

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

2021年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人陈嫣妮、主管会计工作负责人马亚军及会计机构负责人（会计主管人员）陈群芬声明：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

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 | 管理层讨论与分析..... | 8 |
| 第四节 | 公司治理..... | 15 |
| 第五节 | 环境与社会责任..... | 17 |
| 第六节 | 重要事项..... | 18 |
| 第七节 | 股份变动及股东情况..... | 25 |
| 第八节 | 优先股相关情况..... | 28 |
| 第九节 | 债券相关情况..... | 28 |
| 第十节 | 财务报告..... | 29 |

| | |
|------------|--------------------------------------|
| 备查文件 目录 | 载有负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 |
| | 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件。 |
| | 其他有关资料。 |

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

| 常用词语释义 | | |
|--------------|---|---------------------------|
| 中国证监会 | 指 | 中国证券监督管理委员会 |
| 上交所 | 指 | 上海证券交易所 |
| 本公司、公司、卧龙地产 | 指 | 卧龙地产集团股份有限公司 |
| 卧龙控股 | 指 | 卧龙控股集团有限公司 |
| 卧龙置业 | 指 | 浙江卧龙置业投资有限公司 |
| 卧龙电驱 | 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 |
| 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 |
| 卧龙医药 | 指 | 上海卧龙医药发展有限公司 |
| 卧龙酒店管理 | 指 | 绍兴市上虞区卧龙酒店管理有限公司 |
| 海南行云 | 指 | 海南行云至简企业管理合伙企业（有限合伙） |
| 浙江龙盛 | 指 | 浙江龙盛集团股份有限公司 |
| 浙江龙信 | 指 | 浙江龙信股权投资管理有限公司 |
| 本激励计划、股权激励计划 | 指 | 卧龙地产 2018 年股票期权与限制性股票激励计划 |
| 交通银行 | 指 | 交通银行股份有限公司 |
| 元、万元、亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

| | | |
|------|--------------------|----------------------|
| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
| 姓名 | 马亚军 | 吴慧铭 |
| 联系地址 | 浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号 | 浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号 |
| 电话 | 0575-82177017 | 0575-89289212 |
| 传真 | 0575-82177000 | 0575-82177000 |
| 电子信箱 | mayajun@wolong.com | wuhuiming@wolong.com |

三、基本情况变更简介

| | |
|---------------|--------------------------|
| 公司注册地址 | 浙江省绍兴市上虞区经济开发区 |
| 公司注册地址的历史变更情况 | 变更前为：黑龙江省牡丹江市温春镇 |
| 公司办公地址 | 浙江省绍兴市上虞区经济开发区人民西路1801号 |
| 公司办公地址的邮政编码 | 312300 |
| 公司网址 | http://www.wolong-re.com |
| 电子信箱 | wolong600173@wolong.com |
| 报告期内变更情况查询索引 | 无 |

四、信息披露及备置地点变更情况简介

| | |
|---------------|----------------|
| 公司选定的信息披露报纸名称 | 《证券时报》、《上海证券报》 |
| 登载半年度报告的网站地址 | www.sse.com.cn |
| 公司半年度报告备置地点 | 上海证券交易所 |
| 报告期内变更情况查询索引 | 无 |

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 本报告期 (1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年 同期增减(%) |
|----------------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 营业收入 | 1,974,586,789.77 | 485,787,338.29 | 306.47 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 347,683,451.33 | 131,144,045.96 | 165.12 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润 | 337,810,938.28 | 129,878,622.35 | 160.10 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 104,339,935.66 | -154,248,848.65 | 不适用 |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年 年度末增减(%) |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 3,399,531,584.29 | 3,156,549,840.80 | 7.70 |
| 总资产 | 7,187,957,645.60 | 7,865,149,583.15 | -8.61 |

(二) 主要财务指标

| 主要财务指标 | 本报告期 (1-6月) | 上年 同期 | 本报告期比上年 同期增减(%) |
|-----------------------------|----------------|----------|--------------------|
| 基本每股收益(元/股) | 0.4966 | 0.1874 | 164.99 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.4959 | 0.1873 | 164.76 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股) | 0.4825 | 0.1856 | 159.97 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 10.44 | 4.64 | 增加5.80个百分点 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%) | 10.14 | 4.59 | 增加5.55个百分点 |

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目 | 金额 | 附注(如适用) |
|---|--------------|---------|
| 非流动资产处置损益 | -2,232.46 | |
| 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 | 9,700,000.00 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 156,484.00 | |
| 少数股东权益影响额 | -1,671.61 | |

| | | |
|--------|--------------|--|
| 所得税影响额 | 19,933.12 | |
| 合计 | 9,872,513.05 | |

十、其他适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

根据证监会行业分类规则，公司所属行业为房地产业。

房地产行业情况说明：2021年2月，自然资源部发布土地新政，要求全国22个重点城市对住宅用地实施“两集中”的新政，包括集中发布土地出让公告、集中组织出让活动，全年将分三批次集中统一发布住宅用地招拍挂公告及组织出让；4月，中央政治局会议强调要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，并首次提出防止以学区房等名义炒作房价。今年以来，随着“三条红线”的正式实施，信贷资金用途合规性审查趋严，全国房贷利率止跌回升，加之“两集中”新政的实施及地方政府坚决落实中央政治局会议精神，因城施策、综合施治，效果日渐显现，促进房地产市场平稳健康发展。

公司主营业务情况说明：报告期内，公司主要从事房地产的开发与销售业务，房地产业务经营模式为房地产开发与销售自行开发的商品房，房产主要项目集中在清远、绍兴、武汉三个区域，目前主要在售楼盘有：清远博学苑、上虞万诚府和武汉东方郡。

二、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，人员结构稳定且能够根据宏观经济形势和行业环境变化适时优化管理策略，促进公司健康、持续发展。同时，公司推出中长期股权激励机制，提升团队工作积极性，引导团队聚焦于集团战略和经营主体目标的实现。

三、经营情况的讨论与分析

2021年上半年，在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，随着房企融资“三条红线”、房地产贷款集中度限制及22个重点城市供地“两集中”等政策的相继实施，房地产企业谨慎投资。根据国家统计局数据显示，2021年1-6月，房地产业土地购置面积7,021.24万 m^2 ，同比下降11.8%；土地成交价款3,807.61亿元，同比下降5.7%，房地产土地成交规模较去年同期有所收缩。随着国内疫情影响逐渐减弱，全国房地产行业整体恢复发展，根据国家统计局数据显示，2021年1-6月，全国商品房销售面积为88,635.35万 m^2 ，同比增长27.7%，增速较去年同期增长36.1%；全国商品房销售额为92,931.31亿元，同比增长38.9%，增速较去年同期增长44.3%，房地产整体销售情况较去年同期增长显著。

报告期内，公司紧紧围绕年初经营计划，通过积极开拓营销新渠道，加快工程开发建设，严控工程质量等措施抓好经营工作。现将主要工作汇报如下：

公司经营情况回顾

报告期内，公司实现营业收入 197,458.68 万元，较去年同期增长 306.47%；归属于上市公司股东的净利润 34,768.35 万元，较去年同期增长 165.12%。截止报告期末，归属于上市公司所有者权益 339,953.16 万元。

公司经营情况分析

1、多措并举推进营销管理，提升销售业绩

通过开展营销人员培训，提升营销专业技能，持续推进线上线下销售模式等措施，加快存货去化。报告期内，公司房地产项目签约销售面积为 9.88 万 m^2 ，同比增加 77.38%；公司房地产项目签约销售金额为 13.97 亿元，同比增加 82.38%。

2、加强工程建设管控，提高客户满意度

公司继续引进第三方质量飞检单位，完善质量检查标准，全面试点外部专业单位的飞行检查，切实提高项目工程质量，为客户打造有保障的质量产品；公司进一步推进项目开发两级联动模式，严格把控工程节点，加快推进工程进度，确保各项目进度节点符合预期，按期按质量交房，提升客户满意度。

3、强化资金管控能力，增厚资金收益

公司持续推出回款激励机制，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，报告期内公司实现资金回笼 12.83 亿元，较去年同期增长 57%；通过购买理财产品和提高存款协定利率，提升资金收益，报告期内公司实现资金收益 3,423.30 万元。

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

| 科目 | 本期数 | 上年同期数 | 变动比例（%） |
|---------------|------------------|-----------------|----------|
| 营业收入 | 1,974,586,789.77 | 485,787,338.29 | 306.47 |
| 营业成本 | 1,397,004,063.97 | 271,540,527.18 | 414.47 |
| 销售费用 | 17,431,481.42 | 15,890,363.64 | 9.70 |
| 管理费用 | 21,210,275.16 | 24,571,958.17 | -13.68 |
| 财务费用 | -24,427,606.66 | -26,813,958.08 | 不适用 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 104,339,935.66 | -154,248,848.65 | 不适用 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 536,852,977.20 | 32,036,110.53 | 1,575.77 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -106,428,645.20 | -105,192,503.89 | -1.18 |

营业收入变动原因说明：主要是房产可结转收入比去年同期增加

营业成本变动原因说明：主要是收入增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是房产销售回款增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期赎回理财产品

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 变动比率 | 变动说明 |
|-------|----------------|---------------|---------|---------------------------|
| 税金及附加 | 129,561,989.91 | 32,142,915.05 | 303.08% | 主要是收入增加 |
| 其他收益 | 182,662.52 | 42,328.17 | 331.54% | 主要是本期进项税加计金额增加 |
| 投资收益 | 22,148,147.59 | 3,870,859.90 | 472.18% | 主要是联营企业同比利润增加，另取得银行理财产品收益 |
| 营业外收入 | 27,807.33 | 1,425,161.60 | -98.05% | 主要是非经营性收入减少 |

(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 (%) | 上年期末数 | 上年期末数占总资产的比例 (%) | 本期期末金额较上年期末变动比例 (%) | 情况说明 |
|--------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|
| 货币资金 | 2,569,898,060.37 | 35.75 | 2,051,367,978.58 | 26.08 | 25.28 | 主要是本期收款增加及赎回理财产品 |
| 应收款项 | 1,753,026.00 | 0.02 | 1,358,141.56 | 0.02 | 29.08 | 本期应收客户款项增加 |
| 存货 | 3,424,443,545.02 | 47.64 | 4,062,771,070.58 | 51.66 | -15.71 | 本期结转成本 |
| 投资性房地产 | 45,452,200.00 | 0.63 | 45,452,200.00 | 0.58 | 0 | |
| 长期股权投资 | 813,945,926.35 | 11.32 | 854,569,800.00 | 10.87 | -4.75 | |
| 固定资产 | 3,286,246.08 | 0.05 | 3,694,963.42 | 0.05 | -11.06 | |
| 在建工程 | 18,604,590.42 | 0.26 | 3,522,233.08 | 0.04 | 428.20 | 尼福电气项目投资增加 |

| | | | | | | |
|---------|------------------|-------|------------------|-------|--------|------------------|
| 合同负债 | 2,117,236,190.85 | 29.46 | 2,909,117,866.47 | 36.99 | -27.22 | 主要是本期预收房款确认收入 |
| 其他流动资产 | 177,810,742.70 | 2.47 | 334,191,585.19 | 4.25 | -46.79 | 主要是收入结转，相应预缴税费结转 |
| 交易性金融资产 | 504,224.81 | 0.01 | 500,854,224.81 | 6.37 | -99.90 | 主要是本期赎回理财产品 |
| 其他非流动资产 | 19,867,924.30 | 0.28 | 10,830,188.68 | 0.14 | 83.45 | 合同取得成本增加 |
| 预收账款 | 1,475,405.70 | 0.02 | 179,455.13 | 0.00 | 722.16 | 预收租金增加 |

