

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

**WOLONG**

**卧龙地产集团股份有限公司**  
**2022 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、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王希全、主管会计工作负责人赵钢及会计机构负责人（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

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止2022年12月31日，归属于母公司所有者的净利润301,199,566.65元，母公司可供分配的利润为人民币2,462,481,499.29元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以2022年度实施权益分派的股权登记日的公司总股本为基数，总股本为700,506,244股，拟向全体股东按每10股派发现金红利1.00元（含税）分配，分配利润总金额70,050,624.40元，剩余未分配利润转入以后年度。

该预案需提交公司2022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 .....	3
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.....	29
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.....	62
第八节	优先股相关情况.....	67
第九节	债券相关情况.....	68
第十节	财务报告.....	69

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、卧龙地产	指	卧龙地产集团股份有限公司
卧龙控股	指	卧龙控股集团有限公司
卧龙置业	指	浙江卧龙置业投资有限公司
卧龙电驱	指	卧龙电气驱动集团股份有限公司
清远五洲	指	清远市五洲实业投资有限公司
墨水湖置业	指	武汉卧龙墨水湖置业有限公司
卧龙物业	指	绍兴卧龙物业管理有限公司
两湖置业	指	绍兴市卧龙两湖置业有限公司
天香南园	指	绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
耀江神马	指	耀江神马实业（武汉）有限公司
卧龙资管	指	上海卧龙资产管理有限公司
君海网络	指	广州君海网络科技有限公司
尼福电气	指	南防集团上海尼福电气有限公司
卧龙酒店	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
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	卧龙地产集团股份有限公司
公司的中文简称	卧龙地产
公司的外文名称	WOLONG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	WOLONG REAL ESTATE
公司的法定代表人	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	王海龙	吴慧铭
联系地址	浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号	浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号
电话	0575-89289212	0575-89289212
传真	0575-82177000	0575-82177000
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经济开发区人民西路1801号
公司办公地址的邮政编码	312300
公司网址	http://www.wolong-re.com
电子信箱	wolong600173@wolong.com

### 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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	中国深圳福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼
	签字会计师姓名	李敏、林燕娜

## 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	2022年	2021年		本期比上年同期 增减(%)	2020年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	5,238,021,608.27	3,401,812,110.43	2,503,287,910.04	53.98	3,398,074,202.06	2,281,298,897.23
归属于上市公司股东的净利润	301,199,566.65	485,141,726.31	476,940,147.66	-37.92	492,909,758.87	484,277,881.13
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	329,529,425.58	473,353,867.45	465,598,540.97	-30.38	494,940,254.00	485,405,948.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,131,695,663.84	229,634,558.40	198,895,697.44	-592.82	-126,188,011.28	-93,060,728.48
	2022年末	2021年末		本期末比上年同 期末增减(%)	2020年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	3,698,950,755.31	3,570,657,682.51	3,528,788,280.62	3.59	3,190,217,664.04	3,156,549,840.80
总资产	6,487,948,696.55	7,534,278,148.83	7,376,892,696.54	-13.89	8,020,290,484.14	7,865,149,583.15

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年		本期比上年同期增减(%)	2020年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.4300	0.6919	0.6802	-37.85	0.7040	0.6917
稀释每股收益(元/股)	0.4300	0.6919	0.6802	-37.85	0.7030	0.6907
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.4704	0.6751	0.6640	-30.32	0.7069	0.6933
加权平均净资产收益率(%)	8.09	14.13	14.05	减少6.04个百分点	16.57	16.30
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	8.86	13.79	13.71	减少4.93个百分点	16.64	16.34

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

2022年1月27日，经公司2022年第一次临时股东大会审议通过，公司收购上海矿业100%股权，涉及同一控制下的企业合并，需对期初数据追溯调整。

## 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、2022 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	441,920,265.97	1,277,787,014.93	1,744,338,102.91	1,773,976,224.46
归属于上市公司股东的净利润	53,726,231.12	208,671,326.34	99,160,297.66	-60,358,288.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	57,010,886.09	209,810,580.58	98,866,215.26	-36,158,256.35
经营活动产生的现金流量净额	-325,335,639.86	-437,483,376.53	-234,093,371.09	-134,783,276.36

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	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	472,233.64		737,917.69	-3,750.18
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	490,922.06		620,000.00	
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			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-34,412,519.92		9,820,101.33	350,000.00

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	99,700.00		413,800.00	299,500.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,953,093.63		472,010.54	-3,387,110.03
减：所得税影响额	-10,249,116.52		281,154.24	-710,834.01
少数股东权益影响额（税后）	-20,225.23		-5,183.54	-31.07
合计	-28,329,858.93		11,787,858.86	-2,030,495.13

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

#### 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	45,866,000.00	45,965,700.00	99,700.00	99,700.00
交易性金融资产	0.00	289,963.10	289,963.10	289,963.10
其他非流动金融资产	43,360,009.36	73,040,009.36	29,680,000.00	0.00
合计	89,226,009.36	119,295,672.46	30,069,663.10	389,663.10

#### 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

2022年，我国经济面临多重下行压力，受诸多突发性因素和地产周期下行、消费疲弱等周期性因素影响，GDP同比增长3%，弱于上年同期增速及上两年平均增速；此外，在高通胀以及货币政策紧缩背景下，全球经济增速开始放缓，外部需求逐步缩减，出口增长面临下降，经济发展面临外部环境低迷且不稳定的局面；供给冲击、需求收缩、预期走弱“三重压力”进一步加大，经济整体保持低位运行态势。

