

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
2020 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2020年12月31日，归属于母公司所有者的净利润484,277,881.13元，母公司可供分配的利润为人民币1,723,750,283.81元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以2020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700,989,244股，向全体股东按每10股派发现金红利1.50元（含税）分配，预计分配利润总金额105,148,386.60元，剩余未分配利润转入以后年度。

该预案需提交公司2020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、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

无

十一、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.....	22
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.....	52
第十节	公司债券相关情况.....	55
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	176

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
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
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
君海网络	指	广州君海网络科技有限公司
尼福电气	指	南防集团上海尼福电气有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
浙江龙盛	指	浙江龙盛集团股份有限公司
海南行云	指	海南行云至简企业管理合伙企业（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	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	2,281,298,897.23	1,920,775,403.43	18.77	2,830,107,369.35
归属于上市公司股东的净利润	484,277,881.13	510,458,617.30	-5.13	576,848,453.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	485,405,948.71	509,928,707.81	-4.81	448,033,927.26
经营活动产生的现金流量净额	-93,060,728.48	1,642,740,712.18	-105.66	274,093,375.62
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末 增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	3,156,549,840.80	2,762,208,257.52	14.28	2,318,457,969.39
总资产	7,865,149,583.15	7,692,091,131.54	2.25	6,113,623,913.43
期末总股本	700,989,244.00	701,118,244.00	-0.02	727,697,460.00

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年同期增减(%)	2018年
基本每股收益 (元 / 股)	0.6917	0.7297	-5.21	0.8018
稀释每股收益 (元 / 股)	0.6907	0.7293	-5.29	0.8016
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.6933	0.7289	-4.89	0.6227
加权平均净资产收益率 (%)	16.30	20.09	减少3.79个百分点	26.90
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	16.34	20.07	减少 3.73 个百分点	20.89

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 2020 年归属于上市公司股东的净利润比上年同期减少 5.13%，主要原因是公司 2020 年参股公司君海网络 2020 年度归母净利润亏损 17,324.44 万元，与上年同期相比下降 173.01%，影响公司净利润-8,623.10 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、2020 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	352,585,276.67	133,202,061.62	461,898,533.71	1,333,613,025.23
归属于上市公司股东的净利润	88,703,530.78	42,440,515.18	73,740,276.55	279,393,558.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	87,940,997.26	41,937,625.09	73,738,285.24	281,789,041.12
经营活动产生的现金流量净额	33,253,752.54	-187,502,601.19	333,306,207.36	-272,118,087.19

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	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	-3,750.18		-2,088,882.21	123,107,821.68
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
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	350,000.00		1,475,443.75	

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	299,500.00		307,000.00	463,800.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,183,873.29		1,074,378.30	-2,810,056.05
其他符合非经常性损益定义的损益项目			76,134.85	6,007,994.52
少数股东权益影响额	31.07		-7,101.93	-2,524,018.61
所得税影响额	410,024.82		-307,063.27	-1,984,220.56
合计	-1,128,067.58		529,909.49	128,814,526.15

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	45,152,700.00	45,452,200.00	299,500.00	299,500.00
交易性金融资产	504,224.81	500,854,224.81	500,350,000.00	350,000.00
其他非流动金融资产	18,343,832.89	23,360,009.36	5,016,176.47	0.00
合计	64,000,757.70	569,666,434.17	505,665,676.47	649,500.00

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、博学苑、上虞万诚府、武汉东方郡、武汉墨水湖等。

2020 年，房地产市场在疫情影响下短暂受挫后快速复苏，全年销售规模再创新高，但市场分化加剧，长三角、珠三角城市一枝独秀，中部、东北地区的部分城市成交规模萎缩。2021 年，在“房住不炒”、“因城施策”的主基调下，稳定市场投资、销售预期仍是国家的首要目标，房地产市场预计将平稳运行。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

详见第四节（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

2020 年上半年，国内宏观经济形势十分严峻，面对如此经济环境，国家陆续出台相应刺激政策，整体政策环境偏宽松；下半年，随着全国热点城市住宅市场加速回暖，部分热点城市房价、地价增长过快，国家再次强调“房住不炒”，出台“三道红线”政策收紧房企融资，同时央行、银保监会规定各大银行房地产贷款和个人住房贷款占比上限，房地产调控政策稳中趋严。根据国家统计局数据显示，2020 年，全国商品房销售面积为 176,086.22 万平方米，同比增长 2.6%；全国商品房销售额为 173,612.66 亿元，同比增长 8.7%，增速较 2019 年增长 2.2%，商品房销售额增速加快；房地产土地购置面积 25,536.28 万平方米，同比下降 1.1%；房屋新开工面积为 224,433.13 万平方米，同比下降 1.2%；房地产施工面积 926,759.19 万平方米，同比增长 3.7%；房地产竣工面积 91,218.23 万平方米，同比下降 4.9%。

二、报告期内主要经营情况

公司聚焦房地产主业，紧抓项目建设不放松，因地因时施策，提升销售率，提高货款回笼速度，同时推行线上线下协同销售模式，持续提升精细化管理水平。现将 2020 年主要工作汇报如下：

公司经营情况回顾

2020 年，公司实现营业收入 22.81 亿元，营业利润 6.69 亿元，归属于上市公司股东的净利润 4.84 亿元，归属于上市公司所有者权益 31.57 亿元。

公司经营情况分析

1、推动营销体系改革，确保销售利润最大化

公司深入推进销售管理体系市场化改革，遵循“高度市场化、难易区分、利责对等”的管理原则，充分发挥销售团队的积极性和销售能力，加快存货的去化；同时重点围绕现有房地产市场进行开发，紧盯机遇、稳扎稳打，抓好开发进度、提升产品品质，保证公司销售及利润最大化。报告期内，公司重点项目如上虞万诚府一期、二期等按计划如期开盘并取得了不错的销售成绩。2020 年，公司实现签约销售面积 16.27 万平方米，签约销售金额 21.21 亿元，资金回笼 21.09 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，公司完善企业管理模式及绩效考核体系，形成具有市场竞争力的薪酬体系；积极推动学习型建设，通过内外部培训相结合的方式，加强以工程技术和营销管理为重点的职业培训，强化员工专业能力培育；完善公司《公司章程》、三会议事规则等内部控制相关制度，全面提升公司的内部管理水平。

3、加强财务管理，提高资金运用效率

报告期内，公司结合各项目公司实际情况，加紧实施去库存计划，持续完善回款激励机制，缩短各项目公司平均回款周期，并对应收款进行重点监控和清理，优化应收款结构；公司继续强化资金管控力度，严控资金支付，合理、高效地利用资金，提高资金运用效率；通过努力提高协定存款利率、购买理财产品等方式，增厚公司资金收益。

4、增加公司土地储备，为公司持续健康发展提供保障

公司深耕现有房地产区域市场，密切关注土地价格及政策变化，积极寻找优质地块。2020年9月，全资子公司耀江神马通过武汉市国有建设用地使用权网上交易系统，最终以人民币92,770万元成功竞得武汉东西湖P(2020)089号地块的国有建设用地使用权，增加公司规划计容建筑面积10.23万m²，为公司持续健康发展提供保障。

(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	2,281,298,897.23	1,920,775,403.43	18.77
营业成本	1,165,062,186.68	1,032,210,591.61	12.87
销售费用	63,669,227.28	70,601,646.11	-9.82
管理费用	48,233,080.07	74,710,075.08	-35.44
财务费用	-56,410,860.35	-42,380,099.87	不适用
投资收益	-86,231,030.96	116,377,864.82	-174.10
信用减值损失	-14,555,028.28	-1,436,890.14	不适用
资产减值损失	-10,303,150.80	0	-100%
经营活动产生的现金流量净额	-93,060,728.48	1,642,740,712.18	-105.66
投资活动产生的现金流量净额	-469,295,280.28	38,739,706.01	-1,311.41
筹资活动产生的现金流量净额	-105,521,886.60	-501,531,742.70	不适用

- 1、营业收入增加主要是房产可结转面积增加；
- 2、营业成本增加主要是房产可结转面积增加；
- 3、销售费用减少主要是广告费和代理费减少；
- 4、管理费用减少主要是冲回期权成本，差旅费减少；
- 5、财务费用减少主要是上年同期数含公司债利息支出；
- 6、投资收益减少主要是君海网络出现亏损；
- 7、信用减值损失增加主要是本期计提应收账款坏账准备增加；
- 8、资产减值损失增加主要是计提联营企业君海网络长期股权投资减值；
- 9、经营活动产生的现金流量金额减少主要是销售回款比去年减少，本期支付大额土地款；
- 10、投资活动产生的现金流量金额减少主要是本期购买大额银行理财产品；
- 11、筹资活动产生的现金流量金额减少主要是上年偿还“13卧龙债”；

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	2,271,200,845.49	1,156,938,087.77	49.06	19.13	13.19	增加 2.67 个百分点
物业管理	7,237,680.98	6,254,093.74	13.59	-15.51	-17.28	增加 1.84 个百分点
其他	0.00	0.00		-100.00	-100.00	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	2,271,200,845.49	1,156,938,087.77	49.06	19.13	13.19	增加 2.67 个百分点
物业管理收入	7,237,680.98	6,254,093.74	13.59	-15.51	-17.28	增加 1.84 个百分点
其他	0.00	0.00		-100.00	-100.00	不适用
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	874,858,110.31	534,811,208.14	38.87	-13.45	-20.13	增加 26.07 个百分点
华中地区	392,983,401.37	187,893,782.03	52.18	-50.84	-43.93	增加 5.47 个百分点
华南地区	1,010,597,014.79	440,487,191.34	56.41	845.78	1,594.31	增加 3.30 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

2020 年度公司的主营业务收入华东地区占比 38.40%，华中地区占比 17.25%，华南地区占比 44.35%。

(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	1,156,938,087.77	99.46	1,022,117,550.80	99.17	13.19	
物业管理	物业服务	6,254,093.74	0.54	7,560,193.04	0.73	-17.28	
其他	材料及其他	0.00	0.00	1,018,697.36	0.10	-100.00	
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	房产及土地	1,156,938,087.77	99.46	1,022,117,550.80	99.17	13.19	
物业管理	物业服务	6,254,093.74	0.54	7,560,193.04	0.73	-17.28	
其他	材料及其他	0.00	0.00	1,018,697.36	0.10	-100.00	

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 3,860.95 万元，占年度销售总额 1.69%；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 153,890.64 万元，占年度采购总额 82.48%；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	63,669,227.28	70,601,646.11	-9.82%	主要是广告费和代理费减少
管理费用	48,233,080.07	74,710,075.08	-35.44%	主要是冲回期权成本，差旅费减少
财务费用	-56,410,860.35	-42,380,099.87	33.11%	主要是上年同期数含公司债利息支出

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	-93,060,728.48	1,642,740,712.18	-105.66%	主要是销售回款比去年减少，本期支付大额土地款
投资活动产生的现金流量净额	-469,295,280.28	38,739,706.01	-1311.41%	主要是本期购买大额银行理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	-105,521,886.60	-501,531,742.70	-78.96%	主要是上年偿还“13 卧龙债”

(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	2,051,367,978.58	26.08	2,703,011,701.26	35.14	-24.11	主要是工程支出增加及购买银行理财
交易性金融资产	500,854,224.81	6.37	504,224.81	0.01	99,231.53	本期购买银行理财产品
应收账款	1,358,141.56	0.02	16,960,065.67	0.22	-91.99	本期计提大额应收账款坏账准备
预付款项	13,216,376.51	0.17	6,572,063.79	0.09	101.10	主要是本期支付水电工程款
其他应收款	45,779,743.12	0.58	228,631,941.73	2.97	-79.98	主要是收回土地拍卖保证金

在建工程	3,522,233.08	0.04	0	0	100.00	本期新增尼福电气在建工程项目
其他非流动资产	10,830,188.68	0.14	0	0	100.00	实施新收入会计准则后的列表项目重分类
预收款项	179,455.13	0.00	3,551,624,044.78	46.17	-99.99	实施新收入会计准则后的列表项目重分类
合同负债	2,909,117,866.47	36.99	0.00	0.00	不适用	实施新收入会计准则后的列表项目重分类
其他流动负债	261,555,426.52	3.33	0.00	0.00	100.00	实施新收入会计准则后的列表项目重分类