其他说明
无

2. 境外资产情况

适用 不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止 2021 年 6 月 30 日，本公司之子公司两湖置业存在施工保函保证金 10,000,000.00 元受限。

4. 其他说明

适用 不适用

公司房地产销售情况：

2021 年上半年，公司无新增土地面积，新开工面积 14.58 万 m²，竣工面积 14.24 万 m²；公司房地产项目签约销售面积为 9.88 万 m²，同比增加 77.38%；公司房地产项目签约销售金额为 13.97 亿元，同比增加 82.38%。

公司房地产出租情况：

截止 2021 年 6 月 30 日，清远 B 区商铺出租面积 9,970.87 m²，出租率 100%，半年度出租收入 38.97 万元；清远 A 区商铺出租面积 5,139.48 m²，出租率 98.18%，半年度出租收入 41.93 万元；天香华庭沿街商铺出租面积 4,088.91 m²，出租率 55.48%，半年度出租收入 30.15 万元。

(四) 投资状况分析

1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 期初余额 | 期末余额 | 当期变动 | 对当期利润的影响额 |
|--------|----------------|------------|-----------------|--------------|
| 理财产品 | 500,350,000.00 | 0 | -500,350,000.00 | 9,700,000.00 |
| 权益工具投资 | 504,224.81 | 504,224.81 | 0 | 0 |
| 合计 | 500,854,224.81 | 504,224.81 | -500,350,000.00 | 9,700,000.00 |

公司于2020年12月22日召开第八届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司使用闲置自有资金购买银行理财产品的议案》，在保证公司日常经营所需流动资金的情况下，同意公司使用闲置自有资金购买交通银行交银理财稳选固收精选6个月封闭式2010（公司专享）理财产品，购买委托理财产品的资金额度为人民币5亿元。

上述理财产品已于2021年6月29日到期，公司已按期收回本金人民币50,000万元，取得理财收益人民币1,005.00万元，协议履行完毕。截至本公告披露日，公司累计使用闲置自有资金购买理财产品尚未到期的金额为0元。

(五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

2021年1月25日，经公司召开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君海网络3%股权。

本次股权出售有利于公司进一步集中精力与资源做精做强现有主营业务，提升公司长期发展能力，保护全体股东尤其是中小股东的利益；同时促使陈金海团队进一步做大君海网络的业务，提升君海网络的持续盈利能力。截止报告期末，君海网络已完成相应工商变更备案手续。

(六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 序号 | 公司名称 | 业务性质 | 注册资本 | 资产规模 | 净资产 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务利润 | 净利润 |
|----|-------|---------|----------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| 1 | 墨水湖置业 | 房地产开发经营 | 250,000,000.00 | 825,572,432.67 | 373,828,043.56 | 11,941,180.64 | 5,764,312.01 | 3,990,652.54 | 4,165,376.40 |
| 2 | 清远五洲 | 房地产开发经营 | 130,000,000.00 | 1,823,502,836.85 | 503,331,396.51 | 457,061,484.80 | 211,279,055.68 | 178,382,184.94 | 126,940,753.55 |
| 3 | 耀江神马 | 房地产开发经营 | 49,662,000.00 | 1,529,450,250.15 | 179,213,678.18 | 134,921,481.83 | 62,413,746.20 | 50,142,804.38 | 33,680,246.24 |
| 4 | 天香南园 | 房地产开发经营 | 50,000,000.00 | 2,060,994,449.64 | 397,673,285.46 | 1,366,979,813.13 | 1,122,381,182.23 | 207,612,968.78 | 158,744,924.55 |
| 5 | 卧龙物业 | 物业管理 | 3,000,000.00 | 7,291,056.16 | 4,385,732.65 | 3,478,165.82 | 3,265,453.22 | 191,895.37 | -248,342.88 |
| 6 | 卧龙资管 | 资产管理 | 50,000,000.00 | 35,433,520.31 | -2,423,524.39 | 2,119,885.20 | 1,714,164.03 | 368,724.47 | -2,477,014.36 |

主要业绩波动分析

- 1、墨水湖置业净利润比去年同期减少 536 万元，主要系本期销售收入较去年同期减少 3,238 万元；
- 2、清远五洲净利润比去年同期增加 12,477 万元，主要系本期销售收入较去年同期增加 43,830 万元；
- 3、天香南园净利润比去年同期增加 14,358 万元，主要系本期销售收入较去年同期增加 132,420 万元。

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 | 清远五洲 | 457,061,484.80 | 178,382,184.94 | 126,940,753.55 |
| 2 | 天香南园 | 1,366,979,813.13 | 207,612,968.78 | 158,744,924.55 |

联营企业：

| 公司名称 | 营业收入 | 归母净利润 |
|------|----------------|---------------|
| 君海网络 | 440,261,993.38 | 26,867,994.38 |

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、其他披露事项

(一) 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。

(二) 其他披露事项

适用 不适用

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

| 会议届次 | 召开日期 | 决议刊登的指定网站的查询索引 | 决议刊登的披露日期 | 会议决议 |
|-------------|-----------|---|-----------|-------------------------------------|
| 2020年年度股东大会 | 2021.4.28 | 上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2021-011 号公告 | 2021.4.29 | 本次会议共审议了 8 项议案，各项议案均审议通过，不存在否决议案情况。 |

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

| 姓名 | 担任的职务 | 变动情形 |
|-----|-------|------|
| 王海龙 | 副总经理 | 选举 |

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

2021年3月24日，经公司第八届董事会第二十四次会议审议通过，同意选举王海龙先生担任公司副总经理，任期与公司第八届董事会一致。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

| | |
|-----------------------|---|
| 是否分配或转增 | 否 |
| 每 10 股送红股数（股） | 0 |
| 每 10 股派息数(元)（含税） | 0 |
| 每 10 股转增数（股） | 0 |
| 利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明 | |
| 不适用 | |

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

| 事项概述 | 查询索引 |
|--|--|
| 2021年5月27日，公司第八届董事会第二十六次会议和第八届监事会第十九次会议审议通过了《关于调整2018年股票期权与限制性股票激励计划限制性股票回购价格的议案》，同意调整股权激励计划限制性股票回购价格至2.70元/股。 | 详见2021年5月28日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2021-015号公告 |
| 2021年5月27日，公司第八届董事会第二十六次会议和第八届监事会第十九次会议审议通过了《关于回购注销已授予未解锁限制性股票的议案》，鉴于股权激励计划限制性股票第三期关于公司2020年业绩考核指标未完成，同意回购注销股权激励计划限制性股票第三期已授予未解锁的48.30万股限制性股票。 | 详见2021年5月28日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2021-016号公告 |

| | |
|--|---|
| <p>2021 年 5 月 27 日，公司第八届董事会第二十六次会议和第八届监事会第十九次会议审议通过了《关于注销已授予未行权股票期权的议案》，鉴于股权激励计划首次授予的股票期权第二期与预留授予的股票期权第一期股票期权激励对象均未在行权期内行权，放弃行权期对应的未行权股票期权的行权条件，且股权激励计划首次授予的股票期权第三期和预留收益的股票期权第二期关于公司 2020 年业绩考核指标未完成，同意注销首次授予的股票期权第二期、第三期和预留授予的股票期权第一期、第二期共计 247 万份。</p> | <p>详见 2021 年 5 月 28 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2021-017 号公告</p> |
| <p>2021 年 5 月 27 日，公司第八届董事会第二十六次会议和第八届监事会第十九次会议审议通过了《关于公司 2018 年员工持股计划第三期与 2019 年员工持股计划第二期业绩考核指标未达成的议案》，鉴于公司 2020 年业绩考核指标未完成，2018 年员工持股计划第三期共计 62.52 万股与 2019 年员工持股计划第二期共计 64.44 万股公司股票权益将由持股计划管理委员会无偿收回，并在各期持股计划期满前择机售出，售出收益返还给公司。</p> | <p>详见 2021 年 5 月 28 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2021-013 号公告</p> |

（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

鉴于公司 2020 年度未满足相关考核要求，公司不实施 2020 年员工持股计划。

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

3. 未披露其他环境信息的原因

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。

(三) 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) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司在保护生态和可持续发展方面不断努力探索和实践，关注每一个业务环节对环境的影响，不断提升旗下物业和项目的环境效益，严格奉行国家和地方绿色建筑标准。公司投资建设的项目符合国家和地方环境质量控制标准和污染物排放标准。在项目开发中，注重绿色建筑的整体规划和应用，力求建筑在全生命周期内尽可能的节约资源，保护环境和减少污染。通过积极采用节能环保材料，进行节能环保设计，努力打造“绿色房地产”。在日常施工中，加强对施工单位环保措施的管理，确保施工中无扬尘、不扰民，文明施工。公司通过打造精装修产品，避免因二次装修带来建材资源浪费，噪音、粉尘等污染。不断推动绿色建筑节能技术及应用，加强植被保育，践行绿色运营，为创造健康生活环境，提升绿色生活品质贡献力量。

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

| 承诺背景 | 承诺类型 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 | 如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因 | 如未能及时履行应说明下一步计划 |
|--------------|--------|------|--|---------|---------|----------|----------------------|-----------------|
| 与重大资产重组相关的承诺 | 解决同业竞争 | 陈建成 | 保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司（卧龙地产及其下属子公司 除外）亦遵守上述承诺，本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。 | 长期 | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| | 解决同业竞争 | 卧龙置业 | 保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50% 股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。 | 长期 | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| | 解决关联交易 | 卧龙置业 | 1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙 | 长期 | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |

| | | | | | | | | |
|------|--------|------|---|-------------------|---|---|-----|-----|
| | | | 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。 | | | | | |
| | 解决关联交易 | 卧龙控股 | 1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙地产签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格； 2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务； 3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。 | 长期 | 否 | 是 | 不适用 | 不适用 |
| 其他承诺 | 其他 | 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%）。 | 2020.7.18 12个月 | 是 | 是 | 不适用 | 不适用 |

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况适用 不适用**三、违规担保情况**适用 不适用**四、半年报审计情况**适用 不适用**五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况**适用 不适用**六、破产重整相关事项**适用 不适用**七、重大诉讼、仲裁事项**本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项**八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况**适用 不适用

公司独立董事何大安先生担任浙江亚太药业股份有限公司独立董事，亚太药业与何大安先生于 2021 年 4 月 21 日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局下发的《行政处罚决定书》（【2021】4 号），《行政处罚决定书》其中决定：对何大安给予警告，并处以 3 万元罚款。

九、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、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 2021 年 3 月 26 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2021-007 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约为 850 万元。 | 详见 2021 年 3 月 26 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2021-007 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 2021 年 3 月 26 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2021-007 公告。 |

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 关联关系 | 向关联方提供资金 | | | 关联方向上市公司提供资金 | | |
|-----------------------|--------|------------------------------------|-----|------|--------------|--------------|--------------|
| | | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 | 期初余额 | 发生额 | 期末余额 |
| 卧龙控股 | 间接控股股东 | | | | 0 | 1,328,212.25 | 1,328,212.25 |
| 合计 | | | | | 0 | 1,328,212.25 | 1,328,212.25 |
| 关联债权债务形成原因 | | 公司日常水电费、办公费用和车辆使用费用由卧龙控股代垫，每年年底结算。 | | | | | |
| 关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响 | | 无 | | | | | |