在近几年三道红线、贷款集中度管理、预售资金监管收严，防止房地产行业过度金融化实行的去杠杆等政策下，2022年房地产行业延续2021年下半年以来的下行态势，房价下滑态势依然未能扭转，四季度销售、投资降幅再度扩大，楼市继续深度调整。据国家统计局数据显示，2022年，全国商品房销售面积为13.58亿平方米，比上年下降24.3%；商品房销售金额为13.33万亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。房屋施工面积同比下降7.2%，房屋新开工面积下降39.4%，房屋竣工面积下降15.0%，房地产行业面临前所未有的挑战。为此，国家在坚持“房住不炒”的政策底线基础上，持续释放出积极的房地产政策信号，从融资和销售的供需两端进行松绑，尤其是伴随着“三支箭”与金融十六条的落地，形成了信贷、债务融资、股权融资的多维度融资支持政策体系，政策力度不断加大。

2022年国内铜产品供求紧平衡状态得到不断缓解，年底出现小幅累库，但我国铜精矿、精铜以及废铜等原材料对外依存度较高，2022年1-12月国内铜矿砂及其精矿进口累计2,531.8万实物吨，同比增加8.07%。虽然受部分矿山产量出现下滑影响，2022年原有矿山产能增量和海外新建扩建铜矿山新增产能基本与往年相同，铜精矿实际供求不平衡状态得到不断缓解。受国内经济增速放缓、需求转弱，下游传统电力、家电及房地产等领域投资下降影响，国内精铜的消费量预计全年约1371.9万吨，同比下滑4.7%，全年铜价也出现回落，价格重心不断下移。

受全球经济增速放缓、紧缩性货币政策控通胀等因素影响，国内外市场需求下降，贸易规模也随之下降，2022年我国进出口同比增速在前期有所上涨外，在第四季度增速出现较大幅度的下滑，全年共实现进出口总值6.31万亿美元，同比增长4.4%，增速较2021年大幅下降25.4个百分点。

面对外部环境更趋复杂严峻，公司董事会牢牢把握多元化经营方针，努力化解单一业务带来的经营风险。一方面加大房地产业务去库存力度、加快资金回笼及加强成本和费用管控；另一方面迅速扩大有色金属贸易规模，提高富裕资金的周转和使用效率；确保公司实现健康平稳发展。

#### 公司经营情况回顾

2022年，公司实现营业收入52.38亿元，营业利润4.40亿元，归属于上市公司股东的净利润3.01亿元，归属于上市公司所有者权益36.99亿元。

## 公司经营情况分析

### 1、坚持多元化经营方针，分散单一业务风险

报告期内，房地产市场深度下行，住宅销售规模、销售价格、投资规模均出现不同幅度下跌，需求收缩、供给下降和预期较弱的“三重压力”不断加大。2022 年公司实现房地产业务销售收入 16.27 亿元，同比下降 34.71%。为此，公司加大有色金属贸易规模，拓展包括铜精矿、稀土原料等贸易品种，实现贸易业务销售收入 35.99 亿元，同比增长 304.46%，有效化解由于房地产业务带来收入下降，公司实现主营业务收入 52.34 亿元，同比增长 54.42%。

### 2、及时新增土地储备，增强可持续发展能力

报告期内，公司继续深耕项目开发区域城市，打磨产品品质和利用区域品牌影响力，新拍得土地 1 宗，新增土地开发面积 49,859.20 m<sup>2</sup>。伴随着国家宽松性政策效果的逐步显现，明年市场预期明显好转，适时推售新的精品楼盘项目，提高公司房地产业务收入。

### 3、强化项目开发过程管控，提升成本、进度和质量管理能力

报告期内，公司加强项目工程前期管理，严把设计阶段的审核，避免施工过程的设计变更；加强项目开发的预决算管理，加强工程建设变更联系单管理；强化重点开发项目关键节点管控和考核，通过管控、纠偏、优化、调整，确保开发总控进度；注重项目关键薄弱点质量强控，导入第三方工程质量检测，加强产品品质管理。

### 4、加强项目资金管理，提高资金使用效率

报告期内，面对房地产市场不断下行，销售量不断下降，市场需求持续偏弱态势，公司全面落实项目资金预算管理机制，开发阶段进行优化资金配置，引导资金合理流动，促进资金营运流动性、安全性和效益性协调统一。尤其在第四季度国家宽松政策不断释放情况下，公司充分利用需求侧支持政策，加快营运资金回笼。

### 5、合理管控工程开发进度、加强营销管理

报告期内，公司结合房地产市场形势研判，统筹管理项目开发进度和入市时点，注重营销渠道建设和营销方案的精准策划。全年实现房屋施工面积 64.30 万平方米，房屋新开工面积 12.05 万平方米，房屋竣工面积 20.45 万平方米。

### 6、建立和优化合规化管理体系，系统防范经营中的合规风险

报告期内，公司除房地产业务外，新增有色金属贸易业务，在规避单一业务带来的经营风险同时，加强经营的合规化管理，针对业务板块，梳理、优化与完善各类专项合规管理制度，将合规管理要求融入到业务流程，建立合规控制关键点，实施内部控制。建立和执行《套期保值业务制度》，严格执行贸易业务涉及套期保值业务规范，加强监督管理。

### 7、加强人才队伍建设，支持企业多业务融合

报告期内，公司加强人才队伍建设，注重复合型管理人才培养，在不同业务板块、不同业务贸易品种，搭建具有行业经验人才丰富、专业能力强的多元化融合平台，支撑企业跨越式战略发展。

## 二、报告期内公司所处行业情况

2022 年，在坚持“房住不炒”的政策底线基础上，住房需求动能释放减弱，房地产行业面临前所未有的挑战，房地产市场进入深度调整阶段。据国家统计局数据显示，全国商品房销售面积同比下降 24.3%；商品房销售金额下降 26.7%，房屋新开工面积下降 39.4%，房屋竣工面积下降 15.0%。但 2022 年四季度开始，“金融十六条”、“三支箭”等政策陆续落地，逐步改善行业信用环境。同时供需两端政策不断优化，更加精准，房贷利率、四限等政策进一步调整，“保交楼”及围绕“三支箭”相关支持政策持续优化。