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 2020 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，人民币 16,234,185.87 元为本公司之子公司天香南园履约保证金存款，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	161,659.32	0	364,447.63	否		
2	武汉	36,635.72	0	102,272.00	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	竣工项目	80,743.00	201,857.00	259,798.00	0	259,798.00	120,000.00	7,944.87
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	23,577.20
3	绍兴	万诚府	住宅、商业	在建项目	63,636.20	135,409.40	188,214.74	188,214.74	0	111,000.00	34,988.92
4	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	8,894.10
5	武汉	墨水湖置业	住宅、商业	竣工项目	154,030.00	438,728.00	528,248.00	0	528,248.00	280,000.00	2,012.15
6	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	215,729.00	878,952.00	317,484.00	64,430.67
7	绍兴	两湖置业	住宅、商业	竣工项目	48,605.00	77,607.00	98,474.00	0	98,474.00	55,000.00	4,542.89

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
----	----	----	------	-------------	-----------------	-----------	--------	----------------

1	绍兴	天香南园	住宅、商业	5,626	3,097	55,787	48,978	757
2	绍兴	东方郡	住宅、商业	161	7,683	0	0	98,968
3	绍兴	万诚府	住宅、商业	0	43,509	0	0	43,509
4	绍兴	银湖湾	住宅、商业	0	1,859	26,367	37,784	0
5	清远	清远五洲	住宅、商业	27,860	87,804	122,409	101,060	86,172
6	武汉	墨水湖边	住宅、商业	7,505	3,703	3,855	9,004	1,274
7	武汉	耀江神马	住宅、商业	19,761	15,094	19,699	30,294	16,117

注：可供出售面积指截止 2020 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 2020 年签约销售面积。

报告期内，公司共计实现销售金额 212,060 万元，销售面积 162,749 平方米，实现结转收入金额 227,120 万元，结转面积 228,117 平方米，报告期末待结转面积 246,797 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	权益比例 (%)	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 B 区商铺	商业	9,741.35	84.43		是	1.87
2	清远	清远五洲 A 区商铺	商业	5,234.49	77.66		否	0
3	绍兴	沿街商铺(天香华庭)	商业	4,413.66	48.12		否	0

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

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

主要子公司分析:

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	808,909,714.88	369,662,667.16	90,042,596.99	42,929,554.68	36,134,575.57	23,669,129.66
2	清远五洲	房地产开发经营	130,000,000	1,758,846,567.62	526,390,642.95	1,010,597,014.79	442,997,199.89	395,747,949.66	256,991,250.84
3	耀江神马	房地产开发经营	49,662,000	964,294,490.46	145,533,431.94	302,940,804.38	142,446,066.74	100,075,051.14	58,427,103.29
4	卧龙两湖	房地产开发经营	50,000,000	141,896,985.99	77,774,931.90	377,838,602.81	222,041,683.05	137,399,129.99	104,597,631.73
5	天香南园	房地产开发经营	50,000,000	3,360,585,770.59	238,928,360.91	489,781,826.52	313,412,916.25	157,013,773.82	122,774,449.47
7	卧龙物业	物业管理	3,000,000	7,435,836.10	4,634,075.53	7,640,759.30	6,602,393.72	1,003,923.17	324,748.80
8	卧龙资管	资产管理	50,000,000	21,568,687.22	53,489.97	18,872,485.78	15,121,366.64	3,467,341.20	-1,302,207.69

主要业绩波动分析:

- 1、清远五洲净利润比去年同期上升 7664.15%，主要系 2020 年可结转收入面积增加；
- 2、墨水湖置业净利润比去年同期下降 89.02%，主要系 2020 年可结转收入面积减少；
- 3、耀江神马净利润比去年同期上升 713.07%，主要系 2020 年可结转收入面积增加；
- 4、天香南园净利润比去年同期上升 113.33%，主要系 2020 年可结转收入面积增加；
- 5、两湖置业净利润比去年同期下降 29.87%，主要系 2020 年可结转收入面积减少。

净利润影响达到 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	耀江神马	302,940,804.38	100,075,051.14	58,427,103.29
2	清远五洲	1,010,597,014.79	395,747,949.66	256,991,250.84
3	卧龙两湖	377,838,602.81	137,399,129.99	104,597,631.73
4	天香南园	489,781,826.52	157,013,773.82	122,774,449.47

联营企业君海网络经营情况分析：

	2020 年度	2019 年度	同比增减情况
营业收入	537,282,537.17	1,156,508,979.01	-53.54%
归母净利润	-173,244,392.55	237,283,924.26	-173.01%

业绩波动主要原因：君海网络因复工复产延期影响，新游戏上线延期，老游戏流水下降，导致 2020 年度收入同比下降 53.54%；另外，君海网络加大自研产品的研发投入，研发费用同比上升 43.96%，加大对上线新游戏的推广，销售费用同比上升 16.15%，导致 2020 年度归母净利润同比下降 173.01%。

(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

2020 年是“十三五”规划收官之年，受疫情影响房地产方面政策先松后紧，全国房地产市场由上半年触底后复苏，部分热点城市房价快速上涨，全年销售规模再创新高。2021 年是“十四五”规划开局之年，“房住不炒”、“因城施策”仍是国家的总体精神，在“三道红线”、“房地产贷款集中度”及“22 个重点城市住宅用地实现‘两集中’”政策的监管下，房地产市场或将平稳运行。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2021 年，公司将按照房地产业务“健康持续发展”的要求，抓好项目开发进度、产品品质和土地储备工作，不断推进精细化管理，建立更加完善的“成本、质量、进度、招标”等管理深化机制，同时坚持“以客户为中心”的理念，以“品质”为核心，并将此理念贯穿设计、施工、销售、售后全过程，让客户更满意、居住更舒适、房产更有价值。

(三) 经营计划

适用 不适用

- (1) 全年预计营业收入 26.45 亿元，预计营业成本费用 20.38 亿元；
- (2) 新开工面积 22.49 万平方米，竣工面积 15.38 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；

(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。

(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 2019 年年度股东大会审议通过的 2019 年度利润分配方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），派发现金红利总额为 105,167,736.60 元，该利润分配事项已于 2020 年 6 月 5 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(%)
2020 年	0	1.50	0	105,148,386.60	484,277,881.13	21.71
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

(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
与重大资产重组相关的承诺	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
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	卧龙置业	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙地产签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露	长期	否	是	不适用	不适用

			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	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
其他承诺	其他	浙江龙盛	自 2020 年 7 月 18 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%）。	2020年7月18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《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下表。

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)
原确认为预收账款的已收或应收客户对价作为合同负债核算	按财政部规定执行	合并报表层面（2020 年 1 月 1 日）： “预收账款”减少 3,551,624,044.78 元； “合同负债”增加 3,260,427,594.63 元， “其他流动负债”增加 291,196,450.15 元；
原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本核算	按财政部规定执行	合并报表层面（2020 年 1 月 1 日）： “其他流动资产”增加 29,071,099.81 元； “销售费用”减少 29,071,099.81 元； “递延所得税负债”增加 7,267,774.96 元； “所得税费用”增加 7,267,774.96 元； “未分配利润”增加 21,803,324.85 元；

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
其他流动资产	10,186,592.45	
其他非流动资产	10,830,188.68	

预收账款	-3,170,673,292.99	
合同负债	2,909,117,866.47	
其他流动负债	261,555,426.52	
递延所得税负债	5,254,195.29	

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	8,054,318.68	
所得税费用	-2,013,579.67	
净利润	-6,040,739.01	

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”）。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

(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	10

	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

2020 年 5 月 21 日，公司 2019 年年度股东大会审议通过《关于 2019 年度审计机构费用及聘任公司 2020 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 2020 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
2020年2月10日，公司第八届董事会第十三次会议和第八届监事会第十次会议审议通过了《关于注销部分已授予未行权股票期权的议案》，同意公司注销股权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。	详见2020年2月11日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-001号公告
2020年3月20日，公司披露了《卧龙地产关于部分已授予未行权股票期权注销完成的公告》。	详见2020年3月21日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-006号公告

2020年5月21日，公司第八届董事会第十七次会议和第八届监事会第十三次会议审议通过了《关于注销部分已授予未行权股票期权的议案》、《关于公司2018年股票期权与限制性股票激励计划股票期权首次授予第二期与预留授予第一期行权条件成就及限制性股票第二期解锁条件成就的议案》和《关于公司2018年员工持股计划第二期与2019年员工持股计划第一期业绩考核指标达成的议案》。	详见2020年5月22日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-021至024号公告
2020年6月15日，公司股权激励计划限制性股票第二期解锁暨上市，本次解锁股票数量为61.20万股。	详见2020年6月10日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-026号公告
2020年8月13日，公司第八届董事会第十八次会议和第八届监事会第十四次会议审议通过了《关于调整2018年股票期权与限制性股票激励计划股票期权行权价格与限制性股票回购价格的议案》、《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》等议案。	详见2020年8月14日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-031号公告
2020年12月8日，公司发布关于部分已授予未解锁限制性股票回购注销实施公告，预计本次限制性股票于2020年12月10日完成注销。	详见2020年12月8日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-047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2020年4月24日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-012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732.03万元。	详见2020年4月24日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2020-012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 2020 年 4 月 24 日披露在上海证券交易所 (www.sse.com.cn) 公司临 2020-012 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

(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：万元 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	259.41	0

合计				0	259.41	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	338,815.04					否	否		否	否	其他
本公司	公司本部	卧龙控股	10,000.00	2020/1/9	2020/1/9	2021/1/16	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	2020/1/14	2020/1/14	2021/1/22	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	30,000.00	2019/12/23	2019/12/23	2020/12/22	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	10,000.00	2020/4/10	2020/4/10	2022/4/10	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	10,000.00	2019/1/9	2019/1/9	2020/1/6	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	2019/1/15	2019/1/15	2020/1/10	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	2,000.00	2019/4/12	2019/4/12	2020/4/10	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	3,000.00	2019/4/12	2019/4/12	2020/4/10	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	3,000.00	2019/9/7	2019/9/7	2020/4/7	连带责任	是	否		是	是	间接控股

							担保						股东
本公司	公司本部	卧龙控股	2,000.00	2020/1/3	2020/1/3	2020/4/7	连带责任担保	是	否		是	是	间接控股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							363,815.04						
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）							363,815.04						
担保总额占公司净资产的比例(%)							115.26						
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）							25,000.00						
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）							205,987.55						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							230,987.55						
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

单位：万元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财	自有资金	50,000	50,000	0

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
交通银行	银行理财产品	50,000.00	2020.12.25	2021.6.29	自有资金	直接或通过资产管理产品投资债权类资产占产品资产总值的投资比例为80%-100%；直接或通过资产管理产品投资权益类资产和商品及金融衍生品类资产占产品资产总值的投资比例为0%-20%。	浮动收益	3.90%	999.0411		未到期	是	否	0

上述委托理财产品资金投向情况说明：

1、直接或通过资产管理产品投资债权类资产，包括但不限于银行存款、同业存款、债券回购等货币市场工具；同业存单、国债、政策性金融债、地方政府债、短期融资券、超短期融资券、中期票据（包括永续中票）、企业债、公司债（包含永续期公司债）、非公开定向债务融资工具、资产支持证券、次级债（包括二级资本债）、可转换公司债券和可交换公司债券等银行间市场、证券交易所市场及经国务院同意设立的其他交易市场的债券及债务融资工具；同业借款；符合监管要求的非标准化债权类资产；境外发行的货币市场工具、债券、资产支持证券、票据；境内外发行的货币型公募证券投资基金、债券型公募证券投资基金等。

2、直接或通过资产管理产品投资权益类资产和商品及金融衍生品类资产，包括但不限于境内外发行的优先股；期货、期权、远期、互换、风险缓释工具、商品基金等。

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

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、浙江龙盛增持公司股份计划的进展情况

公司于2019年9月17日披露的《卧龙地产关于大股东增持公司股份及后续增持计划的公告》（公告编号：临2019-044），浙江龙盛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%）（简称“前次增持计划”）。

2020年7月18日，公司披露了《卧龙地产关于持股5%以上股东增持计划完成的公告》（公告编号：临2020-027）：自2019年9月19日起至2020年7月17日，浙江龙盛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35,055,870股，占公司总股本的比例为5.00%，增持金额为17,754.48万元（含手续费），截至2020年7月18日，浙江龙盛前次增持计划已实施完成。

基于对公司未来发展前景及投资价值的认可，浙江龙盛计划自2020年7月18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%）。