(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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 | 主债务情况 | 担保物(如有) | 担保是否已经履行完毕 | 担保是否逾期 | 担保逾期金额 | 反担保情况 | 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 | 288,688.91 | | | | | | | 否 | 否 | 0 | 否 | 否 | 其他 |
| 本公司 | 公司本部 | 卧龙控股 | 10,000.00 | 2021.3.1 | 2021.3.1 | 2022.2.18 | 连带责任担保 | 正常履约 | 无 | 否 | 否 | 0 | 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 | 正常履约 | 无 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 间接控股股东 |
| 本公司 | 公司本部 | 卧龙控股 | 30,000.00 | 2021.1.4 | 2021.1.4 | 2023.1.3 | 连带责任担保 | 正常履约 | 无 | 否 | 否 | 0 | 是 | 是 | 间接控股股东 |
| 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 | 正常履约 | 无 | 是 | 否 | 0 | 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 | 正常履约 | 无 | 是 | 否 | 0 | 是 | 是 | 间接控股股东 |

| | |
|------------------------------------|--|
| 报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保） | |
| 报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保） | 338,688.91 |
| 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） | 338,688.91 |
| 担保总额占公司净资产的比例（%） | 99.63 |
| 其中： | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C） | 50,000.00 |
| 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） | 168,712.33 |
| 上述三项担保金额合计（C+D+E） | 218,712.33 |
| 未到期担保可能承担连带清偿责任说明 | |
| 担保情况说明 | 截止2021年6月30日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为288,688.91万元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的相关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记、将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此项担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。 |

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、截止 2021 年 6 月 30 日，浙江卧龙置业投资有限公司累计质押本公司无限售流通股 30,000,000 股，占公司总股本的 4.28%，占卧龙置业持有本公司股份的 9.55%。

2、浙江龙盛增持公司股份计划的进展情况

2020 年 7 月 18 日，公司披露《卧龙地产关于持股 5%以上股东增持计划的公告》（公告编号：临 2020-029），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%）。自 2020 年 7 月 18 日起至 2021 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 27,483,419 股，占公司总股本的比例为 3.92%，增持金额为 13,758.95 万元（含手续费），本次增持计划已到期且已完成增持计划下限即增持公司股份比例不低于 3%，本次增持计划已实施完成。本次增持计划实施完成后，浙江龙盛持有公司股份 97,595,278 股，占公司总股本的 13.92%。

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

2021年5月27日，公司第八届董事会第二十六次会议和第八届监事会第十九次会议审议通过了《关于回购注销已授予未解锁限制性股票的议案》，鉴于限制性股票第三期关于公司2020年业绩考核指标未完成，同意回购注销限制性股票第三期已授予未解锁的48.30万股限制性股票。股权激励计划限制性股票第三期已授予未解锁的48.30万股限制性股票已于2021年7月27日注销，本次股本变动为每股收益、每股净资产等财务指标影响较小。

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

二、股东情况

(一) 股东总数：

| | |
|------------------|--------|
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | 18,411 |
|------------------|--------|

(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、标记或 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 | 30,000,000 | 境内非国 有法人 |
| 浙江龙盛 集团股份 有限公司 | 631,500 | 97,595,278 | 13.92 | 0 | 无 | 0 | 境内非国 有法人 |
| 王杰 | 1,329,500 | 13,723,600 | 1.96 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 应丹丹 | 11,000 | 9,334,582 | 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 |
|----------------------------------|--|-----------|------|---------|-------------|---|-------------|
| 朱伟 | 322,000 | 8,006,697 | 1.14 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 刘卫凯 | -1,470,900 | 6,588,800 | 0.94 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 叶兰芳 | 0 | 5,631,512 | 0.80 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 范一栋 | 0 | 5,494,700 | 0.78 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 任宝根 | 0 | 5,439,800 | 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 | 97,595,278 | | | 人民币普通股 | 97,595,278 | | |
| 王杰 | 13,723,600 | | | 人民币普通股 | 13,723,600 | | |
| 应丹丹 | 9,334,582 | | | 人民币普通股 | 9,334,582 | | |
| 卧龙控股集团有限公司 | 8,184,610 | | | 人民币普通股 | 8,184,610 | | |
| 朱伟 | 8,006,697 | | | 人民币普通股 | 8,006,697 | | |
| 刘卫凯 | 6,588,800 | | | 人民币普通股 | 6,588,800 | | |
| 叶兰芳 | 5,631,512 | | | 人民币普通股 | 5,631,512 | | |
| 范一栋 | 5,494,700 | | | 人民币普通股 | 5,494,700 | | |
| 任宝根 | 5,439,800 | | | 人民币普通股 | 5,439,800 | | |
| 前十名股东中回购专户 情况说明 | 不适用 | | | | | | |
| 上述股东委托表决权、 受托表决权、放弃表决 权的说明 | 不适用 | | | | | | |
| 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 | 黄建刚 | 5.40 | | | 股权激励限售, 详见股权激励计划 |
| 6 | 裘江 | 4.50 | | | 股权激励限售, 详见股权激励计划 |
| 7 | 娄淼君 | 4.50 | | | 股权激励限售, 详见股权激励计划 |
| 8 | 王益红 | 4.50 | | | 股权激励限售, 详见股权激励计划 |
| 9 | 王曾迪 | 3.60 | | | 股权激励限售, 详见股权激励计划 |
| 10 | 陆涛 | 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十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2021年6月30日

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2021年6月30日 | 2020年12月31日 |
|---------------|------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | 七、1 | 2,569,898,060.37 | 2,051,367,978.58 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 交易性金融资产 | 七、2 | 504,224.81 | 500,854,224.81 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | 七、5 | 1,753,026.00 | 1,358,141.56 |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | 七、7 | 16,286,920.62 | 13,216,376.51 |
| 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 | 57,493,099.92 | 45,779,743.12 |
| 其中：应收利息 | | | |
| 应收股利 | | | |
| 买入返售金融资产 | | | |
| 存货 | 七、9 | 3,424,443,545.02 | 4,062,771,070.58 |
| 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 | 177,810,742.70 | 230,424,809.09 |
| 流动资产合计 | | 6,248,189,619.44 | 6,905,772,344.25 |
| 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 | 813,945,926.35 | 854,569,800.00 |

| | | | |
|--------------|------|------------------|------------------|
| 其他权益工具投资 | | | |
| 其他非流动金融资产 | 七、19 | 23,360,009.36 | 23,360,009.36 |
| 投资性房地产 | 七、20 | 45,452,200.00 | 45,452,200.00 |
| 固定资产 | 七、21 | 3,286,246.08 | 3,694,963.42 |
| 在建工程 | 七、22 | 18,604,590.42 | 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 | 2,939,027.62 | 2,976,760.42 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | 七、29 | 1,223,175.50 | 1,388,030.63 |
| 递延所得税资产 | 七、30 | 11,088,926.53 | 13,583,053.31 |
| 其他非流动资产 | 七、31 | 19,867,924.30 | 10,830,188.68 |
| 非流动资产合计 | | 939,768,026.16 | 959,377,238.90 |
| 资产总计 | | 7,187,957,645.60 | 7,865,149,583.15 |
| 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 | 585,260,698.76 | 677,044,978.90 |
| 预收款项 | 七、37 | 1,475,405.70 | 179,455.13 |
| 合同负债 | 七、38 | 2,117,236,190.85 | 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 | 5,876,806.44 | 11,031,607.97 |
| 应交税费 | 七、40 | 825,091,128.87 | 787,690,234.35 |
| 其他应付款 | 七、41 | 47,046,588.84 | 44,053,112.39 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | 90,500.00 | 77,000.00 |
| 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 | 188,076,063.78 | 261,555,426.52 |
| 流动负债合计 | | 3,770,062,883.24 | 4,690,672,681.73 |
| 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 | 17,047,458.27 | 16,536,837.96 |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 17,047,458.27 | 16,536,837.96 |
| 负债合计 | | 3,787,110,341.51 | 4,707,209,519.69 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | 七、53 | 700,989,244.00 | 700,989,244.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | 七、55 | 11,364,514.62 | 10,917,835.86 |
| 减：库存股 | 七、56 | 1,545,600.00 | 1,545,600.00 |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | 七、59 | 219,392,984.74 | 219,392,984.74 |
| 一般风险准备 | | | |
| 未分配利润 | 七、60 | 2,469,330,440.93 | 2,226,795,376.20 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | | 3,399,531,584.29 | 3,156,549,840.80 |
| 少数股东权益 | | 1,315,719.80 | 1,390,222.66 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 3,400,847,304.09 | 3,157,940,063.46 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 7,187,957,645.60 | 7,865,149,583.15 |

公司负责人：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

2021年6月30日

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2021年6月30日 | 2020年12月31日 |
|---------------|------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 546,519,757.24 | 37,808,220.31 |
| 交易性金融资产 | | 504,224.81 | 500,854,224.81 |
| 衍生金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | | | |
| 应收款项融资 | | | |
| 预付款项 | | 2,627,115.04 | 164,194.69 |
| 其他应收款 | 十七、2 | 1,117,392,050.29 | 1,010,785,808.30 |
| 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 | | 8,405,578.37 | 5,935,790.27 |
| 流动资产合计 | | 1,676,834,005.75 | 1,556,933,518.38 |
| 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 | 2,112,589,616.39 | 2,145,964,540.64 |
| 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 | | 2,129,014.50 | 2,153,620.44 |
| 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 | | 1,128,694.93 | 726,666.64 |

| | | | |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| 递延所得税资产 | | | |
| 其他非流动资产 | | | |
| 非流动资产合计 | | 2,134,753,020.79 | 2,167,750,522.69 |
| 资产总计 | | 3,811,587,026.54 | 3,724,684,041.07 |
| 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 | | 3,152,566.37 | 197,035.40 |
| 应付职工薪酬 | | 544,255.44 | 2,446,968.32 |
| 应交税费 | | 418,813.97 | 1,061,687.51 |
| 其他应付款 | | 621,767,038.93 | 620,164,918.11 |
| 其中：应付利息 | | | |
| 应付股利 | | 90,500.00 | 77,000.00 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其他流动负债 | | | |
| 流动负债合计 | | 625,882,674.71 | 623,870,609.34 |
| 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 | | 625,882,674.71 | 623,870,609.34 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 实收资本（或股本） | | 700,989,244.00 | 700,989,244.00 |
| 其他权益工具 | | | |
| 其中：优先股 | | | |

| | | | |
|-------------------|--|------------------|------------------|
| 永续债 | | | |
| 资本公积 | | 375,554,076.34 | 375,107,397.58 |
| 减：库存股 | | 1,545,600.00 | 1,545,600.00 |
| 其他综合收益 | | | |
| 专项储备 | | | |
| 盈余公积 | | 302,512,106.34 | 302,512,106.34 |
| 未分配利润 | | 1,808,194,525.15 | 1,723,750,283.81 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | | 3,185,704,351.83 | 3,100,813,431.73 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | | 3,811,587,026.54 | 3,724,684,041.07 |