2022 年，受宏观政策扰动加剧，全球经济逐步进入增长疲弱、通胀进入高企阶段。在供给担忧风险加剧和需求衰退的更替影响下，基本金属价格波动加剧，部分品种出现极端行情。2022 年，我国进口铜矿砂及其精矿 2,531.8 万吨，较上一年度增长了 8.07%，进口金额为 3,731.56 亿元，较上一年度增长了 1.3%。我国铜矿资源储量相较于全球而言较少，且大多分布在西藏地区，开发难度大，而伴随着我国工业的快速发展，铜矿的下游需求日益旺盛，我国已经成为全球最大的铜资源消费国。因此，我国铜矿资源高度依赖进口。并且，随着我国经济的继续发展和高质量转型，铜的需求将持续增加，我国铜矿砂及其精矿的进口数量和进口金额还将继续上涨。

## 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的开发与销售业务，并新增矿产金属类贸易业务。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学苑；受房地产行业销售价格与量下滑、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，2022 年房地产业务销售收入同比下降 34.71%。

报告期公司收购上海矿业，新增矿产金属类贸易业务。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，获取下一年度长单，锁定销售；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，目前已建立三十几家供应商合作关系。经营模式为以铜精矿为主的进口贸易，主要从南美进口铜精矿、完税通关后，销售给国内冶炼厂。2022 年矿产贸易业务实现销售收入同比增长 304.46%。

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

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

4、成熟的管理团队：公司在房地产业务和贸易业务中拥有一支行业经验丰富且专业能力强的管理团队。

## 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	5,238,021,608.27	3,401,812,110.43	53.98
营业成本	4,367,604,933.71	2,529,952,694.73	72.64
税金及附加	124,819,369.85	218,278,639.02	-42.82
销售费用	72,221,057.08	46,556,947.87	55.12
财务费用	-31,797,398.85	-59,213,042.89	不适用
投资收益	-22,795,904.48	20,430,982.82	-211.58
信用减值损失	-7,150,609.34	-1,449,474.13	不适用
资产减值损失	-184,785,273.98	-106,060.38	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-1,131,695,663.84	229,634,558.40	-592.82
投资活动产生的现金流量净额	-265,126,548.88	498,815,453.88	-153.15
筹资活动产生的现金流量净额	-152,074,912.15	-115,347,880.94	不适用

营业收入变动原因说明：主要系矿产贸易业务收入增加及房地产业务结转收入减少所致；

营业成本变动原因说明：主要系矿产贸易业务成本增加及房地产业务结转成本减少所致；

税金及附加变动原因说明：主要系本期冲减退回的房产税及计提土地增值税减少所致；

销售费用变动原因说明：主要系结转销售代理费增加所致；

财务费用变动原因说明：主要系银行利息收入减少所致；

投资收益变动原因说明：主要系矿产贸易业务衍生金融工具及君海网络产生的投资收益所致；

信用减值损失变动原因说明：主要系矿产贸易业务计提坏账准备增加所致；

资产减值损失变动原因说明：主要系计提君海网络-长期股权投资减值损失所致；

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系矿产贸易业务采购商品增加；房地产业务支付土地款和工程款增加所致；

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系当期支付上海矿业、金源稀土收购款；矿业期货出金比入金增加所致；

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要系归还借款增加所致。

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

2022 年 1 月 27 日，经公司 2022 年第一次临时股东大会审议，同意公司收购上海矿业 100% 股权。截至报告期末，上海矿业已完成相关股权变更过户手续，上海矿业已成为公司全资子公司，公司新增贸易板块业务收入。由于公司收购上海矿业属于同一控制下的企业合并，对财务数据进行追溯调整。报告期内，公司实现矿产贸易业务销售收入 35.99 亿元，占公司 2022 年营业收入比例为 69%；净利润 1,919.48 万元。

公司参股公司君海网络受外部环境、版号政策限制、新游戏上线推广延后、销售费用增加等因素影响，2022 年业绩未达预期，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《卧龙地产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价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2023）第 6152 号），公司长期股权投资计提减值 18,478.53 万元，影响公司当期归属于母公司净利润-17,436.30 万元。

## 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 (%)
矿产贸易	3,598,504,389.57	3,509,159,339.51	2.48	304.46	302.87	增加 0.38 个百分点
房产销售	1,626,719,332.60	849,552,355.01	47.78	-34.71	-48.42	增加 13.89 个百分点
物业管理	8,456,875.71	7,972,656.93	5.73	6.20	10.50	减少 3.67 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 (%)
矿产贸易	3,598,504,389.57	3,509,159,339.51	2.48	304.46	302.87	增加 0.38 个百分点
房产销售	1,626,719,332.60	849,552,355.01	47.78	-34.71	-48.42	增加 13.89 个百分点
物业管理	8,456,875.71	7,972,656.93	5.73	6.20	10.50	减少 3.67 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	1,377,409,033.18	1,212,034,778.92	12.01	-30.14	-25.93	减少 5 个百分点

华中地区	406,256,445.48	221,485,290.81	45.48	-30.00	-32.29	增加 1.66 个百分点
华南地区	1,242,259,790.36	648,574,750.22	47.79	136.63	155.46	减少 3.85 个百分点
华北地区	2,022,623,199.19	2,104,780,480.30	-4.06	不适用	不适用	不适用
西南地区	0	0	0	-100.00	-100.00	不适用
西北地区	0	0	0	-100.00	-100.00	不适用
境外	185,132,129.67	179,809,051.20	2.88	-1.79	-3.47	减少 1.69 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

