

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

The logo for WOLONG, featuring the word "WOLONG" in a bold, black, sans-serif font. The letter "O" is stylized with a red triangle pointing downwards from its top-right corner.

**卧龙资源集团股份有限公司**  
**2024年年度报告**

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，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、中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王希全、主管会计工作负责人宋燕及会计机构负责人（会计主管人员）陈群芬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、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

经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截至2024年12月31日，公司归属于母公司股东的净利润40,862,860.78元，母公司可供分配的利润为人民币2,734,839,547.37元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司2024年度拟不进行利润分配，未分配利润转入以后年度。该预案尚需提交公司2024年年度股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中描述可能存在的相关风险，请查阅第三节管理层讨论与分析中的内容。

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.....	9
第四节	公司治理.....	27
第五节	环境与社会责任.....	44
第六节	重要事项.....	46
第七节	股份变动及股东情况.....	55
第八节	优先股相关情况.....	61
第九节	债券相关情况.....	62
第十节	财务报告.....	63

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
	报告期内在中国证监局指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
本公司、公司	指	卧龙资源集团股份有限公司
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
卧龙酒店	指	绍兴市上虞区卧龙酒店管理有限公司
浙江龙盛	指	浙江龙盛集团股份有限公司
上海矿业	指	卧龙矿业（上海）有限公司
卧龙舜和	指	上海卧龙舜和新材料有限公司
卧龙舜创	指	上海卧龙舜创新能源材料有限公司
金源稀土	指	中稀（广西）金源稀土新材料有限公司
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	卧龙资源集团股份有限公司
公司的中文简称	卧龙地产
公司的外文名称	Wolong Resources Group Co., Ltd
公司的外文名称缩写	Wolong Real Estate
公司的法定代表人	王希全

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	宋燕	吴慧铭
联系地址	浙江省绍兴市上虞区曹娥街道 复兴西路555号	浙江省绍兴市上虞区曹娥街道 复兴西路555号
电话	0575-89289212	0575-89289212
传真	0575-89289220	0575-89289220
电子信箱	wolong600173@wolong.com	wolong600173@wolong.com

### 三、基本情况简介

公司注册地址	浙江省绍兴市上虞区经济开发区
公司注册地址的历史变更情况	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曹娥街道复兴西路555号
公司办公地址的邮政编码	312300
公司网址	http://www.wolong-re.com
电子信箱	wolong600173@wolong.com

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、《上海证券报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海证券交易所

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层
	签字会计师姓名	黄明、许旭光

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
营业收入	3,610,613,118.74	4,755,572,399.00	-24.08	4,734,823,818.74
归属于上市公司股东的净利润	40,862,860.78	164,405,093.93	-75.15	311,684,726.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	51,595,968.52	163,113,130.23	-68.37	340,014,585.89
经营活动产生的现金流量净额	-565,212,941.75	-293,731,701.57	不适用	-1,131,695,663.84
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末 增减 (%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	3,757,730,583.49	3,792,060,989.52	-0.91	3,698,950,755.31
总资产	5,874,465,839.21	6,200,091,569.13	-5.25	6,467,974,129.78

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减 (%)	2022年
基本每股收益 (元 / 股)	0.0589	0.2347	-74.90	0.4449
稀释每股收益 (元 / 股)	0.0589	0.2347	-74.90	0.4449
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.0744	0.2329	-68.05	0.4854
加权平均净资产收益率 (%)	1.09	4.40	减少3.31个百分点	8.39
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.37	4.37	减少3.00个百分点	9.15

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

为了更加客观、公正地反映公司财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》和公司相关会计政策等的要求，结合企业实际经营情况和资产现状，本着谨慎性原则，公司对2024年末可能发生减值迹象的相关资产进行了减值测试，确认资产减值损失合计20,024.31万元，相应减少公司2024年度归属于母公司所有者的净利润20,024.31万元。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

## 九、2024年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	494,620,197.53	754,875,464.49	1,167,360,281.66	1,193,757,175.06
归属于上市公司股东的净利润	50,420,171.09	55,138,900.06	2,534,548.03	-67,230,758.40
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	53,705,113.72	48,646,156.02	12,589,792.98	-63,345,094.20
经营活动产生的现金流量净额	-77,782,584.90	-331,041,461.37	169,996,045.95	-326,384,941.43

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注 (如适用)	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	6,232.23		-5,298.29	472,233.64
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	914,111.29		541,662.00	490,922.06
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-18,173,318.18		465,052.77	-34,412,519.92
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				-3,296,442.83
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,754,025.81		-299,100.00	99,700.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	584,695.28		932,440.13	-1,953,093.63
减：所得税影响额	-3,539,895.23		276,188.95	-10,249,116.52
少数股东权益影响额（税后）	-641,250.60		66,603.96	-20,225.23
合计	-10,733,107.74		1,291,963.70	-28,329,858.93

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	45,666,600.00	357,571,500.00	311,904,900.00	1,754,025.81
交易性金融资产	0.00	2,321,965.00	2,321,965.00	2,321,965.00
其他非流动金融资产	73,040,009.36	50,136,846.37	-22,903,162.99	-2,361,494.00
交易性金融负债	493,333.92	9,289,221.37	8,795,887.45	-8,795,887.45
合计	119,199,943.28	419,319,532.74	300,119,589.46	-7,081,390.64

#### 十二、 其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2024年，中国经济在复杂的内外部环境下实现了稳定增长，全年经济增速达到5.0%，经济总量首次突破130万亿元大关。从季度表现来看，全年经济呈现“U型”走势，年初增速较快，年中有所回落，年末在一揽子增量政策刺激下，通过以旧换新促进消费、扩大投资、稳地产、稳外贸等政策，提升市场信心与预期，促进经济走势再度回升。

2024年全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%。截至2024年底商品房待售面积75,327万平方米，比上年末增长10.6%，其中，住宅待售面积增长16.2%，市场整体仍处于去库存阶段。尽管政策端持续优化，包括降低首付比例、放宽限购等措施，但购房者信心恢复仍需时间，部分城市房价仍面临下行压力。

2024年中国矿产资源进口量稳步增长，其中铜矿砂及其精矿进口量增长2.1%。出口方面，稀土等战略性矿产资源出口量增长6.0%，进一步巩固了中国在全球矿产供应链中的关键地位。

面对错综复杂的国内外经济环境，公司董事会始终保持战略定力，坚定不移地推进年初制定的各项战略目标和经营管理任务。一方面，公司加大房地产业务的去库存力度，加速资金回笼，并通过严格的成本和费用管控提升运营效率；另一方面，公司积极拓展矿产贸易资源，优化资金周转和使用效率，并不断降低成本，提升盈利水平。

#### 公司经营情况回顾

2024年，公司实现营业收入36.11亿元，营业利润1.15亿元，归属于上市公司股东的净利润0.41亿元，归属于上市公司所有者权益37.58亿元。

#### 公司经营情况分析

##### 1、精准营销策略，精益智造体系，实现稳健运营

报告期内，公司通过动态经营策略精准匹配市场节奏，销售端建立竞品动态监控体系，不断挖掘产品亮点，通过现房销售、精准促销等组合策略加速去库存，保证稳健经营；工程端精益管控，严格执行标准化施工流程，强化全周期质量追溯体系，确保项目品质稳步提升，在建项目保持正常施工节奏，工程节点有序推进，实现“保品质、控成本、稳交付”三重目标。2024年公司实现房地产开发与销售业务销售收入10.64亿元。

##### 2、稳链协同增效，优化客户结构，提升贸易韧性

报告期内，受海内外矿山生产受阻频发影响，铜精矿供应渠道持续收紧，叠加铜精矿加工费（TC/RC）持续低位，一度跌至负值，采购端压力上升。公司精准洞察市场趋势，依托经验丰富的全球采购团队及与国内外各大矿山的建立长期信任关系，向全球中小型矿山采购匹配客户需求的矿源，并持续优化业务流程，推进业务精细化管理，优化客户结构，进一步增强盈利能力与盈利质量。全年实现矿产贸易业务销售收入24.77亿元。

### 3、业财联动赋能，提高资金效率，优化资产结构

报告期内，公司通过健全覆盖全链条的全面预算管理体系，完善财务分析机制，依托预算偏离度监测，强化经营预警与纠偏；强化资金管控，提升资金使用效率，合理控制负债规模与融资成本，维持良好的债务结构和资金状况；进一步优化资产结构，加速存货去化，保持良性现金流与合理负债水平。截至报告期末，公司资产负债率为35.82%，剔除房产预收款后的资产负债率为29.56%，有息负债率为9.69%，为战略转型升级筑牢财务底座。

### 4、夯实管理基础，强化风险管控，合规深植闭环

报告期内，公司坚持聚焦核心业务，持续完善各类专项合规管理制度，全面梳理各业务板块流程，锚定流程控制关键点，深化落实合规管理要求，实现内部控制闭环管控。

## 二、报告期内公司所处行业情况

根据证监会行业分类规则，公司所属行业为房地产业。

2024年，面对复杂多变的内外环境，国内经济形势总体呈现出“稳中趋缓”的态势，GDP同比增长5.00%。全年房地产销售面积和销售额同比有所下降。各级政府及机构从优化税收、购房补贴、严控增量、下调首套和二套房首付比例、取消全国房贷利率下限、下调公积金贷款利率等多方面发布政策，促进房地产市场止跌回稳。

2024年海外经济形势呈现分化复苏态势，主要受地缘政治冲突、通胀压力缓解、货币政策调整等多重因素影响。近年来，主要受铜冶炼产能扩张的推动，国内铜精矿需求持续增长。2024年中国铜精矿进口量为2,811万吨，同比增长2.1%。进口金额为4,820.53亿元，较上一年度增长14.5%。为应对产能过剩和原料不足问题，中国发布了《铜产业高质量发展实施方案（2025-2027年）》，旨在优化铜冶炼产能结构，提升原料保障能力。政策提出推动低效产能退出、提升产业创新能力、培育优质企业等措施。未来，铜产业形成产业结构合理、技术创新水平高、质量效益好、全球竞争力强的发展格局。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司主要从事房地产开发与销售业务和矿产贸易业务。

### 房地产开发与销售业务：

公司作为一家成熟的区域性房地产企业，深耕具有多年项目开发的熟悉城市，业务经营模式为房地产开发与销售自行开发的商品房，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睿苑、武汉万诚府、绍兴石泗里；受房地产市场销量下滑、开发投资下降，楼市进入深度调整态势等影响，公司房地产业务受到一定程度的影响，2024年房地产开发与销售业务实现销售收入同比下降15.35%。

### 矿产贸易业务：

通过研判行业经济趋势、下游客户产品需求与市场生产能力等情况，与主要客户采用先签订年度销售框架性协议的方式，预先确定价格、付款条件、质量保证及交付方式等合约条款，获取年度长单；同时依托标的公司多年从业经验的全球采购团队、与国际各大矿山长期建立的信任关系，向全球各大中小型矿山提出供货需求并采购匹配下游客户需求的合适矿源，目前已建立与多家供应商长期稳定的合作关系。经营模式为以铜精矿为主的贸易，销售给国内冶炼厂。2024年矿产贸易业务实现销售收入同比减少28.62%。

## 四、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“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、注重区域深耕和产品品质，树立了良好的企业形象，稳健发展确保企业行稳致远。

2、有效的管控机制：公司坚持以客户为中心，将项目获取、销售管理、采购管理、成本管控等核心职能下放子公司，建立“目标承诺-资源匹配-绩效考评”机制，激发决策机制活力；依托OA及CRM系统构建双平台中枢，实现销售进度、工程节点、财务数据的实时穿透监控。

3、健全的营销体系：房地产板块紧跟市场动态，灵活调整营销策略，通过团队协作，激发团队积极性；矿产贸易板块凭借国际化视野和精准市场预判，深耕全球资源节点，采用灵活的交易模式抢占市场份额，打造高效的营销团队。

4、稳定安全的供应系统：房地产板块构建“战略集采+招投标+询价比价”三级灵活采购体系，优化供应链成本与效率，增强抗风险能力；矿产贸易板块凭借经验丰富的全球采购团队，与国内外各大矿山建立了长期信任关系，精准采购符合下游客户需求的矿源。

5、精细化的成本控制：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。

6、成熟的管理团队：公司不断优化人员结构，发挥房地产及贸易业务团队优势，提升专业能力，丰富行业经验，打造狼性团队，持续为客户创造价值。

## 五、报告期内主要经营情况

详见一、经营情况讨论与分析

### (一) 主营业务分析

#### 1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	3,610,613,118.74	4,755,572,399.00	-24.08
营业成本	3,071,723,102.62	4,288,451,358.08	-28.37
税金及附加	78,926,518.06	-42,992,493.17	不适用
销售费用	58,724,969.99	36,369,865.32	61.47
管理费用	74,295,307.05	80,905,608.60	-8.17
财务费用	4,945,616.05	-11,332,414.64	不适用
投资收益	2,390,877.48	-32,985,361.31	不适用
公允价值变动收益	-7,719,896.64	-1,082,397.02	不适用
信用减值损失	-2,614,818.21	-7,059,594.35	不适用
资产减值损失	-200,243,097.12	-125,423,393.67	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-565,212,941.75	-293,731,701.57	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-46,572,673.93	-226,505,366.02	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	382,643,021.25	33,883,797.30	1029.28

税金及附加变动原因说明：主要系上年同期项目土地增值税清算冲回前期多计提税金所致；

销售费用变动原因说明：主要系房产销售代理费增加所致；

财务费用变动原因说明：主要系利息收入减少和利息支出增加所致；

投资收益变动原因说明：主要系联营公司本期盈利确认投资收益所致；

公允价值变动变动原因说明：主要系采用公允价值计量的项目产生损失较上年同期增加所致；

信用减值损失变动原因说明：主要系计提的坏账准备比上年同期减少所致；

资产减值损失变动原因说明：主要系计提存货跌价准备比上年同期增加所致；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系回款、收到税费减少；矿产贸易预付货款、退还保证金增加所致；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系卧龙智能产业园项目竣工，投资减少所致；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系短期借款增加、支付股利减少所致。

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

## 2、收入和成本分析

适用 不适用

主营业务分行业、分产品、分地区情况

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)

房产销售	1,063,864,933.42	654,939,562.36	38.44	-15.35	-22.61	增加 5.78 个百分点
矿产贸易业务	2,477,338,738.06	2,363,291,947.73	4.60	-28.62	-30.84	增加 3.06 个百分点
其他	67,638,248.54	52,204,316.50	22.82	205.18	118.85	增加 30.45 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	1,063,864,933.42	654,939,562.36	38.44	-15.35	-22.61	增加 5.78 个百分点
矿产贸易业务	2,477,338,738.06	2,363,291,947.73	4.60	-28.62	-30.84	增加 3.06 个百分点
其他	67,638,248.54	52,204,316.50	22.82	205.18	118.85	增加 30.45 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	2,656,918,758.43	2,486,641,665.53	6.41	-20.13	-17.16	减少 3.36 个百分点
华中地区	140,223,525.17	128,835,605.69	8.12	-83.50	-84.54	增加 6.18 个百分点
华南地区	734,548,503.92	378,840,328.90	48.43	306.03	451.80	减少 13.62 个百分点
境外	77,151,132.50	76,118,226.47	1.34	-32.16	-31.92	减少 0.34 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
直销	3,608,841,920.02	3,070,435,826.59	14.92	-24.02	-28.39	增加 5.19 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

2024 年度公司房地产开发与销售业务营业收入同比下降 15.35%，营业成本同比下降 22.61%，主要系结转产品结构不同与结转面积减少所致；矿产贸易业务营业收入同比下降 28.62%，营业成本同比下降 30.84%，主要系铜精矿贸易业务收入同比下降所致；主营业务收入构成按地区分华东地区占比 73.62%，华中地区占比 3.89%，华南地区占比 20.35%，境外占比 2.14%。公司销售模式为直销。

**(2). 产销量情况分析表**

适用 不适用

**(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况**

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售	房产及土地	654,939,562.36	21.33	846,273,043.58	19.73	-22.61	
矿产贸易业务	矿产贸易成本	2,363,291,947.73	76.97	3,417,309,374.63	79.71	-30.84	
其他	物业服务及其他	52,204,316.50	1.70	23,853,737.97	0.56	118.85	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房产销售	房产及土地	654,939,562.36	21.33	846,273,043.58	19.73	-22.61	
矿产贸易业务	矿产贸易成本	2,363,291,947.73	76.97	3,417,309,374.63	79.71	-30.84	
其他	物业服务及其他	52,204,316.50	1.70	23,853,737.97	0.56	118.85	

成本分析其他情况说明

主营业务成本构成分析

成本类型	金额（元）	占本年度主营业务成本比例（%）
建筑安装费	365,596,883.58	11.91
土地成本	167,334,359.53	5.45
基础设施费	46,385,051.92	1.51
前期费用	34,715,948.30	1.13
开发间接费	21,133,022.11	0.69
配套设施费	19,774,296.93	0.64
矿产贸易成本	2,363,291,947.73	76.97
其他成本	52,204,316.50	1.70
合计	3,070,435,826.59	100.00

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A.公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额205,684.15万元，占年度销售总额56.97%；其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

#### **B.公司主要供应商情况**

适用 不适用

前五名供应商采购额168,002.66万元，占年度采购总额45.72%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明：

无

### 3、费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	增减比例 (%)	原因说明
税金及附加	78,926,518.06	-42,992,493.17	不适用	主要系上年同期项目土地增值税清算冲回前期多计提税金所致
销售费用	58,724,969.99	36,369,865.32	61.47	主要系房产销售代理费增加所致
财务费用	4,945,616.05	-11,332,414.64	不适用	主要系利息收入减少和利息支出增加所致
信用减值损失	-2,614,818.21	-7,059,594.35	不适用	主要系计提的坏账准备比上年同期减少所致
资产减值损失	-200,243,097.12	-125,423,393.67	不适用	主要系计提存货跌价准备比上年同期增加所致

### 4、研发投入

#### (1).研发投入情况表

□适用 √不适用

#### (2).研发人员情况表

□适用 √不适用

#### (3).情况说明

□适用 √不适用

#### (4).研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

### 5、现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	增减比例 (%)	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-565,212,941.75	-293,731,701.57	不适用	主要系回款、收到税费减少；矿产贸易预付货款、退还保证金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-46,572,673.93	-226,505,366.02	不适用	主要系卧龙智能产业园项目竣工，投资减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	382,643,021.25	33,883,797.30	1,029.28	主要系短期借款增加、支付股利减少所致

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

√适用 □不适用

为了更加客观公正地反映公司财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》和公司相关会计政策等的要求，结合联营企业实际情况和资产现状及北京华亚正信资产评估有限公司出具的资产评估报告《卧龙资源集团股份有限公司因财务报告目的拟了解长期股权投资—广州君海网络科技有限公司股东全部权益项目资产评估报告》（华亚正信评报字【2025】第 A01-0014 号），公司对长期股权投资——君海网络计提长期股权投资减值准备 2,518.77 万元，相应减少公司 2024 年度归属于母公司所有者的净利润 2,518.77 万元。

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	467,590,390.20	7.96	674,146,364.92	10.87	-30.64	主要系经营活动现金流比去年减少所致
交易性金融资产	2,321,965.00	0.04	0.00	0.00	不适用	系期货持仓部分盈利所致
应收账款	58,988,778.03	1.00	92,041,093.93	1.48	-35.91	主要系收回应收款所致