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2021年半年度 | 2020年半年度 |
|-------------|------|------------------|----------------|
| 一、营业总收入 | | 1,974,586,789.77 | 485,787,338.29 |
| 其中：营业收入 | 七、61 | 1,974,586,789.77 | 485,787,338.29 |
| 利息收入 | | | |
| 已赚保费 | | | |
| 手续费及佣金收入 | | | |
| 二、营业总成本 | | 1,540,780,203.80 | 317,331,805.96 |
| 其中：营业成本 | 七、61 | 1,397,004,063.97 | 271,540,527.18 |
| 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 | 129,561,989.91 | 32,142,915.05 |
| 销售费用 | 七、63 | 17,431,481.42 | 15,890,363.64 |
| 管理费用 | 七、64 | 21,210,275.16 | 24,571,958.17 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | 七、66 | -24,427,606.66 | -26,813,958.08 |
| 其中：利息费用 | | | |

| | | | |
|-------------------------------|------|----------------|----------------|
| 利息收入 | | 24,533,025.74 | 27,048,059.37 |
| 加：其他收益 | 七、67 | 182,662.52 | 42,328.17 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 七、68 | 22,148,147.59 | 3,870,859.90 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 12,448,147.59 | 3,870,859.90 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | 七、71 | -28,110.09 | -1,033,858.28 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 七、73 | -2,232.46 | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 456,107,053.53 | 171,334,862.12 |
| 加：营业外收入 | 七、74 | 27,807.33 | 1,425,161.60 |
| 减：营业外支出 | 七、75 | 53,985.85 | 45,246.00 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 456,080,875.01 | 172,714,777.72 |
| 减：所得税费用 | 七、76 | 108,471,926.54 | 41,541,909.50 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 347,608,948.47 | 131,172,868.22 |
| （一）按经营持续性分类 | | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 347,608,948.47 | 131,172,868.22 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| （二）按所有权归属分类 | | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | | 347,683,451.33 | 131,144,045.96 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | -74,502.86 | 28,822.26 |
| 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 | | 347,608,948.47 | 131,172,868.22 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 347,683,451.33 | 131,144,045.96 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | | -74,502.86 | 28,822.26 |
| 八、每股收益： | | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | | 0.4966 | 0.1874 |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | | 0.4959 | 0.1873 |

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。

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2021年半年度 | 2020年半年度 |
|-------------------------------|------|----------------|---------------|
| 一、营业收入 | 十七、4 | 19,965,612.43 | 5,912,911.33 |
| 减：营业成本 | | 5,733,415.04 | |
| 税金及附加 | | 107,219.30 | 4,838.27 |
| 销售费用 | | | |
| 管理费用 | | 5,561,750.93 | 7,666,475.82 |
| 研发费用 | | | |
| 财务费用 | | -1,457,244.80 | -5,173,164.22 |
| 其中：利息费用 | | | |
| 利息收入 | | 1,467,564.48 | 5,182,122.34 |
| 加：其他收益 | | 175,058.99 | 15,509.55 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 十七、5 | 179,397,096.99 | 3,870,859.90 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 19,697,096.99 | 3,870,859.90 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列） | | | |

| | | | |
|------------------------|--|----------------|--------------|
| 净敞口套期收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 189,592,627.94 | 7,301,130.91 |
| 加：营业外收入 | | | 775,423.60 |
| 减：营业外支出 | | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 189,592,627.94 | 8,076,554.51 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 189,592,627.94 | 8,076,554.51 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 189,592,627.94 | 8,076,554.51 |
| （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 | | 189,592,627.94 | 8,076,554.51 |
| 七、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | | |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | | |

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2021年半年度 | 2020年半年度 |
|---------------------------|------|------------------|------------------|
| 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 | | 1,286,353,587.89 | 806,333,215.08 |
| 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 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 七、78 | 91,239,802.83 | 219,004,172.86 |
| 经营活动现金流入小计 | | 1,377,593,390.72 | 1,025,337,387.94 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 910,788,187.22 | 817,820,937.33 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | | |
| 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 | | 20,844,706.60 | 18,872,989.00 |
| 支付的各项税费 | | 258,650,596.46 | 279,555,098.13 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 七、78 | 82,969,964.78 | 63,337,212.13 |
| 经营活动现金流出小计 | | 1,273,253,455.06 | 1,179,586,236.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | 104,339,935.66 | -154,248,848.65 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 543,000,000.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 10,050,000.00 | 39,200,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 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 | | 553,050,000.00 | 39,200,000.00 |

| | | | |
|---------------------------|------|------------------|------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 16,197,022.80 | 2,147,713.00 |
| 投资支付的现金 | | | 5,016,176.47 |
| 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 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 16,197,022.80 | 7,163,889.47 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 536,852,977.20 | 32,036,110.53 |
| 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 | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 105,142,887.20 | 105,192,503.89 |
| 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 | 1,285,758.00 | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 106,428,645.20 | 105,192,503.89 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -106,428,645.20 | -105,192,503.89 |
| 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 | | 534,764,267.66 | -227,405,242.01 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 2,025,133,792.71 | 2,693,011,701.26 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 2,559,898,060.37 | 2,465,606,459.25 |

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | 2021年半年度 | 2020年半年度 |
|-----------------------|----|----------------|----------------|
| 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 | | 12,025,892.00 | 6,267,686.00 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | | 374,455,781.75 | 370,530,682.29 |
| 经营活动现金流入小计 | | 386,481,673.75 | 376,798,368.29 |

| | | | |
|---------------------------|--|-----------------|-----------------|
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 9,261,859.00 | |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | | 8,837,097.58 | 8,211,552.71 |
| 支付的各项税费 | | 1,823,406.16 | 325.00 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | | 454,461,108.88 | 14,346,135.53 |
| 经营活动现金流出小计 | | 474,383,471.62 | 22,558,013.24 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -87,901,797.87 | 354,240,355.05 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 543,000,000.00 | |
| 取得投资收益收到的现金 | | 160,050,000.00 | 39,200,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | | |
| 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 | | 703,050,000.00 | 39,200,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 8,020.00 | |
| 投资支付的现金 | | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | | |
| 投资活动现金流出小计 | | 8,020.00 | |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 703,041,980.00 | 39,200,000.00 |
| 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 | | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 105,142,887.20 | 105,192,503.89 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | 1,285,758.00 | |
| 筹资活动现金流出小计 | | 106,428,645.20 | 105,192,503.89 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -106,428,645.20 | -105,192,503.89 |
| 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 | | 508,711,536.93 | 288,247,851.16 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 37,808,220.31 | 654,236,530.58 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 546,519,757.24 | 942,484,381.74 |

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2021年半年度 | | | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|-----------------------|----------------|--------|----|--|---------------|--------------|--------|------|----------------|--------|------------------|----|------------------|--------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | | | | |
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | 其他 | 小计 | | |
| | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 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 |
| 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 | 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 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | 446,678.76 | | | | | | 242,535,064.73 | | 242,981,743.49 | -74,502.86 | 242,907,240.63 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | 347,683,451.33 | | 347,683,451.33 | -74,502.86 | 347,608,948.47 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----------|----------------|--|--|---------------|--------------|--|--|----------------|--|------------------|--|------------------|--------------|------------------|
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | 446,678.76 | | | | | | 446,678.76 | | | 446,678.76 | |
| 四、本期期末余额 | 700,989,244.00 | | | 11,364,514.62 | 1,545,600.00 | | | 219,392,984.74 | | 2,469,330,440.93 | | 3,399,531,584.29 | 1,315,719.80 | 3,400,847,304.09 |

| 项目 | 2020年半年度 | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|----|---------------|--------------|-------|--------|----------------|------|------------------|-------|------------------|--------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 | |
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 一般风险准备 | 未分配利润 | | | 其他 |
| 优先股 | | 永续债 | 其他 | | | | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 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 |
| 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） | | | | 457,836.51 | | | | | | 25,976,309.36 | | 26,434,145.87 | 28,822.26 | 26,462,968.13 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 131,144,045.96 | | 131,144,045.96 | 28,822.26 | 131,172,868.22 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | 457,836.51 | | | | | | | | 457,836.51 | | 457,836.51 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--|--|--|---------------|--------------|--|----------------|--|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | 457,836.51 | | | | | | 457,836.51 | | 457,836.51 | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | -105,167,736.60 | -105,167,736.60 | | -105,167,736.60 | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | -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存收益 | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 701,118,244.00 | | | | 19,905,958.47 | 3,916,800.00 | | 203,975,534.70 | | 1,889,362,791.07 | | 2,810,445,728.24 | 1,321,620.28 | 2,811,767,348.52 |

公司负责人：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

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2021年半年度 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|-----|----|----------------|--------------|--------|------|----------------|------------------|------------------|
| | 实收资本(或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 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 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 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 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | 446,678.76 | | | | | 84,444,241.34 | 84,890,920.10 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 189,592,627.94 | 189,592,627.94 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | | | -105,148,386.60 | -105,148,386.60 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | -105,148,386.60 | -105,148,386.60 |
| 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 | | | | | 446,678.76 | | | | | 446,678.76 | |
| 四、本期期末余额 | 700,989,244.00 | | | | 375,554,076.34 | 1,545,600.00 | | | 302,512,106.34 | 1,808,194,525.15 | 3,185,704,351.83 |

| 项目 | 2020年半年度 | | | | | | | | | | |
|-----------------------|----------------|--------|---------|----|----------------|--------------|----------------|----------|----------------|------------------|------------------|
| | 实收资本 (或股本) | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他 综合 收益 | 专项 储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续 债 | 其他 | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 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） | | | | | 457,836.51 | | | | | -97,091,182.09 | -96,633,345.58 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | 8,076,554.51 | 8,076,554.51 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | 457,836.51 | | | | | | 457,836.51 |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | 457,836.51 | | | | | | 457,836.51 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------|----------------|--|--|--|----------------|--------------|--|--|----------------|------------------|------------------|
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | -105,167,736.60 | -105,167,736.60 |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 701,118,244.00 | | | | 384,379,320.19 | 3,916,800.00 | | | 286,810,856.30 | 1,590,515,587.90 | 2,958,907,208.39 |

公司负责人：陈嫣妮

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：陈群芬

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

卧龙地产集团股份有限公司，原名黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司，是经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复（1993）[479]号文批准，由牡丹江水泥集团有限责任公司（以下简称“牡丹江水泥”）、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起，采用定向募集方式于1993年7月设立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：330000000008831，2016年6月13日换发统一社会信用代码为91330000668325921R的《营业执照》。1999年4月15日在上海证券交易所挂牌上市，所属行业为房地产行业。

截至2021年6月30日止，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。

本公司母公司为卧龙置业，最终母公司为卧龙控股。最终控制人为陈建成。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截止2021年6月30日，本公司合并财务报表范围内子、孙公司如下：

| 子、孙公司名称 |
|-----------------------|
| 武汉卧龙墨水湖置业有限公司 |
| 绍兴市卧龙两湖置业有限公司 |
| 绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司 |
| 绍兴卧龙物业管理有限公司 |
| 耀江神马实业（武汉）有限公司 |
| 清远市五洲实业投资有限公司 |
| 上海卧龙资产管理有限公司 |
| 上海卧龙医药发展有限公司 |
| 绍兴市上虞区卧龙酒店管理有限公司 |
| 南防集团上海尼福电气有限公司 |

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，本财务报表以持续经营为基础编制。

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

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为12个月。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下企业合并：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消。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

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、金融工具的分类

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、金融资产终止确认和金融资产转移

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

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订协议，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做出实质性修改的，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、 存货的分类和成本

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‘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做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**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**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**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，是指对被投资单位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，予以抵消，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提供经济利益，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。

(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。

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实际利率计算确定。

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不超过5年的期限平均摊销。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

合同负债的确认方法

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

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

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

自 2021 年 1 月 1 日起适用

1. 租赁的识别

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：(1) 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；(2) 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的，租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

4.公司作为承租人的租赁变更会计处理

(1)租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

(2)租赁变更未作为一项单独租赁

在租赁变更生效日，公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，公司区分以下情形进行会计处理：

1)租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

2)其他租赁变更，公司相应调整使用权资产的账面价值。

5.公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1)经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法/工作量法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(2)融资租赁

在租赁期开始日，公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

6.公司作为出租人的租赁变更会计处理

(1)经营租赁

经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

(2)融资租赁

1)租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

2)租赁变更未作为一项单独租赁

如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

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

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021年起首次执行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