2022 年度公司房产销售营业收入同比下降 34.71%，营业成本同比下降 48.42%，主要系销售结转面积减少所致；矿产贸易业务营业收入同比增加 304.46%，营业成本同比增加 302.87%，主要系贸易业务规模扩大、贸易品种增加所致；主营业务收入构成按地区分华东地区占比 26.32%，华中地区占比 7.76%，华南地区占比 23.74%，华北地区占比 38.64%，境外占比 3.54%。

## (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
矿产贸易	贸易成本	3,509,159,339.51	80.36	871,034,440.32	34.49	302.87	
房产销售	房产及土地	849,552,355.01	19.46	1,647,117,315.70	65.22	-48.42	
物业管理	物业服务	7,972,656.93	0.18	7,214,927.60	0.29	10.50	
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
矿产贸易	贸易成本	3,509,159,339.51	80.36	871,034,440.32	34.49	302.87	
房产销售	房产及土地	849,552,355.01	19.46	1,647,117,315.70	65.22	-48.42	
物业管理	物业服务	7,972,656.93	0.18	7,214,927.60	0.29	10.50	

成本分析其他情况说明

## 主营业务成本构成分析

单位：元 币种：人民币

成本类型	金额	占本年度主营业务成本比例（%）
土地成本	138,953,021.83	3.18
前期费用	39,822,182.45	0.91
建筑安装费	600,557,214.92	13.75
基础设施费	34,212,279.38	0.78
配套设施费	33,051,512.68	0.76
开发间接费	2,956,143.74	0.07
贸易成本	3,509,159,339.51	80.36
其他	7,972,656.93	0.18
合计	4,366,684,351.45	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

2022 年 1 月 27 日，经公司 2022 年第一次临时股东大会审议，同意公司收购上海矿业 100% 股权。截至报告期末，上海矿业已完成相关股权变更过户手续，上海矿业已成为公司全资子公司，纳入公司合并报表范围。

**(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

报告期内，公司收购上海矿业 100% 股权，新增矿产贸易业务收入 35.99 亿元，同比增长 304.46%；净利润 1,919.48 万元，同比增长 137.58%。

**(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

前五名客户不含税销售额 257,386.95 万元，占年度销售总额 49.14%；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 67,715.79 万元，占年度采购总额 54.17%；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
销售费用	72,221,057.08	46,556,947.87	55.12	主要系结转销售代理费增加所致
财务费用	-31,797,398.85	-59,213,042.89	不适用	主要系银行利息收入减少所致
信用减值损失	-7,150,609.34	-1,449,474.13	不适用	主要系矿产贸易业务计提坏账准备增加所致
资产减值损失	-184,785,273.98	-106,060.38	不适用	主要系计提君海网络-长期股权投资减值损失所致

#### 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

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	增减比例(%)	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	-1,131,695,663.84	229,634,558.40	-592.82	主要系矿产贸易业务采购商品增加；房地产业务支付土地款和工程款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-265,126,548.88	498,815,453.88	-153.15	主要系当期支付上海矿业、金源稀土收购款；矿业期货出金比入金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-152,074,912.15	-115,347,880.94	不适用	主要系归还借款增加所致

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

公司参股公司君海网络受外部环境、版号政策限制、新游戏上线推广延后、销售费用增加等因素影响，2022 年业绩未达预期，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《卧龙地产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价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2023）第 6152 号），公司长期股权投资计提减值 18,478.53 万元，影响公司当期归属于母公司净利润-17,436.30 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	1,145,992,064.22	17.66	2,690,619,497.19	35.71	-57.41	主要系销售回款减少和支付土地款、采购支出增加所致
交易性金融资产	289,963.10	0.00	0.00	0.00	不适用	主要系存货货值计算差异计入公允价值变动损益所致
应收账款	71,127,225.25	1.10	2,969,097.22	0.04	2,295.58	主要系矿产贸易业务除销售商品增加所致
预付款项	80,145,622.14	1.24	19,438,596.79	0.26	312.30	主要系矿产贸易业务预付商品款增加所致
长期股权投资	702,819,256.10	10.83	812,108,660.25	10.78	-13.46	计提参股公司君海网络长期股权投资减值损失所致
其他非流动金融资产	73,040,009.36	1.13	43,360,009.36	0.58	68.45	增加权益工具投资所致
在建工程	156,529,003.16	2.41	68,755,215.97	0.91	127.66	在建工程投入增加所致
长期待摊费用	196,141.49	0.00	871,732.69	0.01	-77.50	本年摊销所致
递延所得税资产	30,231,122.08	0.47	17,034,976.26	0.23	77.47	主要系本期确认的递延所得税资产增加所致
其他非流动资产	1,660,377.28	0.03	0.00	0.00	不适用	合同取得成本增加所致
短期借款	0.00	0.00	44,430,057.89	0.59	-100.00	本期归还借款所致
预收账款	15,560,927.84	0.24	3,130,588.53	0.04	397.06	主要系本期预收房款增加所致
合同负债	1,339,661,774.14	20.65	2,226,308,487.27	29.55	-39.83	主要系结转收入所致
其他应付款	44,639,286.50	0.69	72,706,066.95	0.97	-38.60	主要系支付履约保证金所致
一年内到期的非流动负债	340,589.54	0.01	535,379.60	0.01	-36.38	主要系支付租赁付款额所致

其他流动负债	119,422,056.69	1.84	197,578,578.03	2.62	-39.56	主要系结转收入所致
递延所得税负债	8,257,101.01	0.13	17,225,942.47	0.23	-52.07	主要系销售代理费结转所致