预付款项	82,053,121.44	1.40	13,776,830.90	0.22	495.59	主要系增加矿业贸易预付商品款所致
其他非流动金融资产	50,136,846.37	0.85	73,040,009.36	1.18	-31.36	主要系收回投资本金及计提减值所致
投资性房地产	357,571,500.00	6.09	45,666,600.00	0.74	683.00	系卧龙智能产业园在建工程完工转入投资性房地产所致
在建工程	0.00	0.00	233,640,747.24	3.77	-100.00	系卧龙智能产业园在建工程完工转入投资性房地产所致
使用权资产	0.00	0.00	232,452.42	0.00	-100.00	系摊销完毕所致
无形资产	1,165,730.94	0.02	3,411,477.48	0.06	-65.83	系卧龙智能产业园土地使用权转入投资性房地产所致
其他非流动资产	3,509,433.97	0.06	23,056,603.75	0.37	-84.78	主要系合同成本根据收入确认结转对应费用所致
短期借款	415,390,560.61	7.07	0.00	0.00	不适用	系增加矿业贸易业务借款所致
交易性金融负债	9,289,221.37	0.16	493,333.92	0.01	1,782.95	系期货持仓部分亏损所致
应付票据	0.00	0.00	800,000.00	0.01	-100.00	系到期支付所致
预收款项	72,447,816.48	1.23	32,849,607.95	0.53	120.54	主要系本期预收房款增加所致
合同负债	461,345,413.52	7.85	987,364,762.54	15.93	-53.28	主要系结转收入所致
应交税费	279,186,604.79	4.75	438,313,232.85	7.07	-36.30	主要系清算土地增值税缴纳税款所致
其他流动负债	25,744,410.60	0.44	87,953,031.53	1.42	-70.73	主要系结转收入，结算增值税所致
一年内到期的非流动负债	52,668,900.00	0.90	0.00	0.00	不适用	系长期借款一年内需归还部分所致

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

截至报告期末，货币资金主要因借款资金专款专用或作为保证金使用受限，受限金额 115,253,810.56 元；存货作为借款的抵押物使用受限，受限金额 411,665,260.66 元。

**4、其他说明**

□适用 √不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

详见本节“二、报告期内公司所处行业情况”。

**房地产行业经营性信息分析**

**1、报告期内房地产储备情况**

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	清远	59,678.79		81,782.87	否		

**2、报告期内房地产开发投资情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计容 建筑面积(平方 米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实 际投资额
1	绍兴	石泗里	住宅、商业	在建项目	49,859.20	64,742.63	102,789.45	102,789.45	0.00	117,000.00	8,027.52
2	武汉	万诚府	住宅、商业	在建项目	36,635.72	102,271.98	145,835.50	111,499.11	34,336.39	148,000.00	1,927.09
3	清远	清远五洲	住宅、商业	在建项目	517,427.00	1,410,339.00	1,679,035.00	219,931.47	1,227,867.39	317,484.00	30,935.00
4	绍兴	万诚府	住宅、商业	竣工项目	63,636.20	135,409.40	188,214.74	0.00	188,214.74	111,000.00	2,732.91
5	武汉	耀江神马	住宅、商业	竣工项目	236,375.00	457,953.00	530,357.00	0.00	530,357.00	110,000.00	1,573.70
6	武汉	墨水湖	住宅、商业	竣工项目	154,030.00	438,727.00	528,248.00	0.00	528,248.00	280,000.00	138.71

### 3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积 (平方米)	结转面积(平方 米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	绍兴	天香华庭	商业	3,876.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	绍兴	石泗里	住宅	37,133.00	2,612.44	0.00	0.00	3,689.05
3	绍兴	万诚府	商业	417.36	66.81	17,705.49	25,595.23	2,496.53
4	绍兴	东方郡	住宅	0.00	0.00	96.88	238.75	0.00
5	绍兴	天香南园	商业	3,746.00	324.47	324.47	213.03	0.00
6	清远	清远五洲	住宅、商业	14,960.00	53,955.35	86,349.22	73,371.95	41,796.01
7	武汉	墨水湖边	商业	0.00	376.59	376.59	368.75	252.14
8	武汉	东方郡	住宅、商业	5,382.00	507.81	527.54	849.98	162.87
9	武汉	万诚府	住宅	21,894.00	2,340.82	5,842.65	5,659.75	771.79

注：可供出售面积指截止2024年12月31日已取得预售许可证但未出售的面积，已预售面积指2024年签约销售面积。

报告期内，公司共计实现销售金额59,334.18万元，销售面积60,184.29平方米，实现结转收入金额106,297.44万元，结转面积111,222.84平方米，报告期末待结转面积49,168.39平方米。

**4、报告期内房地产出租情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	清远	B区商铺	商业	9,741.35	0.00	100.00	是	0.00
2	清远	A区商铺	商业	3,814.03	43.20	100.00	否	0.00
3	清远	A3 商贸城	商业	4,937.16	3.97	100.00	否	0.00
4	绍兴	天香华庭沿街商铺	商业	337.37	5.16	100.00	否	0.00

**5、报告期内公司财务融资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
154,100,086.60	3.42	3,935,564.80

**6、其他说明**

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

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

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	73,040,009.36	-3,000,000.00	0.00	0.00	0.00	19,903,162.99	0.00	50,136,846.37
交易性金融资产	0.00	2,321,965.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,321,965.00
合计	73,040,009.36	-678,035.00	0.00	0.00	0.00	19,903,162.99	0.00	52,458,811.37

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

**4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况**

适用 不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

**(七) 主要控股参股公司分析**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	实收资本	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	清远五洲	房地产开发经营	130,000,000.00	1,345,308,069.64	409,422,115.61	734,191,206.61	426,338,590.46	241,897,233.11	143,183,973.99
2	天香南园	房地产开发经营、酒店经营	50,000,000.00	704,911,026.11	256,067,860.81	319,041,610.84	256,032,154.63	56,552,441.93	11,994,237.52
3	耀江神马	房地产开发经营	49,530,000.00	910,538,873.51	74,415,664.45	65,660,329.56	61,340,779.81	2,631,020.11	-133,149,311.42
4	卧龙两湖	房地产开发经营	50,000,000.00	1,152,177,505.14	777,608.86	0	0	-692,906.59	-41,944,915.27
5	墨水湖置业	房地产开发经营	5,000,000.00	16,016,614.80	4,929,086.28	3,687,533.19	1,940,440.04	3,293,786.69	1,082,668.70
6	上海矿业	矿产贸易业	95,700,000.00	712,953,368.30	185,237,553.51	2,476,216,370.43	2,362,280,398.05	110,728,042.87	55,185,200.48
7	卧龙舜创	贸易业	50,000,000.00	55,609,820.16	49,883,677.77	1,176,106.54	1,011,549.68	82,236.68	-499,018.59
8	卧龙资管	资产管理	50,000,000.00	363,756,781.59	-16,582,240.39	21,862.39	181,006.20	-1,725,120.50	-5,567,987.77
9	卧龙舜和	投资管理	0.00	71,685,476.35	1,140,408.21	0.00	0	0	2,396,980.44
10	卧龙物业	物业管理	3,000,000.00	8,166,295.48	5,372,481.56	10,253,857.87	8,575,800.15	1,645,519.69	173,968.73

**主要业绩波动分析：**

- 1、清远五洲净利润比去年同期上升 193.34%，主要系可结转收入增加所致；
- 2、墨水湖置业净利润比去年同期下降 98.29%，主要系可结转收入减少所致；
- 3、耀江神马净利润比去年同期减少 4,159.16 万元，主要系可结转收入减少和计提存货跌价准备增加，利润减少所致；
- 4、卧龙两湖净利润比去年同期减少 4,205.91 万元，主要系计提存货跌价准备增加，利润减少所致；
- 5、天香南园净利润比去年同期减少 92.07%，主要系可结转收入减少所致；
- 6、上海矿业净利润比去年同期增加 141.50%，主要系毛利率增加，利润增加所致。

**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	734,191,206.61	241,897,233.11	143,183,973.99
2	天香南园	319,041,610.84	56,552,441.93	11,994,237.52
3	耀江神马	65,660,329.56	2,631,020.11	-133,149,311.42
4	卧龙两湖	0.00	-692,906.59	-41,944,915.27
5	上海矿业	2,476,216,370.43	110,728,042.87	55,185,200.48
6	卧龙资管	21,862.39	-1,725,120.50	-5,567,987.77

**参股公司君海网络经营情况分析：**

2024 年中国游戏产业国内整体市场规模达到 3,257.83 亿元，实现 7.53%的同比增长，其中移动游戏产业持续引领行业发展，贡献了 73.12%的市场份额。中国自研游戏在国内市场同比增长 1.7%，增速放缓，在海外市场实现 185.57 亿美元的营收，增速达 13.39%。

报告期内，君海网络实现销售收入 5.99 亿元，同比下滑 41.30%，主要系市场存量竞争激烈，营业收入有所下降，同时采用智能投放系统，提高精准营销效率；精简组织架构，整体降低公司管理成本，全年实现净利润 2,144.64 万元，扭亏为盈。

君海网络未来经营计划：1、持续聚焦优势业务，大力开拓海外市场，扩大销售收入规模。2、对外加强与头部研发合作，对内继续专注精品发行，布局小游戏自研，确保新产品在质量与创新性上具备竞争力，同时紧密关注市场趋势与玩家需求，打造差异化游戏产品。3、完善智能投放系统，依托大数据分析与精准定位，结合社交媒体、短视频平台等新兴渠道开展多元化推广，从而提高广告转化率与资源利用效率。4、全面利用 AI 工具提升工作效率，优化决策、降低成本并增强竞争力。

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

适用 不适用

## 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2025年，随着“十四五”规划的深入推进和“双循环”新发展格局的加速构建，我国经济将迎来新的发展机遇。政府将继续实施积极的宏观调控政策，推动经济结构优化和高质量发展，为各行业注入新的活力。

在“双碳”政策的领导下，各地政府积极出台政策支持新能源产业发展，包括扩大光伏、风电装机规模以及加强储能和氢能基础设施建设。全球范围内对新能源产业的支持力度持续加大，加速实现低碳目标。新能源行业整体呈现快速发展态势，光伏、风电、储能和氢能等领域成为重点发展方向。2025年，全球新能源装机规模预计将持续扩大，技术进步和成本下降将进一步提升行业竞争力。新能源行业将通过技术创新、产业链优化以及国际化布局，向高质量、可持续方向迈进。

在“房住不炒”政策基调下，房地产市场逐步回归理性，房价涨幅趋缓，市场供需关系趋于平衡。政府通过完善长效机制、优化土地供应和加强金融监管，有效防范了市场风险。2025年，绿色建筑、智能建造和数字化转型将成为行业发展的主要方向，推动房地产行业向高质量、可持续发展方向。

2025年，随着全球经济复苏和新能源产业的快速发展，铜需求将进一步增长，铜精矿长单加工费（TC/RC）大幅下降至每吨21.25美元，同比降幅达73.4%，创下1992年以来的最低水平，这反映了全球铜矿供应紧张和冶炼产能扩张之间的矛盾正在加剧，而矿产贸易业务的机会与威胁并存，对资源整合能力提出了更高的要求。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

在新能源板块，公司将以多维优势全面融合为核心，推动风光氢储业务协同发展，积极响应国家“双碳”政策，着力加强核心技术能力的建设，积极寻求新兴、快速、可持续的增长点，为后续业务拓展奠定基础，实现良好的经济效益和社会效益。在房地产板块，积极响应国家“去库存、稳市场”政策导向，重点推进存量去化，优化库存管理，加快资金回笼；在矿产贸易领域，遵循国家资源高效利用和环保政策，注重高质量可持续发展，确保业务稳健运行。

### (三) 经营计划

适用 不适用

- (1) 全年预计营业收入55.36亿元，预计营业成本费用52.12亿元；
- (2) 2025年全力发展新能源板块业务，打通海外销售渠道，建立成熟团队，积累优质客户，加强全球化布局；
- (3) 新开工面积10.62万平方米，竣工面积21.45万平方米；

(4) 聚焦实抓矿产贸易购销统筹，进一步提升交付质量，夯实运营管理，高标准防范风险，确保经营稳健。

#### (四) 可能面对的风险

适用 不适用

##### 1、宏观调控政策风险

国家对土地供给政策、地价政策、税收政策、住房政策、财政货币政策、贸易政策等方面的变化，都将可能对公司的经营产生一定影响，且新能源项目开发具有政策敏感性强的特点，属于政策驱动型行业，项目开发周期受政策调整影响显著，行业标准和路线可能随政策变化而更新。公司积极跟踪研究产业政策的发展和变化，严格遵守行业相关法律、法规及政策，确保公司持续发展。

##### 2、业务市场风险

公司新能源业务技术迭代快，市场竞争较为激烈，若未快速响应市场变化实现技术迭代升级，可能造成项目开发进度延迟、投资收益不及预期等风险。公司房地产开发项目集中在武汉、清远、绍兴等城市，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。公司矿产贸易业务主要为铜精矿贸易，其中铜价是参照国内及国际两个市场而确定，宏观经济的发展情况直接影响总消费需求，故而铜需求也将随宏观经济周期的变化而变动，且铜下游市场需求可能发生变化，从而给公司未来业务发展带来影响。

##### 3、房地产项目开发风险

房地产项目开发具有环节多、周期长和投资大的特点，属于资本密集型行业。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、参股公司经营管理风险

参股公司君海网络属游戏行业，受外部环境竞争激烈、新游戏上线流水表现不确定等因素影响，经营业绩可能存在未达预期及导致公司长期股权投资减值的风险。

##### 5、存货跌价风险

房地产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，存在存货跌价的风险。

#### (五) 其他

适用 不适用

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

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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

1、关于股东与股东大会：公司按照《公司法》、《公司章程》以及《公司股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，报告期内共召开1次年度股东大会和3次临时股东大会，公司严格遵守股东大会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东大会，公司能切实保护全体股东尤其是中小股东的权益。

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

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

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

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

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

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

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

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

10、**关联交易**：公司严格按照法律法规及规范性文件的要求完善公司内控体系，规范关联交易。报告期内，公司关联人与公司发生的关联交易履行了相应的程序，独立董事发表了客观、公正的独立意见，保证关联交易公正、公允，没有损害其他股东的利益。

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

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

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

**二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划**

适用 不适用

公司于2023年12月29日收到中国证券监督管理委员会浙江监管局(以下简称“浙江证监局”)下达的行政监管措施决定书《关于对卧龙资源集团股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》(【2023】233号)及2024年4月12日收到上交所《关于对卧龙资源集团股份有限公

司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函〔2024〕0090号）。目前尚存在同业竞争及个别业务未独立情形，公司间接控股股东卧龙控股集团有限公司将认真落实《上市公司治理准则》有关要求，积极履行股东义务，并于2024年1月15日作出承诺，将在5年内解决同业竞争问题。控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划  
适用 不适用

卧龙控股控股子公司浙江矿业与公司控股子公司上海矿业存在同业竞争情形，卧龙控股将认真落实《上市公司治理准则》有关要求，积极履行股东义务，并于2024年1月15日作出承诺，将在5年内解决同业竞争问题。

### 三、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
2024年第一次临时股东大会	2024/1/8	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司临 2024-001 号公告	2024/1/9	本次会议共审议了 2 项议案，各项议案均审议通过，不存在否决议案情况。
2023 年年度股东大会	2024/5/7	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2024-027 号公告	2024/5/8	本次会议共审议了 18 项议案，各项议案均审议通过，不存在否决议案情况。
2024 年第二次临时股东大会	2024/9/3	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司临 2024-037 号公告	2024/9/4	本次会议共审议了 1 项议案，各项议案均审议通过，不存在否决议案情况。
2024 年第三次临时股东大会	2024/10/15	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司临 2024-044 号公告	2024/10/16	本次会议共审议了 3 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

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王希全	董事长	男	51	2024-10-16	2027-10-15	264,800	264,800	0		122.32	否
娄燕儿	董事、总裁	女	53	2024-10-16	2027-10-15	20,000	20,000	0		118.06	否
姚建芳	董事	男	42	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		0.00	是
傅黎瑛	独立董事	女	56	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		3.00	否
何圣东	独立董事	男	64	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		12.00	否
于浩	独立董事	男	37	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		3.00	否
郭晓雄	董事、常务副总裁	男	55	2024-10-16	2027-10-15	198,900	198,900	0		85.05	否
马哲	董事	男	52	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		20.13	否
宋燕	董事、董事会秘书、财务总监	女	37	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		18.00	否
黎明	监事会主席	男	58	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		0.00	是
张秋琴	监事	女	45	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		2.18	否
陈群芬	职工监事	女	50	2024-10-16	2027-10-15	0	0	0		27.13	否
秦铭	副总裁、离任董事	男	46	2024-10-16	2027-10-15	54,000	54,000	0		57.71	否

王海龙	离任董事、离任副总裁、离任董事会秘书	男	49	2021-10-27	2024-9-11	0	0	0	53.66	否
赵钢	离任财务总监	男	50	2021-11-30	2024-9-11	0	0	0	34.20	否
杜兴强	离任独立董事	男	51	2021-10-27	2024-10-16	0	0	0	10.00	否
陈林林	离任独立董事	男	51	2021-10-27	2024-10-16	0	0	0	10.00	否
杜秋龙	离任监事会主席	男	63	2021-10-27	2024-10-16	85,900	85,900	0	49.87	否
孙慧芳	离任监事	女	43	2021-10-27	2024-10-16	0	0	0	0.00	是
合计	/	/	/	/	/	623,600	623,600	/	626.31	/

姓名	主要工作经历
王希全	1974年出生，硕士研究生，中共党员。历任卧龙控股总裁助理、投资部部长，卧龙控股副总裁兼财务总监。现任卧龙控股董事、执行总裁，公司董事长。
娄燕儿	1972年出生，本科，中共党员，高级经济师。历任上海卧龙国际商务有限公司总经理、浙江卧龙矿业有限公司董事长、卧龙控股副总裁兼财务总监。现任卧龙控股董事、公司董事、总裁。
郭晓雄	1970年出生，本科，中共党员，高级工程师、一级注册建造师、注册造价师、注册咨询师。历任绍兴市经济开发区开发建设公司副总经理，浙江卧龙置业投资有限公司副总经理。现任公司董事、常务副总裁。
宋燕	1988年出生，本科学历。历任卧龙采埃孚汽车电机有限公司财务总监，卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司运营总监，卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司总裁助理，卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司副总裁。现任公司董事、董事会秘书、财务总监。
姚建芳	1983年出生，本科。2006年7月至2008年5月就职于精功集团有限公司投资部；2008年5月至2013年5月在浙江龙盛董事会秘书处工作，负责对外投资管理；2013年5月起任浙江龙盛第六届董事会秘书兼任投资部部长，第七届董事会董事、副总经理、董事会秘书。现任浙江龙盛董事、副总经理、董事会秘书。现任公司董事。
马哲	1972年出生，专科学历。历任浙江卧龙矿业有限公司总经理。现任卧龙矿业（上海）有限公司总经理。现任公司董事。
傅黎瑛	1969年出生，博士研究生，教授职称。1991年至2000年在浙江财政学校任教；2000年至2010年在浙江师范大学任教；2010年6月至今