(4). 2021年起首次执行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 | 2.5%、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 |
| 清远五洲 | 25 |
| 卧龙物业 | 2.5 |
| 耀江神马 | 25 |
| 卧龙资管 | 25 |
| 卧龙医药 | 25 |
| 卧龙酒店管理 | 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。

根据财政部税务总局公告2021年第12号，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在财税（2019）13号第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

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 | 20,434.79 | 54,234.43 |
| 银行存款 | 2,559,872,918.32 | 2,025,079,558.28 |
| 其他货币资金 | 10,004,707.26 | 26,234,185.87 |
| 合计 | 2,569,898,060.37 | 2,051,367,978.58 |

其他说明：

截至2021年6月30日止，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施工保函保证金，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。其他货币资金中人民币4,707.26元为本公司企业支付宝账户余额。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------------------|------------|----------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 504,224.81 | 500,854,224.81 |
| 其中： | | |
| 权益工具投资 | 504,224.81 | 504,224.81 |
| 理财产品 | | 500,350,000.00 |
| 合计 | 504,224.81 | 500,854,224.81 |

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

(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 | 978,555.12 |
| 1至2年 | 936,210.74 |
| 5年以上 | 23,784,730.97 |
| 合计 | 25,699,496.83 |

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------|---------------|--------|---------------|----------|--------------|---------------|--------|---------------|----------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 计提比例 (%) | |
| 按单项计提坏账准备 | 23,784,730.97 | 92.55 | 23,784,730.97 | 100.00 | | 23,784,730.97 | 93.99 | 23,784,730.97 | 100.00 | |
| 其中: | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 1,914,765.86 | 7.45 | 161,739.86 | 8.45 | 1,753,026.00 | 1,519,881.42 | 6.01 | 161,739.86 | 10.64 | 1,358,141.56 |
| 其中: | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|--------|---------------|------|---------------|------|--------------|---------------|------|---------------|-------|--------------|
| 账龄分析组合 | 1,914,765.86 | 7.45 | 161,739.86 | 8.45 | 1,753,026.00 | 1,519,881.42 | 6.01 | 161,739.86 | 10.64 | 1,358,141.56 |
| 合计 | 25,699,496.83 | / | 23,946,470.83 | / | 1,753,026.00 | 25,304,612.39 | / | 23,946,470.83 | / | 1,358,141.56 |

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

组合计提项目: 账龄分析组合

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 | 1,914,765.86 | 161,739.86 | 8.45 |
| 合计 | 1,914,765.86 | 161,739.86 | 8.45 |

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 | 23,784,730.97 | | | | | 23,784,730.97 |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 161,739.86 | | | | | 161,739.86 |
| 合计 | 23,946,470.83 | | | | | 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 1 | 23,784,730.97 | 92.55 | 23,784,730.97 |
| 客户 2 | 936,210.74 | 3.64 | 161,739.86 |
| 客户 3 | 607,944.00 | 2.37 | |
| 客户 4 | 296,857.51 | 1.16 | |
| 客户 5 | 53,231.38 | 0.21 | |
| 合计 | 25,678,974.60 | 99.92 | 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 | 15,870,667.41 | 97.44 | 12,438,568.89 | 94.12 |
| 1至2年 | | | 709,809.03 | 5.37 |
| 2至3年 | 416,253.21 | 2.56 | | |
| 3年以上 | | | 67,998.59 | 0.51 |
| 合计 | 16,286,920.62 | 100.00 | 13,216,376.51 | 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 1 | 3,839,467.05 | 23.57 |
| 供应商 2 | 3,809,639.00 | 23.39 |
| 供应商 3 | 2,627,115.04 | 16.13 |
| 供应商 4 | 2,600,000.00 | 15.96 |
| 供应商 5 | 1,106,246.00 | 6.79 |
| 合计 | 13,982,467.09 | 85.85 |

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 | 57,493,099.92 | 45,779,743.12 |
| 合计 | 57,493,099.92 | 45,779,743.12 |

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

(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**(4). 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 | 29,879,388.61 |
| 1至2年 | 6,029,709.89 |
| 2至3年 | 21,880,727.25 |
| 3至4年 | 1,629,313.06 |
| 4至5年 | 140,585.32 |
| 5年以上 | 8,122,939.96 |
| 合计 | 67,682,664.09 |

(5). 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 | 45,624,271.26 | 44,627,384.34 |
| 往来款 | 7,425,430.10 | 7,429,430.00 |
| 代扣代缴 | 2,510,538.29 | 2,819,394.77 |
| 员工借款 | 140,850.00 | 109,500.00 |
| 其他 | 11,981,574.44 | 955,488.09 |
| 合计 | 67,682,664.09 | 55,941,197.20 |

(6). 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) | |
| 2021年1月1日余额 | 3,412,524.08 | | 6,748,930.00 | 10,161,454.08 |

| | | | | |
|----------------|--------------|--|--------------|---------------|
| 2021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 | 153,738.10 | | | 153,738.10 |
| 本期转回 | 125,628.01 | | | 125,628.01 |
| 本期转销 | | | | |
| 本期核销 | | | | |
| 其他变动 | | | | |
| 2021年6月30日余额 | 3,390,634.17 | | 6,748,930.00 | 10,189,564.17 |

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

(7). 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 | 3,412,524.08 | 153,738.10 | 125,628.01 | | | 3,440,634.17 |
| 合计 | 10,161,454.08 | 153,738.10 | 125,628.01 | | | 10,189,564.17 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(9). 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分局 | 履约保证金 | 20,000,000.00 | 2-3年(含3年) | 29.55 | |

| | | | | | |
|------------------------|---------|---------------|-------------------------------|-------|--------------|
| 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 | 15,984,985.36 | 1年以内(含1年)、1-2年(含2年)、2-3年(含3年) | 23.62 | 720,658.52 |
| 海南行云 | 其他 | 10,518,700.00 | 1年以内(含1年) | 15.54 | |
| 武汉市协力服务中心 | 往来款 | 6,748,930.00 | 5年以上 | 9.97 | 6,748,930.00 |
| 广州龙海建设集团有限公司 | 押金及保证金 | 3,159,798.04 | 1年以内(含1年)、1-2年(含2年) | 4.67 | 300,000.00 |
| 合计 | / | 56,412,413.40 | / | 83.35 | 7,769,588.52 |

(10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(12). 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 | 405,008.76 | | 405,008.76 | 457,234.95 | | 457,234.95 |
| 开发成本 | 2,411,247,423.40 | | 2,411,247,423.40 | 2,408,373,932.93 | | 2,408,373,932.93 |
| 开发产品 | 696,032,139.31 | | 696,032,139.31 | 865,222,788.52 | | 865,222,788.52 |
| 开发土地 | 262,976,815.74 | | 262,976,815.74 | 726,875,359.43 | | 726,875,359.43 |
| 出租开发产品 | 53,782,157.81 | | 53,782,157.81 | 61,841,754.75 | | 61,841,754.75 |
| 合计 | 3,424,443,545.02 | | 3,424,443,545.02 | 4,062,771,070.58 | | 4,062,771,070.58 |

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 |
|-------|----------|----------|------------|------------------|------------------|
| 清远博仕苑 | 2021年11月 | 2024年5月 | 52,000.00 | 4,127,714.27 | 3,221,422.35 |
| 清远博学苑 | 2020年1月 | 2022年10月 | 68,000.00 | 486,538,803.32 | 366,764,972.37 |
| 清远博睿苑 | 规划期 | | | 587,220.60 | 105,905.35 |
| 上虞东方郡 | 2018年7月 | 2021年4月 | 127,000.00 | | 1,207,240,676.79 |
| 上虞万诚府 | 2020年4月 | 2022年12月 | 111,000.00 | 731,581,404.83 | 662,307,024.90 |
| 武汉东方郡 | 2016年9月 | 2021年11月 | 60,000.00 | 187,354,642.19 | 168,733,931.17 |
| 武汉万诚府 | 2021年5月 | 2023年9月 | 152,000.00 | 1,001,057,638.19 | |
| 合计 | | | | 2,411,247,423.40 | 2,408,373,932.93 |

(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 | 21,612,301.45 | | 2,857,002.23 | 18,755,299.22 |
| 天香南园一期 | 2018年 | 9,880,210.64 | | | 9,880,210.64 |
| 天香南园二期 | 2019年 | 3,250,758.84 | | 40,914.22 | 3,209,844.62 |
| 天香南园三期 | 2020年 | 25,985,485.30 | | 5,873,203.66 | 20,112,281.64 |
| 上虞东方郡 | 2021年 | | 1,215,473,510.19 | 1,096,817,030.24 | 118,656,479.95 |
| 武汉丽景湾一期 | 2005年 | 7,728,233.92 | | 59,758.37 | 7,668,475.55 |
| 武汉丽景湾二期 | 2009年 | 770,892.68 | | 140,519.04 | 630,373.64 |
| 武汉丽景湾四期 | 2012年 | 192,020.75 | | | 192,020.75 |
| 武汉丽景湾六期 | 2014年 | 381,531.78 | | 54,504.54 | 327,027.24 |
| 武汉东方郡 | 2020年 | 133,482,124.83 | | 63,536,962.96 | 69,945,161.87 |
| 墨水湖边 | 2014年至2018年 | 136,309,257.10 | | 4,966,860.86 | 131,342,396.24 |
| 五洲世纪城一期 | 2012年 | 8,481,863.89 | | 66,714.86 | 8,415,149.03 |
| 五洲世纪城二期 | 2015年 | 55,668,517.84 | | 1,490,014.13 | 54,178,503.71 |
| 清远万商豪苑一期 | 2018年 | 172,402,141.27 | | | 172,402,141.27 |
| 清远万商豪苑二期 | 2018年 | 33,103,089.84 | | 1,439,322.69 | 31,663,767.15 |
| 清远博文苑 | 2020年 | 255,974,358.39 | | 207,321,351.60 | 48,653,006.79 |
| 合计 | | 865,222,788.52 | 1,215,473,510.19 | 1,384,664,159.40 | 696,032,139.31 |

(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 | 262,976,815.74 |
| 武汉未开发地块 | 36,635.72 | 102,580.00 | 2021年 | | 463,898,543.69 |
| 合计 | | | | 262,976,815.74 | 726,875,359.43 |

(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 | 5,947,271.68 | | 513,564.54 | | 43,719,962.49 | 6,460,836.22 |
| 天香南园（华庭商铺） | 2013年 | 26,019,308.90 | 1,950,244.96 | | -284,559.51 | 7,830,591.91 | 18,188,716.99 | 1,665,685.45 |
| 合计 | | 69,739,271.39 | 7,897,516.64 | | 229,005.03 | 7,830,591.91 | 61,908,679.48 | 8,126,521.67 |

(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 | | 1,433,101.24 | | 4,953,829.17 | |
| 五洲世纪城 | 4,075,386.91 | | | | 4,075,386.91 | |
| 耀江神马 | 373,886.32 | | 7,038.29 | | 366,848.03 | |
| 墨水湖边 | 9,441,461.51 | | 503,030.79 | | 8,938,430.72 | |
| 天香南园 | 2,664,318.83 | | 512,610.67 | | 2,151,708.16 | |
| 合计 | 22,941,983.98 | | 2,455,780.99 | | 20,486,202.99 | |