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，仅部分货币资金有使用限制，具体明细如下：

项目	期末余额（元）
期货保证金	8,016,875.00
信用证保证金	5,303,655.77
合计	13,320,530.77

## 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	68,354.95		169,801.84	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	万诚府	住宅、商业	在建项目	63,636.20	135,409.40	188,214.74	188,214.74	0	111,000.00	31,782.76
2	武汉	万诚府	住宅、商业	在建项目	36,635.72	102,271.98	145,835.50	145,835.50	0	148,000.00	2,868.03
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	206,174.20	1,083,463.13	317,484.00	39,891.94
4	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	117,000.00	42,287.90
5	绍兴	天香南园	住宅、商业	竣工项目	80,743.00	201,857.00	259,798.00	0	259,798.00	120,000.00	938.44
6	绍兴	东方郡	住宅、商业	竣工项目	57,291.70	103,125.06	142,619.07	0	142,619.07	127,000.00	698.75
7	武汉	耀江神马	住宅、商业	竣工项目	236,375.00	457,953.00	530,357.00	0	530,357.00	110,000.00	3,139.53
8	武汉	墨水湖	住宅、商业	竣工项目	154,030.00	438,727.00	528,248.00	0	528,248.00	280,000.00	3,394.96

**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	4,347.54	835.96	427.67	244.31	408.29
2	绍兴	东方郡	住宅、商业	0	1,381.18	999.44	2,731.88	754.70
3	绍兴	天香南园	商业	4,244.33	478.83	478.83	1,253.09	0
4	绍兴	万诚府	住宅					88,294.65
5	清远	清远五洲	住宅、商业	33,270.27	53,462.8	143,264.53	124,225.98	45,131.61
6	武汉	墨水湖边	商业	3,808.8	6,271.06	6,055.74	8,126.66	1,578.91
7	武汉	耀江神马	住宅、商业	5,668.99	3,449.94	15,374.23	26,090.01	711.1
8	武汉	万诚府	住宅	23,850.57	0			0

注：可供出售面积指截止 2022 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 2022 年签约销售面积。

报告期内，公司共计实现销售金额 75,636 万元，销售面积 65,879.77 平方米，实现结转收入金额 162,671.93 万元，结转面积 166,600.44 平方米，报告期末待结转面积 136,879.26 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	9,970.87	177.77	100.00	是	3.87
2	清远	A 区商铺	商业	5,139.48	80.34	98.18	否	0
3	华庭	沿街商铺	商业	968.85	23.40	25.52	否	0

**5. 报告期内公司财务融资情况**

□适用 √不适用

**6. 其他说明**

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

### 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

1、2022年1月27日，经公司2022年第一次临时股东大会审议通过，同意公司以6,800万元人民币收购上海矿业100%股权；2022年9月26日，经公司2022年第二次临时股东大会审议通过，同意公司全资子公司上海矿业通过增资扩股的方式扩大股本，其中公司以1.83元/股价格增资认购上海矿业5,000万股，增资金额为9,150万元人民币。截至报告期末，上述事项皆已完成工商变更登记手续。

2、2022年2月25日，公司签署股权转让协议，同意以2,000万元人民币受让城云科技（中国）有限公司0.7692%股权，上述事项已于2022年5月30日完成交割。

3、2022年9月7日，经公司第九届董事会第十二次会议审议通过，同意公司子公司卧龙舜和以7,050万元人民币购买金源稀土10.39%股权。2022年9月8日，卧龙舜和接到金源稀土通知，已完成本次交易标的股权工商变更过户手续。

### 1. 重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
上海矿业	矿产贸易	否	收购	6,800	100%	是		自有资金			已完成工商变更登记手续		1,919.36	否	2022.1.12、2022.1.28、2022.2.19	上海证券交易所www.sse.com.cn披露的公司2022-001号至004号、008号、009号公告

上海矿业	矿产贸易	否	增资	9,150	90%	是		自有资金			已完成工商变更登记手续		1,919.36	否	2022.9.8、2022.9.27	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2022-049 号至 050 号、052 号、 054 号公告
金源稀土	稀土分离、深加工	否	收购	7,050	10.39%	否		自有资金			已完成工商变更登记手续		101.36	否	2022.9.8、2022.9.9	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2022-049 号、 051 号、053 号公 告
合计	/	/	/	23,000	/	/	/	/	/	/	/		3,940.08	/	/	/

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	43,360,009.36	0.00	0.00	0	29,680,000.00	0.00	0.00	73,040,009.36
合计	43,360,009.36	0.00	0.00	0	29,680,000.00	0.00	0.00	73,040,009.36

证券投资情况

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

2022 年 6 月 17 日，公司召开第九届董事会第九次会议、第九届监事会第六次会议，逐项审议并通过《关于公司符合上市公司重大资产重组条件的议案》和《关于公司重大资产购买暨关联交易方案的议案》等议案，并披露了《卧龙地产重大资产购买暨关联交易预案》及摘要文件。

2022 年 7 月 19 日，公司召开第九届董事会第十次会议、第九届监事会第七次会议，审议通过《关于公司终止重大资产重组事项的议案》，近期因交易对方开展相关业务合作，可能导致标的公司的经营规模发生重大变化，对标的公司估值及交易作价可能产生重大影响，与公司前期预计的收购成本可能存在较大差异。经公司审慎评估并与交易对方协商，双方决定终止本次交易。

##### 独立董事意见

公司终止本次重大资产重组事项是基于审慎判断并充分沟通协商后作出的决定，不存在损害公司和股东尤其是中小股东合法利益的情形，不会对公司本期及未来的财务状况产生不利影响。该议案的审议和表决程序符合《公司法》、《公司章程》等相关法律法规的规定，关联董事回避了表决，表决结果真实、有效。