截至2020年12月31日，浙江龙盛合计持有公司股份96,963,778股，占公司总股本的13.83%。

2、2020年8月13日，公司召开第八届董事会第十八次会议审议通过《关于清算、解散浙江龙和商贸有限公司的议案》，截至报告期末，公司已完成龙和商贸清算注销工作。

3、2020年9月29日，公司召开第八届董事会第十九次会议审议通过《关于全资子公司参与土地使用权竞买的议案》。2020年9月30日，公司全资子公司耀江神马通过武汉市国有建设用

地使用权网上交易系统，最终以人民币 92,770 万元竞得武汉市东西湖区 P（2020）089 号地块的国有建设用地使用权。

4、截止 2020 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 16.55%，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，为积极支持教育事业的发展，卧龙慈善基金会与博文小学设立“卧龙集团奖教金”，每学年 5 万元用于奖励优秀教师；与上虞外国语学校设立的“卧龙教育奖励基金”，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；向西南交通大学教育基金会捐赠 2,200 万元，定向捐赠土木工程学院，支持陆地交通地质灾害防治技术国家工程实验室实验能力的提升。

（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 2020 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	1,314,000	0.19				-741,000	-741,000	573,000	0.08
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,314,000	0.19				-741,000	-741,000	573,000	0.08
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	1,224,000	0.18				-741,000	-741,000	483,000	0.07
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	699,804,244	99.81				612,000	612,000	700,416,244	99.92
1、人民币普通股	699,804,244	99.81				612,000	612,000	700,416,244	99.92
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	701,118,244	100.00				-129,000	-129,000	700,989,244	100.00

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

(1) 限制性股票解锁上市：2020年6月15日，公司2018年股权激励计划限制性股票第二期解锁暨上市，本次解锁股票数量为61.20万股。

(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2020年8月13日召开了公司第八届董事会第十八次会议，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，同意回购注销倪宇泰、陈柏松两位激励对象合计已获授未解锁的12.90万股限制性股票，该部分股份于2020年12月10日注销。

上述公司限制性股票解锁上市、限制性股票注销后，公司总股本由701,118,244股变更为700,989,244股，其中有限售条件股份为573,000股，无限售流通股为700,416,244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

	2019年12月31日	2020年9月30日	2020年12月31日
基本每股收益	0.73	0.29	0.69
每股净资产	3.95	4.09	4.51

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	
马亚军	10.80	5.40	0	5.40	股权激励对象授予的限制性股票在锁定期	2020年6月15日
核心人员（管理、技术、业务）	111.60	55.80	-12.90	42.90	股权激励对象授予的限制性股票在锁定期	2020年6月15日
合计	131.40	61.20	-12.90	57.30	/	/

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 700,989,244 股，其中有限售条件股份为 573,000 股，无限售流通股为 700,416,244 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 46.01% 变更为 46.02%。

3、公司总资产从 2019 年年末 76.92 亿元变为 2020 年年末 78.65 亿元；负债从 2019 年年末 49.29 亿元变为 2020 年年末 47.07 亿元，资产负债率 2019 年年末 64.07% 变为 2020 年年末 59.85%。

(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)	20,323
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,918

(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	44.81	0	质押	1,160,000	境内非国 有法人
浙江龙盛集团 股份有限公司	34,619,308	96,963,778	13.83	0	无	0	境内非国 有法人
王杰	2,240,299	12,394,100	1.77	0	无	0	未知
应丹丹	3,471,782	9,323,582	1.33	0	无	0	未知
卧龙控股集团 有限公司	0	8,184,610	1.17	0	无	0	境内非国 有法人
刘卫凯	1,935,400	8,059,700	1.15	0	无	0	未知
朱伟	99,000	7,684,697	1.10	0	无	0	未知
叶兰芳	0	5,631,512	0.80	0	无	0	未知
范一栋	0	5,494,700	0.78	0	无	0	未知
任宝根	-42	5,439,800	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	96,963,778	人民币普通股	96,963,778
王杰	12,394,100	人民币普通股	12,394,100
应丹丹	9,323,582	人民币普通股	9,323,582
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	人民币普通股	8,184,610
刘卫凯	8,059,700	人民币普通股	8,059,700
朱伟	7,684,697	人民币普通股	7,684,697
叶兰芳	5,631,512	人民币普通股	5,631,512
范一栋	5,494,700	人民币普通股	5,494,700
任宝根	5,439,800	人民币普通股	5,439,800
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1) 卧龙控股集团有限公司为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人；(2) 公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司与其他股东之间(除卧龙控股集团有限公司外)不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；(3) 除上述情况外,公司未知前十名股东和前十名无限售流通股股东之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

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	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
2	马亚军	5.40			股权激励限售, 详见股权激励计划
3	谢俊虎	5.40			股权激励限售, 详见股权激励计划
4	秦 铭	5.40			股权激励限售, 详见股权激励计划
5	陈柏松	5.40			股权激励限售, 详见股权激励计划
6	黄建刚	5.40			股权激励限售, 详见股权激励计划
7	裘 江	4.50			股权激励限售, 详见股权激励计划
8	娄淼君	4.50			股权激励限售, 详见股权激励计划

9	王益红	4.50			股权激励限售, 详见股权激励计划
10	王曾迪	3.60			股权激励限售, 详见股权激励计划
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述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

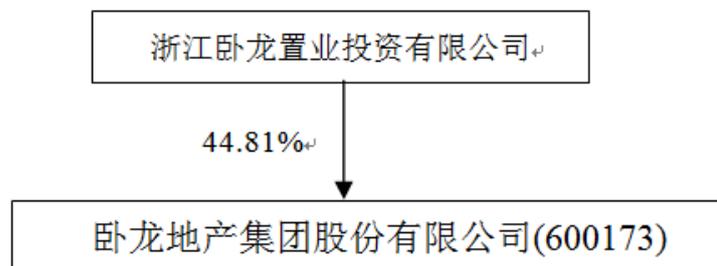
□适用 √不适用

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、ATB Austria 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

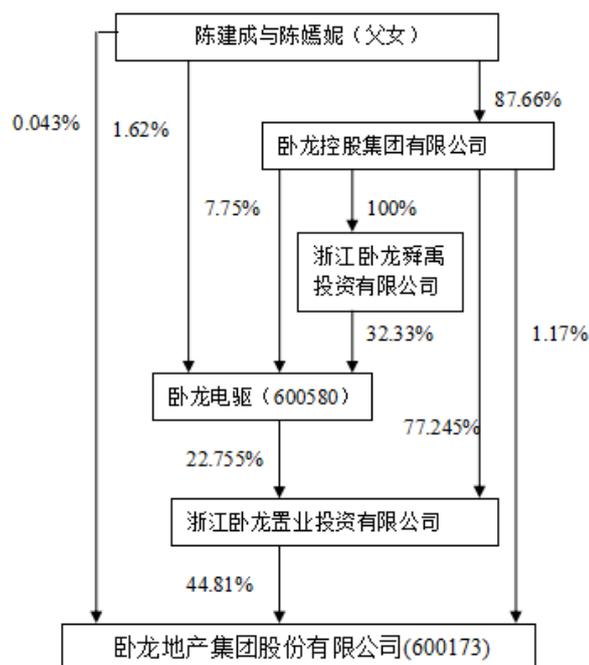
□适用 √不适用

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



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

√适用 □不适用

陈建成通过其控制的卧龙控股控制卧龙置业，对公司达到实际控制。即陈建成持有卧龙控股 48.93% 的股权，陈建成先生的女儿陈嫣妮女士持有卧龙控股 38.73% 的股权。卧龙控股持有公司控股股东卧龙置业的 77.245% 股权。卧龙置业持有公司 44.81% 的股权，卧龙控股持有公司 1.17% 的股权，陈建成和陈嫣妮合计直接持有公司 0.043% 的股权，公司控股股东及其一致行动人合计持有公司 46.02% 的股权。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
浙江龙盛集团股份有限公司	阮伟祥	1998.3.23	91330000704202137E	3,253,331,860	主营染料行业，目前以染料、助剂为主的纺织用化学品业务和以间苯二胺、间苯二酚为主的中间体业务
情况说明	无				

六、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

第七节 优先股相关情况

□适用 √不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

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	39	2018-10-22	2021-10-21	100,000	100,000	0			是
王希全	董事、总经理	男	47	2018-10-22	2021-10-21	50,000	50,000	0		106.72	否
娄燕儿	董事	女	49	2020-05-21	2021-10-21	20,000	20,000	0			是
郭晓雄	董事、常务副总经理	男	51	2018-10-22	2021-10-21	70,000	70,000	0		78.64	否
秦铭	董事、副总经理	男	42	2020-09-04	2021-10-21	309,500	108,000	-201,500	于2020年8月13日任职公司副总，股份增减变动发生在任职前	49.81	否
马亚军	董事、财务总监、董事会秘书	男	46	2018-10-22	2021-10-21	180,000	180,000	0		69.16	否
何大安	独立董事	男	64	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		12.00	否
杜兴强	独立董事	男	47	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		12.00	否

陈林林	独立董事	男	47	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		12.00	否
杜秋龙	监事会主席、离任董事兼副总经理	男	59	2020-09-04	2021-10-21	0	0	0		78.81	否
方君仙	监事	女	56	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0			是
陈群芬	职工监事	女	46	2018-10-22	2021-10-21	0	0	0		27.14	否
陈体引	离任监事	男	64	2018-10-22	2021-09-04	542,500	542,500	0		26.92	否
倪宇泰	离任董事	男	47	2018-10-22	2020-05-21	250,000	175,000	-75,000			是
合计	/	/	/	/	/	1,522,000	1,245,500	-276,500	/	473.20	/

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，任卧龙电驱董事，奥地利 ATB 监事；现任卧龙控股副董事长、总裁，卧龙地产董事长。
王希全	1974 年出生，硕士研究生，中共党员。历任卧龙控股总裁助理、投资部部长，卧龙控股副总裁兼财务总监。现任卧龙控股董事，卧龙地产董事、总经理。
娄燕儿	1972 年出生，本科，历任上海卧龙国际商务有限公司总经理、浙江卧龙矿业有限公司董事长，现任卧龙控股董事、副总裁兼财务总监，卧龙地产董事。
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。现任卧龙地产董事、常务副总经理。
秦 铭	1979 年出生，本科，历任绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司副总经理，公司总经理助理，现任卧龙地产董事、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，任卧龙地产董事、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、浙江松原汽车安全系统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；现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、麦克奥迪（厦门）电气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，现为中南财经政法大学特聘教授、浙江工商大学法学院学术委员会主任，入选国家百千万人才工程和教育部新世纪人才、长江学者等人才计划，获国家有突出贡献中青年专家荣誉称号、国务院特殊政府津贴。现任卧龙地产独立董事。
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，本公司董事、副总经理。现任本公司监事会主席。
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，卧龙控股稽查审计部部长、总监，卧龙电驱监事；现任卧龙控股本公司监事。
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。
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厂长、浙江卧龙集团公司副监事长、供应部部长、审计室主任，卧龙地产监事会主席。
倪宇泰	1974 年出生，硕士研究生。曾任卧龙电驱董事会秘书兼财务总监、卧龙控股金融投资本部总经理、卧龙控股董事、副总裁兼财务总监、卧龙地产董事。

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	副董事长、总裁	2020-09-30	2023-09-29
王希全	卧龙控股	董事	2020-09-30	2023-09-29

娄燕儿	卧龙控股	董事、副总裁兼财务总监	2020-09-30	2023-09-29
方君仙	卧龙控股	监事	2020-09-30	2023-09-29
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	2020-10-23	2023-10-22
陈嫣妮	上海卧龙国际商务有限公司	董事长	2020-04-24	2023-04-23
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	2020-08-17	2023-08-16
王希全	广州君海网络科技有限公司	董事	2020-10-23	2023-10-22
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	2020-09-26	2023-09-25
娄燕儿	浙江卧龙电动门业有限公司	董事长	2020-09	
娄燕儿	上海卧龙融资租赁有限公司	董事长	2020-10	
娄燕儿	上海卧龙国际商务有限公司	董事、总经理	2018-11-03	2021-11-02
娄燕儿	浙江卧龙矿业有限公司	董事	2020-08	2023-08
娄燕儿	上海筑川电机技术有限公司	董事	2018-07	2021-07
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	2020-09-29	2023-09-28