(4). 合同履行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

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

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 |
|--------|----------------|----------------|
| 合同取得成本 | 7,980,404.89 | 10,186,592.45 |
| 增值税 | 108,274,601.06 | 124,176,129.01 |
| 土地增值税 | 45,511,196.54 | 67,113,401.93 |
| 企业所得税 | | 9,494,811.09 |
| 城建税 | 3,575,348.18 | 6,087,533.94 |
| 教育费附加 | 1,969,817.78 | 4,203,680.62 |
| 预缴其他税金 | 2,097,439.24 | 3,216,705.14 |
| 其他 | 8,401,935.01 | 5,945,954.91 |
| 合计 | 177,810,742.70 | 230,424,809.09 |

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 | 10,186,592.45 | 5,759,021.94 | 7,965,209.50 | | | 7,980,404.89 | 按合同结转 |

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

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

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

(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 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | |
| 小计 | | | | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | |
| 广州君海 | 854,569,800.00 | | 53,450,149.42 | 11,748,791.86 | | 446,678.76 | | -630,805.15 | 813,945,926.35 | 9,672,345.65 |
| 小计 | 854,569,800.00 | | 53,450,149.42 | 11,748,791.86 | | 446,678.76 | | -630,805.15 | 813,945,926.35 | 9,672,345.65 |
| 合计 | 854,569,800.00 | | 53,450,149.42 | 11,748,791.86 | | 446,678.76 | | -630,805.15 | 813,945,926.35 | 9,672,345.65 |

其他说明

无

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 | 23,360,009.36 |
| 合计 | 23,360,009.36 | 23,360,009.36 |

其他说明：

无

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 | 45,452,200.00 | 45,452,200.00 |
| 二、本期变动 | | |
| 加：外购 | | |
| 减：处置 | | |
| 公允价值变动 | | |
| 三、期末余额 | 45,452,200.00 | 45,452,200.00 |

五、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2021年6月30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。

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 | 3,286,246.08 | 3,694,963.42 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 3,286,246.08 | 3,694,963.42 |

其他说明：

无

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 房屋及建筑物 | 通用设备 | 运输工具 | 其他 | 合计 |
|-----------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 一、账面原值： | | | | | |
| 1.期初余额 | 1,309,735.23 | 3,492,933.86 | 13,652,367.48 | 1,720,464.95 | 20,175,501.52 |
| 2.本期增加金额 | | 40,525.36 | | 13,451.33 | 53,976.69 |
| (1) 购置 | | 40,525.36 | | 13,451.33 | 53,976.69 |
| 3.本期减少金额 | | | | 14,876.71 | 14,876.71 |
| (1) 处置或报废 | | | | 14,876.71 | 14,876.71 |
| 4.期末余额 | 1,309,735.23 | 3,533,459.22 | 13,652,367.48 | 1,719,039.57 | 20,214,601.50 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1.期初余额 | 271,754.63 | 2,951,680.50 | 11,897,441.56 | 1,359,661.41 | 16,480,538.10 |
| 2.本期增加金额 | 15,097.48 | 63,745.72 | 336,670.56 | 44,947.81 | 460,461.57 |
| (1) 计提 | 15,097.48 | 63,745.72 | 336,670.56 | 44,947.81 | 460,461.57 |
| 3.本期减少金额 | | | | 12,644.25 | 12,644.25 |
| (1) 处置或报废 | | | | 12,644.25 | 12,644.25 |
| 4.期末余额 | 286,852.11 | 3,015,426.22 | 12,234,112.12 | 1,391,964.97 | 16,928,355.42 |
| 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 | 1,022,883.12 | 518,033.00 | 1,418,255.36 | 327,074.60 | 3,286,246.08 |
| 2.期初账面价值 | 1,037,980.60 | 541,253.36 | 1,754,925.92 | 360,803.54 | 3,694,963.42 |

(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 | 887,437.97 |

(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 | 18,604,590.42 | 3,522,233.08 |
| 合计 | 18,604,590.42 | 3,522,233.08 |

其他说明：

无

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 | 18,604,590.42 | | 18,604,590.42 | 3,522,233.08 | | 3,522,233.08 |
| 合计 | 18,604,590.42 | | 18,604,590.42 | 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 | 15,082,357.34 | | | 18,604,590.42 | 9.30 | 9.30% | | | | |
| 合计 | 200,000,000.00 | 3,522,233.08 | 15,082,357.34 | | | 18,604,590.42 | / | / | | | / | / |

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

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 | 1,358,378.66 | | 1,358,378.66 |
| 2.本期增加金额 | 37,732.80 | | 37,732.80 |
| (1)计提 | 37,732.80 | | 37,732.80 |
| 3.本期减少金额 | | | |
| (1)处置 | | | |
| 4.期末余额 | 1,396,111.46 | | 1,396,111.46 |
| 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 | 2,377,165.54 | 561,862.08 | 2,939,027.62 |
| 2.期初账面价值 | 2,414,898.34 | 561,862.08 | 2,976,760.42 |

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 | 726,666.64 | 735,849.06 | 333,820.77 | | 1,128,694.93 |
| 办公室装修 | 661,363.99 | | 566,883.42 | | 94,480.57 |
| 合计 | 1,388,030.63 | 735,849.06 | 900,704.19 | | 1,223,175.50 |

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 | 33,328,047.06 | 8,330,350.81 | 33,294,308.96 | 8,321,916.28 |
| 内部交易未实现利润 | 11,034,302.88 | 2,758,575.72 | 21,044,548.06 | 5,261,137.03 |
| 合计 | 44,362,349.94 | 11,088,926.53 | 54,338,857.02 | 13,583,053.31 |

(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 | 37,321,643.08 | 9,330,410.77 | 41,372,560.74 | 10,343,140.17 |
| 根据公允价值变动调整投资性房地产 | 3,758,010.00 | 939,502.50 | 3,758,010.00 | 939,502.50 |

| | | | | |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 为取得合同发生的销售佣金 | 27,110,179.94 | 6,777,545.00 | 21,016,781.13 | 5,254,195.29 |
| 合计 | 68,189,833.02 | 17,047,458.27 | 66,147,351.87 | 16,536,837.96 |

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期初余额 |
|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 递延所得税资产 | | 11,088,926.53 | | 13,583,053.31 |
| 递延所得税负债 | | 17,047,458.27 | | 16,536,837.96 |

(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 | 807,987.94 | 813,615.95 |
| 可抵扣亏损 | 195,620,716.30 | 206,021,591.64 |
| 合计 | 196,428,704.24 | 206,835,207.59 |

(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 |
|------|----------------|----------------|----|
| 2021 | 702,150.55 | 4,315,724.94 | |
| 2022 | 2,549,554.96 | 2,549,554.96 | |
| 2023 | 169,045,631.07 | 178,469,454.18 | |
| 2024 | 20,004,597.12 | 20,004,597.12 | |
| 2025 | 776,622.03 | 682,260.44 | |
| 2026 | 2,542,160.57 | | |
| 合计 | 195,620,716.30 | 206,021,591.64 | / |

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 | 19,867,924.30 | | 19,867,924.30 | 10,830,188.68 | | 10,830,188.68 |
| 合计 | 19,867,924.30 | | 19,867,924.30 | 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 | 9,037,735.62 | | | | 19,867,924.30 | 按合同 结转 |

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

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） | 245,478,646.38 | 372,117,618.59 |
| 1-2年（含2年） | 167,338,922.88 | 141,903,819.69 |
| 2-3年（含3年） | 73,832,153.53 | 62,366,168.40 |
| 3年以上 | 98,610,975.97 | 100,657,372.22 |
| 合计 | 585,260,698.76 | 677,044,978.90 |

(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 1 | 2,980,970.00 | 工程未完成决算 |
| 供应商 2 | 2,008,000.00 | 工程未完成决算 |
| 供应商 3 | 1,699,700.00 | 工程未完成决算 |
| 供应商 4 | 1,433,117.25 | 工程未完成决算 |
| 供应商 5 | 1,177,809.12 | 工程未完成决算 |
| 合计 | 9,299,596.37 | / |

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) | 1,475,405.70 | 179,455.13 |
| 1至2年(含2年) | | |
| 合计 | 1,475,405.70 | 179,455.13 |

(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 | 2,117,236,190.85 | 2,909,117,866.47 |
| 合计 | 2,117,236,190.85 | 2,909,117,866.47 |

(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(%) |
|----------|------------------|------------------|----------|---------|
| 天香南园三期 | 2,819,819.27 | 3,803,351.38 | 已竣工 | |
| 上虞东方郡 | 172,210,370.73 | 1,496,510,767.10 | 已竣工 | |
| 上虞万诚府 | 878,139,901.74 | 554,396,319.91 | 2022年12月 | 98.53 |
| 武汉东方郡 | 333,962,464.28 | 232,148,348.62 | 2021年11月 | 75.56 |
| 墨水湖边 | 42,614,093.55 | 16,480,675.68 | 已竣工 | |
| 五洲世纪城一期 | 110,515.60 | 114,725.71 | 已竣工 | |
| 五洲世纪城二期 | 569,332.11 | 183,486.24 | 已竣工 | |
| 清远万商豪苑二期 | 995,548.62 | 806,592.74 | 已竣工 | |
| 清远博文苑 | 24,048,950.46 | 384,425,432.06 | 已竣工 | |
| 清远博学苑 | 661,765,194.49 | 220,248,167.03 | 2022年10月 | 55.81 |
| 合计 | 2,117,236,190.85 | 2,909,117,866.47 | | |

2、账龄超过一年的重要合同负债

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|-------|----------------|-----------|
| 上虞东方郡 | 62,592,621.08 | 尚未交房 |
| 墨水湖边 | 42,614,093.55 | 尚未交房 |
| 清远博学苑 | 236,315,773.97 | 尚未交房 |
| 合计 | 341,522,488.60 | |

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 | 10,789,234.87 | 17,304,108.16 | 22,473,498.84 | 5,619,844.19 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 242,373.10 | 680,787.77 | 666,198.62 | 256,962.25 |
| 三、辞退福利 | | 44,100.00 | 44,100.00 | |
| 合计 | 11,031,607.97 | 18,028,995.93 | 23,183,797.46 | 5,876,806.44 |

(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 | 10,617,988.78 | 15,553,657.46 | 20,669,770.17 | 5,501,876.07 |
| 二、职工福利费 | 56,150.00 | 431,011.37 | 487,161.37 | |
| 三、社会保险费 | 104,046.09 | 493,043.25 | 491,677.22 | 105,412.12 |
| 其中：医疗保险费 | 82,327.92 | 489,862.42 | 479,733.67 | 92,456.67 |
| 工伤保险费 | 12,525.21 | 8,964.77 | 8,534.53 | 12,955.45 |
| 生育保险费 | 9,192.96 | -5,783.94 | 3,409.02 | |
| 四、住房公积金 | 11,050.00 | 760,818.00 | 759,312.00 | 12,556.00 |
| 五、工会经费和职工教育经费 | | 65,578.08 | 65,578.08 | |
| 合计 | 10,789,234.87 | 17,304,108.16 | 22,473,498.84 | 5,619,844.19 |

(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 | 234,830.54 | 657,498.87 | 643,331.79 | 248,997.62 |
| 2、失业保险费 | 7,542.56 | 23,288.90 | 22,866.83 | 7,964.63 |
| 3、企业年金缴费 | | | | |
| 合计 | 242,373.10 | 680,787.77 | 666,198.62 | 256,962.25 |