#### (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	墨水湖置业	房地产开发经营	250,000,000.00	611,465,337.09	379,005,841.52	81,266,587.85	37,683,969.16	51,528,337.43	37,211,311.36
2	清远五洲	房地产开发经营	130,000,000.00	1,432,100,263.39	417,426,362.20	1,244,840,886.91	681,200,926.40	476,548,091.45	313,765,533.31
3	耀江神马	房地产开发经营	49,530,000.00	1,229,219,701.15	299,122,658.46	261,644,793.29	125,126,074.73	93,344,531.88	59,309,239.42
4	卧龙两湖	房地产开发经营	50,000,000.00	422,407,003.51	42,608,329.60	0.00	0.00	801,462.33	-1,503,726.11
5	天香南园	房地产开发经营	50,000,000.00	1,778,542,343.42	92,880,637.34	42,526,829.34	29,154,165.73	11,731,069.28	12,309,053.26
6	卧龙物业	物业管理	3,000,000.00	7,901,957.66	4,798,017.66	8,640,452.22	7,852,537.65	767,408.25	-37,311.32
7	卧龙资管	资产管理	50,000,000.00	221,718,833.35	-7,759,839.39	209,734.52	123,573.20	-61,545.04	-3,135,800.47
8	上海矿业	贸易业	90,000,000.00	402,553,863.81	152,732,431.13	3,598,744,096.10	3,509,159,339.51	88,307,054.98	19,194,845.36
9	卧龙舜和	贸易业	0.00	71,540,502.27	995,502.27	0.00	0.00	-17,625.00	995,496.15

## 主要业绩波动分析：

- 1、清远五洲净利润比去年同期上升 146.53%，主要系 2022 年可结转收入面积增加；
- 2、墨水湖置业净利润比去年同期上升 206.72%，主要系 2022 年可结转收入面积增加；
- 3、耀江神马净利润比去年同期下降 37.09%，主要系 2022 年可结转收入面积减少；
- 4、天香南园净利润比去年同期下降 94.45%，主要系 2022 年可结转收入面积减少；
- 5、上海矿业净利润比去年同期上升 137.58%，主要系 2022 年铜精矿业务增加。



### 净利润影响达到 10%以上的子公司

单位：元

序号	公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
1	墨水湖置业	81,266,587.85	51,528,337.43	37,211,311.36
2	清远五洲	1,244,840,886.91	476,548,091.45	313,765,533.31
3	耀江神马	261,644,793.29	93,344,531.88	59,309,239.42

#### 上海矿业经营情况分析：

2022 年国内铜产品供求紧平衡状态得到不断缓解，年底出现小幅累库，但我国铜精矿、精铜以及废铜等原材料对外依存度较高，2022 年 1-12 月国内铜矿砂及其精矿进口累计 2,531.8 万实物吨，同比增加 8.07%。虽然受部分矿山产量出现下滑影响，2022 年原有矿山产能增量和海外新建扩建铜矿山新增产能基本与往年相同，铜精矿实际供求不平衡状态得到不断缓解。受国内经济增速放缓、需求转弱，下游传统电力、家电及房地产等领域投资下降影响，国内精铜的消费量预计全年约 1,371.9 万吨，同比下滑 4.7%，全年铜价也出现回落，价格重心不断下移，沪铜主力在年内累计跌幅 6.3%。

中国精炼铜产量呈逐年递增趋势，2022 年中国精炼铜产量为 1106.3 万吨，同比增长 5.5%。根据 SMM 统计的数据，2022 年中国铜粗炼和精炼产能分别新增 58 万吨和新增 100 万吨。

受全球经济增速放缓、紧缩性货币政策控通胀等因素影响，国内外市场需求下降，贸易规模也随之下降，2022 年我国进出口同比增速在前期有所上涨外，在第四季度增速出现较大幅度的下滑，全年共实现进出口总值 6.31 万亿美元，同比增长 4.4%，增速较 2021 年大幅下降 25.4 个百分点。

上海矿业主要从事矿产金属类贸易业务，在矿产金属贸易领域拥有完善的经营体系和成熟的供应链资源。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，获取下一年度长单，锁定销售；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，目前已建立三十几家供应商合作关系。

报告期内，公司加大上海矿业在经营管理、人员、业务等方面整合力度，加强资源配置，管控经营风险，提升盈利能力。上海矿业实现销售收入 35.99 亿元，同比增长 304.46%；净利润 1,919.48 万元，同比增长 137.58%。整体经营情况平稳良好。

#### 参股公司君海网络经营情况分析：

受国内外复杂严峻形势影响，用户付费意愿和付费能力减弱；游戏新品上线数量少；经营成本大幅提高，市场规模和用户规模双下降，国内外市场竞争日趋激烈，通货膨胀及汇率波动、国内版号政策限制等影响，报告期内，君海网络实现销售收入 10.50 亿元，同比增长 22.48%；净利润 1,584.62 万元，同比下降 17.72%。主要原因如下：

① 发行模式变化。随着游戏发行商的利润被研发端与流量端挤压，君海网络为了提升核心竞争力，发行模式从分发为主转变为自建流量为主。由于

自建流量业务模式需要在产品推广期投入大量销售费用，2022 年度销售费用 7.80 亿元，同比上升 61.24%，主要是公司对核心产品《蚁族崛起》、《山海经异兽录》持续增大流量投放，扩大市场规模。

- ② 产品战略变化。在版号政策、行业存量竞争以及用户对品质要求提升等影响下，君海网络坚持走“精品化”路线，潜心打造长线 IP 产品——“山海经”、“蚁族崛起”、“亚拉特”，通过 IP 产品沉淀自有用户，提升核心竞争力，君海网络持续保持较高研发投入。
- ③ 新产品延期上线。旗下现象级产品因多轮打磨，内部多次测试，延迟至 2023 年上线；另受国内版号政策限制，海外市场竞争加剧，老产品步入成熟期或衰退期等因素影响，君海网络报告期流水完成率 74%，未达预期。

鉴于君海网络 2022 年业绩未达预期，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《卧龙地产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价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2023）第 6152 号），公司长期股权投资计提减值 18,478.53 万元，影响公司当期归属于母公司净利润-17,436.30 万元。