杜秋龙	浙江卧龙园林景观工程有限公司	执行董事、总经理	2020-12-20	2023-12-19
杜秋龙	上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司	总经理	2020-09-26	2023-09-25
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	监事	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	2020-04-23	2023-04-22
何大安	浙江亚太药业股份有限公司	独立董事	2017-05-16	
何大安	浙江浙能电力股份有限公司	独立董事	2018-01-11	
何大安	浙江松原汽车安全系统股份有限公司	独立董事	2019-12	2021-12
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
杜兴强	麦克奥迪（厦门）电气股份有限公司	独立董事	2020-06-30	2023-06-29
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	473.20 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
倪宇泰	董事	离任	工作变动原因
娄燕儿	董事	选举	董事会提名
陈体引	监事会主席	离任	年龄原因
杜秋龙	董事、副总经理	离任	个人原因
杜秋龙	监事会主席	选举	股东单位推荐
秦 铭	董事、副总经理	选举	董事会提名董事，总经理提名副总经理

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	29
主要子公司在职员工的数量	199
在职员工的数量合计	228
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	39
技术人员	45
财务人员	23
行政人员	121
合计	228
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	3
本科	88
大专	57
其他	80
合计	228

(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 次年度股东大会和 1 次临时股东大会，公司严格遵守股东大会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东大会，公司能切实保护全体股东尤其是中小股东的权益。

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

3、关于监事和监事会：公司按照《公司法》、《公司章程》以及《公司监事会议事规则》的规定推进监事会规范运作。监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。报告期内监事会召开 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；给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 2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 21 日	www.sse.com.cn	2020-05-22
卧龙地产 2020 年第一次临时股东大会	2020 年 9 月 4 日	www.sse.com.cn	2020-09-05

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	10	10	8	0	0	否	2
王希全	否	10	10	8	0	0	否	2
娄燕儿	否	6	6	4	0	0	否	2
郭晓雄	否	10	10	8	0	0	否	2
秦 铭	否	4	4	4	0	0	否	1
马亚军	否	10	10	8	0	0	否	2
何大安	是	10	10	8	0	0	否	2

杜兴强	是	10	10	10	0	0	否	2
陈林林	是	10	10	8	0	0	否	2
倪宇泰	否	4	4	4	0	0	否	0
杜秋龙	否	6	6	4	0	0	否	2

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	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	2

(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 2 次，提名委员会 2 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）的《卧龙地产 2020 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）的《卧龙地产 2020 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

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[2021]第 ZI10081 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）房地产开发项目的收入确认	
如合并财务报表附注五、38 和七、61 所述，2020 年度卧龙地产实现营业收入 228,129.89 万元。 销售房地产开发项目产生的收入占 2020 年度营业收入总额的 99.56%。 由于房地产开发收入的重要性，销售收入涉及的交易量大，客户数量众多，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卧龙地产的利润产生重大影响，因此，我们将房地产开发项目的销售收入确认识别为关键审计事项。	①测试和评价与收入确认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； ②检查公司房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求； ③根据公司收入确认政策，选取样本，对收入进行细节测试，包括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，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认； ④就资产负债表日前后确认销售收入的项目，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。
（二）房地产业务的成本预估	
如合并财务报表附注七、61 所述，2020 年度卧龙地产房地产业务的营业成本 115,693.81 万元。 房产开发业务成本结转需要根据开发项目的	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； ②评价公司于 2020 年 12 月 31 日的开发成本的预

<p>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>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结合工程项目预算，抽查大额施工合同、检查合同执行情况和结算情况，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>④取得各地产公司成本计算表，复核成本计算表中土地、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>⑤获取存货跌价准备计算表，复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异。检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分。</p>
<p>（三）长期股权投资减值损失确认与计量</p>	
<p>如合并财务报表附注五、21 和七、17 所述，截至 2020 年末，卧龙地产对广州君海网络科技有限公司（广州君海）的长期股权投资账面价值约 85,456.98 万元，占资产总额比重约 10.87%，本期确认计提减值准备约 1,030.32 万元。</p> <p>卧龙地产对上述股权投资按照可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。由于在确定长期股权投资减值准备时涉及重大的管理层判断，因此，我们将长期股权投资减值损失确认与计量识别为关键审计事项。</p>	<p>①我们获取并复核了卧龙地产管理层评价股权投资是否存在减值迹象所依据的资料，考虑了管理层评价减值迹象存在的恰当性；</p> <p>②取得管理层对可收回金额测算的相关资料，对测算可收回金额时所依据的测算模型、未来现金流量预测数据和折现率进行了复核，并对可收回金额计算的准确性进行了核对；</p> <p>③取得公司聘请的外部估值专家出具的评估报告，与公司聘任的估值专家进行访谈，对其客观性、独立性和专业胜任能力进行评价；</p> <p>④让我们的估值专家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 2020 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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。

（五）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。

（六）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，以对合并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

2021 年 3 月 24 日

二、财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	2,051,367,978.58	2,703,011,701.26
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	500,854,224.81	504,224.81
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	1,358,141.56	16,960,065.67
应收款项融资			
预付款项	七、7	13,216,376.51	6,572,063.79
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	45,779,743.12	228,631,941.73
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	4,062,771,070.58	3,397,281,624.85
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	230,424,809.09	257,687,184.00
流动资产合计		6,905,772,344.25	6,610,648,806.11
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			

长期股权投资	七、17	854,569,800.00	997,599,734.92
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	23,360,009.36	18,343,832.89
投资性房地产	七、20	45,452,200.00	45,152,700.00
固定资产	七、21	3,694,963.42	4,412,582.78
在建工程	七、22	3,522,233.08	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	2,976,760.42	3,052,226.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	1,388,030.63	1,649,266.86
递延所得税资产	七、30	13,583,053.31	11,231,981.96
其他非流动资产	七、31	10,830,188.68	
非流动资产合计		959,377,238.90	1,081,442,325.43
资产总计		7,865,149,583.15	7,692,091,131.54
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	677,044,978.90	654,081,036.22
预收款项	七、37	179,455.13	3,551,624,044.78
合同负债	七、38	2,909,117,866.47	
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、39	11,031,607.97	11,859,092.85
应交税费	七、40	787,690,234.35	662,892,885.29

其他应付款	七、41	44,053,112.39	34,396,898.19
其中：应付利息			
应付股利		77,000.00	63,500.00
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	七、44	261,555,426.52	
流动负债合计		4,690,672,681.73	4,914,853,957.33
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
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、30	16,536,837.96	13,736,118.67
其他非流动负债			
非流动负债合计		16,536,837.96	13,736,118.67
负债合计		4,707,209,519.69	4,928,590,076.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、53	700,989,244.00	701,118,244.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	10,917,835.86	19,448,121.96
减：库存股	七、56	1,545,600.00	3,916,800.00
其他综合收益			
专项储备			

盈余公积	七、59	219,392,984.74	203,975,534.70
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,226,795,376.20	1,841,583,156.86
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		3,156,549,840.80	2,762,208,257.52
少数股东权益		1,390,222.66	1,292,798.02
所有者权益 (或股东权 益) 合计		3,157,940,063.46	2,763,501,055.54
负债和所有者权益 (或 股东权益) 总计		7,865,149,583.15	7,692,091,131.54

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

2020 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	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		37,808,220.31	654,236,530.58
交易性金融资产		500,854,224.81	504,224.81
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		164,194.69	
其他应收款	十七、2	1,010,785,808.30	723,172,802.69
其中：应收利息			
应收股利			
存货		1,385,280.00	1,385,280.00
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,935,790.27	515,911.56
流动资产合计		1,556,933,518.38	1,379,814,749.64

非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	2,145,964,540.64	2,298,994,475.56
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		2,153,620.44	2,211,413.48
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		726,666.64	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,167,750,522.69	2,320,111,584.01
资产总计		3,724,684,041.07	3,699,926,333.65
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债		197,035.40	
应付职工薪酬		2,446,968.32	1,984,976.10
应交税费		1,061,687.51	120,340.61
其他应付款		620,164,918.11	642,280,462.97
其中：应付利息			

应付股利			
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		623,870,609.34	644,385,779.68
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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			
负债合计		623,870,609.34	644,385,779.68
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		700,989,244.00	701,118,244.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		375,107,397.58	383,921,483.68
减：库存股		1,545,600.00	3,916,800.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		302,512,106.34	286,810,856.30
未分配利润		1,723,750,283.81	1,687,606,769.99
所有者权益（或股东权益）合计		3,100,813,431.73	3,055,540,553.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,724,684,041.07	3,699,926,333.65

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
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		2,281,298,897.23	1,920,775,403.43
其中:营业收入	七、61	2,281,298,897.23	1,920,775,403.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,502,040,691.08	1,380,079,182.52
其中:营业成本	七、61	1,165,062,186.68	1,032,210,591.61
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、62	281,487,057.40	244,936,969.59
销售费用	七、63	63,669,227.28	70,601,646.11
管理费用	七、64	48,233,080.07	74,710,075.08
研发费用			
财务费用	七、66	-56,410,860.35	-42,380,099.87
其中:利息费用			14,179,133.36
利息收入		56,828,986.63	56,853,206.12
加:其他收益	七、67	156,255.60	76,134.85
投资收益(损失以“-”号填列)	七、68	-86,231,030.96	116,377,864.82
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-86,231,030.96	114,896,526.93
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、70	649,500.00	301,105.86

信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-14,555,028.28	-1,436,890.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-10,303,150.80	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73		-2,086,057.96
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		668,974,751.71	653,928,378.34
加：营业外收入	七、74	1,627,725.07	2,484,241.75
减：营业外支出	七、75	3,815,348.54	1,412,687.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		666,787,128.24	654,999,932.39
减：所得税费用	七、76	182,411,822.47	144,393,921.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		484,375,305.77	510,606,010.90
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		484,375,305.77	509,744,110.56
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			861,900.34
（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）		484,277,881.13	510,458,617.30
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		97,424.64	147,393.60
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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			

(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额			
(7) 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		484,375,305.77	510,606,010.90
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		484,277,881.13	510,458,617.30
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		97,424.64	147,393.60
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.69	0.73
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.69	0.73

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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4	32,534,740.66	471,698.10
减：营业成本			
税金及附加		165,753.55	48,622.31
销售费用			
管理费用		7,872,052.20	26,534,100.23
研发费用			
财务费用		-11,024,168.27	17,259,973.24
其中：利息费用			26,867,458.81
利息收入		11,043,437.13	9,648,809.65
加：其他收益		79,817.51	53,042.31
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	130,496,596.24	491,082,955.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-86,231,030.96	116,269,122.89

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）		350,000.00	-5,894.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-10,303,150.80	
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		156,141,366.13	447,759,106.21
加：营业外收入		871,573.60	35,164.23
减：营业外支出		439.27	2,824.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		157,012,500.46	447,791,446.19
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		157,012,500.46	447,791,446.19
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		157,012,500.46	447,791,446.19
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			

六、综合收益总额		157,012,500.46	447,791,446.19
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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,104,442,260.62	3,363,386,408.43
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		2,160.00	7,807,085.42
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	294,183,456.03	93,305,726.21
经营活动现金流入小计		2,398,627,876.65	3,464,499,220.06
购买商品、接受劳务支付的现金		1,895,944,951.71	1,202,618,078.56
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		38,466,818.33	50,035,619.09
支付的各项税费		420,608,244.67	264,274,217.41
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	136,668,590.42	304,830,592.82
经营活动现金流出小计		2,491,688,605.13	1,821,758,507.88
经营活动产生的现金流量净额		-93,060,728.48	1,642,740,712.18
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		39,200,000.00	45,581,337.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,800.00	339,317.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,004,168.37
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		39,212,800.00	47,924,824.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,491,903.81	1,685,118.22
投资支付的现金		505,016,176.47	
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、78		7,500,000.00
投资活动现金流出小计		508,508,080.28	9,185,118.22
投资活动产生的现金流量净额		-469,295,280.28	38,739,706.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			393,869,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		105,154,236.60	106,081,742.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	367,650.00	1,581,000.00
筹资活动现金流出小计		105,521,886.60	501,531,742.70
筹资活动产生的现金流量净额		-105,521,886.60	-501,531,742.70

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-13.19	4.63
五、现金及现金等价物净增加额		-667,877,908.55	1,179,948,680.12
加：期初现金及现金等价物余额		2,693,011,701.26	1,513,063,021.14
六、期末现金及现金等价物余额		2,025,133,792.71	2,693,011,701.26