	在浙江财经大学会计学院任教，硕士生导师。现任诚邦生态环境股份有限公司独立董事，浙江亚厦装饰股份有限公司独立董事。现任公司董事。
何圣东	1961年出生，硕士研究生。曾任中共浙江省委党校教授。同时担任传化智联股份有限公司独立董事、浙富控股集团股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。
于浩	1988年出生，博士研究生，教授职称。2021年9月至2024年1月担任华东师范大学研究生培养办公室副主任；2016年7月起担任华东师范大学法学院研究员、教授。现任公司独立董事。
黎明	1966年出生，本科学历。历任浙江卧龙家用电机有限公司总经理，卧龙电气驱动集团股份有限公司常务副总经理，电控事业部总经理，卧龙电气驱动集团股份有限公司日用电机集团总裁，卧龙电气驱动集团股份有限公司全球销售总部总裁。现任卧龙控股集团有限公司董事，卧龙电气驱动集团股份有限公司董事、总裁。现任公司监事会主席。
张秋琴	1980年出生，本科学历。历任卧龙电气驱动集团股份有限公司冲压件事业部办公室主任，卧龙电气驱动集团股份有限公司电控本部运营管理部副部长。现任公司监事。
秦铭	1979年出生，本科。历任绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司副总经理，公司总经理助理，现任公司副总裁。离任公司董事。
陈群芬	1975年出生，本科，高级会计师。2006年进入浙江卧龙置业集团有限公司。现任公司财务部部长，职工监事。
王海龙	1976年出生，硕士研究生，中共党员。历任卧龙控股总裁助理，卧龙控股金融投资事业本部总经理，浙江龙信股权投资管理公司董事总经理，浙江卧龙创业投资有限责任公司董事总经理，上海卧龙融资租赁有限公司董事总经理，卧龙电驱副总经理兼董事会秘书，奥地利ATB集团董事，卧龙资源集团股份有限公司副总裁兼董事会秘书。离任公司董事、副总裁、董事会秘书。
赵钢	1975年出生，硕士研究生。历任浙江卧龙灯塔电源有限公司财务总监、绍兴欧力振动机械有限公司总经理、卧龙电气淮安清江电机有限公司总经理，卧龙资源集团股份有限公司财务总监。离任公司财务总监。
杜兴强	1974年出生，博士。现为厦门大学会计系教授、博士生导师，美国哥伦比亚大学访问学者；享受国务院政府特殊津贴，入选“国家百千万人才工程”与“教育部首届新世纪优秀人才计划”，被授予“国家有突出贡献中青年专家”等称号；曾获教育部人文社会科学优秀成果一等奖、教育部霍英东高等院校青年教师奖一等奖、福建省社科优秀成果一等奖等，教学成果曾获得国家级教学成果二等奖及福建省教学成果特等奖。离任公司独立董事。
陈林林	1974年出生，博士。现为浙江工商大学教授。离任公司独立董事。
杜秋龙	1962年出生，毕业于杭州商学院，中共党员，高级经济师。历任浙江卧龙置业投资有限公司副总经理，公司董事、副总经理。离任公司监事会主席。
孙慧芳	1982年出生，本科，中共党员。历任公司人力行政部部长、运营管理部部长、卧龙控股稽查审计与法务部部长、卧龙电气集团供应链管理有限公司总经理。离任公司监事。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1、在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王希全	卧龙控股	董事、执行总裁	2024-11	2027-11
王希全	卧龙置业	董事	2023-06	2026-06
娄燕儿	卧龙控股	董事	2024-11	2027-11
姚建芳	浙江龙盛	董事、副总经理、董事会秘书	2022-05	2025-05
黎明	卧龙控股	董事	2024-11	2027-11
黎明	卧龙电驱	董事、总裁	2023-09	2026-09
在股东单位任职情况的说明	无			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王希全	广州君海网络科技有限公司	董事	2023-10	2026-10
娄燕儿	浙江卧龙矿业有限公司	董事	2023-08	2026-08
娄燕儿	中稀(广西)金源稀土新材料有限公司	董事	2023-02	2026-02
姚建芳	重庆百能达普什汽车零部件有限责任公司	副董事长	2013-04	至今
姚建芳	浙江吉泰新材料股份有限公司	董事	2016-04	至今
姚建芳	绍兴通和置业有限公司	董事	2020-06	至今
姚建芳	上海速芯生物科技有限公司	董事	2016-01	至今
姚建芳	绍兴瑞康生物科技有限公司	董事	2015-07	至今
姚建芳	亚培烯科技(杭州)有限公司	董事	2021-08	至今
杜兴强	厦门大学	教授、博士生导师	2001	至今
杜兴强	兴通海运股份有限公司	独立董事	2023-01	2025-01
杜兴强	中泰证券股份有限公司	独立董事	2024-04	2027-04
陈林林	浙江工商大学法学院	教授、博士生导师	2017	至今
陈林林	浙江杭可科技股份有限公司	独立董事	2021-12	至今
何圣东	浙富控股集团股份有限公司	独立董事	2023-04	2026-04
何圣东	传化智联股份有限公司	独立董事	2020-05	2026-05
傅黎瑛	浙江亚厦装饰股份有限公司	独立董事	2019-05	2025-05
傅黎瑛	诚邦生态环境股份有限公司	独立董事	2024-09	2027-09
孙慧芳	卧龙采埃孚汽车电机有限公司	监事	2020-12	至今
孙慧芳	卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司	监事	2022-06	至今

孙慧芳	浙江舜云互联技术有限公司	监事	2021-09	至今
孙慧芳	浙江希尔机器人股份有限公司	监事会主席	2020-12	至今
孙慧芳	浙江龙创电机技术创新有限公司	监事	2020-03	至今
孙慧芳	浙江卧龙国际贸易有限公司	监事	2022-05	至今
马哲	卧龙矿业（北海）有限公司	董事长	2023-07	至今
马哲	上海高诚有色金属有限公司	董事	2022-04	至今
黎明	卧龙电气南阳防爆集团股份有限公司	董事	2022-06	至今
黎明	卧龙电气（济南）电机有限公司	董事	2014-08	至今
黎明	卧龙（上海）节能技术有限公司	董事	2023-04	2026-04
黎明	浙江希尔机器人股份有限公司	董事	2020-12	至今
黎明	卧龙电驱（包头）永磁电机有限公司	董事长	2024-04	至今
黎明	浙江卧龙国际贸易有限公司	董事长	2022-05	至今
黎明	卧龙（浙江）电力电子有限公司	董事	2023-07	2026-07
黎明	卧龙（浙江）电气传动有限公司	董事	2023-09	2026-09
黎明	北京卧龙智慧氢能技术有限公司	董事	2023-09	2026-09
在其他单位任职情况的说明	无			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过；公司董事薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后提交股东大会审议通过；公司监事薪酬计划经监事会批准后提交股东大会审议通过；其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	根据公司2024年度财务报告的各项考核指标和年度经营业绩和计划目标进行审核，并提交董事会审议。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司董事、监事和高级管理人员的应付报酬情况详见本节“四、董事、监事和高级管理人员的情况（一）现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末，在公司领取报酬的董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计为626.31万元(税前)。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
杜兴强	独立董事	离任	董事会换届，2024年10月离任
陈林林	独立董事	离任	董事会换届，2024年10月离任
傅黎瑛	独立董事	选举	董事会换届，2024年10月新任
于浩	独立董事	选举	董事会换届，2024年10月新任
王海龙	副总裁、董事会秘书	离任	工作变动原因
王海龙	董事	离任	董事会换届，2024年10月新任
赵钢	财务总监	离任	工作变动原因
宋燕	董事	选举	董事会换届，2024年10月新任
宋燕	董事会秘书	聘任	2024年9月新任
宋燕	财务总监	聘任	2024年9月新任
马哲	董事	选举	董事会换届，2024年10月新任
秦铭	董事	离任	董事会换届，2024年10月离任
杜秋龙	监事会主席	离任	监事会换届，2024年10月离任
黎明	监事会主席	选举	监事会换届，2024年10月新任
孙慧芳	监事	离任	监事会换届，2024年10月离任
张秋琴	监事	选举	监事会换届，2024年10月新任

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

√适用 □不适用

1、浙江证监局向对公司及相关人员出具行政监管措施决定书《关于对卧龙资源集团股份有限公司及相关人员采取出具警示函措施的决定》（【2023】233号），对公司及相关人员采取出具警示函的监督管理措施，具体内容详见公司于2023年12月30日披露的《卧龙资源集团股份有限公司关于收到浙江证监局警示函的公告》（公告编号：临2023-028）。

2、2024年4月12日收到上交所《关于对卧龙资源集团股份有限公司及有关责任人予以监管警示的决定》（上证公监函（2024）0090号）对公司及相关人员采取出具警示函的措施。

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
九届二十一次会议	2024/1/12	议案1、审议通过《关于公司前期会计差错更正的议案》
九届二十二次会议	2024/2/7	议案1、审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》
九届二十三次会议	2024/4/10	议案1、审议通过《公司2023年度董事会工作报告》 议案2、审议通过《公司2023年度总裁工作报告》 议案3、审议通过《公司2023年度财务决算报告》 议案4、审议通过《公司2024年度财务预算报告》

	<p>议案 5、审议通过《公司 2023 年年度报告全文及摘要》</p> <p>议案 6、审议通过《公司 2023 年度利润分配的预案》</p> <p>议案 7、审议通过《关于 2023 年度审计机构费用及聘任公司 2024 年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的议案》</p> <p>议案 8、审议通过《公司 2023 年度社会责任报告》</p> <p>议案 9、审议通过《公司 2023 年度内部控制评价报告》</p> <p>议案 10、审议通过《公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明的议案》</p> <p>议案 11、审议通过《关于公司董事 2023 年度薪酬的议案》</p> <p>议案 12、审议通过《关于公司高级管理人员 2023 年度薪酬的议案》</p> <p>议案 13、审议通过《关于公司 2024 年度日常关联交易预测的议案》</p> <p>议案 14、审议通过《关于开展 2024 年度期货套期保值业务的议案》</p> <p>议案 15、审议通过《关于 2024 年度为公司下属子公司提供担保的议案》</p> <p>议案 16、审议通过《关于计提 2023 年度资产减值准备的议案》</p> <p>议案 17、审议通过《关于控股子公司卧龙矿业（上海）有限公司 2023 年度业绩承诺完成的议案》</p> <p>议案 18、审议通过《关于董事会审议委员会委员调整的议案》</p> <p>议案 19、审议通过《关于修订&lt;公司章程&gt;的议案》</p> <p>议案 20、审议通过《关于修订&lt;公司股东大会议事规则&gt;的议案》</p> <p>议案 21、审议通过《关于修订&lt;公司董事会议事规则&gt;的议案》</p> <p>议案 22、审议通过《关于修订&lt;公司关联交易管理制度&gt;的议案》</p> <p>议案 23、审议通过《关于修订&lt;公司投资者关系管理规定&gt;的议案》</p> <p>议案 24、审议通过《关于修订&lt;公司总裁工作细则&gt;的议案》</p> <p>议案 25、审议通过《关于修订&lt;公司董事会秘书工作制度&gt;的议案》</p> <p>议案 26、审议通过《关于修订&lt;公司董事会审计委员会实施细则&gt;的议案》</p> <p>议案 27、审议通过《关于制定&lt;公司董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度&gt;的议案》</p> <p>议案 28、审议通过《关于修订&lt;公司董事会提名委员会实施细则&gt;的议案》</p> <p>议案 29、审议通过《关于修订&lt;公司董事会薪酬与考核委员会实施细则&gt;的议案》</p> <p>议案 30、审议通过《关于修订&lt;公司年报信息披露重大差错责任追究制度&gt;的议案》</p> <p>议案 31、审议通过《关于修订&lt;公司审计委员会年报工作规程&gt;的议案》</p> <p>议案 32、审议通过《关于修订&lt;公司外部信息使用人管理制度&gt;的议案》</p> <p>议案 33、审议通过《关于修订&lt;公司信息披露管理办法&gt;的议案》</p>
--	---

		议案 34、审议通过《关于修订〈公司信息披露暂缓与豁免业务管理制度〉的议案》 议案 35、审议通过《关于召开公司 2023 年年度股东大会的议案》
九届二十四次会议	2024/4/22	议案 1、审议通过《公司 2024 年第一季度报告》
九届二十五次会议	2024/8/15	议案 1、审议通过《公司 2024 年半年度报告及报告摘要》 议案 2、审议通过《关于〈公司 2024 年度超额奖励金计划方案〉的议案》 议案 3、审议通过《关于召开公司 2024 年第二次临时股东大会的议案》
九届二十六次会议	2024/9/13	议案 1、审议通过《关于聘任公司董事会秘书的议案》 议案 2、审议通过《关于聘任公司财务总监的议案》
九届二十七次会议	2024/9/24	议案 1、审议通过《关于选举公司第十届董事会非独立董事的议案》 议案 2、审议通过《关于选举公司第十届董事会独立董事的议案》
十届一次会议	2024/10/15	议案 1、审议通过《关于选举王希全先生为公司董事长的议案》 议案 2、审议通过《关于选举公司董事会专门委员会委员的议案》 议案 3、审议通过《关于聘任娄燕儿女士为公司总裁的议案》 议案 4、审议通过《关于聘任郭晓雄先生为公司常务副总裁的议案》 议案 5、审议通过《关于聘任宋燕女士为公司董事会秘书兼财务总监的议案》 议案 6、审议通过《关于聘任秦铭先生为公司副总裁的议案》 议案 7、审议通过《关于聘任吴慧铭女士为公司证券事务代表的议案》
十届二次会议	2024/10/23	议案 1、审议通过《关于计提资产减值准备的议案》 议案 2、审议通过《公司 2024 年第三季度报告》
十届三次会议	2024/12/20	议案 1、审议通过《关于公司全资子公司减少注册资本的议案》

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况 出席股东大会的次数
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	
王希全	否	10	10	7	0	0	否	4
娄燕儿	否	10	10	7	0	0	否	4
姚建芳	否	10	10	7	0	0	否	4
郭晓雄	否	10	10	7	0	0	否	4
宋燕	否	3	3	2	0	0	否	0
马哲	否	3	3	2	0	0	否	0
秦铭	否	7	7	5	0	0	否	4

王海龙	否	7	7	5	0	0	否	4
杜兴强	是	7	7	5	0	0	否	4
陈林林	是	7	7	5	0	0	否	4
何圣东	是	10	10	7	0	0	否	4
傅黎瑛	是	3	3	2	0	0	否	0
于浩	是	3	3	2	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	7
现场结合通讯方式召开会议次数	0

**(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况**

适用 不适用

**(三) 其他**

适用 不适用

**七、董事会下设专门委员会情况**

适用 不适用

**(一) 董事会下设专门委员会成员情况**

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	主任傅黎瑛，成员傅黎瑛、于浩、王希全
提名委员会	主任何圣东，成员何圣东、傅黎瑛、郭晓雄
薪酬与考核委员会	主任于浩，成员于浩、何圣东、宋燕
战略决策委员会	主任王希全，成员王希全、姜燕儿、于浩、郭晓雄、姚建芳

**(二) 报告期内审计委员会召开8次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2024/1/8	审议了公司 2023 年度财务会计报表及相关说明	认为公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2023 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2023 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础开展 2023 年度的财务审计工作。	
2024/1/12	审议通过《关于公司前期会计差错更正的议案》		
2024/3/22	审阅了出具初步意见后的审计报告	听取了会计师关于审计工作安排以及初步审计意见，	

		同意以此为基础制作公司2023年年度报告及年度报告摘要。	
2024/4/10	审议通过《公司2023年度报告全文及摘要》、《公司2023年度审计报告》、《公司2023年度财务决算报告》、《公司2024年度财务预算报告》、《公司2023年度内部控制评价报告》、《公司2023年度内部控制审计报告》、《关于中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）2023年度审计工作总结》、《关于2023年度审计机构费用及聘任公司2024年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的议案》、《公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明的议案》、《公司审计部2023年度总结及2024年度工作计划》、《关于公司2024年度日常关联交易预测的议案》、《关于计提2023年度资产减值准备的议案》		
2024/4/22	审议通过《公司2023年第一季度报告》		
2024/8/15	审议通过《公司2024年半年度报告及报告摘要》		
2024/9/13	审议通过《关于聘任公司财务总监的议案》		
2024/10/23	审议通过《关于计提资产减值准备的议案》、《公司2024年第三季度报告》		

(三) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	33
主要子公司在职员工的数量	132
在职员工的数量合计	165
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	28
技术人员	31
财务人员	18

行政人员	88
合计	165
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	6
本科	101
大专	43
其他	15
合计	165

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

以公司经营发展战略为牵引，以市场化为原则，以业务增长和价值创造为核心，分析各业务关键目标，通过组织绩效管理体系向下贯彻传导战略要求，纵向对齐横向协同互锁，形成组织关键的战略牵引指标。基于各单位战略定位，明确差异化的绩效导向、匹配差异化的绩效体系，以差异化的权重设置牵引业务落实集团要求，针对性的持续改善经营短板，提升价值贡献。

## (三) 培训计划

适用 不适用

以组织发展、业务需求为导向，持续加强学习型组织建设。围绕业务需求，有针对性地策划、组织相应的赋能课程，落实好课程实施及后评估。通过内部优秀标杆挖掘、内部绩优贡献者经验分享、学员间实践转化交流等多种定制化、速赢化赋能方式，助力业务拓展、组织能力升级，快速提升资源集团全球化业务经营和管理能力。结合干部 CCV（贡献、能力、价值观）、行政辅助员工 CCA（贡献、能力、态度）评价模型、销售人员量化评价标准（业绩增长、业绩目标达成等）以及员工的工作饱和度，对员工综合表现进行持续、即时盘点，对于人才盘点中发现的共性能力短板，开展针对性地赋能，提升能力弱项。同时，为绩优、高潜的干部、年轻骨干提供成长平台和多业务岗位轮岗机会，快速积累多区域、多业务领域经验，提升综合业务能力。

## (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

1、报告期内，公司未发生现金分红政策的制定或调整情况。

2、报告期内现金分红政策执行情况

报告期内，根据公司 2023 年年度股东大会审议通过的 2023 年度利润分配方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），扣除目前公司回购专用证券账户的股份 9,248,500 股

后参与分配股数共 691,257,744 股，派发现金红利总额为 41,475,464.64 元（含税），该利润分配事项已于 2024 年 5 月 29 日实施完毕。

公司严格按照法律法规、《公司章程》及股东大会决议的要求实行利润分配，决策程序和机制完备，分红标准和比例明确，能够充分保护中小投资者的合法权益。

**(二) 现金分红政策的专项说明**

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

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

√适用 □不适用

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
公司 2024 年度实现营业收入 361,061.31 万元，归属于母公司所有者的净利润 4,086.29 万元。公司正处于转型加速推进的关键期，主营业务属于资金密集型行业，资金是影响公司发展的重要因素。为保障长远发展并实现战略目标，需储备相应资金支持后续生产运营的持续投入，	公司未分配利润将用于项目投资、生产经营等方面的使用，减少财务费用支出，提高抵抗资金周转风险能力，为 2025 年经营发展提供有力的资金支持。

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
现金分红金额（含税）	0
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	40,862,860.78
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	0
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	34,995,092.00
合计分红金额（含税）	34,995,092.00
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	85.64

公司于 2024 年 2 月起历时 6 个月披露并实施完成回购公司股份计划，共计回购股份 924.85 万股，占公司总股本的比例为 1.32%，回购金额 3,499.51 万元（不含佣金等交易费用）。

**(五) 最近三个会计年度现金分红情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	111,526,089.04
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	111,526,089.04
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	172,317,560.56
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	64.72
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	40,862,860.78
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	2,734,839,547.37

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### （一）相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2024年8月15日，公司召开第九届董事会第二十五次会议和第九届监事会第十八次会议审议通过《关于<公司2024年度超额奖励金计划方案>的议案》。	详见2024年8月16日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的公司2024-033号和2024-034号公告
2024年9月3日，公司2024年第二次临时股东大会审议通过《公司2024年度超额奖励金计划方案》。	详见2024年9月4日在上海证券交易所（www.sse.com.cn）披露的公司临2024-037号公告

### （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### （三）董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### （四）报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