君海网络未来将稳步推进“精品化、平台化、出海”发展战略，持续加强“研运一体化”，致力于孵化 3 个爆款 IP——“山海经”、“蚁族崛起”、“亚拉特”，围绕 3 个 IP 开发不同品类的精品游戏，聚焦在“策略+RPG”及“卡牌+RPG”等中重度品类赛道。

#### （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

2023 年，受地缘政治、供应链危机、主要经济体高通胀压力、逆全球化等因素影响，发展下行压力加大，需求放缓，全球经济预计出现修复性缓慢发展。随着对经济负面影响因素的不断消除，工业生产将逐步修复，基建投资维持中高增速，房地产投资降幅逐渐收窄，需求回暖，我国经济将迎来恢复性增长。但与此同时经济发展面临的供给冲击、预期偏弱、潜在的通货膨胀等内外部不确定因素造成的经济下行压力仍旧存在。

受外部经济发展放缓，经济下行压力继续加大，导致全球贸易活动显著承压，据经合组织（OECD）预测，2023 年全球商品与服务贸易额增长率为 2.9%，显著低于 2022 年的 5.4%。此外，受逆全球化影响，我国供应链持续受到冲击，导致部分出口订单流失，我国出口在世界贸易中的份额也将降低。

2023 年，在坚持“房住不炒”的房地产调控政策底线基础上，在供给侧将进一步优化区域限售政策，调整新建商品房预售条件，优化项目预售资金的监管和使用，调整土拍规则，“三支箭”与金融十六条的落地；在需求侧进一步放松住房购房限制，放宽贷款要求和额度，下调贷款利率，积极推进保交楼工作。随着宽松政策效果的逐步显现，市场需求逐步释放，房地产市场预计在上半年完成筑底，下半年出现量价回暖，重新发挥房地产行业的国民经济支柱产业地位和作用。

根据 2023 年政府工作报告中提出“防范金融风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”和“加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题”的要求，预计 2023 年对这类住房需求的支持力度将加大，后续相关政策（如多孩家庭增加购房套数、降低首付比例、提升公积金贷款额度等）有望在更多高能级城市推广。

2023 年，铜矿端供应会继续趋松，精炼铜供应紧张局面会逐步得到缓解，一方面产能持续爬坡提供增量，另一方面，预计废铜供应会逐步放量，相较今年大概率会有明显增量。在我国碳中和的背景下，全球用电侧和发电侧的新能源化都有利于消费强度更大的铜需求的增长，再加之新能源汽车、储能、光伏风电及配套设施的未来持续性增长，预计铜消费将持续增长，进一步有利于铜产品贸易行业的发展。

### (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2023 年，公司继续深耕成熟城市的现有开发项目，加快项目开发节奏、优化产品结构、严控开发成本、调整业务运营模式，注重区域深耕和产品品质，打造区域性房地产企业；扩大贸易规模、拓宽有色金属稀有金属贸易种类，积极寻求上下游合作伙伴，加强渠道建设，实现产业链上的深入布局，确保公司经营业绩行稳致远。

### (三) 经营计划

适用  不适用

- (1) 全年预计营业收入 58.74 亿元，预计营业成本费用 54.37 亿元；
- (2) 新开工面积 11.14 万平方米，竣工面积 24.03 万平方米；
- (3) 继续做好经营业务多元化布局，矿产贸易业务收入 41.52 亿元；
- (4) 全面完善管理制度，实施多元化经营方针，防范经营风险。

### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

#### 1、宏观调控政策风险

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

#### 2、房地产市场波动的风险

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

#### 3、项目开发风险

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

#### 4、市场供求风险

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

#### 5、贸易业务经营管理风险

公司业务新增贸易板块，与现有的房地产主营业务在资产、人员、客户资源等方面均有较大差异，在业务整合上将上市公司原有管理和治理格局产生一定影响，对上市公司经营管理提出了更高的要求，也会给公司经营管理带来一定的风险。

#### 6、参股公司经营管理风险

公司参股公司君海网络属游戏行业，受外部环境、版号政策限制、新游戏上线推广延后、销售费用增加等不确定因素影响，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 12 次会议，全体董事均全部出席会议并对全部议案投票同意。董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略决策四个专门委员会，报告期内运行正常，全体委员勤勉尽责为董事会决策提供了科学依据。

3、关于监事和监事会：公司按照《公司法》、《公司章程》以及《公司监事会议事规则》的规定推进监事会规范运作。监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。报告期内监事会召开 8 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；给客户品质品质的房屋和满意的售后服务；为员工提供职业发展机会；与商业伙伴共赢合作；参与社区共建，热衷社会公益，在谋求发展的同时，重视环境保护，努力做到企业与环境、社会可持续发展。报告期内，公司持续发布了《卧龙地产社会责任报告》。

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

7、董事会秘书和投资者关系管理：公司已经制定了《公司董事会秘书工作制度》、《公司投资者关系管理规定》等制度加强董事会秘书和投资者关系事务的管理。董事会秘书作为公司与上

交所之间的指定联络人，负责公司信息披露事务及投资者关系管理等，公司通过现场接待投资者来访、公司邮箱、热线电话、公司网站互动等多种途径，认真听取广大投资者关于公司各种意见和建议。

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

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

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

11、关于内幕知情人管理：公司依据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》、《上市公司信息披露管理办法》、《公司内幕信息及知情人管理制度》等规定加强对内幕信息及内幕知情人的管理与备案。公司制定《卧龙地产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

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

## 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
2021 年第二次临时股东大会	2022.1.11	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2022-005 号公告	2022.1.12	本次会议共审议了 5 项议案，各项议案均审议通过，不存在否决议案情况。
2022 年第一次临时股东大会	2022.1.27	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2022-008 号公告	2022.1.28	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。
2021 年年度股东大会	2022.5.5	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2022-024 号公告	2022.5.6	本次会议共审议了 11 项议案，各项议案均审议通过，不存在否决议案情况。
2022 年第二次临时股东大会	2022.9.26	上海证券交易所 www.sse.com.cn 披露的公司 2022-054 号公告	2022.9.27	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。