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

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		34,708,835.00	500,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		98,450,898.67	478,206,080.83
经营活动现金流入小计		133,159,733.67	478,706,080.83
购买商品、接受劳务支付的现金		461,453.19	
支付给职工及为职工支付的现金		8,620,841.28	18,098,967.32
支付的各项税费		359,768.82	48,372.31
支付其他与经营活动有关的现金		395,428,458.11	136,226,233.09
经营活动现金流出小计		404,870,521.40	154,373,572.72
经营活动产生的现金流量净额		-271,710,787.73	324,332,508.11
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,613,723.06	391,204,168.37
取得投资收益收到的现金		259,200,000.00	171,958,611.34
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		260,813,723.06	563,162,779.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,359.00	2,155.17
投资支付的现金		500,000,000.00	

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			7,500,000.00
投资活动现金流出小计		500,009,359.00	7,502,155.17
投资活动产生的现金流量净额		-239,195,635.94	555,660,624.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			393,869,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		105,154,236.60	106,081,742.70
支付其他与筹资活动有关的现金		367,650.00	1,581,000.00
筹资活动现金流出小计		105,521,886.60	501,531,742.70
筹资活动产生的现金流量净额		-105,521,886.60	-501,531,742.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-616,428,310.27	378,461,389.95
加：期初现金及现金等价物余额		654,236,530.58	275,775,140.63
六、期末现金及现金等价物余额		37,808,220.31	654,236,530.58

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
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	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、上年年末余额	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
加: 会计政策变更											21,803,324.85		21,803,324.85		21,803,324.85
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	701,118,244.00				19,448,121.96	3,916,800.00			203,975,534.70		1,863,386,481.71		2,784,011,582.37	1,292,798.02	2,785,304,380.39
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	-129,000.00				-8,530,286.10	-2,371,200.00			15,417,450.04		363,408,894.49		372,538,258.43	97,424.64	372,635,683.07
(一) 综合收益总额											484,277,881.13		484,277,881.13	97,424.64	484,375,305.77
(二) 所有者投入和减少资本	-129,000.00				-1,234,532.94	-2,371,200.00			-283,800.00				723,867.06		723,867.06

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	-129,000.00			-1,518,332.94	-2,371,200.00							723,867.06		723,867.06
4. 其他				283,800.00				-283,800.00						
(三) 利润分配								15,701,250.04	-120,868,986.64			-105,167,736.60		-105,167,736.60
1. 提取盈余公积								15,701,250.04	-15,701,250.04					
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配									-105,167,736.60			-105,167,736.60		-105,167,736.60
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														

2020 年年度报告

存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他					-7,295,753.16							-7,295,753.16		-7,295,753.16	
四、本期末余额	700,989,244.00				10,917,835.86	1,545,600.00			219,392,984.74		2,226,795,376.20		3,156,549,840.80	1,390,222.66	3,157,940,063.46

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、上年年末余额	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	-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

2020 年年度报告

减变动金额 (减少以 “-”号填 列)														
(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														

2020 年年度报告

(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		-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

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
2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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、上年年末余额	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
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-129,000.00				-8,814,086.10	-2,371,200.00			15,701,250.04	36,143,513.82	45,272,877.76
(一) 综合收益总额										157,012,500.46	157,012,500.46
(二) 所有者投入和减少资本	-129,000.00				-1,518,332.94	-2,371,200.00					723,867.06
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	-129,000.00				-1,518,332.94	-2,371,200.00					723,867.06
4. 其他											
(三) 利润分配									15,701,250.04	-120,868,986.64	-105,167,736.60
1. 提取盈余公积									15,701,250.04	-15,701,250.04	
2. 对所有者 (或股东) 的分配										-105,167,736.60	-105,167,736.60
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											

2020 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					-7,295,753.16					-7,295,753.16	
四、本期期末余额	700,989,244.00				375,107,397.58	1,545,600.00			302,512,106.34	1,723,750,283.81	3,100,813,431.73

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、上年年末余额	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

2020 年年度报告

(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										
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

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 2020 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 700,989,244 股，注册资本为 700,989,244 元。注册地：浙江省绍兴市上虞区经济开发区。本公司的经营范围：房地产开发与经营，技术咨询与服务，建筑工程、装饰装潢工程设计、施工，物业管理。

本公司母公司为浙江卧龙置业投资有限公司（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 2021 年 3 月 24 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2020 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）
清远市五洲实业投资有限公司（清远五洲）
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）
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

本财务报表按照财政部颁布的《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》的相关规定编制。

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

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。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：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

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。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。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。

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，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和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，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，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

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，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的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下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。

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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- 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。

各项交易属于一揽子交易的，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；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。

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

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

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、(21) 长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 不适用

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率

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

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融资产的分类

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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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）：

- 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；
- 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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量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外，本公司将其余所有的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。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(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。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，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）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）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

本公司以单项或组合的方式对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）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，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，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。

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

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	
合并内关联方组合	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。

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

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

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. 合同资产**(1). 合同资产的确认方法及标准**

适用 不适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“10 金融工具”之“6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

17. 持有待售资产

适用 不适用

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

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。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备

18. 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

19. 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

20. 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

21. 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

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。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，按上述原则确认的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。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，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初始投资成本。

(2) 通过企业合并以外的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。

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，除非投资符合持有待售的条件。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，同时调整长期股权投资的成本。

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（简称“其他所有者权益变动”），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、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，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和其他综合收益等进行调整后确认。

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，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（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。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益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结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置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，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，其他所有者权益变动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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益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比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；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，确认为金融资产，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，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

22. 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。

23. 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。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(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%	2.38%
通用及办公设备	年限平均法	3-5	5.00%	19.00%-31.67%
运输工具	年限平均法	5-8	5.00%	11.88%-19.00%

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。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。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带来经济利益，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采用与自有固定资产相一致的折旧政策。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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如上表。

(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。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

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。

4、 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

24. 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

25. 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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。

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。

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。

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。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 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。

(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：

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

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，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。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，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。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

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。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

31. 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。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

33. 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。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√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。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，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

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司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；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(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。

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

√适用 不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (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。

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。

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。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

36. 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。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，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。

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。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。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。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司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，并相应计入负债。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。

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

1. 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

2. 收入确认的具体原则

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。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

自 2020 年 1 月 1 日起的会计政策

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本,不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的,在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的,作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销;但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的,本公司在发生时将其计入当期损益。

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

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化,使得前述差额高于该资产账面价值的,本公司转回原已计提的减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

40. 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或非货币性资产,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

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时,予以确认。

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。

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

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；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

- 纳税主体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；
- 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。

42. 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

43. 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。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

(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。

44. 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)
原确认为“预收账款”的已收或应收客户对价作为“合同负债”核算	按财政部规定执行	合并报表层面(2020年1月1日): “预收账款”减少 3,551,624,044.78 元; “合同负债”增加 3,260,427,594.63 元, “其他流动负债”增加 291,196,450.15 元;
原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本核算	按财政部规定执行	合并报表层面(2020年1月1日): “其他流动资产”增加 29,071,099.81 元; “销售费用”减少 29,071,099.81 元; “递延所得税负债”增加 7,267,774.96 元; “所得税费用”增加 7,267,774.96 元; “未分配利润”增加 21,803,324.85 元;

其他说明

(1) 执行《企业会计准则第 14 号——收入》(2017 年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如上表。

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下(增加/(减少)):

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
其他流动资产	10,186,592.45	
其他非流动资产	10,830,188.68	
预收账款	-3,170,673,292.99	
合同负债	2,909,117,866.47	
其他流动负债	261,555,426.52	
递延所得税负债	5,254,195.29	

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	8,054,318.68	
所得税费用	-2,013,579.67	
净利润	-6,040,739.01	

(2) 执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”）。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	2,703,011,701.26	2,703,011,701.26	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	504,224.81	504,224.81	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	16,960,065.67	16,960,065.67	
应收款项融资			
预付款项	6,572,063.79	6,572,063.79	
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	228,631,941.73	228,631,941.73	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,397,281,624.85	3,397,281,624.85	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	257,687,184.00	286,758,283.81	29,071,099.81
流动资产合计	6,610,648,806.11	6,639,719,905.92	29,071,099.81
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	997,599,734.92	997,599,734.92	
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	45,152,700.00	45,152,700.00	
固定资产	4,412,582.78	4,412,582.78	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,052,226.02	3,052,226.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,649,266.86	1,649,266.86	
递延所得税资产	11,231,981.96	11,231,981.96	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,081,442,325.43	1,081,442,325.43	
资产总计	7,692,091,131.54	7,721,162,231.35	29,071,099.81

流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	654,081,036.22	654,081,036.22	
预收款项	3,551,624,044.78		-3,551,624,044.78
合同负债		3,260,427,594.63	3,260,427,594.63
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	11,859,092.85	11,859,092.85	
应交税费	662,892,885.29	662,892,885.29	
其他应付款	34,396,898.19	34,396,898.19	
其中：应付利息			
应付股利	63,500.00	63,500.00	
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		291,196,450.15	291,196,450.15
流动负债合计	4,914,853,957.33	4,914,853,957.33	0
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
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	13,736,118.67	21,003,893.63	7,267,774.96
其他非流动负债			
非流动负债合计	13,736,118.67	21,003,893.63	7,267,774.96
负债合计	4,928,590,076.00	4,935,857,850.96	7,267,774.96
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	701,118,244.00	701,118,244.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	19,448,121.96	19,448,121.96	
减：库存股	3,916,800.00	3,916,800.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	203,975,534.70	203,975,534.70	
一般风险准备			
未分配利润	1,841,583,156.86	1,863,386,481.71	21,803,324.85
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	2,762,208,257.52	2,784,011,582.37	21,803,324.85
少数股东权益	1,292,798.02	1,292,798.02	
所有者权益（或股东权益） 合计	2,763,501,055.54	2,785,304,380.39	21,803,324.85
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	7,692,091,131.54	7,721,162,231.35	29,071,099.81

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。根据相关新旧准则衔接规定，首次执行日，对涉及前期比较财务报表数据与上述要求不一致的不予调整，执行新准则与原准则的差异计入本报告期期初留存收益或其他综合收益。

上述调整涉及预收账款与合同负债、其他流动负债的重分类以及原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本核算导致的其他流动资产、递延所得税负债、未分配利润的重新计量。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
----	------------------	----------------	-----

流动资产：			
货币资金	654,236,530.58	654,236,530.58	
交易性金融资产	504,224.81	504,224.81	
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	723,172,802.69	723,172,802.69	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,385,280.00	1,385,280.00	
合同资产			
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	515,911.56	
流动资产合计	1,379,814,749.64	1,379,814,749.64	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,298,994,475.56	2,298,994,475.56	
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	2,211,413.48	2,211,413.48	
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			
非流动资产合计	2,320,111,584.01	2,320,111,584.01	
资产总计	3,699,926,333.65	3,699,926,333.65	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,984,976.10	1,984,976.10	
应交税费	120,340.61	120,340.61	
其他应付款	642,280,462.97	642,280,462.97	
其中：应付利息			
应付股利			
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	644,385,779.68	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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			

负债合计	644,385,779.68	644,385,779.68	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	701,118,244.00	701,118,244.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	383,921,483.68	383,921,483.68	
减：库存股	3,916,800.00	3,916,800.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	286,810,856.30	286,810,856.30	
未分配利润	1,687,606,769.99	1,687,606,769.99	
所有者权益（或股东权益）合计	3,055,540,553.97	3,055,540,553.97	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,699,926,333.65	3,699,926,333.65	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 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	13%、9%、6%、5%
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	2%、1.5%
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
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
尼福电气	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	54,234.43	90,715.58
银行存款	2,025,079,558.28	2,692,920,985.68
其他货币资金	26,234,185.87	10,000,000.00
合计	2,051,367,978.58	2,703,011,701.26
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：

截至 2020 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，人民币 16,234,185.87 元为本公司之子公司天香南园履约保证金存款，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。

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
履约保证金	16,234,185.87	
合计	26,234,185.87	10,000,000.00

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	500,854,224.81	504,224.81
其中：		
权益工具投资	504,224.81	504,224.81
理财产品	500,350,000.00	
合计	500,854,224.81	504,224.81

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	194,016.40
1 至 2 年	1,180,098.28
2 至 3 年	145,766.74
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	23,784,730.97
合计	25,304,612.39

(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	93.99	23,784,730.97	100.00		23,784,730.97	92.22	8,815,370.72	37.06	14,969,360.25
按组合计提坏账准备	1,519,881.42	6.01	161,739.86	10.64	1,358,141.56	2,005,282.09	7.78	14,576.67	0.73	1,990,705.42
合计	25,304,612.39	/	23,946,470.83	/	1,358,141.56	25,790,013.06	/	8,829,947.39	/	16,960,065.67