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

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

具体详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《公司 2024 年度内部控制自我评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、子公司章程和公司各项内控制度的要求，指导子公司规范经营，加强内部管理，维护各投资人的合法权益，促进子公司持续、健康发展。

## 十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了带强调事项段的无保留意见的内部控制审计报告。详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《公司 2024 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：带强调事项段的无保留意见

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

存在的问题：公司与间接控股股东卧龙控股共用 logo（已注册商标），logo 为卧龙控股所有。

整改情况：公司间接控股股东卧龙控股已于 2021 年 4 月 30 日将拥有的 WOLONG 企业标识（logo）授权子公司无偿使用。

## 十六、其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	0

#### (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) 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

##### 1、践行绿色理念，打造生态工程

公司以绿色环保为核心，从设计、施工到运营全周期贯彻环保措施，致力于减少建筑对环境的影响。通过优化施工方案，减少开挖和填埋，避免水土流失；优先使用电动或低排放设备，降低能源消耗；设置雨水收集系统，用于工地降尘或车辆清洗，减少水资源浪费。在材料选择上，优先采用可再生、可回收或本地生产的建筑材料，精确计算用量，优化切割工艺，减少浪费。施工过程中，定期洒水降尘，覆盖裸露土方，使用低噪声设备，合理安排施工时间，控制噪声污染。工地临时设施采用环保材料，确保通风采光，提升环保化水平。同时，公司通过智能化与数字化管理优化施工流程，减少资源浪费，并加强对工人和管理人员的绿色施工培训，全面提升环保意识。

##### 2、强化风险管理，创建绿色建筑

公司在设计中明确绿色建筑目标，确保建筑全生命周期对环境的影响最小化，优化能源、水、材料等资源的使用，提升室内环境质量，保障居住者的健康与舒适。在节地与室外环境方面，利

用本地植物减少灌溉需求，通过绿化屋顶、透水铺装等方式降低建筑对周围环境的热影响。在节能与能源利用上，利用自然通风、采光和隔热减少能耗，采用节能电器、LED照明，并整合太阳能等可再生能源，减少对化石燃料的依赖。在节水与水资源利用上，安装低流量水龙头、节水马桶等设备，通过雨水收集系统和灰水处理技术，减少淡水消耗。在节材与材料资源利用上，使用可再生、可回收或本地生产的建筑材料，优化设计以减少浪费，采用模块化施工方法，选择耐久材料，延长建筑使用寿命。在室内环境质量上，使用低挥发性有机化合物材料，确保良好通风，最大化利用自然光，采用隔音材料，减少噪音污染，提升居住舒适度。

### 3、践行绿色办公，共建可持续未来

公司积极践行绿色办公理念，致力于减少办公过程中的资源消耗和环境污染。在办公场所方面，采用节能灯具、节水器具等环保设备，有效降低能耗和水耗。在办公用品方面，鼓励员工使用电子文档，减少纸质文件打印，同时推广可循环使用的办公用品，减少资源浪费。在出行方面，提倡员工采用公共交通、骑行或步行等低碳出行方式，减少碳排放，提升员工的环保意识和社会责任感。

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	0
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	无

具体说明

适用 不适用

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

详见同日刊登于上海证券交易所网站的《公司 2024 年度社会责任报告》。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

### 三、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

具体说明

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	是否有履行期限	承诺期限	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	长期	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	卧龙置业	保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50% 股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。	长期	否	长期	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	解决关联交易	卧龙置业	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依	长期	否	长期	是	不适用	不适用

			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。						
与重大资产重组相关的承诺	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	长期	是	不适用	不适用
其他承诺	盈利预测及补偿	卧龙控股	2022年至2024年，若上海矿业经审计净利润数低于预测净利润数额（894.84万元、811.38万元、850.76万元），卧龙控股将作出现金补偿。	2022.01.20	是	2022年至2024年	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	卧龙控股	针对卧龙控股控股子公司浙江卧龙矿业有限公司与卧龙资源集团股份有限公司控股子公司上海矿业构成同业竞争，卧龙控股将认真落实《上市公司治理准则》有关要求，积极履行股东义务，承诺在5年内解决同业竞争问题。	2024.01.15	是	2024年至2028年	是	不适用	不适用

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

公司收购上海矿业 100%股权暨关联交易事项设置盈利补偿机制，即本次交易完成后未来三年（2022 年~2024 年），若上海矿业经审计净利润数低于公司《关于回复上海证券交易所对公司有关关联收购事项的问询函的公告》（公告编号：临 2022-007）中预测净利润数额（894.84 万元、811.38 万元、850.76 万元），卧龙控股将作出现金补偿。

根据盈利补偿机制规定，上海矿业 2024 年经审计净利润数不低于 850.76 万元。根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《卧龙资源集团股份有限公司关于卧龙矿业（上海）有限公司 2024 年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》（中兴华核字（2025）第 510005 号），上海矿业 2024 年度业绩承诺指标完成情况如下：

单位：万元 币种：人民币

项目	2024 年度承诺数	2024 年度实现数	承诺完成率（%）
净利润	850.76	5,518.52	648.66

上海矿业 2024 年度实现的净利润为 5,518.52 万元，差额为 4,667.76 万元，实现率为 648.66%，实现 2024 年度业绩承诺。本次不涉及商誉减值。

**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、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**

适用  不适用

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

**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

适用  不适用

具体内容详见“第十节 财务报告”之“五 40.重要会计政策和会计估计的变更”。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用  不适用

**(四) 审批程序及其他说明**

适用 不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	110
境内会计师事务所审计年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	黄明、许旭光
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	1

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

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

适用 不适用

2024年5月7日，公司2023年年度股东大会审议通过《关于2023年度审计机构费用及聘任公司2024年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的议案》，聘任中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2024年度财务报告审计机构和内部控制审计机构。

**审计期间改聘会计师事务所的情况说明**

适用 不适用

**审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明**

适用 不适用

**七、面临退市风险的情况**

**(一) 导致退市风险警示的原因**

适用 不适用

**(二) 公司拟采取的应对措施**

适用 不适用

**(三) 面临终止上市的情况和原因**

适用 不适用

**八、破产重整相关事项**

适用 不适用

**九、重大诉讼、仲裁事项**

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

**十、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

具体内容详见“第四节 公司治理”之“四（五）近三年受证券监管机构处罚的情况说明”。

**十一、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。

**十二、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 50.00 万元。	详见 2024 年 4 月 12 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2024-017 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和后勤服务，公司全资子公司绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司的分公司绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司万豪酒店分公司，为卧龙控股及其子公司、卧龙电驱及其子公司提供包括但不限于酒店商品及劳务服务等，全年收取费用 1,684.16 万元。	详见 2024 年 4 月 12 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2024-017 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 50.00 万元。	详见 2024 年 4 月 12 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2024-017 公告。
公司接受卧龙控股、卧龙电驱及其下属子公司提供劳务等服务，全年支付劳务等费用为人民币 610.80 万元。	详见 2024 年 4 月 12 日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临 2024-017 公告。

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易**

**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

适用 不适用

**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**

适用 不适用

具体内容详见“第六节 重要事项”之“一（三）业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响”。

**(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

**(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**

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保 起始日	担保 到期日	担保类 型	担保物(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
本公司	公司本部	卧龙控股	30,000.00	2023-03-30	2023-03-30	2025-03-30	连带责 任担保	无	否	否	0	是	是	间接控 股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									0.00					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									30,000.00					
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计									32,930.00					
报告期末对子公司担保余额合计（B）									55,930.00					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														

担保总额 (A+B)	85,930.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	22.87
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	30,000.00
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)	55,930.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	85,930.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>1、公司于2023年1月3日召开2023年第一次临时股东大会审议通过《关于为间接控股股东提供担保的议案》，同意公司为卧龙控股在国家开发银行浙江省分行办理的《人民币资金借款合同》提供连带责任保证担保，担保的主债权金额为3亿元，卧龙控股将为本次担保提供保证方式的反担保。</p> <p>2、公司于2024年5月7日召开2023年年度股东大会审议通过《关于2024年度为公司下属子公司提供担保的议案》，同意公司为控股子公司上海矿业提供金额不超过6亿元人民币的担保。上述担保期限为本次年度股东大会审议通过之日起至下年度股东大会召开之日止，本次担保方式为连带责任保证担保。</p> <p>3、公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2024年12月31日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为123,315.07万元，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。</p>

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 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、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

#### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

#### (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	19,391
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	23,335

#### (二) 截至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（不含通过转融通出借股份）							
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	44.84	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	0	97,595,278	13.93	0	无	0	境内非国有法人
王杰	-2,167,700	10,952,300	1.56	0	无	0	未知
朱伟	-1,082,140	8,708,000	1.24	0	无	0	未知
刘卫凯	199,300	8,498,400	1.21	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
叶兰芳	0	5,631,512	0.80	0	无	0	未知
陈加根	0	4,473,600	0.64	0	无	0	未知
虞伟庆	1,339,100	4,350,000	0.62	0	无	0	未知
李青	1,973,601	3,318,695	0.47	0	无	0	未知

前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

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	10,952,300	人民币普通股	10,952,300
朱伟	8,708,000	人民币普通股	8,708,000
刘卫凯	8,498,400	人民币普通股	8,498,400
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	人民币普通股	8,184,610
叶兰芳	5,631,512	人民币普通股	5,631,512
陈加根	4,473,600	人民币普通股	4,473,600
虞伟庆	4,350,000	人民币普通股	4,350,000
李青	3,318,695	人民币普通股	3,318,695
前十名股东中回购专户情况说明	公司回购专用证券账户持有 9,248,500 股（持股比例 1.32%）。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	（1）卧龙控股为公司控股股东卧龙置业的一致行动人；（2）公司控股股东卧龙置业与其他股东之间（除卧龙控股外）不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；（3）除上述情况外，公司未知前十名股东和前十名无限售流通股股东之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

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
上述股东关联关系或一致行动的说明					

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

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

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

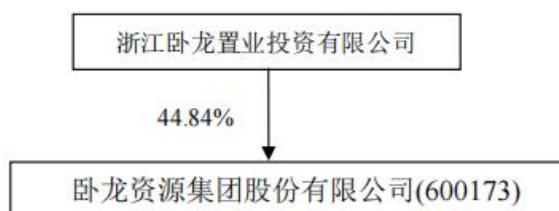
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1、 法人

适用 不适用

2、 自然人

适用 不适用

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

3、 公司不存在实际控制人情况的特别说明

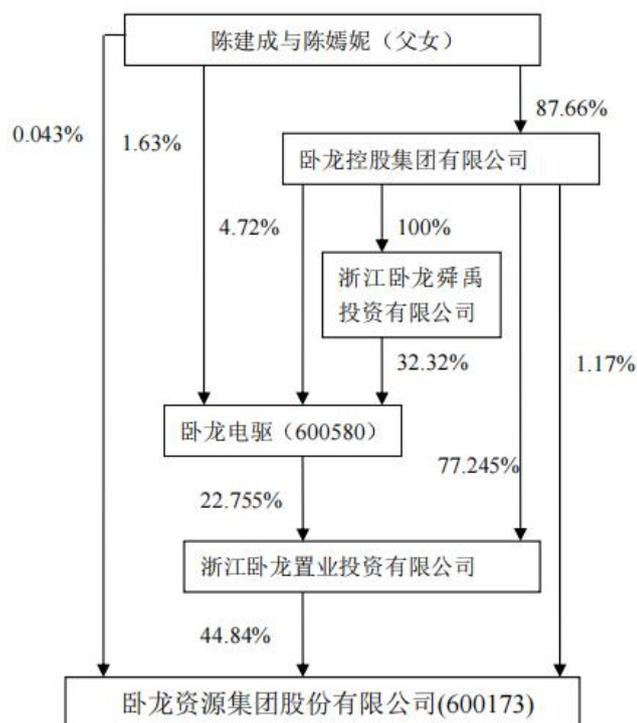
适用 不适用

4、 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

陈建成通过其控制的卧龙控股控制卧龙置业，对公司进行实际控制。即陈建成持有卧龙控股 48.93%的股权，陈建成先生的女儿陈嫣妮女士持有卧龙控股 38.73%的股权。卧龙控股持有公司控股股东卧龙置业的 77.245%股权。卧龙置业持有公司 44.84%的股权，卧龙控股持有公司 1.17%的股权，陈建成和陈嫣妮合计直接持有公司 0.043%的股权，公司控股股东及其一致行动人合计持有公司 46.05%的股权。

五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

**七、股份限制减持情况说明**

适用 不适用

**八、股份回购在报告期的具体实施情况**

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

回购股份方案名称	“提质增效重回报”及以集中竞价交易方式回购公司股份方案
回购股份方案披露时间	2024年2月7日
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	1.32
拟回购金额	3,499.51
拟回购期间	2024年2月7日~2024年8月6日
回购用途	用于员工持股计划或股权激励
已回购数量(股)	9,248,500
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有)	不适用
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	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、公司债券（含企业债券）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

#### 审计报告

中兴华审字（2025）第 510009 号

卧龙资源集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了卧龙资源集团股份有限公司（以下简称“公司”）的财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了卧龙资源公司 2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2024 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

##### （一）收入确认

##### 1、事项描述

如合并财务报表附注五、34 和七、61 所述，2024 年度公司实现营业收入 3,610,613,118.74 元。由于营业收入是卧龙资源公司的关键业绩指标之一，对财务报表影响重大，故将收入确认识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

（1）测试和评价与收入确认相关的关键内部控制设计和运行的有效性，复核相关会计政策是否正确且一贯运用；

（2）房地产业务检查房产标准买卖合同条款；贸易业务检查贸易销售合同，包括交易内容、定价原则、交付方式、结算条件等重要条款；以评价公司收入确认政策是否符合会计准则的相关规定；

(3) 根据公司收入确认政策, 选取样本, 对收入进行细节测试, 房地产业务包括检查楼盘竣工验收报告、业主验收表、销售合同及网签备案情况、收款凭证等原始单据; 贸易业务包括交易内容、定价原则、交付方式、结算条件等重要条款, 以评价销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认;

(4) 就资产负债表日前后确认销售收入的项目, 选取样本, 检查可以证明收入确认条件的支持性文件, 以评价相关收入是否在恰当的期间确认。

## (二) 存货跌价准备的计提

### 1、事项描述

如合并财务报表附注五、16和七、10所述, 截至2024年12月31日, 公司存货的账面余额3,674,451,842.32元, 账面价值3,442,220,012.33元, 账面价值占资产总额的比例为58.60%。存货按照成本与可变现净值孰低计量, 对成本高于可变现净值的, 计提存货跌价准备, 计入当期损益。存货可变现净值的估计依据管理层的判断和估计, 例如对售价的估计参考了近期销售价格或同类的市场成交价格等。由于存货金额重大, 而且存货可变现净值的确定涉及会计估计, 我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

(1) 测试和评价与存货跌价准备相关的关键内部控制设计和运行的有效性, 复核相关会计政策是否正确且一贯运用;

(2) 对房地产业务主要存货项目进行实地勘察, 并询问管理层项目开发进度和最新预测所反映的预计总成本;

(3) 对贸易业务存货选取样本实施监盘, 观察贸易商品的存放状态, 关注呆滞残次存货是否被识别;

(4) 评价管理层可变现净值的估值方法, 对平均售价有关的关键估计和假设, 与市场可获取数据和公司销售预算进行比较;

(5) 获取存货跌价准备计算表, 复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理, 关注计算结果是否出现重大差异。检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等, 分析存货跌价准备计提是否充分。

## (三) 长期股权投资减值损失确认与计量

### 1、事项描述

如合并财务报表附注五、19和七、17所述, 截至2024年12月31日, 公司长期股权投资账面价值585,022,200.35元, 占资产总额的9.96%, 其中对广州君海网络科技有限公司的长期股权投资账面价值513,360,000.00元, 本期计提长期股权投资减值准备25,187,670.33元。公司对上述股权投资按照可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。由于在确定长期股权投资可收回金额时涉及重大的管理层判断, 因此, 我们将长期股权投资减值损失确认与计量识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 我们获取并复核了管理层评价股权投资是否存在减值迹象所依据的资料，考虑了管理层评价减值迹象存在的恰当性；

(2) 取得管理层对可收回金额测算的相关资料，对测算可收回金额时所依据的测算模型、未来现金流量预测数据和折现率进行了复核，并对可收回金额计算的准确性进行了核对；

(3) 取得公司聘请的外部估值专家出具的评估报告，与公司聘任的估值专家进行访谈，对其客观性、独立性和专业胜任能力进行评价；

(4) 我们聘请估值专家复核管理层及公司估值专家在评估可收回金额时运用的基本假设、估值方法、重大估计及判断的合理性。

## 四、其他信息

公司管理层对其他信息负责。其他信息包括公司 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算卧龙资源公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：黄明  
(项目合伙人)

中国·北京

中国注册会计师：许旭光

2025年4月8日

二、财务报表

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	467,590,390.20	674,146,364.92
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	2,321,965.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	58,988,778.03	92,041,093.93
应收款项融资			
预付款项	七、8	82,053,121.44	13,776,830.90
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、9	24,879,739.22	28,393,261.81
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、10	3,442,220,012.33	3,561,480,966.44
其中：数据资源			
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	274,005,038.78	309,262,301.13
流动资产合计		4,352,059,045.00	4,679,100,819.13
<b>非流动资产：</b>			
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	585,022,200.35	605,010,161.70
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	50,136,846.37	73,040,009.36

投资性房地产	七、20	357,571,500.00	45,666,600.00
固定资产	七、21	487,346,584.39	503,281,253.15
在建工程	七、22		233,640,747.24
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25		232,452.42
无形资产	七、26	1,165,730.94	3,411,477.48
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	七、29	37,654,498.19	33,651,444.90
其他非流动资产	七、30	3,509,433.97	23,056,603.75
非流动资产合计		1,522,406,794.21	1,520,990,750.00
资产总计		5,874,465,839.21	6,200,091,569.13
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	415,390,560.61	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	七、33	9,289,221.37	493,333.92
衍生金融负债			
应付票据	七、35		800,000.00
应付账款	七、36	623,735,774.19	666,279,061.49
预收款项	七、37	72,447,816.48	32,849,607.95
合同负债	七、38	461,345,413.52	987,364,762.54
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	12,161,842.22	13,660,732.65
应交税费	七、40	279,186,604.79	438,313,232.85
其他应付款	七、41	44,659,269.74	61,582,830.68
其中：应付利息			
应付股利		3,153,570.19	113,000.00
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	七、43	52,668,900.00	
其他流动负债	七、44	25,744,410.60	87,953,031.53
流动负债合计		1,996,629,813.52	2,289,296,593.61
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	101,431,186.60	100,000,000.00
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、29	6,040,876.69	6,252,951.65
其他非流动负债			
非流动负债合计		107,472,063.29	106,252,951.65
负债合计		2,104,101,876.81	2,395,549,545.26
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	700,506,244.00	700,506,244.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	13,063,674.68	11,834,955.77
减：库存股	七、56	34,995,092.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	312,005,715.59	312,005,715.59
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,767,150,041.22	2,767,714,074.16
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,757,730,583.49	3,792,060,989.52
少数股东权益		12,633,378.91	12,481,034.35
所有者权益（或股东权益）合计		3,770,363,962.40	3,804,542,023.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,874,465,839.21	6,200,091,569.13

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

会计机构负责人：陈群芬

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		31,184,022.80	84,827,503.51
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十九、1	4,258,018.61	2,022,327.97
应收款项融资			
预付款项		8,687,899.80	9,340,811.68
其他应收款	十九、2	2,270,656,425.03	1,920,008,156.36
其中：应收利息			
应收股利		47,025,000.00	
存货			1,385,280.00
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			500,000,000.00
其他流动资产			
流动资产合计		2,314,786,366.24	2,517,584,079.52
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十九、3	1,858,227,206.52	2,125,886,806.52
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		1,938,937.35	2,010,851.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
其中：数据资源			