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 | 7,824,582.87 | 8,416,585.40 |
| 营业税 | 329,406.81 | 329,406.81 |
| 企业所得税 | 71,736,550.31 | 102,043,812.60 |
| 个人所得税 | 461,927.00 | 189,925.45 |
| 城市维护建设税 | 1,333,724.92 | 2,517,620.44 |
| 土地增值税 | 741,848,980.48 | 670,905,707.03 |
| 教育费附加 | 537,130.43 | 1,020,157.28 |
| 土地使用税 | 296,808.53 | 637,418.50 |
| 地方教育费附加 | 368,554.51 | 1,011,093.90 |
| 房产税 | 334,854.83 | 606,845.38 |
| 印花税 | 17,993.12 | 11,046.50 |
| 水利建设费 | 615.06 | 615.06 |
| 合计 | 825,091,128.87 | 787,690,234.35 |

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 | 90,500.00 | 77,000.00 |
| 其他应付款 | 46,956,088.84 | 43,976,112.39 |
| 合计 | 47,046,588.84 | 44,053,112.39 |

其他说明：

无

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|-----------|-----------|
| 普通股股利 | 90,500.00 | 77,000.00 |
| 合计 | 90,500.00 | 77,000.00 |

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 | 34,140,045.00 | 33,003,431.14 |
| 押金 | 2,801,622.95 | 3,449,956.52 |
| 限制性股票 | 121,921.00 | 1,545,600.00 |
| 往来款 | 1,127,032.14 | 1,095,118.74 |
| 代收代付 | 3,171,526.33 | 625,749.48 |
| 其他 | 5,593,941.42 | 4,256,256.51 |
| 合计 | 46,956,088.84 | 43,976,112.39 |

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

□适用 √不适用

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

√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 | 188,076,063.78 | 261,555,426.52 |
| 合计 | 188,076,063.78 | 261,555,426.52 |

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

长期应付款

适用 不适用

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 | 700,989,244.00 | | | | | | 700,989,244.00 |

其他说明：

无

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 |
|--------|---------------|------|-------------|---------------|
| 其他资本公积 | 10,917,835.86 | | -446,678.76 | 11,364,514.62 |
| 合计 | 10,917,835.86 | | -446,678.76 | 11,364,514.62 |

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-446,678.76元系本期处置联营企业君海网络3%股权时将原计入“资本公积-其他资本公积”的金额转入投资收益。

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 | 1,545,600.00 | | | 1,545,600.00 |
| 合计 | 1,545,600.00 | | | 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 | 219,392,984.74 | | | 219,392,984.74 |
| 合计 | 219,392,984.74 | | | 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：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期 | 上年度 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 调整前上期末未分配利润 | 2,226,795,376.20 | 1,841,583,156.86 |
| 调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-） | | 21,803,324.85 |
| 调整后期初未分配利润 | 2,226,795,376.20 | 1,863,386,481.71 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | 347,683,451.33 | 484,277,881.13 |
| 减：提取法定盈余公积 | | 15,701,250.04 |
| 应付普通股股利 | 105,148,386.60 | 105,167,736.60 |
| 期末未分配利润 | 2,469,330,440.93 | 2,226,795,376.20 |

调整期初未分配利润明细：

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

61、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 1,972,890,217.75 | 1,395,991,138.32 | 484,634,243.51 | 271,080,236.04 |
| 其他业务 | 1,696,572.02 | 1,012,925.65 | 1,153,094.78 | 460,291.14 |
| 合计 | 1,974,586,789.77 | 1,397,004,063.97 | 485,787,338.29 | 271,540,527.18 |

(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

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 | 4,629,416.99 | 1,396,946.23 |
| 教育费附加 | 1,984,097.95 | 600,275.97 |

| | | |
|---------|----------------|---------------|
| 房产税 | 978,847.15 | 1,232,963.36 |
| 土地使用税 | 91,131.56 | 62,649.26 |
| 土地增值税 | 119,876,321.05 | 27,738,204.45 |
| 地方教育费附加 | 1,323,093.75 | 388,161.45 |
| 其他 | 679,081.46 | 723,714.33 |
| 合计 | 129,561,989.91 | 32,142,915.05 |

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 |
|--------|---------------|---------------|
| 广告费 | 2,326,022.87 | 3,896,943.68 |
| 策划费 | 1,310,715.48 | 1,918,133.33 |
| 工资及福利费 | 4,273,901.29 | 2,872,677.46 |
| 代理费 | 7,965,209.50 | 5,420,578.04 |
| 其他 | 1,555,632.28 | 1,782,031.13 |
| 合计 | 17,431,481.42 | 15,890,363.64 |

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 | 8,433,403.34 | 7,708,727.30 |
| 招待费 | 3,222,196.02 | 2,603,381.88 |
| 差旅费 | 1,027,892.16 | 836,766.89 |
| 统筹及养老保险金 | 1,082,271.41 | 1,087,741.48 |
| 房租费 | 662,245.10 | 534,894.16 |
| 办公费 | 522,681.48 | 1,288,316.26 |
| 车辆费用 | 179,306.95 | 546,717.83 |
| 中介机构费用 | 2,171,150.25 | 2,749,135.21 |
| 折旧及摊销 | 1,398,898.56 | 1,259,272.85 |
| 保安服务费 | 2,999,486.71 | 1,702,536.19 |
| 股份支付费用 | -2,392,462.90 | 457,836.51 |
| 其他 | 1,903,206.08 | 3,796,631.61 |
| 合计 | 21,210,275.16 | 24,571,958.17 |

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 | | |
| 减：利息收入 | -24,533,025.74 | -27,048,059.37 |
| 汇兑损益 | | |
| 其他 | 105,419.08 | 234,101.29 |
| 合计 | -24,427,606.66 | -26,813,958.08 |

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 |
|--------------|------------|-----------|
| 加计抵减 | 180,482.98 | 42,328.17 |
| 代扣个人所得税手续费收入 | 2,179.54 | |
| 合计 | 182,662.52 | 42,328.17 |

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 | 11,748,791.86 | 3,870,859.90 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 699,355.73 | |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 9,700,000.00 | |
| 合计 | 22,148,147.59 | 3,870,859.90 |

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

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 | | -635,915.27 |
| 其他应收款坏账损失 | -28,110.09 | -397,943.01 |
| 合计 | -28,110.09 | -1,033,858.28 |

其他说明：

无

72、资产减值损失

□适用 √不适用

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 |
|--------|-----------|-------|
| 固定资产处置 | -2,232.46 | |
| 合计 | -2,232.46 | |

其他说明：

□适用 √不适用

74、营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|------|-----------|--------------|---------------|
| 罚款收入 | 200.00 | 920.00 | 200.00 |
| 其他 | 27,607.33 | 1,424,241.60 | 27,607.33 |
| 合计 | 27,807.33 | 1,425,161.60 | 27,807.33 |

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 |
|--------|-----------|-----------|---------------|
| 罚款及滞纳金 | 53,985.85 | 70.00 | 53,985.85 |
| 其他 | | 45,176.00 | |
| 合计 | 53,985.85 | 45,246.00 | 53,985.85 |

其他说明：

无

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 | 106,435,860.93 | 43,961,790.47 |
| 递延所得税费用 | 2,036,065.61 | -2,419,880.97 |
| 合计 | 108,471,926.54 | 41,541,909.50 |

(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 | 456,080,875.01 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | 114,020,218.75 |
| 子公司适用不同税率的影响 | 49,668.58 |
| 调整以前期间所得税的影响 | |
| 非应税收入的影响 | -4,090,452.80 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 2,355,105.73 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -4,444,739.36 |
| 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 | 582,125.64 |
| 所得税费用 | 108,471,926.54 |

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 | 23,799,117.96 | 26,448,059.37 |
| 押金及保证金 | 51,200,506.87 | 181,055,167.00 |
| 往来款项 | 4,648,004.01 | 8,994,109.13 |
| 其他 | 11,592,173.99 | 2,506,837.36 |
| 合计 | 91,239,802.83 | 219,004,172.86 |

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 | 11,109,024.97 | 15,061,947.36 |
| 付现销售费用 | 21,152,277.58 | 21,511,072.28 |

| | | |
|--------|---------------|---------------|
| 往来款项 | 1,332,246.84 | 2,145,811.23 |
| 押金及保证金 | 35,806,375.67 | 22,310,403.67 |
| 其他 | 13,570,039.72 | 2,307,977.59 |
| 合计 | 82,969,964.78 | 63,337,212.13 |

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

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------|--------------|-------|
| 回购限制性股票 | 1,285,758.00 | |
| 合计 | 1,285,758.00 | |

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 | 347,608,948.47 | 131,172,868.22 |
| 加：资产减值准备 | | |
| 信用减值损失 | 28,110.09 | 1,033,858.28 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 460,461.57 | 480,810.01 |
| 使用权资产摊销 | | |
| 无形资产摊销 | 37,732.80 | 37,732.80 |
| 长期待摊费用摊销 | 900,704.19 | 749,841.36 |
| 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） | 2,232.46 | |
| 固定资产报废损失（收益以“—”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“—”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“—”号填列） | | |
| 投资损失（收益以“—”号填列） | -22,148,147.59 | -3,870,859.90 |
| 递延所得税资产减少（增加以“—”号填列） | 2,494,126.78 | -2,407,003.48 |

| | | |
|------------------------------|------------------|------------------|
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | 510,620.31 | -12,877.50 |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | 638,327,525.56 | -306,794,842.01 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -62,735,744.42 | 367,365,412.52 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | -801,146,634.56 | -342,003,788.95 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 104,339,935.66 | -154,248,848.65 |
| 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 | 2,559,898,060.37 | 2,465,606,459.25 |
| 减：现金的期初余额 | 2,025,133,792.71 | 2,693,011,701.26 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | 534,764,267.66 | -227,405,242.01 |

(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 | 2,559,898,060.37 | 2,025,133,792.71 |
| 其中：库存现金 | 20,434.79 | 54,234.43 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 2,559,872,918.32 | 2,025,079,558.28 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 4,707.26 | |
| 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 | 2,559,898,060.37 | 2,025,133,792.71 |
| 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 | 10,000,000.00 | 保证金存款 |
| 合计 | 10,000,000.00 | / |

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 | - | - | |
| 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

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

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

1、2021年3月2日，公司设立全资子公司卧龙酒店管理，卧龙酒店管理具体信息：

注册资本：1000万元人民币；统一社会信用代码：91330604MA2JRU2W1T；

企业地址：浙江省绍兴市上虞区曹娥街道人民西路1801号；

经营范围：酒店管理；餐饮管理

2、2021年4月29日，公司设立全资子公司卧龙医药，卧龙医药具体信息：

注册资本：1000万元人民币；统一社会信用代码：91310112MA1GEJ36XF；

企业地址：上海市松江区九亭镇沧泾路399号1幢；

经营范围：国内贸易代理；健康咨询服务（不含诊疗服务）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；工程和技术研究和试验发展；新材料技术研发。

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 |
| 卧龙物业*5 | 上虞 | 上虞 | 物业管理 | 70.00 | | 同一控制下企业合并 |
| 耀江神马*6 | 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*7 | 上海 | 上海 | 资产管理 | 100.00 | | 设立 |
| 上海尼福*8 | 上海 | 上海 | 电气技术开发 | | 100.00 | 同一控制下企业合并 |
| 卧龙医药*9 | 上海 | 上海 | 健康咨询服务 | 100.00 | | 设立 |
| 卧龙酒店管理*10 | 上虞 | 上虞 | 酒店管理 | 100.00 | | 设立 |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

*1 墨水湖置业成立于 2010 年 4 月 27 日，截至 2021 年 6 月 30 日止，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 2021 年 6 月 30 日止，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 2021 年 6 月 30 日止，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 2021 年 6 月 30 日止，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 卧龙物业成立于 2002 年 9 月 29 日，截至 2021 年 6 月 30 日止，注册资本为人民币 300 万元，本公司出资 210 万元，持股 70%。