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	23,784,730.97	100.00	预计无法收回
合计	23,784,730.97	23,784,730.97	100.00	/

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 (%)
账龄分析组合	1,519,881.42	161,739.86	10.64
合计	1,519,881.42	161,739.86	

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	8,815,370.72	14,969,360.25				23,784,730.97
按组合计提坏账准备的应收账款	14,576.67	147,163.19				161,739.86
合计	8,829,947.39	15,116,523.44				23,946,470.83

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	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	93.99	23,784,730.97
客户二	1,325,865.02	5.24	161,739.86
合计	25,110,595.99	99.23	23,946,470.83

(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	12,438,568.89	94.12	6,010,196.28	91.45
1 至 2 年	709,809.03	5.37		
2 至 3 年			561,867.51	8.55
3 年以上	67,998.59	0.51		
合计	13,216,376.51	100.00	6,572,063.79	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

单位：元 币种：人民币

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	8,695,712.03	65.79
供应商二	1,975,076.03	14.94
供应商三	1,299,299.00	9.83

供应商四	401,997.62	3.04
供应商五	209,274.47	1.58
合计	12,581,359.15	95.18

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
其他应收款	45,779,743.12	228,631,941.73
合计	45,779,743.12	228,631,941.73

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	7,779,733.21
1 至 2 年	5,395,936.70
2 至 3 年	23,217,698.25
3 年以上	
3 至 4 年	846,819.54
4 至 5 年	139,341.64
5 年以上	18,561,667.86
合计	55,941,197.20

(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	44,627,384.34	225,344,727.00
往来款	7,429,430.00	7,528,561.48
代扣代缴	2,819,394.77	5,614,879.38
员工借款	109,500.00	93,500.00
其他	955,488.09	773,223.11
合计	55,941,197.20	239,354,890.97

(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)	
2020年1月1日余额	3,974,019.24		6,748,930.00	10,722,949.24
2020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	584,581.02			584,581.02

本期转回	1,146,076.18			1,146,076.18
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	3,412,524.08		6,748,930.00	10,161,454.08

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	6,748,930.00					6,748,930.00
按组合计提坏账准备	3,974,019.24	584,581.02	1,146,076.18			3,412,524.08
合计	10,722,949.24	584,581.02	1,146,076.18			10,161,454.08

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
绍兴市国土资源局上虞区分局	履约保证金	30,440,000.00	2-3年(含3年), 5年以上	54.41	-
武汉市协力服务中心	往来款	6,748,930.00	5年以上	12.06	6,748,930.00

绍兴市上虞区房地产管理中心住宅物业保修金专户	住宅物业保修金	6,556,735.94	1 年以内（含 1 年），1-2 年（含 2 年），2-3 年（含 3 年）	11.72	720,658.52
广州龙海建设集团有限公司	押金及保证金	3,022,188.07	1 年以内（含 1 年），1-2 年（含 2 年）	5.40	300,000.00
绍兴市越城区房地产管理处	保证金	2,592,351.34	1 年以内（含 1 年）	4.63	-
合计	/	49,360,205.35	/	88.22	7,769,588.52

(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	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
库存商品	457,234.95		457,234.95	354,498.25		354,498.25
开发成本	2,408,373,932.93		2,408,373,932.93	2,233,406,145.40		2,233,406,145.40
开发产品	865,222,788.52		865,222,788.52	729,303,375.91		729,303,375.91
拟开发土地	726,875,359.43		726,875,359.43	381,069,649.54		381,069,649.54
出租开发产品	61,841,754.75		61,841,754.75	53,147,955.75		53,147,955.75
合计	4,062,771,070.58		4,062,771,070.58	3,397,281,624.85		3,397,281,624.85

其中：

(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11月	65,000.00	-	557,655,204.69
清远博仕苑	2021年11月	2024年5月	52,000.00	3,221,422.35	1,309,272.74
清远博学苑	2020年1月	2022年10月	68,000.00	366,764,972.37	25,080,964.02
清远博睿苑	规划期	-	-	105,905.35	-
天香南园三期	2015年10月	2020年9月	35,000.00	-	291,776,606.76
上虞东方郡	2018年7月	2021年4月	127,000.00	1,207,240,676.79	1,016,466,746.55

上虞万诚府	2020 年 4 月	2022 年 12 月	111,000.00	662,307,024.90	-
武汉东方郡	2016 年 9 月	2021 年 11 月	60,000.00	168,733,931.17	341,117,350.64
合计				2,408,373,932.93	2,233,406,145.40

(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
天香南园 (华庭商铺)	2007 年至 2013 年	32,176,105.60		10,563,804.15	21,612,301.45
天香南园一期	2018 年	12,995,222.32		3,115,011.68	9,880,210.64
天香南园二期	2019 年	22,845,861.90		19,595,103.06	3,250,758.84
天香南园三期	2020 年		309,268,907.07	283,283,421.77	25,985,485.30
绍兴银湖湾	2019 年	220,072,061.88		220,072,061.88	
武汉丽景湾一期	2005 年	7,968,132.05		239,898.13	7,728,233.92
武汉丽景湾二期	2009 年	841,152.20		70,259.52	770,892.68
武汉丽景湾四期	2012 年	128,013.39		-64,007.36	192,020.75
武汉丽景湾六期	2014 年	490,540.86		109,009.08	381,531.78
武汉东方郡	2020 年		278,399,023.94	144,916,899.11	133,482,124.83
墨水湖边	2014 年至 2018 年	178,970,744.25		42,661,487.15	136,309,257.10
五洲世纪城一期	2012 年	9,780,971.20		1,299,107.31	8,481,863.89
五洲世纪城二期	2015 年	61,556,358.25		5,887,840.41	55,668,517.84
清远万商豪苑一期	2018 年	144,170,235.85	28,231,905.42		172,402,141.27
清远万商豪苑二期	2018 年	37,307,976.16		4,204,886.32	33,103,089.84

清远博文苑	2020 年		682,131,978.92	426,157,620.53	255,974,358.39
合计		729,303,375.91	1,298,031,815.35	1,162,112,402.74	865,222,788.52

(3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	上年年末余额
清远未开发地块	161,659.32	364,447.63	2021 年及以后	262,976,815.74	173,799,157.56
南园 J7 地块	63,636.20	135,409.40	2020 年		207,270,491.98
武汉未开发地块	36,635.72	102,580.00	2021 年	463,898,543.69	
合计				726,875,359.43	381,069,649.54

(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	4,918,819.58		1,028,452.10		43,719,962.49	5,947,271.68
天香南园 (华庭商铺)	2013 年	15,455,504.75	1,108,691.91	10,563,804.15	841,553.05		26,019,308.90	1,950,244.96
合计		59,175,467.24	6,027,511.49	10,563,804.15	1,870,005.15		69,739,271.39	7,897,516.64

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

□适用 √不适用

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

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	4,075,386.91				4,075,386.91	
耀江神马	389,949.71		16,063.39		373,886.32	
墨水湖边	15,563,503.57		6,122,042.06		9,441,461.51	
天香南园	32,383,113.23		29,718,794.40		2,664,318.83	
合计	58,798,883.83		35,856,899.85		22,941,983.98	

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

10、 合同资产**(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

□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

其他说明：

□适用 √不适用

11、 持有待售资产

□适用 √不适用

12、 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

13、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	124,176,129.01	162,846,217.24
土地增值税	67,113,401.93	74,792,835.22
城建税	6,087,533.94	7,135,287.35
企业所得税	9,494,811.09	6,571,554.36
教育费附加	4,203,680.62	4,850,476.19
合同取得成本	10,186,592.45	29,071,099.81
预缴其他税金	3,216,705.14	1,297,399.58
其他	5,945,954.91	193,414.06
合计	230,424,809.09	286,758,283.81

其他说明

与合同取得成本有关的资产的相关信息

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	29,071,099.81	21,895,834.11	40,780,341.47			10,186,592.45	按合同结转
合计	29,071,099.81	21,895,834.11	40,780,341.47			10,186,592.45	

14、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

15、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

16、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

17、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	997,599,734.92			-86,231,030.96		-7,295,753.16	-39,200,000.00	10,303,150.80		854,569,800.00	10,303,150.80
小计	997,599,734.92			-86,231,030.96		-7,295,753.16	-39,200,000.00	10,303,150.80		854,569,800.00	10,303,150.80
合计	997,599,734.92			-86,231,030.96		-7,295,753.16	-39,200,000.00	10,303,150.80		854,569,800.00	10,303,150.80

其他说明

其他权益变动系广州君海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。

18、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

19、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	23,360,009.36	18,343,832.89
合计	23,360,009.36	18,343,832.89

其他说明：

□适用 √不适用

20、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	45,152,700.00	45,152,700.00
二、本期变动	299,500.00	299,500.00
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	299,500.00	299,500.00
三、期末余额	45,452,200.00	45,452,200.00

(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 2020 年 12 月 31 日，无抵押或担保的投资性房地产。

2、由于本公司的投资性房地产（清远义乌商贸城）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[2021]沪第 010 号》评估报告确认。

21、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	3,694,963.42	4,412,582.78
固定资产清理		
合计	3,694,963.42	4,412,582.78

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	通用及办公设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,309,735.23	5,022,458.73	13,631,693.32	19,963,887.28
2.本期增加金额		258,750.99		258,750.99
(1) 购置		258,750.99		258,750.99
3.本期减少金额		47,136.75		47,136.75
(1) 处置或报废		47,136.75		47,136.75
4.期末余额	1,309,735.23	5,234,072.97	13,631,693.32	20,175,501.52
二、累计折旧				
1.期初余额	241,559.80	4,374,521.21	10,935,223.49	15,551,304.50
2.本期增加金额	30,194.96	225,736.23	705,361.55	961,292.74
(1) 计提	30,194.96	225,736.23	705,361.55	961,292.74
3.本期减少金额		32,059.14		32,059.14
(1) 处置或报废		32,059.14		32,059.14
4.期末余额	271,754.76	4,568,198.30	11,640,585.04	16,480,538.10
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	1,037,980.47	665,874.67	1,991,108.28	3,694,963.42
2.期初账面价值	1,068,175.43	647,937.52	2,696,469.83	4,412,582.78

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
天香西园单身公寓	1,037,980.47

(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

22、 在建工程**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
在建工程	3,522,233.08	
合计	3,522,233.08	

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

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
尼福电气项目	3,522,233.08		3,522,233.08			
合计	3,522,233.08		3,522,233.08			

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
尼福电气项目	200,000,000.00		3,522,233.08			3,522,233.08	1.76	1.76%				自有资金
合计	200,000,000.00		3,522,233.08			3,522,233.08	/	/			/	/

(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

23、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

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、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	1,282,913.06		1,282,913.06
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	1,358,378.66		1,358,378.66
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	2,414,898.34	561,862.08	2,976,760.42
2.期初账面价值	2,490,363.94	561,862.08	3,052,226.02

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

27、开发支出

□适用 √不适用

28、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

29、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
培训费		1,090,000.00	363,333.36		726,666.64
办公室装修	1,649,266.86	237,988.57	1,225,891.44		661,363.99
合计	1,649,266.86	1,327,988.57	1,589,224.80		1,388,030.63

其他说明：

无

30、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	33,294,308.96	8,321,916.28	18,777,248.69	4,693,451.20
内部交易未实现利润	21,044,548.06	5,261,137.03	2,107,532.32	526,883.08
可抵扣亏损			17,793,292.11	4,448,323.03
广告宣传费			6,253,298.59	1,563,324.65
合计	54,338,857.02	13,583,053.31	44,931,371.71	11,231,981.96

(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	41,372,560.74	10,343,140.17	51,485,964.68	12,871,491.17
根据公允价值变动调整投资性房地产	3,758,010.00	939,502.50	3,458,510.00	864,627.50
为取得合同发生的销售佣金	21,016,781.13	5,254,195.29		
合计	66,147,351.87	16,536,837.96	54,944,474.68	13,736,118.67

(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		13,583,053.31		11,231,981.96
递延所得税负债		16,536,837.96		13,736,118.67

(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	813,615.95	775,647.94
可抵扣亏损	206,021,591.64	238,304,821.17
合计	206,835,207.59	239,080,469.11

(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
2020 年		10,320,048.41	
2021 年	4,315,724.94	22,831,614.65	
2022 年	2,549,554.96	3,406,348.34	
2023 年	178,469,454.18	178,976,826.43	
2024 年	20,004,597.12	22,769,983.34	
2025 年	682,260.44		
合计	206,021,591.64	238,304,821.17	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	10,830,188.68		10,830,188.68			
合计	10,830,188.68		10,830,188.68			