开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		201,189.49	408,125.07
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,878,711,166.25	2,146,649,616.14
资产总计		4,193,497,532.49	4,664,233,695.66
<b>流动负债：</b>			
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		4,444,370.65	1,356,225.54
预收款项			
合同负债			1,697,360.54
应付职工薪酬		2,862,474.38	3,192,141.57
应交税费		1,456,658.95	1,177,093.52
其他应付款		14,260,195.27	638,285,428.34
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			220,656.87
流动负债合计		23,023,699.25	645,928,906.38
<b>非流动负债：</b>			
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		23,023,699.25	645,928,906.38
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		700,506,244.00	700,506,244.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		344,922,130.28	344,922,130.28
减：库存股		34,995,092.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		425,201,003.59	425,201,003.59
未分配利润		2,734,839,547.37	2,547,675,411.41
所有者权益（或股东权益）合计		4,170,473,833.24	4,018,304,789.28
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,193,497,532.49	4,664,233,695.66

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

会计机构负责人：陈群芬

## 合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	七、61	3,610,613,118.74	4,755,572,399.00
其中：营业收入	七、61	3,610,613,118.74	4,755,572,399.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	七、61	3,288,615,513.77	4,351,401,924.19
其中：营业成本	七、61	3,071,723,102.62	4,288,451,358.08
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	78,926,518.06	-42,992,493.17
销售费用	七、63	58,724,969.99	36,369,865.32
管理费用	七、64	74,295,307.05	80,905,608.60
研发费用			
财务费用	七、66	4,945,616.05	-11,332,414.64
其中：利息费用		10,442,577.70	4,299,708.54
利息收入		5,866,663.28	16,073,650.58
加：其他收益	七、67	1,006,314.13	683,104.99
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	2,390,877.48	-32,985,361.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,827,155.51	-34,233,711.10
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-7,719,896.64	-1,082,397.02
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-2,614,818.21	-7,059,594.35
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-200,243,097.12	-125,423,393.67
资产处置收益（损失以“-”号	七、73	17,571.48	

填列)			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		114,834,556.09	238,302,833.45
加：营业外收入	七、74	917,238.34	1,673,271.15
减：营业外支出	七、75	343,882.31	746,129.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		115,407,912.12	239,229,975.29
减：所得税费用	七、76	71,209,341.29	73,345,086.03
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		44,198,570.83	165,884,889.26
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		44,198,570.83	165,884,889.26
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）		40,862,860.78	164,405,093.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,335,710.05	1,479,795.33
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		44,198,570.83	165,884,889.26
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		40,862,860.78	164,405,093.93

(二) 归属于少数股东的综合收益总额		3,335,710.05	1,479,795.33
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.06	0.23
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.06	0.23

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：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

会计机构负责人：陈群芬

母公司利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十九、4	18,428,399.01	24,779,249.49
减：营业成本	十九、4	12,158,600.48	7,886,012.18
税金及附加		790,474.60	570,351.38
销售费用			
管理费用		22,206,434.05	21,128,029.31
研发费用			
财务费用		-952,768.19	-8,090,133.94
其中：利息费用			
利息收入		1,034,752.56	8,194,005.75
加：其他收益		67,131.50	63,041.17
投资收益（损失以“-”号填列）	十九、5	270,948,606.72	224,306,222.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		9,428,070.33	-32,594,051.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-6,100.00	-9,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-25,187,670.33	-55,649,729.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		230,047,625.96	171,995,525.17
加：营业外收入		1,480.00	104,878.77
减：营业外支出		100,044.70	14,599.54
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		229,949,061.26	172,085,804.40
减：所得税费用		1,309,460.66	-408,125.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		228,639,600.60	172,493,929.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		228,639,600.60	172,493,929.47
（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		228,639,600.60	172,493,929.47
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：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

会计机构负责人：陈群芬

## 合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,531,812,756.45	4,922,723,014.97
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		12,398,619.62	81,575,787.89
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	95,182,386.47	118,638,311.41
经营活动现金流入小计		3,639,393,762.54	5,122,937,114.27
购买商品、接受劳务支付的现金		3,607,429,144.27	4,852,629,351.57
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		84,461,693.73	69,694,762.62
支付的各项税费		304,406,305.95	341,282,043.42
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	208,309,560.34	153,062,658.23
经营活动现金流出小计		4,204,606,704.29	5,416,668,815.84
经营活动产生的现金流量净额		-565,212,941.75	-293,731,701.57
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		131,618,373.78	112,319,070.56
取得投资收益收到的现金		7,538,506.00	8,148,349.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		62,006.37	2,192.93
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		139,218,886.15	120,469,613.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		67,415,263.73	219,740,674.74
投资支付的现金		118,376,296.35	127,234,304.56
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		185,791,560.08	346,974,979.30
投资活动产生的现金流量净额		-46,572,673.93	-226,505,366.02
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			6,954,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			6,954,000.00
取得借款收到的现金		920,401,370.52	266,944,139.39
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		920,401,370.52	273,898,139.39
偿还债务支付的现金		453,060,598.23	166,944,139.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,702,659.04	72,713,435.16
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		160,115.44	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	34,995,092.00	356,767.54
筹资活动现金流出小计		537,758,349.27	240,014,342.09
筹资活动产生的现金流量净额		382,643,021.25	33,883,797.30
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		1,261,151.56	347,959.58
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-227,881,442.87	-486,005,310.71
加：期初现金及现金等价物余额		646,666,222.74	1,132,671,533.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		418,784,779.87	646,666,222.74

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

会计机构负责人：陈群芬

## 母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		16,690,655.44	37,274,066.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		219,750,980.99	1,305,977,720.49
经营活动现金流入小计		236,441,636.43	1,343,251,787.16
购买商品、接受劳务支付的现金		8,825,413.64	9,651,232.90
支付给职工及为职工支付的现金		13,396,164.18	12,870,966.96
支付的各项税费		8,108,265.62	5,425,025.38
支付其他与经营活动有关的现金		718,941,008.73	1,454,088,716.03
经营活动现金流出小计		749,270,852.17	1,482,035,941.27
经营活动产生的现金流量净额		-512,829,215.74	-138,784,154.11
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		500,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		35,650,534.17	267,024,999.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		357.50	2,192.93
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		535,650,891.67	267,027,192.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			50,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			50,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		535,650,891.67	217,027,192.92
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
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		41,470,064.64	70,041,624.40

支付其他与筹资活动有关的现金		34,995,092.00	
筹资活动现金流出小计		76,465,156.64	70,041,624.40
筹资活动产生的现金流量净额		-76,465,156.64	-70,041,624.40
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		-53,643,480.71	8,201,414.41
加：期初现金及现金等价物余额		84,827,503.51	76,626,089.10
六、期末现金及现金等价物余额		31,184,022.80	84,827,503.51

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

会计机构负责人：陈群芬

合并所有者权益变动表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	700,506,244.00				11,834,955.77				312,005,715.59		2,767,714,074.16		3,792,060,989.52	12,481,034.35	3,804,542,023.87
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	700,506,244.00				11,834,955.77				312,005,715.59		2,767,714,074.16		3,792,060,989.52	12,481,034.35	3,804,542,023.87
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					1,228,718.91	34,995,092.00					-564,032.94		-34,330,406.03	152,344.56	-34,178,061.47
(一) 综合收益总额											40,862,860.78		40,862,860.78	3,335,710.05	44,198,570.83
(二) 所有者投入和减少资本					956,165.44								956,165.44	60,491.06	1,016,656.50
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					956,165.44							956,165.44	60,491.06	1,016,656.50
4. 其他														
(三) 利润分配														
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														
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					272,553.47	34,995,092.00						-34,722,538.53		-34,722,538.53
四、本期期末余额	700,506,244.00				13,063,674.68	34,995,092.00			312,005,715.59		2,767,150,041.22	3,757,730,583.49	12,633,378.91	3,770,363,962.40

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	700,506,244.00				10,471,357.37				297,364,156.36		2,690,608,997.58		3,698,950,755.31	1,439,405.30	3,700,390,160.61
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	700,506,244.00				10,471,357.37				297,364,156.36		2,690,608,997.58		3,698,950,755.31	1,439,405.30	3,700,390,160.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					1,363,598.40				14,641,559.23		77,105,076.58		93,110,234.21	11,041,629.05	104,151,863.26
(一) 综											164,405,093.93		164,405,093.93	1,479,795.33	165,884,889.26



卧龙资源集团股份有限公司2024年年度报告

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					346,941.90							346,941.90			346,941.90
四、本期期末余额	700,506,244.00				11,834,955.77			312,005,715.59		2,767,714,074.16		3,792,060,989.52	12,481,034.35		3,804,542,023.87

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

会计机构负责人：陈群芬

母公司所有者权益变动表  
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	700,506,244.00				344,922,130.28				425,201,003.59	2,547,675,411.41	4,018,304,789.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	700,506,244.00				344,922,130.28				425,201,003.59	2,547,675,411.41	4,018,304,789.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						34,995,092.00				187,164,135.96	152,169,043.96
（一）综合收益总额										228,639,600.60	228,639,600.60
（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										-41,475,464.64	-41,475,464.64
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-41,475,464.64	-41,475,464.64
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											

卧龙资源集团股份有限公司2024年年度报告

1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他						34,995,092.00				-34,995,092.00	
四、本期期末余额	700,506,244.00				344,922,130.28	34,995,092.00			425,201,003.59	2,734,839,547.37	4,170,473,833.24

项目	2023 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	700,506,244.00				345,064,435.40				407,951,610.64	2,462,481,499.29	3,916,003,789.33
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	700,506,244.00				345,064,435.40				407,951,610.64	2,462,481,499.29	3,916,003,789.33
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-142,305.12				17,249,392.95	85,193,912.12	102,300,999.95
(一) 综合收益总额										172,493,929.47	172,493,929.47

卧龙资源集团股份有限公司2024年年度报告

(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								17,249,392.95	-87,300,017.35	-70,050,624.40
1. 提取盈余公积								17,249,392.95	-17,249,392.95	
2. 对所有者(或股东)的分配									-70,050,624.40	-70,050,624.40
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										-142,305.12
四、本期期末余额	700,506,244.00				344,922,130.28			425,201,003.59	2,547,675,411.41	4,018,304,789.28

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：宋燕

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

卧龙资源集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为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、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。2023年5月12日，公司名称由卧龙地产集团股份有限公司变更为卧龙资源集团股份有限公司。公司统一社会信用代码为91330000668325921R，并于1999年4月15日在上海证券交易所上市，股票代码为600173。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至2024年12月31日，本公司累计发行股本总数700,506,244股，注册资本为700,506,244.00元。注册地址：浙江省绍兴市上虞区经济开发区。总部地址：浙江省绍兴市上虞区曹娥街道复兴西路555号。

本公司及各子公司主要从事房地产开发及销售业务和矿产贸易业务。

本财务报表业经本公司董事会于2025年4月8日决议批准报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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》（2023年修订）的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 2、持续经营

√适用 □不适用

本财务报表以持续经营为基础列报，本公司自报告期末起至少12个月具有持续经营能力。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司及各子公司从事房地产开发及销售业务和矿产贸易业务经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对各项交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见如下各项描述。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2024 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

适用 不适用

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的在建工程	账面价值超过 5,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	账面金额超过 100 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	账面金额超过 200 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	账面金额超过 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	账面金额超过 200 万元
收到或支付的重要的投资活动有关的现金	发生额超过 5,000 万元

### 6、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

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；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，资本公积中股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注五、19“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

### （1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，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开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与

被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、19“长期股权投资”或本附注五、11“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、19（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 9、 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用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。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

## 11、 金融工具

√适用 □不适用

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### （1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据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，将金融资产划分为：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金

和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

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其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### ①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（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

#### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

### (4) 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

### (5) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

#### (7) 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

##### ①减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

##### ②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公

司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

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。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### ③以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，本公司采用的共同信用风险特征包括：合并内关联方组合、账龄组合、出口退税组合、保证金组合，在组合的基础上评估信用风险。

### ④金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

### ⑤各类金融资产信用损失的确定方法

#### a.应收账款及其他应收款

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

房地产业务：

项 目	确定组合的依据
合并范围内关联方组合	本组合为应收本公司合并范围内子公司款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。

贸易业务：

项 目	确定组合的依据
合并范围内关联方组合	本组合为应收本公司合并范围内子公司款项。
账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征。
出口退税组合	本组合为应收出口退税款项。
保证金组合	本组合为日常经营活动中应收取的保证金等应收款项

i、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

房地产业务组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

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至2年（含2年）	10.00	10.00
2至3年（含3年）	30.00	30.00
3至4年（含4年）	50.00	50.00
4至5年（含5年）	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

贸易业务组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

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）	5.00	5.00
1至2年（含2年）	10.00	10.00
2至3年（含3年）	30.00	30.00
3至4年（含4年）	50.00	50.00
4至5年（含5年）	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

基于账龄确认信用风险特征组合的，账龄计算方法按照先进先出法计算确定。

贸易业务中，采用保证金组合计提预期信用损失的组合计提方法：

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
保证金组合	3.00	3.00

ii、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都

不会做出的让步：

- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

## 12、 应收票据

适用 不适用

## 13、 应收账款

适用 不适用

## 14、 应收款项融资

适用 不适用

## 15、 其他应收款

适用 不适用

## 16、 存货

适用 不适用

### 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

#### (1) 存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、拟开发土地、出租开发产品、库存商品、在途物资、发出商品、低值易耗品等。

#### (2) 发出的计价方法

房地产业务：存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，库存材料发出时按加权平均法计价；房地产开发产品发出时按个别认定法计价。

贸易业务：存货发出时按个别认定法计价。

#### (3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

存货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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

#### (1) 开发用地和公共配套设施费的核算方法

##### ①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。

##### ②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。

#### (2) 出租开发产品摊销方法

出租开发产品按照开发产品的成本在产证剩余年限内平均分摊。

#### 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

#### 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

#### 17、合同资产

适用 不适用

#### 18、持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）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，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

#### 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

### 终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主要经营地区；（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计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

### 19、长期股权投资

适用 不适用

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注五、11“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政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。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东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，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东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，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作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而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

### （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本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 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注五、7、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

本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，如果上述交易属于一揽子交易的，将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的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

## 20、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、已出租的建筑物等。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量。本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 21、固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

### (2). 折旧方法

适用 不适用

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

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%
运输设备	年限平均法	5-8	5.00%	11.88-19.00%
固定资产装修	年限平均法	10	5.00%	9.50%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3). 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

### (4). 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 22、 在建工程

适用 不适用

本公司在建工程分为自营方式建造和出包方式建造两种。在建工程在工程完工达到预定可使用状态时，结转固定资产。预定可使用状态的判断标准，应符合下列情况之一：固定资产的实体建造（包括安装）工作已经全部完成或实质上已经全部完成；已经试生产或试运行，并且其结果表明资产能够正常运行或能够稳定地生产出合格产品，或者试运行结果表明其能够正常运转或营业；该项建造的固定资产上的支出金额很少或者几乎不再发生；所购建的固定资产已经达到设计或合同要求，或与设计或合同要求基本相符。

在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

## 23、 借款费用

适用 不适用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### 24、生物资产

适用 不适用

#### 25、油气资产

适用 不适用

#### 26、无形资产

##### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项 目	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
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	直线法
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	直线法

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、27“长期资产减值”。

## 27、长期资产减值

√适用 □不适用

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、使用权资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 28、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报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括培训费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 29、合同负债

√适用 □不适用

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### 30、职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

#### (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，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

### 31、预计负债

√适用 不适用

因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为本公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出本公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，本公司将该项义务确认为预计负债。

本公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 32、股份支付

√适用 □不适用

### (1) 股份支付的会计处理方法

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。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

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

#### ② 以现金结算的股份支付

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确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，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金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

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。

### (2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，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。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

### 33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 34、 收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物

占有该商品；企业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；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司主要从事房地产开发及销售业务和矿产贸易等业务，本公司各类收入确认具体方法如下：

(1) 房地产销售收入

房地产销售收入：在房产完工并业主验收合格，签订了不可逆转的销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明确认销售收入的实现。

(2) 物业出租收入

物业出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 物业管理收入

物业管理收入：本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 贸易业务收入

贸易业务收入：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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。公司稀土贸易中，如相关交易无法认定公司为主要责任人的，公司按照净额法确认相应收入。

**(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法**

适用 不适用

**35、合同成本**

适用 不适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

(3) 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；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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。

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，本公司将对于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。

上述资产减值准备后续发生转回的，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。

### 36、政府补助

√适用 □不适用

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 37、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

资产负债表日，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，转回减记的金额。

本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并；直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

### 38、 租赁

√适用 □不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

本公司租赁资产的类别主要为公司办公的房屋及建筑物。

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内分别确认折旧费用和利息费用。

本公司在租赁期内各个期间采用直线法，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额计入当期费用。

#### ①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内计提折旧；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的相关规定来确定使用权资产是否已发生减值并进行会计处理。

#### ②租赁负债

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：①固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；②取决于指数或比率的可变租赁付款额；③根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项；④购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；⑤行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；

本公司采用租赁内含利率作为折现率；如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入财务费用。该周期性利率是指公司所采用的折现率或修订后的折现率。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面

价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

### ③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产（价值低于 2000 元）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

## 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

### ①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

### ②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本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。

## 39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### （1）套期会计

为规避某些风险，本公司把某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本公司采用套期会计方法进行处理。本公司的套期包括公允价值套期、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期。对确定承诺的外汇风险进行的套期，本公司作为公允价值套期处理。

本公司在套期开始时，正式指定套期工具与被套期项目，并准备关于套期关系和公司从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。此外，在套期开始及之后，本公司会持续地对套期有效性进行评估。

### ①公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得和损失计入其他综合收益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。如果被套期项目是以公允价值计量的，则被套期项目因被套期风险形成的利得或损失，无需调整被套期项目的账面价值，相关利得和损失计入当期损益或者其他综合收益。

当本公司撤销对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使、或不再符合运用套期会计的条件时，终止运用套期会计。

②现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失中属于套期有效的部分作为现金流量套期储备，计入其他综合收益，无效套期部分计入当期损益。

如果预期交易使本公司随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本公司将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期，公司在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

如果预期原计入其他综合收益的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补的，则将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

当本公司对现金流量套期终止运用套期会计时，已计入其他综合收益的累计现金流量套期储备，在未来现金流量预期仍会发生时予以保留，在未来现金流量预期不再发生时，从其他综合收益中转出，计入当期损益。

③境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于套期有效的部分确认为其他综合收益，套期无效部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入其他综合收益的利得和损失，在处置境外经营时，自其他综合收益转出，计入当期损益。

(2) 回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少股东权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

40、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

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
《企业会计准则解释第 17 号》	按财政部规定执行	/
《企业会计准则应用指南汇编 2024》	按财政部规定执行	/
《企业会计准则解释第 18 号》	按财政部规定执行	/

其他说明：

2023年10月25日，财政部发布了《企业会计准则解释第17号》（财会[2023]21号，以下简称解释17号），自2024年1月1日起施行。本公司于2024年1月1日起执行解释17号的规定。执行解释17号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

财政部于2024年3月发布的《企业会计准则应用指南汇编2024》以及2024年12月6日发布的《企业会计准则解释第18号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

**(2). 重要会计估计变更**

适用 不适用

**(3). 2024年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

适用 不适用

**41、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	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、5%

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
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	25
清远市五洲实业投资有限公司	25
上海卧龙资产管理有限公司	25
南防集团上海尼福电气有限公司	25
卧龙矿业（上海）有限公司	25

