 股份支付的修改、终止情况**

√适用 □不适用

2019年1月8日召开了公司第八届董事会第五次会议，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》，将公司股权激励计划中首次授予股票期权的行权价格调整为6.29元/股，限制性股票回购价格调整为：3.10元/股。

**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

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

- (1) 资产负债表日不存在对外重要承诺；  
 (2) 本期未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

单位：万元 币种：人民币

内容	涉及金额	影响	性质
应付工程款	24,247.59	按工程进度结算	合同款
合计	24,247.59		

**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12月31日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为296,600.96万元，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

**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

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
新型冠状病毒疫情影响	2020年初，新型冠状病毒肺炎疫情的爆发，给公司的项目开发进度和开盘时间带来了较多的不确定性。目前，我国疫情控制情况趋于好转，公司已基本恢复正常的经营，疫情		

	对公司 2020 年上半年业绩影响较小。公司将持续关注疫情发展状况，评估和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。		
公司股票期权回购注销情况	2020 年 2 月 10 日召开了公司第八届董事会第十三次会议，会议审议通过了《关于注销部分已授予未行权股票期权的议案》，同意公司注销 2018 年股票期权与限制性股票激励计划首次授予股票期权第一期已授予但尚未行权的 136.80 万份股票期权。		

**2、利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	105,167,736.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	105,167,736.60

**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**

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	45,152,700.00	44,845,700.00
清远义乌商贸城 A 座商铺	38,801,142.91	39,829,594.98
天香南园（华庭商铺）	14,346,812.84	8,839,714.75
合计	98,300,655.75	93,515,009.73

**(二) 股票质押情况**

截至 2019 年 12 月 31 日止，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%。

截至 2019 年 12 月 31 日止，陈金海累计质押本公司无限售流通股 8,800,000 股，质押的股份占公司总股本的 1.26%，占陈金海持有本公司股份的 99.9998%。

截至 2019 年 12 月 31 日止，葛坤洪累计质押本公司无限售流通股 2,878,943 股，质押的股份占公司总股本的 0.41%，占葛坤洪持有本公司股份的 99.69%。

**(三) 持股 5%以上股东增持股份情况**

2019 年 8 月 19 日至 2019 年 9 月 16 日，浙江龙盛增持了公司股份 35,055,989 股，占公司总股本的比例为 5.00%。截止 2019 年 12 月 31 日，浙江龙盛持公司股份 62,344,470 股，占公司总股本的 8.89%。

**(四) 终止经营****1、归属于母公司所有者的持续经营净利润和终止经营净利润**

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的持续经营净利润	509,596,716.96	577,009,245.19
归属于母公司所有者的终止经营净利润	861,900.34	-160,791.78

**2、终止经营净利润**

项目	本期金额	上期金额
终止经营的损益：		
收入	1,900,000.00	241,270.87
成本费用	1,034,731.87	403,051.55
利润总额	861,900.34	-160,791.78
所得税费用（收益）		
净利润	861,900.34	-160,791.78
终止经营处置损益：		
处置净损益		
合计	861,900.34	-160,791.78

**3、终止经营处置损益的调整**

无。

#### 4、终止经营现金流量

项目	本期金额	上期金额
经营活动现金流量净额	-136,235.94	30,677.15

#### 5、终止经营不再满足持有待售类别划分条件的说明

无。

### 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

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

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

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

其中重要的应收账款核销情况

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		1,029,747.33

应收股利		
其他应收款	723,172,802.69	1,139,244,833.76
合计	723,172,802.69	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		1,029,747.33
合计		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	期末账面余额
1 年以内	
1 年以内小计	438,426,163.17
1 至 2 年	284,746,639.52
5 年以上	774,657.94
合计	723,947,460.63

#### (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
合并内关联方	723,041,080.19	1,139,186,714.26

往来款	626,500.00	626,500.00
代扣代缴	101,722.50	57,739.00
其他	178,157.94	148,538.44
合计	723,947,460.63	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12月31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

账面余额	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)	
年初余额	832,777.44			832,777.44
年初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	10,877,030.31			10,877,030.31
本期直接减记	10,803,427.31			10,803,427.31
本期终止确认				
其他变动				
期末余额	906,380.44			906,380.44

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	其他变动	
按组合计提坏账准备	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

#### (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	636,057,997.41	1 年以内、1-2 年	87.86	
耀江神马	往来款	80,712,987.66	1 年以内	11.15	
上海资管	往来款	4,000,000.00	1 年以内	0.55	
清远五洲	往来款	2,270,095.12	1 年以内、1-2 年	0.31	
客户一	房款	626,500.00	5 年以上	0.09	626,500.00
合计	/	723,667,580.19	/	99.96	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	1,419,794,247.46		1,419,794,247.46	1,429,794,247.46		1,429,794,247.46
对联营、合营企业投资	879,200,228.10		879,200,228.10	808,181,333.43		808,181,333.43
合计	2,298,994,475.56		2,298,994,475.56	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		
浙江园林	10,000,000.00		10,000,000.00			
龙和商贸	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		10,000,000.00	1,419,794,247.46		

**(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		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
君海网络	808,181,333.43			116,269,122.89		-1,150,228.22	44,100,000.00			879,200,228.10
小计	808,181,333.43			116,269,122.89		-1,150,228.22	44,100,000.00			879,200,228.10
合计	808,181,333.43			116,269,122.89		-1,150,228.22	44,100,000.00			879,200,228.10

其他说明：

无



**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
其他业务	471,698.10		478,979.64	
合计	471,698.10		478,979.64	

其他说明：

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
咨询服务费	471,698.10	478,979.64
合计	471,698.10	478,979.64

**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	350,000,000.00	387,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	116,269,122.89	95,297,427.79
处置长期股权投资产生的投资收益	-2,015,031.18	-149,454,143.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,481,337.89	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入	25,347,526.12	49,032,959.60
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	491,082,955.72	381,876,244.37

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：1 币种：CNY

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-2,088,882.21	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	1,475,443.75	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	307,000.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,074,378.30	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	76,134.85	
所得税影响额	-307,063.27	
少数股东权益影响额	-7,101.93	
合计	529,909.49	

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	20.09	0.73	0.73
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	20.07	0.73	0.73

**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

## 第十二节 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
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
备查文件目录	报告期内在中国证监局指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

董事长：陈嫣妮

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 22 日

### 修订信息

适用 不适用