其他说明：

与合同取得成本有关的资产相关的信息

类别	年初余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出		10,830,188.68				10,830,188.68	按合同结转
合计		10,830,188.68				10,830,188.68	

32、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

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、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）	372,117,618.59	434,063,564.68
1-2年（含2年）	141,903,819.69	83,491,070.08
2-3年（含3年）	62,366,168.40	46,129,138.43

3 年以上	100,657,372.22	90,397,263.03
合计	677,044,978.90	654,081,036.22

(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	3,354,541.80	工程未完成决算
供应商二	2,980,970.00	工程未完成决算
供应商三	2,610,331.00	工程未完成决算
供应商四	2,008,000.00	工程未完成决算
供应商五	1,699,700.00	工程未完成决算
合计	12,653,542.80	/

其他说明

□适用 √不适用

37、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)	179,455.13	0
1 至 2 年(含 2 年)		
2 至 3 年(含 3 年)		
3 年以上		
合计	179,455.13	0

按照开发项目列示预收账款：

项目名称	期末余额	年初余额	上年年末余额
天香南园二期			18,447,216.00
天香南园三期			480,296,420.00
上虞东方郡			1,332,098,441.00
绍兴银湖湾			395,084,518.00
墨水湖边二期			23,809.52
墨水湖边三期			1,207,482.86
墨水湖边五期			16,632,570.34
墨水湖边六期			7,047,619.06
武汉东方郡			306,843,440.00

五洲世纪城一期			1,128,157.00
五洲世纪城二期			294,982.00
清远万商豪苑二期			4,691,012.00
清远博文苑			987,828,377.00
预收租金	179,455.13		
合计	179,455.13		3,551,624,044.78

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,909,117,866.47	3,260,427,594.63
合计	2,909,117,866.47	3,260,427,594.63

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

1、按照开发项目列示合同负债

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例（%）
天香南园二期		16,924,051.38		
天香南园三期	3,803,351.38	440,638,917.43	已竣工	
上虞东方郡	1,496,510,767.10	1,222,108,661.47	2021 年 4 月	99.43
上虞万诚府	554,396,319.91		2022 年 12 月	57.55
绍兴银湖湾		362,462,860.55		
武汉东方郡	232,148,348.62	281,507,743.12	2021 年 11 月	28.12
墨水湖边	16,480,675.68	24,911,481.78	已竣工	
五洲世纪城一期	114,725.71	1,035,006.42	已竣工	
五洲世纪城二期	183,486.24	270,625.69	已竣工	
清远万商豪苑二期	806,592.74	4,303,680.73	已竣工	
清远博文苑	384,425,432.06	906,264,566.06	已竣工	
清远博学苑	220,248,167.03		2022 年 10 月	27.04
合计	2,909,117,866.47	3,260,427,594.63		

2、账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上虞东方郡	1,198,047,563.58	尚未交房
武汉东方郡	17,209,727.52	尚未交房
墨水湖边	5,084,249.83	尚未交房
清远博文苑	17,670,119.26	尚未交房
合计	1,238,011,660.19	

39、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	11,601,016.20	37,543,320.46	38,355,101.79	10,789,234.87
二、离职后福利-设定提存计划	258,076.65	248,921.43	264,624.98	242,373.10
三、辞退福利		34,250.00	34,250.00	
合计	11,859,092.85	37,826,491.89	38,653,976.77	11,031,607.97

(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	11,480,089.77	33,868,290.17	34,730,391.16	10,617,988.78
二、职工福利费	11,100.00	1,083,325.31	1,038,275.31	56,150.00
三、社会保险费	97,776.43	719,486.30	713,216.64	104,046.09
其中：医疗保险费	84,194.85	697,740.87	699,607.80	82,327.92
工伤保险费	3,399.53	16,507.64	7,381.96	12,525.21
生育保险费	10,182.05	5,237.79	6,226.88	9,192.96
四、住房公积金	12,050.00	1,573,309.00	1,574,309.00	11,050.00
五、工会经费和职工教育经费		298,909.68	298,909.68	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	11,601,016.20	37,543,320.46	38,355,101.79	10,789,234.87

(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	249,812.32	243,075.49	258,057.27	234,830.54
2、失业保险费	8,264.33	5,845.94	6,567.71	7,542.56
合计	258,076.65	248,921.43	264,624.98	242,373.10

其他说明：

适用 不适用

40、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	8,416,585.40	11,349,579.03
营业税	329,406.81	329,406.81
企业所得税	102,043,812.60	141,150,197.95
个人所得税	189,925.45	147,898.14
城市维护建设税	2,517,620.44	1,595,044.72
土地增值税	670,905,707.03	507,224,400.51
教育费附加	1,020,157.28	393,939.44
土地使用税	637,418.50	316,496.72
地方教育费附加	1,011,093.90	281,838.87
房产税	606,845.38	95,025.74
印花税	11,046.50	8,442.30
水利建设费	615.06	615.06
合计	787,690,234.35	662,892,885.29

其他说明：

无

41、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
应付股利	77,000.00	63,500.00
其他应付款	43,976,112.39	34,333,398.19
合计	44,053,112.39	34,396,898.19

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

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	77,000.00	63,500.00
合计	77,000.00	63,500.00

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	33,003,431.14	21,958,174.00
押金	3,449,956.52	2,895,477.60
限制性股票	1,545,600.00	3,967,800.00
往来款	1,095,118.74	923,018.92
代收代付	625,749.48	849,843.58
其他	4,256,256.51	3,739,084.09
合计	43,976,112.39	34,333,398.19

(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
嘉兴升利房地产经纪有限公司	3,000,000.00	未到期
限制性股票	1,545,600.00	未到期
合计	4,545,600.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	261,555,426.52	291,196,450.15
合计	261,555,426.52	291,196,450.15

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

45、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

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(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

(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

47、租赁负债

适用 不适用

48、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

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、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

52、其他非流动负债

□适用 √不适用

53、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	701,118,244.00				-129,000.00	-129,000.00	700,989,244.00

其他说明：

其他系本年度回购限制性股票予以注销形成。

54、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

55、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）				
其他资本公积	19,448,121.96		8,530,286.10	10,917,835.86
合计	19,448,121.96		8,530,286.10	10,917,835.86

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他资本公积减少 7,295,753.16 元系联营企业广州君海收购其子公司少数股权形成，其他资本公积减少 1,234,532.94 元系本年未达到股份支付激励目标冲回以前年度计入的其他资本公积。

56、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
因限制性股票不能解锁时承担回购义务	3,916,800.00		2,371,200.00	1,545,600.00
合计	3,916,800.00		2,371,200.00	1,545,600.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
无

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、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	203,975,534.70	15,701,250.04	283,800.00	219,392,984.74
合计	203,975,534.70	15,701,250.04	283,800.00	219,392,984.74

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；减少系注销回购的限制性股份时，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。

60、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	1,841,583,156.86	1,446,015,508.58
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	21,803,324.85	
调整后期初未分配利润	1,863,386,481.71	1,446,015,508.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	484,277,881.13	510,458,617.30
减：提取法定盈余公积	15,701,250.04	44,779,144.62
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	105,167,736.60	70,111,824.40
转作股本的普通股股利		
其他		
期末未分配利润	2,226,795,376.20	1,841,583,156.86

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 21,803,324.85 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

61、营业收入和营业成本

(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	2,278,438,526.47	1,163,192,181.51	1,916,970,894.18	1,030,696,441.20
其他业务	2,860,370.76	1,870,005.17	3,804,509.25	1,514,150.41
合计	2,281,298,897.23	1,165,062,186.68	1,920,775,403.43	1,032,210,591.61

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

合同产生的收入说明:

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 2,909,117,866.47 元，其中：2,909,117,866.47 元预计将于 2022 年度前确认收入。

其他说明:

无

62、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	7,470,866.87	6,388,588.38
教育费附加	3,204,576.60	2,739,797.66
房产税	2,608,249.04	6,328,816.27
土地使用税	2,070,810.50	2,251,789.87
地方教育费附加	2,045,049.62	1,590,684.64
土地增值税	262,589,052.71	223,483,500.41
其他	1,498,452.06	2,153,792.36
合计	281,487,057.40	244,936,969.59

其他说明：

无

63、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
代理费	40,806,803.73	37,617,655.12
工资及福利费	7,632,773.44	11,628,723.90
广告费	6,750,443.05	10,138,098.22
策划费	3,190,137.19	4,544,391.28
资产摊销	1,556,149.44	1,556,149.44
展会费		239,561.28
其他	3,732,920.43	4,877,066.87
合计	63,669,227.28	70,601,646.11

其他说明：

无

64、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	20,722,035.29	20,917,144.05
招待费	6,874,013.58	7,799,336.22
差旅费	1,833,297.07	4,257,160.79
统筹及养老保险金	2,356,136.95	3,552,440.80
房租费	2,469,441.79	4,309,825.12
办公费	2,115,017.15	2,183,049.84
车辆费用	1,035,280.75	1,741,478.40
中介机构费用	3,978,622.86	2,932,848.29
折旧及摊销	2,625,983.14	2,666,450.18
保安服务费	4,844,929.56	3,133,089.19
期权成本	-7,170,323.21	11,512,523.45
其他	6,548,645.14	9,704,728.75
合计	48,233,080.07	74,710,075.08

其他说明：

无

65、研发费用

□适用 √不适用

66、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
减：利息收入	-56,828,986.63	-56,853,206.12
汇兑损益	13.19	-4.63
其他	418,113.09	293,977.52
合计	-56,410,860.35	-42,380,099.87

其他说明：

无

67、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
进项税加计抵减	65,648.80	39,087.33
代扣个人所得税手续费	64,824.62	37,047.52
稳岗补贴	25,782.18	
合计	156,255.60	76,134.85

其他说明：

无

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-86,231,030.96	114,896,526.93
处置长期股权投资产生的投资收益		
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		
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	-86,231,030.96	116,377,864.82

其他说明：

无

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、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	350,000.00	-5,894.14
按公允价值计量的投资性房地产	299,500.00	307,000.00
合计	649,500.00	301,105.86

其他说明：

无

71、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
应收账款坏账损失	15,116,523.44	1,334,253.03
其他应收款坏账损失	-561,495.16	102,637.11
合计	14,555,028.28	1,436,890.14

其他说明：

无

72、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、长期股权投资减值损失	10,303,150.80	
合计	10,303,150.80	

其他说明：

无

73、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
合计		-2,086,057.96

其他说明：

无

74、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
违约金	1,367.10		1,367.10
罚款收入	56,680.00	33,990.10	56,680.00
押金收入		2,142,000.00	
其他	1,569,677.97	308,251.65	1,569,677.97
合计	1,627,725.07	2,484,241.75	1,627,725.07

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

75、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	3,750.18	2,824.25	3,750.18
其中：固定资产处置损失	3,750.18	2,824.25	3,750.18
罚款	15,570.00	117,515.07	15,570.00
滞纳金	99,617.54		99,617.54
补偿金	3,666,193.98		3,666,193.98
其他	30,216.84	1,292,348.38	30,216.84
合计	3,815,348.54	1,412,687.70	3,815,348.54

其他说明：

补偿金主要是支付给浙江中国小商品城集团股份有限公司商标使用费补偿。

76、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	189,229,949.49	143,777,602.86
递延所得税费用	-6,818,127.02	616,318.63
合计	182,411,822.47	144,393,921.49

(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	666,787,128.24
按法定/适用税率计算的所得税费用	166,696,782.06
子公司适用不同税率的影响	-67,679.29
调整以前期间所得税的影响	55,007.68
非应税收入的影响	21,557,757.74
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-2,027,072.99
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,620,974.46
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,818,001.73
所得税费用	182,411,822.47

其他说明：

适用 不适用**77、其他综合收益**适用 不适用**78、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	56,828,986.63	56,853,206.12
政府补助	90,606.80	37,047.52
押金及保证金	225,630,292.59	25,291,814.81
往来款项		7,802,131.62
其他	11,633,570.01	3,321,526.14
合计	294,183,456.03	93,305,726.21

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	28,047,563.40	34,886,221.68
付现销售费用	54,841,002.09	58,972,922.21
往来款项	2,170,442.81	466,459.51
押金及保证金	45,080,795.16	201,426,132.72

其他	6,528,786.96	9,078,856.70
合计	136,668,590.42	304,830,592.82

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
支付股权款尾款		7,500,000.00
合计		7,500,000.00