上海卧龙舜创新能源材料有限公司	25
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	25
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司	25
耀江神马实业（武汉）有限公司	25
绍兴市上虞区卧龙酒店管理有限公司	25
上海卧龙舜和新材料有限公司	25
绍兴卧龙物业管理有限公司	5

## 2、 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、税务总局《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号)和《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号)规定,自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,对小型微利企业减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。本报告期,子公司绍兴卧龙物业管理有限公司实际执行的企业所得税税率为 5%。

## 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	79,500.00	90,938.78
银行存款	417,269,870.79	645,754,591.51
其他货币资金	50,241,019.41	28,300,834.63
合计	467,590,390.20	674,146,364.92

其他说明：

期末使用受限制的货币资金明细如下

项目	期末余额	上年年末余额
冻结的银行存款	4,300.00	
使用需经审批的银行存款	66,448,200.23	55,472,605.75
期货保证金	21,643,889.22	22,932,109.00
信用证保证金	27,157,421.11	4,548,033.18
合计	115,253,810.56	82,952,747.93

**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	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,321,965.00		/
其中：			
衍生金融资产	2,321,965.00		/
合计	2,321,965.00		/

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). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 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

其他说明：

无

**(6). 本期实际核销的应收票据情况**

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

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	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	61,734,451.96	95,583,756.17
1年以内小计	61,734,451.96	95,583,756.17
1至2年	47,040.01	1,244,545.30
2至3年	299,402.43	
5年以上	25,087,306.73	25,087,306.73
合计	87,168,201.13	121,915,608.20

(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	25,087,306.73	28.78	25,087,306.73	100.00		25,087,306.73	20.58	25,087,306.73	100.00	
按组合计提坏账准备	62,080,894.40	71.22	3,092,116.37	4.98	58,988,778.03	96,828,301.47	79.42	4,787,207.54	4.94	92,041,093.93
合计	87,168,201.13	/	28,179,423.10	/	58,988,778.03	121,915,608.20	/	29,874,514.27	/	92,041,093.93

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
客户一	23,784,730.97	23,784,730.97	100.00	预计无法收回
客户二	1,302,575.76	1,302,575.76	100.00	预计无法收回
合计	25,087,306.73	25,087,306.73	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 账龄组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	61,734,451.96	2,997,591.64	4.86
1至2年	47,040.01	4,704.00	10.00
2至3年	299,402.43	89,820.73	30.00
合计	62,080,894.40	3,092,116.37	/

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

具体内容详见公司附注五、11、金融工具（五）金融资产减值。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

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	
坏账准备	29,874,514.27	-1,695,091.17				28,179,423.10
合计	29,874,514.27	-1,695,091.17				28,179,423.10

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
客户一	28,824,895.36		28,824,895.36	33.07	1,441,244.77
客户二	23,784,730.97		23,784,730.97	27.29	23,784,730.97
客户三	18,852,167.34		18,852,167.34	21.63	942,608.37
客户四	12,273,402.09		12,273,402.09	14.08	613,670.10
客户五	1,302,575.76		1,302,575.76	1.49	1,302,575.76
合计	85,037,771.52		85,037,771.52	97.56	28,084,829.97

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

**6、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). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### **(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**

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

其他说明：

无

#### **(5). 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### **7、应收款项融资**

#### **(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

#### **(2). 期末公司已质押的应收款项融资**

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款项融资**

适用 不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 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

其他说明:

无

**(6). 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

**(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:**

适用 不适用

**(8). 其他说明**

适用 不适用

## 8、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	80,731,605.56	98.39	13,396,096.63	97.23
1至2年	954,792.44	1.16	371,723.44	2.70
2至3年	366,723.44	0.45	4,978.16	0.04
3年以上	0.00	0.00	4,032.67	0.03
合计	82,053,121.44	/	13,776,830.90	/

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：

本期无账龄超过一年且金额重大的预付款项。

### (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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	47,667,167.00	58.09
供应商二	19,654,336.44	23.95
供应商三	6,237,564.65	7.60
供应商四	2,156,802.53	2.63
供应商五	1,396,105.52	1.70
合计	77,111,976.14	93.97

其他说明：

无

其他说明：

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	24,879,739.22	28,393,261.81
合计	24,879,739.22	28,393,261.81

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).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5).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

其他说明：

无

#### (6).本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1).应收股利

适用 不适用

#### (2).重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

#### (3).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

#### (4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

#### (5).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

其他说明：

无

#### (6).本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

**(1).按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	10,821,716.95	13,876,442.79
1年以内小计	10,821,716.95	13,876,442.79
1至2年	8,459,764.66	2,238,621.59
2至3年	730,330.86	12,304,459.61
3至4年	10,235,544.63	5,997,032.51
4至5年	5,782,327.51	4,789,770.66
5年以上	18,217,771.50	14,505,322.87
合计	54,247,456.11	53,711,650.03

**(2).按款项性质分类情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
代扣代缴	3,316,491.44	4,654,060.71
员工借款	0.00	1,001,200.00
押金及保证金	37,553,171.82	32,867,582.75
往来款	9,442,100.62	9,447,152.76
出口退税	828,666.44	1,560,352.01
其他	3,107,025.79	4,181,301.80
合计	54,247,456.11	53,711,650.03

**(3).坏账准备计提情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	13,438,780.16		11,879,608.06	25,318,388.22

2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,990,421.97		319,487.41	4,309,909.38
本期转回				
本期转销				
本期核销			260,580.71	260,580.71
其他变动				
2024年12月31日余额	17,429,202.13		11,938,514.76	29,367,716.89

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

具体内容详见公司附注五、11、金融工具（五）金融资产减值。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4).坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	25,318,388.22	4,309,909.38		260,580.71		29,367,716.89
合计	25,318,388.22	4,309,909.38		260,580.71		29,367,716.89

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

#### (5).本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	260,580.71

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明:

适用 不适用

**(6).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
绍兴市上虞区房地产管理中心住宅物业保修金专户	23,012,450.98	42.42	押金及保证金	1至2年; 3至4年; 4至5年; 5年以上。	11,406,955.05
海关保证金	7,216,111.90	13.30	押金及保证金	1年以内	216,483.36
武汉市协力服务中心	6,748,930.00	12.44	往来款	5年以上	6,748,930.00
广州龙海建设集团有限公司	3,337,807.94	6.15	押金及保证金	1年以内; 2至3年; 3至4年; 5年以上。	2,660,476.48
绍兴市越城区房地产管理处	2,592,351.34	4.78	押金及保证金	4至5年	2,073,881.07
合计	42,907,652.16	79.09	/	/	23,106,725.96

**(7).因资金集中管理而列报于其他应收款**

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

10、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
开发成本	2,240,728,225.27	202,178,685.49	2,038,549,539.78	2,464,685,354.01	41,384,570.04	2,423,300,783.97
开发产品	848,786,575.19	30,053,144.50	818,733,430.69	863,261,652.77	27,016,498.43	836,245,154.34
拟开发土地	71,081,504.45		71,081,504.45	125,995,135.42		125,995,135.42
出租开发产品	67,697,344.52		67,697,344.52	52,452,499.78		52,452,499.78
库存商品	106,892,721.27		106,892,721.27	69,476,158.76		69,476,158.76
在途物资	339,265,471.62		339,265,471.62	54,011,234.17		54,011,234.17
合计	3,674,451,842.32	232,231,829.99	3,442,220,012.33	3,629,882,034.91	68,401,068.47	3,561,480,966.44

其中：

(1) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	期末数	上年年末数
清远博仕苑	2024年12月	2027年7月	88,000	112,249,770.59	34,949,623.14
清远博睿苑一期	2021年12月	已竣工	70,000		607,712,165.92
清远博睿苑二期	2023年9月	2026年8月	50,000	227,447,611.68	
武汉万诚府	2021年6月	2025年12月	148,000	829,037,504.66	836,690,264.65
卧龙·石泗里	2022年12月	2025年8月	117,000	1,071,993,338.34	985,333,300.30
合计	/	/	/	2,240,728,225.27	2,464,685,354.01

## (2) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
天香南园（华庭商铺）	2007年至2013年	10,140,572.69			10,140,572.69
天香南园一期	2018年	6,530,238.22			6,530,238.22
天香南园二期	2019年	1,326,751.93		81,828.44	1,244,923.49
天香南园三期	2020年	15,103,871.05		1,756,635.60	13,347,235.45
武汉丽景湾一期	2005年	7,009,474.33		239,617.69	6,769,856.64
武汉丽景湾二期	2009年	35,129.76		35,129.76	
武汉丽景湾六期	2014年	54,504.58		54,504.58	
武汉东方郡	2020年至2021年	30,581,296.44		4,311,279.34	26,270,017.10
墨水湖边	2014年至2018年	5,423,582.98		4,096,408.08	1,327,174.90
武汉万诚府	2023年	198,033,558.62		67,830,038.13	130,203,520.49
五洲世纪城一期	2012年	8,081,574.71		2,017,157.63	6,064,417.08
五洲世纪城二期	2015年	34,924,391.45		5,733,011.30	29,191,380.15
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	29,480,974.60		1,121,542.26	28,359,432.34
清远博文苑	2020年	30,790,518.45		1,458,460.34	29,332,058.11
清远博学苑	2022年	50,596,482.31	5,906,565.68	11,455,508.95	45,047,539.04
义乌商贸城 A3 号楼	2023年	53,005,258.24		21,065,925.97	31,939,332.27
清远博睿苑一期	2024年		636,389,102.73	358,396,578.80	277,992,523.93
上虞东方郡	2021年	1,113,335.08		1,113,335.08	
上虞万诚府	2023年	208,627,996.06		176,003,784.04	32,624,212.02
合计	/	863,261,652.77	642,295,668.41	656,770,745.99	848,786,575.19

(3) 拟开发土地明细情况

项目	土地面积 (m <sup>2</sup> )	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	59,678.79	81,782.87	2025年及以后	71,081,504.45	125,995,135.42
合计	59,678.79	81,782.87		71,081,504.45	125,995,135.42

(4) 出租开发产品明细情况

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	9,028,658.78		1,027,129.04		43,719,962.49	10,055,787.82
天香南园(华庭商铺)	2013年	19,217,033.78	1,455,837.71		53,762.34		19,217,033.78	1,509,600.05
清远义乌商贸城 A3#	2023年			16,409,243.72	83,507.60		16,409,243.72	83,507.60
合计		62,936,996.27	10,484,496.49	16,409,243.72	1,164,398.98		79,346,239.99	11,648,895.47

**(2). 确认为存货的数据资源**

适用 不适用

**(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

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		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	41,384,570.04	160,794,115.45				202,178,685.49
开发产品	27,016,498.43	14,261,311.34		11,224,665.27		30,053,144.50
合计	68,401,068.47	175,055,426.79		11,224,665.27		232,231,829.99

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

**(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据**

适用 不适用

存货项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售转出	其他减少	
天香南园（华庭商铺）	3,719,905.42				3,719,905.42
五洲世纪城	2,041,601.05		1,337,132.82		704,468.23
耀江神马	292,233.22		11,824.54		280,408.68
墨水湖边	387,314.87		230,141.85		157,173.02
天香南园	1,553,009.56		129,081.63		1,423,927.93
卧龙·石泗里	311,111.11	3,935,564.80			4,246,675.91
合计	8,305,175.23	3,935,564.80	1,708,180.84		10,532,559.19

**(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**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

**一年内到期的债权投资**

适用 不适用

**一年内到期的其他债权投资**

适用 不适用

一年内到期的非流动资产的其他说明：

无

**13、其他流动资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	172,038,952.01	213,328,584.36
土地增值税	24,965,418.52	60,496,894.26
企业所得税	19,312,460.69	25,793,807.75
城建税	2,311,480.92	3,513,307.11
合同取得成本	14,327,543.59	3,594,098.86
教育费附加	1,195,657.83	1,975,869.35
预缴其他税金	490,693.37	559,739.44
贸易代垫款项	39,362,831.85	
合计	274,005,038.78	309,262,301.13

其他说明：

无

**14、债权投资**

**(1). 债权投资情况**

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**15. 其他债权投资**

**(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

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

各阶段划分依据和减值准备计提比例：

无

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

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). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

**(4). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(5). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
君海网络	536,019,600.00			9,428,070.33			-6,900,000.00	-25,187,670.33		513,360,000.00	276,667,615.16
金源稀土	68,990,561.70			2,399,085.18		272,553.47				71,662,200.35	
小计	605,010,161.70			11,827,155.51		272,553.47	-6,900,000.00	-25,187,670.33		585,022,200.35	276,667,615.16
合计	605,010,161.70			11,827,155.51		272,553.47	-6,900,000.00	-25,187,670.33		585,022,200.35	276,667,615.16

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的资产评估报告，截至2024年12月31日，公司持有的广州君海网络科技有限公司46%股权的公允价值为513,360,000.00元，本期计提长期股权投资减值准备25,187,670.33元。

根据资产评估报告和相关评估底稿，本次评估方法为收益法，评估值按预计未来现金流量的现值确定，预测期的年限、预测期及稳定期的关键参数及其确定依据情况如下：

本次评估预测期为五年，稳定期经营数据与第五年数据相等，无永续增长，不采用永续增长模型。预测期及稳定期的关键参数：

收入预测：企业根据现有游戏的收入经营模式（买量或分发）、游戏取得途径（自研或代理）、参考历史年度分成水平，对预测期前三年的收入进行预测；第四年与第五年与第三年数据一致；成本、费用预测：根据历史年度该费用的支出情况，结合公司预测年度变化情况进行预测。折现率为 11.49%，系利用可比上市公司的数据采取 WACC 模型计算所得。

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
君海网络	538,547,670.33	513,360,000.00	-25,187,670.33	5	收入预测；成本、费用预测、折现率	收入预测；成本、费用预测、折现率	企业根据现有游戏的收入经营模式（买量或分发）、游戏取得途径（自研或代理）、平均分成水平；成本、费用预测：根据历史年度该费用的支出情况
金源稀土	71,662,200.35	71,662,200.35					
合计	610,209,870.68	585,022,200.35	-25,187,670.33	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

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). 本期存在终止确认的情况说明**

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
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	50,136,846.37	73,040,009.36
其中：权益工具投资	50,136,846.37	73,040,009.36
合计	50,136,846.37	73,040,009.36

其他说明：

适用 不适用

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	45,666,600.00	45,666,600.00
二、本期变动	311,904,900.00	311,904,900.00
加：在建工程转入	308,025,260.65	308,025,260.65
加：无形资产转入	2,125,613.54	2,125,613.54
减：处置		
公允价值变动	1,754,025.81	1,754,025.81
三、期末余额	357,571,500.00	357,571,500.00

截至 2024 年 12 月 31 日，无抵押或担保的投资性房地产。本公司的投资性房地产主要为房产与建筑物，并以经营租赁的形式租给第三方。由于本公司的投资性房地产（清远义乌商贸城以及卧龙智能产业园）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式对投资性房地产进行后续计量，并聘请资产评估机构定期进行评估。期末投资性房地产公允价值由中联资产评估集团（浙江）有限公司出具《浙联评报字【2025】第 42 号》和《浙联评报字【2025】第 43 号》评估报告确认。

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

(3). 转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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	487,346,584.39	503,281,253.15
固定资产清理		
减：减值准备		
合计	487,346,584.39	503,281,253.15

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用及办公设备	运输设备	固定资产装修	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	479,390,197.60	12,527,832.17	16,656,841.08	18,280,081.32	526,854,952.17
2.本期增加金额		120,778.75			120,778.75
(1) 购置		120,778.75			120,778.75
3.本期减少金额		850,765.48	221,700.00		1,072,465.48
(1) 处置或报废		850,765.48	221,700.00		1,072,465.48
4.期末余额	479,390,197.60	11,797,845.44	16,435,141.08	18,280,081.32	525,903,265.44
二、累计折旧					
1.期初余额	3,458,997.21	5,458,051.95	14,222,497.93	434,151.93	23,573,699.02
2.本期增加金额	12,465,903.97	1,393,562.72	407,681.64	1,736,607.73	16,003,756.06
(1) 计提	12,465,903.97	1,393,562.72	407,681.64	1,736,607.73	16,003,756.06
3.本期减少金额		810,159.03	210,615.00		1,020,774.03
(1) 处置或报废		810,159.03	210,615.00		1,020,774.03
4.期末余额	15,924,901.18	6,041,455.64	14,419,564.57	2,170,759.66	38,556,681.05
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					

3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	463,465,296.42	5,756,389.80	2,015,576.51	16,109,321.66	487,346,584.39
2.期初账面价值	475,931,200.39	7,069,780.22	2,434,343.15	17,845,929.39	503,281,253.15

**(2).暂时闲置的固定资产情况**

适用 不适用

**(3).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	917,200.76
合计	917,200.76

**(4).未办妥产权证书的固定资产情况**

适用 不适用

**(5).固定资产的减值测试情况**

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		233,640,747.24
合计		233,640,747.24

其他说明：

适用 不适用

**在建工程**

**(1).在建工程情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
卧龙智能产业园				233,640,747.24		233,640,747.24
合计				233,640,747.24		233,640,747.24

**(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
卧龙智能产业园	308,025,260.65	233,640,747.24	74,384,513.41	308,025,260.65			100.00	100.00%				自有资金
合计	308,025,260.65	233,640,747.24	74,384,513.41	308,025,260.65			/	/			/	/

**(3).本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

**(4).在建工程的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 工程物资

### (1).工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

### (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

### (2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

### (3). 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

### (1) 油气资产情况

适用 不适用

### (2) 油气资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

无

## 25、使用权资产

### (1) 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	697,357.08	697,357.08
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
(1)租赁到期	697,357.08	697,357.08
4.期末余额	697,357.08	697,357.08
二、累计折旧		
1.期初余额	464,904.66	464,904.66
2.本期增加金额	232,452.42	232,452.42
(1)计提	232,452.42	232,452.42
3.本期减少金额	697,357.08	697,357.08
(1)租赁到期	697,357.08	697,357.08
4.期末余额		
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值		
2.期初账面价值	232,452.42	232,452.42

### (2) 使用权资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

无

## 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	其他	合计
一、账面原值				
1.期初余额	3,773,277.00	1,143,423.40	660,800.00	5,577,500.40

2.本期增加金额		1,051.35		1,051.35
(1)购置		1,051.35		1,051.35
3.本期减少金额	3,773,277.00			3,773,277.00
(1)转入投资性房地产	3,773,277.00			3,773,277.00
4.期末余额		1,144,474.75	660,800.00	1,805,274.75
<b>二、累计摊销</b>				
1.期初余额	1,584,775.46	581,247.46		2,166,022.92
2.本期增加金额	62,888.00	58,296.35		121,184.35
(1)计提	62,888.00	58,296.35		121,184.35
3.本期减少金额	1,647,663.46			1,647,663.46
(1)转入投资性房地产	1,647,663.46			1,647,663.46
4.期末余额		639,543.81		639,543.81
<b>三、减值准备</b>				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				
4.期末余额				
<b>四、账面价值</b>				
1.期末账面价值		504,930.94	660,800.00	1,165,730.94
2.期初账面价值	2,188,501.54	562,175.94	660,800.00	3,411,477.48