*6 耀江神马成立于 1996 年 12 月 25 日，截至 2021 年 6 月 30 日止，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%。

*7 卧龙资管成立于 2017 年 6 月 27 日，截至 2021 年 6 月 30 日止，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%。

*8 上海尼福成立于 2001 年 12 月 28 日，截至 2021 年 6 月 30 日止，注册资本为人民币 500 万元，本公司已出资 500 万元，持股 100%。

*9 卧龙医药成立于 2021 年 4 月 29 日，截至 2021 年 6 月 30 日止，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司已出资 0 万元，未到位注册资本 1,000 万元，持股 100%。

*10 卧龙酒店管理成立于 2021 年 3 月 2 日，截至 2021 年 6 月 30 日止，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司已出资 0 万元，未到位注册资本 1,000 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 | 46.00 | | 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 | 459,152,578.92 | 338,626,828.69 |
| 非流动资产 | 116,011,949.48 | 108,837,180.61 |
| 资产合计 | 575,164,528.40 | 447,464,009.30 |
| 流动负债 | 342,135,924.06 | 214,246,081.51 |
| 非流动负债 | 9,166,666.67 | 9,166,666.67 |
| 负债合计 | 351,302,590.73 | 223,412,748.18 |
| 少数股东权益 | -12,226,630.85 | 14,825,475.75 |
| 归属于母公司股东权益 | 236,088,568.52 | 209,225,785.37 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 108,600,741.52 | 102,520,634.83 |
| 调整事项 | | |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 813,945,926.35 | 854,569,800.00 |
| 营业收入 | 440,261,993.38 | 325,057,046.95 |
| 净利润 | 24,832,790.78 | 7,261,867.62 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | 24,832,790.78 | 7,261,867.62 |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | 39,200,000.00 |

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 500,000,000.00 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 | | | | | |
|-------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 及时偿还 | 1年以内 | 1-2年 | 2-3年 | 3年以上 | 合计 |
| 应付账款 | 7,578,264.52 | 47,760,501.10 | 173,385,347.54 | 77,077,842.05 | 279,458,743.55 | 585,260,698.76 |
| 应付股利 | 90,500.00 | | | | | 90,500.00 |
| 其他应付款 | 10,159,549.92 | 26,073,831.11 | 4,865,874.19 | 1,710,528.71 | 4,146,304.91 | 46,956,088.84 |
| 合计 | 17,828,314.44 | 73,834,332.21 | 178,251,221.73 | 78,788,370.76 | 283,605,048.46 | 632,307,287.60 |

| 项目 | 上年年末余额 | | | | | |
|-------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| | 及时偿还 | 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 |

(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 | | 205.86 | 205.86 |

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 | | | 504,224.81 | 504,224.81 |
| 1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产 | | | 504,224.81 | 504,224.81 |
| (2) 权益工具投资 | | | 504,224.81 | 504,224.81 |

| | | | | |
|----------------|--|--|---------------|---------------|
| (四) 投资性房地产 | | | 45,452,200.00 | 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 | | | 69,316,434.17 | 69,316,434.17 |

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

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 |
|---------|-------------|
| 卧龙控股 | 其他 |
| 卧龙电驱 | 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 |
| 王海龙 | 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

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 | 2,830,122.66 | 3,539,770.68 |
| 卧龙电驱 | 咨询服务 | 250,000.00 | 250,000.00 |
| 卧龙控股 | 物业服务 | 347,230.68 | 379,660.03 |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

关联方交易价格按照市场价格计算。

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

关联租赁情况说明

适用 不适用

卧龙电驱将建筑面积 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，2021 年租赁费 50 万元（含税），于 2021 年 6 月支付 25 万元。

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|------|----------------|-----------|-----------|------------|
| 卧龙控股 | 100,000,000.00 | 2021-3-1 | 2022-2-18 | 否 |
| 卧龙控股 | 100,000,000.00 | 2020-4-10 | 2022-4-10 | 否 |
| 卧龙控股 | 300,000,000.00 | 2021-1-4 | 2023-1-3 | 否 |
| 卧龙控股 | 100,000,000.00 | 2020-1-9 | 2021-1-16 | 是 |
| 卧龙控股 | 50,000,000.00 | 2020-1-14 | 2021-1-22 | 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 | 314.08 | 252.82 |

(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 | 卧龙电驱 | 169,720.23 | | 194,016.40 | |

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目名称 | 关联方 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|-------|------|--------------|--------|
| 其他应付款 | 卧龙控股 | 1,328,212.25 | |

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 | 2,953,000.00 |
| 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 | |
| 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

2021年5月27日召开了公司第八届董事会第二十六次会议，会议审议通过了《关于注销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二期已授予但尚未行权的99.00万份股票期权，预留授予股票期权第一期已授予但尚未行权的24.50万份股票期权，首次授予股票期权第三期已授予未行权的99.00万份股票期权和预留授予股票期权第二期已授予未行权的24.50万份股票期权，共计247.00万份股票期权。2021年5月27日经第八届董事会第二十六次会议审议通过，公司回购注销已授予未解锁的限制性股票48.30万股。

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 | |

其他说明
无

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

2021年5月27日召开了公司第八届董事会第二十六次会议，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限制性股票回购价格的议案》，将限制性股票回购价格调整为2.70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2021年6月30日止，本公司子公司两湖置业已经开具的保函余额为10,000,000.00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 | 10,511.75 | 按工程进度结算 | 已签订尚未履行的合同款 |

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2021年6月30日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为288,688.91万元，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

2、 利润分配情况

适用 不适用

3、 销售退回

适用 不适用

4、 其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

(一) 租赁

经营租赁租出

| 经营租赁租出资产类别 | 期末账面价值（元） | 期初账面价值（元） |
|-----------------|---------------|----------------|
| 清远义乌商贸城 B 座 4 楼 | 45,452,200.00 | 45,452,200.00 |
| 清远义乌商贸城 A 座商铺 | 37,259,126.27 | 37,772,690.81 |
| 天香南园（华庭商铺） | 16,523,031.54 | 24,069,063.94 |
| 合计 | 99,234,357.81 | 107,293,954.75 |

(二) 股票质押情况

截至 2021 年 6 月 30 日止，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 30,000,000 股用于提供借款保证，质押的股份占公司总股本的 4.28%，占卧龙置业持有本公司股份的 9.55%。

(三) 持股 5%以上股东增持股份情况

浙江龙盛于 2020 年 7 月 18 日至 2021 年 7 月 17 日，通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持了公司股份 27,483,419 股，占公司总股本的比例为 3.92%。本次增持计划实施完成后，浙江龙盛持有公司股份 97,595,278 股，占公司总股本的 13.92%。浙江龙盛本次增持计划已到期，并已完成本次增持计划下限即增持公司股份比例不低于 3%，本次增持计划已实施完成。

8、其他

适用 不适用

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

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

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

(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 | 1,117,392,050.29 | 1,010,785,808.30 |
| 合计 | 1,117,392,050.29 | 1,010,785,808.30 |

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**(4). 应收股利**适用 不适用**(5). 重要的账龄超过1年的应收股利**适用 不适用**(6). 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****(7). 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 | 876,073,728.09 |
| 1至2年 | 237,354,370.20 |
| 2至3年 | 3,965,980.00 |
| 5年以上 | 775,629.94 |
| 合计 | 1,118,169,708.23 |

(8). 按款项性质分类适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 款项性质 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|--------|------------------|------------------|
| 合并内关联方 | 1,106,401,653.32 | 1,010,633,442.80 |
| 往来款 | 626,500.00 | 626,500.00 |

| | | |
|------|------------------|------------------|
| 代扣代缴 | 104,366.81 | 74,393.50 |
| 其他 | 11,037,188.10 | 229,129.94 |
| 合计 | 1,118,169,708.23 | 1,011,563,466.24 |

(9). 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) | |
| 2021年1月1日余额 | 777,657.94 | | | 777,657.94 |
| 2021年1月1日余额在本期 | | | | |
| 2021年6月30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

(10). 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 | 777,657.94 | | | | | 777,657.94 |
| 合计 | 777,657.94 | | | | | 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

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(12).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 |
|------|-------|------------------|---------------------|---------------------|----------|
| 耀江神马 | 往来款 | 812,972,882.04 | 1年以内(含1年)、1-2年(含2年) | 72.71 | |
| 天香南园 | 往来款 | 256,561,337.36 | 1年以内(含1年)、1-2年(含2年) | 22.94 | |
| 上海资管 | 往来款 | 32,000,000.00 | 1年以内(含1年)、1-2年(含2年) | 2.86 | |
| 海南行云 | 其他 | 10,518,700.00 | 1年以内(含1年) | 0.94 | |
| 清远五洲 | 往来款 | 4,731,530.12 | 1年以内(含1年) | 0.42 | |
| 合计 | / | 1,116,784,449.52 | / | 99.87 | |

(13).涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14).因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15).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 | 1,409,794,247.46 | | 1,409,794,247.46 |
| 对联营、合营企业投资 | 712,467,714.58 | 9,672,345.65 | 702,795,368.93 | 746,473,443.98 | 10,303,150.80 | 736,170,293.18 |
| 合计 | 2,122,261,962.04 | 9,672,345.65 | 2,112,589,616.39 | 2,156,267,691.44 | 10,303,150.80 | 2,145,964,540.64 |

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|-------|------------------|------|------|------------------|----------|----------|
| 卧龙物业 | 2,100,000.00 | | | 2,100,000.00 | | |
| 清远五洲 | 353,391,181.00 | | | 353,391,181.00 | | |
| 耀江神马 | 552,596,816.46 | | | 552,596,816.46 | | |
| 墨水湖置业 | 351,706,250.00 | | | 351,706,250.00 | | |
| 两湖置业 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 | | |
| 天香南园 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 | | |
| 卧龙资管 | 50,000,000.00 | | | 50,000,000.00 | | |
| 合计 | 1,409,794,247.46 | | | 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 | 736,170,293.18 | | 46,201,200.02 | 11,748,791.86 | | 446,678.76 | | -630,805.15 | | 702,795,368.93 | 9,672,345.65 |
| 小计 | 736,170,293.18 | | 46,201,200.02 | 11,748,791.86 | | 446,678.76 | | -630,805.15 | | 702,795,368.93 | 9,672,345.65 |
| 合计 | 736,170,293.18 | | 46,201,200.02 | 11,748,791.86 | | 446,678.76 | | -630,805.15 | | 702,795,368.93 | 9,672,345.65 |

其他说明：

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 本期发生额 | | 上期发生额 | |
|------|---------------|--------------|--------------|----|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 其他业务 | 19,965,612.43 | 5,733,415.04 | 5,912,911.33 | |
| 合计 | 19,965,612.43 | 5,733,415.04 | 5,912,911.33 | |

(2). 合同产生的收入情况

□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 | 150,000,000.00 | |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 11,748,791.86 | 3,870,859.90 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 7,948,305.13 | |
| 处置交易性金融资产取得的投资收益 | 9,700,000.00 | |
| 合计 | 179,397,096.99 | 3,870,859.90 |

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 | -2,232.46 | |
| 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 | 9,700,000.00 | |

| | | |
|--------------------|--------------|--|
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 156,484.00 | |
| 所得税影响额 | 19,933.12 | |
| 少数股东权益影响额 | -1,671.61 | |
| 合计 | 9,872,513.05 | |

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 | 10.44 | 0.4966 | 0.4959 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 10.14 | 0.4825 | 0.49 |

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

董事长：陈嫣妮

董事会批准报送日期：2021年8月18日

修订信息

适用 不适用