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	367,650.00	1,581,000.00
合计	367,650.00	1,581,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：
无

79、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	484,375,305.77	510,606,010.90
加：资产减值准备	10,303,150.80	
信用减值损失	14,555,028.28	1,436,890.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	961,292.74	1,549,342.34
使用权资产摊销		
无形资产摊销	75,465.60	75,465.60
长期待摊费用摊销	1,589,224.80	1,041,642.24

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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,750.18	2,824.25
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-649,500.00	-301,105.86
财务费用（收益以“-”号填列）	13.19	14,179,128.73
投资损失（收益以“-”号填列）	86,231,030.96	-116,377,864.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,351,071.35	626,017.73
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,467,055.67	-9,699.10
存货的减少（增加以“-”号填列）	-665,489,445.73	-40,934,013.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-62,536,337.44	213,128,708.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	51,508,742.60	1,053,688,784.26
其他	-7,170,323.21	1,942,523.45
经营活动产生的现金流量净额	-93,060,728.48	1,642,740,712.18
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,025,133,792.71	2,693,011,701.26
减：现金的期初余额	2,693,011,701.26	1,513,063,021.14
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	-667,877,908.55	1,179,948,680.12

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,025,133,792.71	2,693,011,701.26
其中：库存现金	54,234.43	90,715.58
可随时用于支付的银行存款	2,025,079,558.28	2,692,920,985.68

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	2,025,133,792.71	2,693,011,701.26
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

80、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

81、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	26,234,185.87	保证金存款
合计	26,234,185.87	/

其他说明：

无

82、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	-	-	205.86
其中：美元			
港币	244.33	0.8425	205.86

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

83、套期

适用 不适用

84、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

85、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

一揽子交易

□适用 √不适用

非一揽子交易

□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

2020年8月3日，经公司董事会决议通过，同意清算解散龙和商贸，同时成立清算组对公司进行清算。2020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			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

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，截至 2020 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，截至 2020 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，截至 2020 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，截至 2020 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，截至 2020 年 12 月 31 日，已办理税务注销手续和工商注销手续。

*6 卧龙物业成立于 2002 年 9 月 29 日，截至 2020 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，截至 2020 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，截至 2020 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，截至 2020 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%。

(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	338,626,828.69	709,279,927.41
非流动资产	108,837,180.61	119,148,825.59
资产合计	447,464,009.30	828,428,753.00
流动负债	214,246,081.51	338,470,213.68
非流动负债	9,166,666.67	3,149,767.30
负债合计	223,412,748.18	341,619,980.98
少数股东权益	14,825,475.75	
归属于母公司股东权益	209,225,785.37	486,440,421.77
按持股比例计算的净资产份额	102,520,634.83	238,355,806.67

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	854,569,800.00	997,599,734.92
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	537,282,537.17	1,156,508,979.01
净利润	-176,041,063.34	234,703,580.27
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-176,041,063.34	234,703,580.27
本年度收到的来自联营企业的股利	39,200,000.00	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

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否

对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

(一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款、和财务担保合同等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额 250,000,000.00 元。

本公司货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本公司认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款、其他应收款等，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(二) 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。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

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：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额					
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
应付账款	231,471,907.06	219,830,570.85	74,444,376.93	27,566,430.08	123,731,693.98	677,044,978.90
应付股利	77,000.00					77,000.00
其他应付款	13,207,184.87	21,192,487.62	5,227,723.66	1,304,778.24	3,043,938.00	43,976,112.39
合计	244,756,091.93	241,023,058.47	79,672,100.59	28,871,208.32	126,775,631.98	721,098,091.29

项目	上年年末余额					
	即时偿还	1 年以内	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

(三) 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。本公司持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。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。于本期及上期，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		205.86	205.86		219.05	219.05
合计		205.86	205.86		219.05	219.05

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
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产	500,350,000.00		504,224.81	500,854,224.81
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	500,350,000.00		504,224.81	500,854,224.81
(1) 债务工具投资	500,350,000.00			500,350,000.00
(2) 权益工具投资			504,224.81	504,224.81
(四) 投资性房地产			45,452,200.00	45,452,200.00
2. 出租的建筑物			45,452,200.00	45,452,200.00
(五) 其他非流动金融资产			23,360,009.36	23,360,009.36
持续以公允价值计量的资产总额	500,350,000.00		69,316,434.17	569,666,434.17

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	44.81	44.81
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
卧龙电气驱动集团股份有限公司(卧龙电驱)	其他
浙江龙信股权投资管理有限公司(浙江龙信)	其他
陈金海	其他
葛坤洪	其他
陈嫣妮	其他
王希全	其他
秦 铭	其他
郭晓雄	其他
马亚军	其他
娄燕儿	其他
何大安	其他
杜兴强	其他
陈林林	其他
陈体引	其他
杜秋龙	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	448.85	2,909.22
卧龙电驱	车辆使用费	172,976.74	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	6,498,089.98	6,906,658.07
卧龙电驱	咨询服务	500,000.00	500,000.00

卧龙控股	物业服务	822,166.84	569,453.93
------	------	------------	------------

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

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
卧龙控股	住宅	19,200.00	
卧龙电驱	住宅	48,000.00	

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，2020 年租赁费 50 万元，于 2020 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
卧龙控股	100,000,000.00	2020/1/9	2021/1/16	否
卧龙控股	50,000,000.00	2020/1/14	2021/1/22	否
卧龙控股	300,000,000.00	2019/12/23	2020/12/22	是
卧龙控股	100,000,000.00	2020/4/10	2022/4/10	否
卧龙控股	100,000,000.00	2019/1/9	2020/1/6	是

卧龙控股	50,000,000.00	2019/1/15	2020/1/10	是
卧龙控股	20,000,000.00	2019/4/12	2020/4/10	是
卧龙控股	30,000,000.00	2019/4/12	2020/4/10	是
卧龙控股	30,000,000.00	2019/9/7	2020/4/7	是
卧龙控股	20,000,000.00	2020/1/3	2020/4/7	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	473.20	453.69

(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	
应收账款	卧龙电驱	194,016.40		483,643.63	

(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	
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	1,569,000.00
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 3.92 元/股~6.04 元/股, 合同剩余期限 2 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

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。2020 年 5 月 22 日, 公司决定注销 2 位已离职激励对象已获授未行权的 7.20 万份股票期权。2020 年 12 月 8 日, 经公司第八届董事会第十八次会议审议通过, 公司回购注销两位激励对象已获授未解锁的限制性股票合计 12.90 万股。

2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	公司采用 B-S 模型作为定价模型, 并合理估计模型所需的各项参数, 确定授予日股票期权和限制性股票的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	资产负债表日股权激励股份实际持有数
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	3,558,107.76
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-1,234,532.94

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

4、股份支付的修改、终止情况

√适用 □不适用

2020 年 8 月 13 日召开了公司第八届董事会第十八次会议, 会议审议通过了《关于调整 2018 年股票期权与限制性股票激励计划股票期权行权价格与限制性股票回购价格的议案》, 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 6.04 元/股, 预留授予股票期权的行权价格调整为 3.92 元/股, 限制性股票回购价格调整为 2.85 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) 本公司需要披露的其他重要承诺

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司之子公司耀江神马尚未支付武汉市东西湖区 P(2020)089 号地块国有建设用地使用权的款项金额为 46,385 万元。

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司之子公司两湖置业和天香南园已经开具的保函余额为 26,234,185.87 元。

(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	87,825.15	按工程进度结算	已签订尚未履行的合同款
合计	87,825.15		

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 2020 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 338,815.04 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。

本公司为关联方提供的担保详见本附注“十二 5、关联交易情况”。

(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
出售参股公司部分股权	2021 年 1 月 25 日，经公司第八届董事会第二十三次会议审议通过，公司与海南行云签署《卧龙地产集团股份有限公司与海南行云至简企业管理合伙企业（有限合伙）、陈金海关于广州君海网络科技有限公司之股权转让协议》，以人民币 5,351.87 万元现金向海		

	南行云出售持有的标的公司 3% 股权。		
--	---------------------	--	--

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	105,148,386.60
经审议批准宣告发放的利润或股利	105,148,386.60

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

关联担保

本公司作为担保方发生的期后担保事项：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
卧龙控股	300,000,000.00	2021/1/4	2023/1/3	否

卧龙控股为公司提供相应的反担保。

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	45,452,200.00	45,152,700.00
清远义乌商贸城 A 座商铺	37,772,690.81	38,801,142.91
天香南园（华庭商铺）	24,069,063.94	14,346,812.84
合计	107,293,954.75	98,300,655.75

(二) 股票质押情况

截至 2020 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 16.55%，占卧龙置业持有本公司股份的 36.93%。

(三) 持股 5%以上股东增持股份情况

2019 年 9 月 17 日至 2020 年 11 月 19 日，浙江龙盛集团股份有限公司（浙江龙盛）增持了公司股份 56,089,471 股，占公司总股本的比例为 8.00%。截止 2020 年 12 月 31 日，浙江龙盛持公司股份 96,963,778 股，占公司总股本的 13.83%。

(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	484,277,881.13	509,596,716.96
归属于母公司所有者的终止经营净利润		861,900.34

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
成本费用		1,034,731.87
利润总额		861,900.34
所得税费用（收益）		
净利润		861,900.34
终止经营处置损益：		
处置损益总额		
所得税费用（收益）		
处置净损益		

合计		861,900.34
----	--	------------

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

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
其他应收款	1,010,785,808.30	723,172,802.69
合计	1,010,785,808.30	723,172,802.69

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	1,006,758,808.30
1 至 2 年	4,030,000.00
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	

4 至 5 年	
5 年以上	774,657.94
合计	1,011,563,466.24

(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	1,010,633,442.80	723,041,080.19
往来款	626,500.00	626,500.00
代扣代缴	74,393.50	101,722.50
押金及保证金		
其他	229,129.94	178,157.94
合计	1,011,563,466.24	723,947,460.63

(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)	
2020年1月1日余额	774,657.94			774,657.94
2020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	3,000.00			3,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	777,657.94			777,657.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	774,657.94	3,000.00				777,657.94
合计	774,657.94	3,000.00				777,657.94

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	合并关联方	615,147,069.81	1 年以内 (含 1 年)	60.81	
耀江神马	合并关联方	377,143,280.39	1 年以内 (含 1 年)	37.28	
卧龙资管	合并关联方	14,000,000.00	1 年以内 (含 1 年)、1-2 年 (含 2 年)	1.38	
清远五洲	合并关联方	3,802,433.73	1 年以内 (含 1 年)	0.38	
客户 1	往来款	626,500.00	5 年以上	0.06	
合计	/	1,010,719,283.93	/	99.91	

(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	1,409,794,247.46		1,409,794,247.46	1,419,794,247.46		1,419,794,247.46
对联营、合营企业投资	746,473,443.98	10,303,150.80	736,170,293.18	879,200,228.10		879,200,228.10
合计	2,156,267,691.44	10,303,150.80	2,145,964,540.64	2,298,994,475.56		2,298,994,475.56

(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		
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	1,419,794,247.46		10,000,000.00	1,409,794,247.46		

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
君海网络	879,200,228.10			-86,231,030.96		-7,295,753.16	39,200,000.00	10,303,150.80		736,170,293.18	10,303,150.80
小计	879,200,228.10			-86,231,030.96		-7,295,753.16	39,200,000.00	10,303,150.80		736,170,293.18	10,303,150.80
合计	879,200,228.10			-86,231,030.96		-7,295,753.16	39,200,000.00	10,303,150.80		736,170,293.18	10,303,150.80

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
主营业务				
其他业务	32,534,740.66		471,698.10	
合计	32,534,740.66		471,698.10	

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
咨询服务费	32,534,740.66	471,698.10
合计	32,534,740.66	471,698.10

(2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

(3). 履约义务的说明

适用 不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

其他说明：

无

5、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	220,000,000.00	350,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-86,231,030.96	116,269,122.89
处置长期股权投资产生的投资收益	-3,272,372.80	-2,015,031.18
交易性金融资产在持有期间的投资收益		1,481,337.89
债权投资在持有期间取得的利息收入		25,347,526.12
合计	130,496,596.24	491,082,955.72

其他说明：

无

6、其他

适用 不适用

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-3,750.18	
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）		
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	350,000.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	299,500.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,183,873.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	410,024.82	
少数股东权益影响额	31.07	
合计	-1,128,067.58	

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	16.30	0.69	0.69
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.34	0.69	0.69

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：2021 年 3 月 24 日

修订信息

适用 不适用