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是0.00%

**(2). 确认为无形资产的数据资源**

适用 不适用

**(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

适用 不适用

**(4). 无形资产的减值测试情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

使用寿命不确定的无形资产：上海市汽车牌照期末账面价值 660,800.00 元；

判断依据：本公司认为在可预见的将来该汽车牌照将会持续使用并带给本公司预期的经济利益流入，无法预见该汽车牌照为本公司带来经济利益的期限，故其使用寿命是不确定的。

**27、商誉**

**(1). 商誉账面原值**

适用 不适用

**(2). 商誉减值准备**

适用 不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**28、长期待摊费用**

适用 不适用

**29、递延所得税资产/ 递延所得税负债**

**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	49,902,988.29	12,475,747.07		
坏账准备	14,902,032.34	3,724,623.66	24,338,138.80	6,083,612.78
内部交易未实现利润	31,677,639.42	7,919,409.86	69,004,746.57	17,251,186.65

交易性金融负债	9,289,221.37	2,322,305.34	493,333.92	123,333.48
可抵扣的未弥补亏损	44,849,649.05	11,212,412.26	40,773,247.95	10,193,311.99
合计	150,621,530.47	37,654,498.19	134,609,467.24	33,651,444.90

**(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
非同控取得子公司按公允价值调整存货	17,964,231.84	4,491,057.94	20,806,944.16	5,201,736.04
根据公允价值变动调整投资性房地产	3,877,310.00	969,327.50	3,972,410.00	993,102.50
使用权资产			232,452.42	58,113.11
交易性金融资产	2,321,965.00	580,491.25		
合计	24,163,506.84	6,040,876.69	25,011,806.58	6,252,951.65

**(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

□适用 √不适用

**(4). 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
坏账准备形成的可抵扣暂时性差异	31,002,868.67	30,854,763.69
存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异	182,328,841.70	68,401,068.47
长期股权投资减值准备形成的可抵扣暂时性差异	276,667,615.16	251,479,944.83
可抵扣亏损形成的可抵扣暂时性差异	42,565,202.72	32,892,218.89
内部交易未实现利润	16,172,623.86	16,202,865.18
合计	548,737,152.11	399,830,861.06

**(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
2024 年度		7,250,986.77	
2025 年度	622,066.77	776,622.03	
2026 年度	4,372,168.51	4,372,168.51	
2027 年度	2,874,607.39	2,874,607.39	
2028 年度	12,853,816.38	17,617,834.19	
2029 年度	21,842,543.67		
合计	42,565,202.72	32,892,218.89	/

其他说明：

适用 不适用

### 30、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	3,509,433.97		3,509,433.97	23,056,603.75		23,056,603.75
合计	3,509,433.97		3,509,433.97	23,056,603.75		23,056,603.75

其他说明：

无

### 31、所有权或使用权受限资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	115,253,810.56	115,253,810.56	其他	保证金及银行存款使用受限及资金冻结等	82,952,747.93	82,952,747.93	其他	借款资金专款专用或作为保证金使用受限
存货	411,665,260.66	411,665,260.66	抵押	作为借款的抵押物使用受限	270,965,493.16	270,965,493.16	抵押	作为借款的抵押物使用受限
合计	526,919,071.22	526,919,071.22	/	/	353,918,241.09	353,918,241.09	/	/

其他说明：

无

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
信用借款	413,390,772.29	
应付利息	1,999,788.32	
合计	415,390,560.61	

短期借款分类的说明：

无

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**33、交易性金融负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	指定的理由和依据
交易性金融负债	493,333.92	9,289,221.37	/
其中：			
衍生金融负债	493,333.92	9,289,221.37	/
合计	493,333.92	9,289,221.37	/

其他说明：

适用 不适用

**34、衍生金融负债**

适用 不适用

**35、应付票据**

**(1). 应付票据列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		800,000.00
合计		800,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。到期未付的原因是无。

### 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
工程款	586,685,156.63	620,284,280.19
材料或设备款	32,496,433.86	45,095,119.89
物流费	3,710,610.22	494,048.52
其他	843,573.48	405,612.89
合计	623,735,774.19	666,279,061.49

#### (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商一	6,024,410.88	工程未完成决算
供应商二	4,032,840.37	工程未完成决算
供应商三	3,851,087.16	工程未完成决算
供应商四	3,382,315.70	工程未完成决算
供应商五	2,000,000.00	工程未完成决算
供应商六	1,782,730.76	工程未完成决算
供应商七	1,409,591.65	工程未完成决算
供应商八	1,379,439.00	工程未完成决算
合计	23,862,415.52	/

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）	56,637,386.54	28,450,608.69
1至2年（含2年）	11,540,406.21	2,248,603.53
2至3年（含3年）	2,119,628.00	1,895,013.72
3年以上	2,150,395.73	255,382.01
合计	72,447,816.48	32,849,607.95

按照项目列示预收款：

项目	期末余额	上年年末余额
预收租金	5,409,426.51	190,443.41
预收货款	3,912,787.16	4,103,048.62
墨水湖边		2,357,461.92
武汉东方郡	2,266,055.05	
天香南园（华庭商铺）		4,007,761.00
博睿苑一期	16,123,548.00	1,715,425.00
博睿苑二期	22,076,100.00	
万商豪苑	4,787,130.00	12,851,957.00
博文苑	5,970,511.00	5,887,511.00
五洲世纪城	765,462.00	632,000.00
博学苑	945,782.00	114,000.00
石泗里	9,077,712.00	200,000.00
武汉万诚府	1,063,302.76	200,000.00
上虞万诚府	50,000.00	50,000.00
义乌商贸城 A3 号楼		540,000.00
合计	72,447,816.48	32,849,607.95

**(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项**

适用 不适用

**(3). 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

**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	458,701,274.90	979,930,950.04
预收货款	2,644,138.62	7,433,812.50
合计	461,345,413.52	987,364,762.54

**(2). 账龄超过 1 年的重要合同负债**

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
清远博睿苑一期	271,352,181.71	尚未交房
合计	271,352,181.71	/

**(3). 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

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
上虞万诚府	-260,717,887.75	本期交房导致合同负债较上期变动较大
清远博睿苑一期	-345,150,188.11	本期交房导致合同负债较上期变动较大
合计	-605,868,075.86	/

其他说明：

适用 不适用

**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	12,959,423.36	77,940,886.78	79,284,616.04	11,615,694.10
二、离职后福利-设定提存计划	701,309.29	4,616,042.54	4,771,203.71	546,148.12
三、辞退福利		405,873.98	405,873.98	
合计	13,660,732.65	82,962,803.30	84,461,693.73	12,161,842.22

**(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	12,594,087.82	67,878,856.86	69,295,759.87	11,177,184.81
二、职工福利费	17,850.00	4,853,238.87	4,720,286.16	150,802.71
三、社会保险费	297,941.54	2,409,464.12	2,436,766.08	270,639.58
其中：医疗保险费	276,181.20	2,287,466.94	2,314,712.65	248,935.49
工伤保险费	21,760.34	121,997.18	122,053.43	21,704.09
生育保险费				
四、住房公积金	49,544.00	2,583,779.74	2,616,256.74	17,067.00
五、工会经费和职工教育经费		215,547.19	215,547.19	
合计	12,959,423.36	77,940,886.78	79,284,616.04	11,615,694.10

**(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	675,390.01	4,460,350.45	4,607,073.84	528,666.62
2、失业保险费	25,919.28	155,692.09	164,129.87	17,481.50
合计	701,309.29	4,616,042.54	4,771,203.71	546,148.12

其他说明：

√适用 □不适用

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

**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
土地增值税	176,403,307.30	406,064,331.67
企业所得税	84,657,882.14	26,439,979.66
增值税	11,252,959.08	3,374,013.84
城建税	679,119.32	228,607.05
教育费附加	349,182.59	98,224.17
地方教育费附加	231,047.11	63,951.15
土地使用税	547,233.72	100,788.07
房产税	4,274,418.78	1,361,512.32
个人所得税	295,781.49	205,171.02
印花税	495,058.20	376,038.84
水利建设费	615.06	615.06
合计	279,186,604.79	438,313,232.85

其他说明：

无

**41、其他应付款**

**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		106,944.44

应付股利	3,153,570.19	113,000.00
其他应付款	41,505,699.55	61,362,886.24
合计	44,659,269.74	61,582,830.68

其他说明：

适用 不适用

**(2). 应付利息**

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		106,944.44
合计		106,944.44

逾期的重要应付利息：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**(3). 应付股利**

分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	118,400.00	113,000.00
应付股利-子公司少数股东	3,035,170.19	
合计	3,153,570.19	113,000.00

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

**(4). 其他应付款**

按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	25,467,746.28	38,528,930.71
往来款	5,507,671.97	3,923,793.77
代收代付	3,700,542.92	10,719,983.17
预提费用	1,278,641.66	4,466,651.76

其他	5,551,096.72	3,723,526.83
合计	41,505,699.55	61,362,886.24

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州龙海建设集团有限公司	4,184,873.00	尚未结算
方联鸣	2,209,060.25	尚未结算
上海东辰工程建设有限公司	2,000,000.00	尚未结算
合计	8,393,933.25	/

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	52,668,900.00	
合计	52,668,900.00	

其他说明：

无

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	23,618,931.91	87,953,031.53
已平仓未结算部分期货	2,125,478.69	
合计	25,744,410.60	87,953,031.53

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	101,281,100.00	100,000,000.00
长期借款应付利息	150,086.60	
合计	101,431,186.60	100,000,000.00

长期借款分类的说明：

公司子公司绍兴市卧龙两湖置业有限公司于2023年11月28日与中国建设银行股份有限公司绍兴分行签订了编号为《HTC330650000ZGDB2023N01T》的最高额抵押合同，以子公司绍兴市卧龙两湖置业有限公司拥有的存货作为抵押物，约定抵押财产担保债权的最高数额为212,477,279.00元，期间自2023年11月28日至2027年4月8日。

其他说明：

适用 不适用

## 46、应付债券

### (1). 应付债券

适用 不适用

### (2). 应付债券的具体情况：（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). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**47、租赁负债**

适用 不适用

**48、长期应付款**

**项目列示**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**长期应付款**

**(1).按款项性质列示长期应付款**

适用 不适用

**专项应付款**

**(1).按款项性质列示专项应付款**

适用 不适用

**49、长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**50、预计负债**

适用 不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

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	700,506,244.00						700,506,244.00

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	11,834,955.77	1,228,718.91		13,063,674.68
合计	11,834,955.77	1,228,718.91		13,063,674.68

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期其他资本公积增加 956,165.44 元的原因系子公司卧龙矿业（上海）有限公司 2022 年度对员工进行股权激励在本期摊销的股份支付费用，本期其他资本公积增加 272,553.47 元系联营企业本期其他权益变动本公司按照权益核算相应确认导致。

#### 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
为员工持股计划或者股权激励而收购的本公司股份		34,995,092.00		34,995,092.00
合计		34,995,092.00		34,995,092.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

公司于 2024 年 2 月 7 日召开第九届董事会第二十二次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，将以自有资金通过集中竞价交易方式回购公司部分股份，择机用于实施股权激励计划或员工持股计划。

2024 年 8 月 6 日，公司完成股份回购，已实际回购公司股份 9,248,500 股，占公司总股本 1.32%，使用资金总额为人民币 3,499.51 万元（不含佣金等费用）。

**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	312,005,715.59			312,005,715.59
合计	312,005,715.59			312,005,715.59

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

**60、未分配利润**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,767,714,074.16	2,690,608,997.58
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,767,714,074.16	2,690,608,997.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	40,862,860.78	164,405,093.93
减：提取法定盈余公积		17,249,392.95
应付普通股股利	41,475,464.64	70,050,624.40
其他	-48,570.92	
期末未分配利润	2,767,150,041.22	2,767,714,074.16

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	3,608,841,920.02	3,070,435,826.59	4,749,640,643.45	4,287,436,156.18
其他业务	1,771,198.72	1,287,276.03	5,931,755.55	1,015,201.90
合计	3,610,613,118.74	3,071,723,102.62	4,755,572,399.00	4,288,451,358.08

**(2). 营业收入、营业成本的分解信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	贸易分部		房地产分部		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型						
房地产销售			1,063,864,933.42	654,939,562.36	1,063,864,933.42	654,939,562.36
矿业贸易	2,477,338,738.06	2,363,291,947.73			2,477,338,738.06	2,363,291,947.73
其他			69,409,447.26	53,491,592.53	69,409,447.26	53,491,592.53
合计	2,477,338,738.06	2,363,291,947.73	1,131,503,181.96	707,143,878.86	3,610,613,118.74	3,071,723,102.62

其他说明：

□适用 √不适用

**(3). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

√适用 □不适用

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为461,345,413.52元，其中：461,345,413.52元预计将于2025-2026年度确认收入

**(5). 重大合同变更或重大交易价格调整**

□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
土地增值税	62,664,169.35	-54,512,843.23
城市维护建设税	3,242,562.63	2,602,049.99
教育费附加	1,442,352.98	1,150,102.76
房产税	5,644,399.25	2,025,821.43
地方教育费附加	953,399.19	766,735.28
其他税费	2,964,965.29	3,429,217.53
土地使用税	2,014,669.37	1,546,423.07
合计	78,926,518.06	-42,992,493.17

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	29,635,192.82	7,640,423.78
员工费用	14,613,603.74	11,212,029.26
广告费	2,932,255.29	6,376,675.04
策划费	3,792,921.85	2,727,835.30
折旧及摊销	247,649.64	362,904.85
仓储费	1,556,149.44	1,556,149.44
差旅费	380,127.76	288,482.84
业务招待费	269,734.48	427,503.73
办公费用	1,713,770.13	349,396.86

租赁费用	1,550,758.41	1,265,050.87
其他	2,032,806.43	4,163,413.35
合计	58,724,969.99	36,369,865.32

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
员工费用	41,260,261.74	43,115,055.65
招待费	6,844,840.55	11,001,070.62
差旅费	1,471,042.42	1,844,799.52
期权成本	1,016,656.50	1,016,656.50
租赁费用	1,758,922.54	1,497,422.68
办公费用	7,385,496.03	6,218,286.13
车辆费用	614,584.12	401,448.81
中介机构费用	6,412,171.20	3,666,013.31
折旧及摊销	529,981.65	1,358,460.25
保安服务费	3,859,518.45	2,765,438.53
酒店开办费用	0.00	5,627,560.37
其他	3,141,831.85	2,393,396.23
合计	74,295,307.05	80,905,608.60

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
利息支出	10,442,577.70	4,299,708.54
其中：租赁负债利息费用		16,178.00
减：利息收入	5,866,663.28	16,073,650.58
汇兑损益	-1,261,151.56	-346,731.63
银行手续费支出	1,630,853.19	788,259.03
合计	4,945,616.05	-11,332,414.64

其他说明：

无

**67、其他收益**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	914,111.29	541,662.00
进项税加计抵减		59,197.70
个人所得税代扣代缴手续费返还	92,202.84	82,245.29
合计	1,006,314.13	683,104.99

其他说明：

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
镇级财政扶持资金	830,000.00	531,500.00	与收益相关
稳岗补助	71,181.22	10,162.00	与收益相关
其他	12,930.07		与收益相关
合计	914,111.29	541,662.00	

**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	11,827,155.51	-34,233,711.10
衍生金融工具产生的投资收益	-10,074,784.03	1,248,349.79
其他非流动金融资产产生的投资收益	638,506.00	
合计	2,390,877.48	-32,985,361.31

其他说明：

无

**69、净敞口套期收益**

适用 不适用

**70、公允价值变动收益**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	2,321,965.00	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	2,321,965.00	

其他非流动金融资产产生的公允价值变动损益	-3,000,000.00	
交易性金融负债	-8,795,887.45	-783,297.02
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-8,795,887.45	-783,297.02
按公允价值计量的投资性房地产	1,754,025.81	-299,100.00
其中：本年公允价值变动	1,754,025.81	-299,100.00
合计	-7,719,896.64	-1,082,397.02

其他说明：

无

### 71、信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	1,695,091.17	-2,059,175.27
其他应收款坏账损失	-4,309,909.38	-5,000,419.08
合计	-2,614,818.21	-7,059,594.35

其他说明：

无

### 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-175,055,426.79	-68,401,068.47
长期股权投资减值损失	-25,187,670.33	-57,022,325.20
合计	-200,243,097.12	-125,423,393.67

其他说明：

无

### 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	18,316.48	
减：固定资产处置损失	745.00	
合计	17,571.48	

其他说明：

无

#### 74、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	93,008.00	1,016,792.55	93,008.00
其他	824,230.34	656,478.60	824,230.34
合计	917,238.34	1,673,271.15	917,238.34

其他说明：

适用 不适用

#### 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	11,339.25	5,298.29	11,339.25
其中：固定资产处置损失	11,339.25	5,298.29	11,339.25
罚款		140.00	
滞纳金	70,619.72	144,160.68	70,619.72
其他	261,923.34	596,530.34	261,923.34
合计	343,882.31	746,129.31	343,882.31

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	75,424,469.54	78,769,558.21
递延所得税费用	-4,215,128.25	-5,424,472.18
合计	71,209,341.29	73,345,086.03

##### (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	115,407,912.12
按法定/适用税率计算的所得税费用	28,851,978.03
子公司适用不同税率的影响	-36,349.07
调整以前期间所得税的影响	2,201,072.30
权益法核算确认的投资收益的影响	-2,956,788.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,064,694.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-40,430.90
本年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	42,126,511.30
税法规定的额外可扣除费用	-1,346.43
所得税费用	71,209,341.29

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).与经营活动有关的现金

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	5,866,663.28	16,073,650.58
其他收益中收现收入	1,006,314.13	541,662.00
押金及保证金	78,821,867.28	87,451,940.03
往来款项	9,044,737.57	12,815,542.36
其他	442,804.21	1,755,516.44
合计	95,182,386.47	118,638,311.41

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

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
付现销售费用	43,859,880.49	24,794,931.21
付现管理费用	31,471,614.69	35,415,436.20
银行手续费支出	1,630,853.19	788,259.03
往来款项	11,832,340.20	5,721,628.46

押金及保证金	119,182,328.71	85,601,572.31
其他	332,543.06	740,831.02
合计	208,309,560.34	153,062,658.23

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2).与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

适用 不适用

收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

**(3).与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

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
支付股份回购款	34,995,092.00	
支付使用权资产租赁费		356,767.54
合计	34,995,092.00	356,767.54

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

**(4).以净额列报现金流量的说明**

适用 不适用

**(5).不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**

适用 不适用

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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	44,198,570.83	165,884,889.26
加：资产减值准备	189,018,431.85	125,423,393.67
信用减值损失	2,614,818.21	7,059,594.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,003,756.06	4,468,564.52
使用权资产摊销	232,452.42	348,678.48
无形资产摊销	121,184.35	656,713.06
长期待摊费用摊销		196,141.49
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）	-17,571.48	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	11,339.25	5,298.29
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	7,719,896.64	1,082,397.02
财务费用（收益以“-”号填列）	9,181,426.14	3,952,976.91
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,390,877.48	32,985,361.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,003,053.29	-3,420,322.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-212,074.96	-2,004,149.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	-38,976,541.02	-31,725,689.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-440,680,775.59	-42,659,948.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-349,050,580.18	-557,002,256.28
其他	1,016,656.50	1,016,656.50
经营活动产生的现金流量净额	-565,212,941.75	-293,731,701.57
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	418,784,779.87	646,666,222.74
减：现金的期初余额	646,666,222.74	1,132,671,533.45
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	-227,881,442.87	-486,005,310.71

(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	418,784,779.87	646,666,222.74
其中：库存现金	79,500.00	90,938.78
可随时用于支付的银行存款	417,265,570.79	645,754,591.51
可随时用于支付的其他货币资金	1,439,709.08	820,692.45
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	418,784,779.87	646,666,222.74
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	66,448,200.23	55,472,605.75

**(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	理由
冻结的银行存款	4,300.00	POS 押金
使用需经审批的银行存款	66,448,200.23	借款资金专款专用
期货保证金	21,643,889.22	保证金使用受限
信用证保证金	27,157,421.11	保证金使用受限
合计	115,253,810.56	/

**(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

分类列示筹资活动产生的各项负债从期初余额到期末余额所发生的变动情况

项目	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		862,401,370.52	6,179,844.64	453,190,654.55		415,390,560.61
长期借款	100,000,000.00	58,000,000.00		4,050,000.00		153,950,000.00
应付利息	106,944.44		3,935,564.80	3,892,422.64		150,086.60
应付股利	113,000.00		44,670,750.27	41,630,180.08		3,153,570.19
合计	100,219,944.44	920,401,370.52	54,786,159.71	502,763,257.27		572,644,217.40

**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、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			
其中：美元	11,443.55	7.1884	82,260.82
港币	244.40	0.9260	226.31
短期借款			
其中：美元	13,662,617.61	7.1884	98,212,360.43

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

**82、租赁**

**(1) 作为承租人**

适用 不适用

使用权资产情况参见本附注七、25 使用权资产。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	1,680,103.81
短期租赁费用（适用简化处理）	销售费用	1,550,758.41
低价值资产租赁费用（适用简化处理）	管理费用	78,818.73

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额3,309,680.95(单位：元 币种：人民币)

**(2) 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	1,267,122.75	
合计	1,267,122.75	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

**(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益**

适用 不适用

其他说明：

无

**83、数据资源**

适用 不适用

**84、其他**

适用 不适用

**八、研发支出**

**1、按费用性质列示**

适用 不适用

**2、符合资本化条件的研发项目开发支出**

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

其他说明：

无

**3、重要的外购在研项目**

适用 不适用

**九、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

**4、处置子公司**

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

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

**6、其他**

适用 不适用

**十、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

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	

清远五洲	清远	13,000	清远	房地产开发及销售	100		非同控合并
卧龙资管	上海	10,000	上海	资产管理	100		设立
尼福电气	上海	10,000	上海	电气技术开发		100	同控合并
上海矿业	上海	10,000	上海	贸易业	90		同控合并
卧龙舜创	上海	5,000	上海	贸易业	100		设立
卧龙舜和	上海	1,000	上海	贸易业	100		设立
天香南园	上虞	5,000	上虞	房地产开发及销售	100		设立
卧龙酒店	上虞	1,000	上虞	住宿业	100		设立
卧龙物业	上虞	300	上虞	物业管理	70		同控合并
两湖置业	绍兴	5,000	绍兴	房地产开发及销售	100		设立
墨水湖置业	武汉	25,000	武汉	房地产开发及销售	100		设立
耀江神马	武汉	4,953	武汉	房地产开发及销售	100		非同控合并

墨水湖置业 2024 年已进行减资，减资后实收资本为 500.00 万元，注册资本减少于 2025 年 2

月 24 日完成。

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：

无

**(2). 重要的非全资子公司**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海矿业	5.95%	3,283,519.43	3,195,285.63	11,021,634.44
卧龙物业	30.00%	52,190.62	0.00	1,611,744.47

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

√适用 □不适用

公司对子公司卧龙矿业（上海）有限公司的持股比例为 90%，由于少数股东认缴的注册资本未全部实缴到位，本期公司按照实缴比例即 94.05%合并抵销，即少数股东比例按照 5.95%计算。

其他说明：

□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

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海矿业	707,357,293.36	5,596,074.94	712,953,368.30	527,135,323.54	580,491.25	527,715,814.79	230,162,896.97	3,947,717.19	234,110,614.16	50,556,320.06		50,556,320.06
卧龙物业	8,151,683.18	14,612.30	8,166,295.48	2,793,813.92		2,793,813.92	7,930,158.44	17,212.16	7,947,370.60	2,748,857.77		2,748,857.77

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海矿业	2,476,216,370.43	55,185,200.48	55,185,200.48	-360,257,471.70	3,372,862,235.30	22,851,206.47	22,851,206.47	14,507,360.49
卧龙物业	10,253,857.87	173,968.73	173,968.73	470,970.39	9,882,556.51	400,495.17	400,495.17	647,259.28

其他说明：

无

**(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

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	193,018,060.64	239,513,638.77
非流动资产	142,554,510.39	164,489,144.02
资产合计	335,572,571.03	404,002,782.79
流动负债	147,630,627.79	224,365,362.64
非流动负债	21,289,796.34	19,431,694.82
负债合计	168,920,424.13	243,797,057.46
净资产	166,652,146.90	160,205,725.33

少数股东权益	-125,058.15	-104,624.34
归属于母公司股东权益	166,777,205.05	160,310,349.67
按持股比例计算的净资产份额	76,717,514.32	73,742,760.85
对联营企业权益投资的账面余额	790,027,615.16	787,499,544.83
计提的长期股权投资减值准备	276,667,615.16	251,479,944.83
对联营企业权益投资的账面价值	513,360,000.00	536,019,600.00
计算的净资产份额和账面余额的差异	713,310,100.84	713,756,783.98
调整事项		
—商誉	712,759,606.10	712,759,606.10
—内部交易未实现利润		
—可辨认资产公允价值调整影响	550,494.74	997,177.88
—其他差错		
营业收入	599,406,076.42	1,021,115,524.65
归属于母公司的净利润	21,466,855.38	-64,959,577.66
归属于母公司的其他综合收益	21,466,855.38	-64,959,577.66
本期收到的来自联营企业的股利	6,900,000.00	6,900,000.00

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

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
联营企业：		
投资账面价值合计	71,662,200.35	68,990,561.70
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,399,085.18	-3,012,255.83
--其他综合收益		
--综合收益总额	2,399,085.18	-3,012,255.83
--其他权益变动	272,553.47	489,247.02

其他说明：

无

**(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

**十一、 政府补助**

**1、 报告期末按应收金额确认的政府补助**

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

**2、 涉及政府补助的负债项目**

适用 不适用

**3、 计入当期损益的政府补助**

适用 不适用

其他说明：

无

**十二、 与金融工具相关的风险**

**1、 金融工具的风险**

适用 不适用

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变

化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在规定范围之内。

1、市场风险

(1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司的下属子公司卧龙矿业（上海）有限公司以美元进行采购或销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于2024年12月31日，除下表所述资产或负债为美元或港币余额外，本公司的其他资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
现金及现金等价物	82,487.13	5,714,100.89
短期借款	98,212,360.43	

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

2、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、应收票据、应收账款、其他应收款和财务担保合同等，以及衍生金融资产等。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300,000,000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，对于应收账款和其他应收款等，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。

3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

于2024年12月31日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	即时偿还	1年以内	1-2年	2-3年	3年以上
应付账款		373,028,396.36	204,467,100.72	2,999,984.71	43,240,292.40
应付股利	3,153,570.19				
其他应付款		14,032,834.49	9,924,420.25	3,665,465.03	13,882,979.78
长期借款	150,086.60	52,668,900.00	79,000,000.00	22,281,000.00	

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 3、金融资产转移

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

### (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 十三、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			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产	2,321,965.00			2,321,965.00
其中：衍生金融资产	2,321,965.00			2,321,965.00
（二）其他非流动金融资产			50,136,846.37	50,136,846.37
（三）投资性房地产			357,571,500.00	357,571,500.00
2.出租的建筑物			357,571,500.00	357,571,500.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	2,321,965.00		407,708,346.37	410,030,311.37
（四）交易性金融负债	9,289,221.37			9,289,221.37
其中：衍生金融负债	9,289,221.37			9,289,221.37
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>	9,289,221.37			9,289,221.37

#### 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

十四、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	44.84	44.84
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

卧龙置业持有公司 314,104,357 股，占公司现有总股本比例为 48.84%。

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十、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

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

本企业重要的合营或联营企业详见附注十、在其他主体中的权益 3、在合营企业或联营企业中的权益（1）本企业重要的合营或联营企业。

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

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
卧龙电驱	集团兄弟公司

王希全	其他
娄燕儿	其他
宋燕	其他
郭晓雄	其他
马哲	其他
秦铭	其他
姚建芳	其他
傅黎瑛	其他
于浩	其他
何圣东	其他
黎明	其他
张秋琴	其他
陈群芬	其他

其他说明：

无

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过交易额 度(如适用)	上期发生额
卧龙控股及其 下属子公司	代理服务 及劳务	4,787,517.24			4,996,730.73
卧龙电驱及其 下属子公司	代理服务 及劳务	1,320,473.55			144,382.10

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
卧龙电驱及其下属子公司	提供劳务	14,375,588.60	11,054,828.79
卧龙电驱及其下属子公司	销售商品	611,782.00	433,182.02
卧龙电驱及其下属子公司	咨询服务	500,000.00	500,000.00
卧龙电驱及其下属子公司	委托代建服务费	0.00	2,790,000.00
卧龙电驱及其下属子公司	房产销售	0.00	127,640,000.00
卧龙控股及其下属子公司	提供劳务	2,465,986.49	1,950,025.02

卧龙控股及其下属子公司	销售产品	214,666.80	260,214.14
-------------	------	------------	------------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

上述关联交易中日常关联交易及房地产项目委托管理暨关联交易事项已经公司 2023 年年度股东大会审议通过。

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
卧龙电驱	房屋租赁	49,430.00	128,563.34
卧龙控股	房屋租赁	300.00	

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
卧龙电驱	房屋租赁	500,000.00	502,868.00			500,000.00	502,868.00				

关联租赁情况说明

适用 不适用

**(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	300,000,000.00	2023/3/30	2025/3/30	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：美元

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	4,600,000.00	2023/5/19	2026/5/18	否

关联担保情况说明

√适用 □不适用

- 1、本公司为卧龙控股提供的每笔担保事项，卧龙控股为本公司提供相应的反担保；
- 2、卧龙控股为公司控股子公司上海矿业提供担保。

**(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

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	固定资产转让	42,449.78	

**(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	626.31	623.49

**(8). 其他关联交易**

□适用 √不适用

**6、 应收、应付关联方等未结算项目情况**

**(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	432,495.59	68.40	396,326.53	2,500.20
应收账款	卧龙控股	103,240.73		518,139.72	6,587.10

**(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
应付账款	卧龙电驱	103,778.07	
其他应付款	卧龙电驱	126,780.29	61,254.53
其他应付款	卧龙控股	1,189,865.20	1,014,662.71

**(3). 其他项目**

□适用 √不适用

**7、 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、 其他**

□适用 √不适用

**十五、 股份支付**

**1、 各项权益工具**

□适用 √不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**3、 以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、 本期股份支付费用**

□适用 √不适用

**5、 股份支付的修改、终止情况**

□适用 √不适用

**6、 其他**

□适用 √不适用

**十六、 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

截至2024年12月31日，本公司无需披露的重大承诺事项。

## 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

#### ①为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2024年12月31日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为123,315.07万元，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十四、“5、关联方交易情况”。

#### ②开出信用证

截至2024年12月31日止，未履行完毕的不可撤销信用证金额有938.25万美元和758.05万人民币。

### (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

## 十七、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

2025年1月26日，公司召开第十届董事会第四次会议和第十届监事会第三次会议审议通过了《关于收购资产暨关联交易的议案》，同意公司与卧龙电驱和卧龙控股共同签署《股权收购协议》。

公司拟向卧龙电驱和卧龙控股支付现金分别购买其持有的浙江龙能电力科技股份有限公司43.21%、1.69%股权，向卧龙电驱支付现金购买其持有的浙江卧龙储能系统有限公司80%股权、卧龙英耐德（浙江）氢能科技有限公司51%股权和绍兴上虞舜丰电力有限责任公司70%股权相关事宜予以约定。

由于本次收购为同一控制下企业合并，2025年度将对2024年度报表进行追溯调整。公司根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的浙江龙能电力科技股份有限公司、浙江卧龙储能系统有限公司、卧龙英耐德（浙江）氢能科技有限公司、绍兴上虞舜丰电力有限责任公司2024年审计报告，模拟将上述四家单位纳入合并范围后2024年度模拟财务报表主要数据如下：

项目	金额
资产总额	8,662,485,673.40
负债总额	4,085,149,295.52
所有者权益总额	4,577,336,377.88
其中：归母所有者权益总额	3,751,168,003.06
营业收入	4,881,256,420.65
利润总额	227,921,566.13
净利润	150,231,249.93
其中：归母净利润	87,687,504.59

## 十八、 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、 重要债务重组

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

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了两个报告分部，分别为：房地产分部、贸易分部。本公司的各个报告分部分别提供不同的产品或服务，或在不同地区从事经营活动。由于每个分部需要不同的技术或市场策略，本公司管理层分别单独管理各个报告分部的经营活动，定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部间转移价格按照实际交易价格为基础确定，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。资产根据分部的经营以及资产的所在位置进行分配，分部负债包括分部经营活动形成的可归属于该分部的负债。如果多个经营分部共同承担的负债相关的费用分配给这些经营分部，该共同承担的负债也分配给这些经营分部。

**(2). 报告分部的财务信息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务分部	贸易分部	分部间抵销	合计
营业收入	1,133,327,243.75	2,477,392,476.97	-106,601.98	3,610,613,118.74
营业成本	708,431,154.89	2,363,291,947.73		3,071,723,102.62
净利润（净亏损）	-10,487,611.06	54,686,181.89		44,198,570.83
资产总额	5,105,902,650.75	768,563,188.46		5,874,465,839.21
负债总额	1,570,659,919.63	533,441,957.18		2,104,101,876.81
所有者权益	3,535,242,731.12	235,121,231.28		3,770,363,962.40

**(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

**8、 其他**

√适用 □不适用

截至2024年12月31日，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%。

十九、 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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	2,997,060.81	2,022,327.97
1年以内小计	2,997,060.81	2,022,327.97
1至2年	1,260,957.80	
合计	4,258,018.61	2,022,327.97

(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										
其中：										
按组合计提坏账准备	4,258,018.61	100.00			4,258,018.61	2,022,327.97	100.00			2,022,327.97
其中：										
合并范围内关联方组合	4,258,018.61	100.00			4,258,018.61	2,022,327.97	100.00			2,022,327.97
合计	4,258,018.61	/		/	4,258,018.61	2,022,327.97	/		/	2,022,327.97

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：合并范围内关联方组合

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（%）
合并范围内关联方组合	4,258,018.61		
合计	4,258,018.61		

按组合计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

具体内容详见公司附注五、11、金融工具（五）金融资产减值。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

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

其他说明：

无

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
耀江神马	1,048,832.20		1,048,832.20	24.63	
天香南园	515,104.00		515,104.00	12.10	

清远五洲	2,694,082.41		2,694,082.41	63.27	
合计	4,258,018.61		4,258,018.61	100.00	

其他说明：

无

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		1,803,864.29
应收股利	47,025,000.00	
其他应收款	2,223,631,425.03	1,918,204,292.07
合计	2,270,656,425.03	1,920,008,156.36

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1).应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合并范围内关联方委托贷款利息		1,803,864.29
合计		1,803,864.29

(2).重要逾期利息

适用 不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5).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

其他说明：

无

**(6).本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(1).应收股利**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
上海矿业	47,025,000.00	
合计	47,025,000.00	

**(2).重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3).按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

无

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5).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

其他说明：

无

**(6).本期实际核销的应收股利情况**

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**其他应收款**

**(1).按账龄披露**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	429,609,034.80	732,664,236.72
1年以内小计	429,609,034.80	732,664,236.72
1至2年	728,562,937.33	1,185,534,055.35
2至3年	1,065,459,552.90	
4至5年		30,000.00
5年以上	804,657.94	774,657.94
合计	2,224,436,182.97	1,919,002,950.01

**(2).按款项性质分类情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方往来款	2,223,588,535.30	1,918,061,411.20
押金及保证金	119,657.94	119,657.94
其他	727,989.73	821,880.87
合计	2,224,436,182.97	1,919,002,950.01

**(3).坏账准备计提情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	172,157.94		626,500.00	798,657.94
2024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	6,100.00			6,100.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年12月31日余额	178,257.94		626,500.00	804,757.94

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

具体内容详见公司附注五、11、金融工具（七）金融资产减值。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

**(4).坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
坏账准备	798,657.94	6,100.00				804,757.94
合计	798,657.94	6,100.00				804,757.94

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

其他说明：

无

**(5).本期实际核销的其他应收款情况**

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

**(6).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
两湖置业	841,471,996.24	37.83	合并范围内关联方往来款	1年以内, 1至2年, 2至3年	
耀江神马	652,606,529.44	29.34	合并范围内关联方往来款	1年以内, 1至2年, 2至3年	
卧龙资管	312,481,291.19	14.05	合并范围内关联方往来款	1年以内, 1至2年, 2至3年	
天香南园	226,802,589.35	10.20	合并范围内关联方往来款	1年以内	
清远五洲	119,681,129.08	5.38	合并范围内关联方往来款	1年以内	
合计	2,153,043,535.30	96.80	/	/	

**(7).因资金集中管理而列报于其他应收款**

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	1,344,867,206.52		1,344,867,206.52	1,589,867,206.52		1,589,867,206.52
对联营、合营企业投资	677,504,461.78	164,144,461.78	513,360,000.00	674,976,391.45	138,956,791.45	536,019,600.00
合计	2,022,371,668.30	164,144,461.78	1,858,227,206.52	2,264,843,597.97	138,956,791.45	2,125,886,806.52

(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（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
耀江神马	552,596,816.46						552,596,816.46	
清远五洲	353,391,181.00						353,391,181.00	
墨水湖置业	351,706,250.00			245,000,000.00			106,706,250.00	
上海矿业	130,072,959.06						130,072,959.06	
卧龙资产	50,000,000.00						50,000,000.00	
卧龙舜创	50,000,000.00						50,000,000.00	
天香南园	50,000,000.00						50,000,000.00	
两湖置业	50,000,000.00						50,000,000.00	
卧龙物业	2,100,000.00						2,100,000.00	
合计	1,589,867,206.52			245,000,000.00			1,344,867,206.52	

(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	536,019,600.00			9,428,070.33			-6,900,000.00	-25,187,670.33		513,360,000.00	164,144,461.78
小计	536,019,600.00			9,428,070.33			-6,900,000.00	-25,187,670.33		513,360,000.00	164,144,461.78
合计	536,019,600.00			9,428,070.33			-6,900,000.00	-25,187,670.33		513,360,000.00	164,144,461.78

(3). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
君海网络	538,547,670.33	513,360,000.00	-25,187,670.33	5	收入预测；成本、费用预测、折现率	收入预测；成本、费用预测、折现率	企业根据现有游戏的收入经营模式（买量或分发）、游戏取得途径（自研或代理）、平均分成水平；成本、费用预测：根据历史年度该费用的支出情况
合计	538,547,670.33	513,360,000.00	-25,187,670.33	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

无

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,930,605.65	12,110,182.87	11,062,468.55	7,837,594.54
其他业务	497,793.36	48,417.61	13,716,780.94	48,417.64
合计	18,428,399.01	12,158,600.48	24,779,249.49	7,886,012.18

##### (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

##### (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

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	244,792,613.10	200,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	9,428,070.33	-32,594,051.23
债权投资在持有期间取得的利息收入	16,727,923.29	56,900,273.91
合计	270,948,606.72	224,306,222.68

其他说明：

无

#### 6、其他

适用 不适用

## 二十、 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
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	6,232.23	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	914,111.29	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-18,173,318.18	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,754,025.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	584,695.28	
减: 所得税影响额	-3,539,895.23	
扣除所得税后非经常性损益合计	-11,374,358.34	
少数股东权益影响额(税后)	-641,250.60	
合计	-10,733,107.74	

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的,以及将《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

其他说明:

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	1.09	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.37	0.07	0.07

### 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：王希全

董事会批准报送日期：2025年4月8日

**修订信息**

适用 不适用