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(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王希全	董事长	男	49	2021-10-27	2024-10-26	264,800	264,800	0		116	否
娄燕儿	董事、总裁	女	51	2021-11-30	2024-10-26	20,000	20,000	0		90	否
郭晓雄	董事、常务副总裁	男	53	2021-10-27	2024-10-26	198,900	198,900	0		82	否
王海龙	董事、副总裁、董事会秘书	男	47	2021-10-27	2024-10-26	0	0	0		66	否
秦 铭	董事、副总裁	男	44	2021-10-27	2024-10-26	54,000	54,000	0		61	否
姚建芳	董事	男	40	2021-10-27	2024-10-26	0	0	0		0	是
陈林林	独立董事	男	49	2021-10-27	2024-10-26	0	0	0		12	否
何圣东	独立董事	男	62	2021-10-27	2024-10-26	0	0	0		0	否
杜兴强	独立董事	男	49	2021-10-27	2024-10-26	0	0	0		12	否
杜秋龙	监事会主席	男	61	2021-10-27	2024-10-26	85,900	85,900	0		64	否
孙慧芳	监事	女	41	2021-10-27	2024-10-26	0	0	0		0	是
陈群芬	职工监事	女	48	2021-10-27	2024-10-26	0	0	0		29	否
赵 钢	财务总监	男	48	2021-11-30	2024-10-26	0	0	0		42	否
陈嫣妮	离任董事	女	41	2021-10-27	2022-01-11	100,000	100,000	0		0	是
马亚军	离任董事、离任董事会秘书、离任财务总监	男	48	2021-10-27	2022-01-11	126,000	126,000	0		0	是
合计	/	/	/	/	/	849,600	849,600	0	/	574	/



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，卧龙地产董事长。
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、卧龙地产董事、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。现任卧龙地产董事、常务副总裁。
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 集团董事长。现任卧龙地产董事、副总裁、董事会秘书。
秦 铭	1979 年出生，本科。历任绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司副总经理，公司总经理助理，现任卧龙地产董事、副总裁。
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。
陈林林	1974 年出生，博士研究生。现为浙江工商大学教授，入选国家百千万人才工程和教育部新世纪人才、长江学者等人才计划，获国家有突出贡献中青年专家荣誉称号、国务院特殊政府津贴。同时担任浙江杭可科技股份有限公司独立董事。现任卧龙地产董事。
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。现任卧龙地产董事。
杜兴强	1974 年出生，博士研究生。现为厦门大学会计系教授、博士生导师、系主任，美国哥伦比亚大学访问学者；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；曾任全国青联委员；同时担任兴通海运股份有限公司独立董事、福建圣农发展股份有限公司独立董事。现任卧龙地产董事。
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。现任卧龙地产财务总监。
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。现任卧龙地产监事会主席。
孙慧芳	1982 年出生，本科，中共党员。历任卧龙地产人力行政部部长、卧龙地产运营管理部部长、卧龙控股稽查审计部部长、卧龙电气集团供应链管理有限公司总经理。现任卧龙地产监事。

陈群芬	1975 年出生，本科，高级会计师。曾就职于浙江华章制衣有限公司，2006 年进入浙江卧龙置业集团有限公司。现任卧龙地产财务部部长，职工监事。
陈嫣妮	1982 年出生，硕士研究生。历任上海卧龙国际商务股份有限公司财务总监、副总经理，卧龙电驱董事；奥地利 ATB 监事；卧龙地产董事长；现任卧龙控股董事长。
马亚军	1975 年出生，本科，中共党员。曾在卧龙控股及其下属子公司财务部工作，历任卧龙地产董事、董事会秘书、财务总监。现任卧龙控股财务总监。

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
陈嫣妮	卧龙控股	董事长	2021-11	2024-11
陈嫣妮	卧龙置业	董事	2020-06	2023-06
王希全	卧龙控股	董事、执行总裁	2021-11	2024-11
王希全	卧龙置业	董事	2020-06	2023-06
娄燕儿	卧龙控股	董事	2021-11	2024-11
姚建芳	浙江龙盛	董事、副总经理、董事会秘书	2022-04	2022-04
马亚军	卧龙控股	财务总监	2021-11	2024-11
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
杜兴强	福建圣农发展股份有限公司	独立董事	2021-07	2024-07
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	2026-01
何圣东	浙富控股集团股份有限公司	独立董事	2022-05	2023-04
何圣东	传化智联股份有限公司	独立董事	2020-05	2023-05
何圣东	浙江喜尔康智能家居股份有限公司	董事		
陈林林	浙江杭可科技股份有限公司	独立董事	2021-12-30	2024-12-29
陈林林	浙江工商大学法学院	教授、博士生导师	2017	至今
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	2013-04-15	至今
姚建芳	上海华燕房盟网络科技股份有限公司	董事	2017-09-05	至今
姚建芳	浙江吉泰新材料股份有限公司	董事	2016-04-04	至今
姚建芳	重庆鑫普什汽车冲压件制造有限公司	副董事长	2015-05-10	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	2015-07-20	至今
姚建芳	亚培烯科技（杭州）有限公司	董事	2021-8-26	至今
陈嫣妮	广州君海网络科技有限公司	董事	2020-10	2023-10
陈嫣妮	浙江曼托瓦尼机械有限公司	董事	2021-01	2024-01
陈嫣妮	绍兴欧力-卧龙振动机械有限公司	董事	2020-12	2023-12
陈嫣妮	浙江卧龙舜禹投资有限公司	董事	2020-05	2023-05

陈嫣妮	浙江欧龙搅拌技术有限公司	董事	2021-01	2024-01
王希全	广州君海网络科技有限公司	董事	2020-10	2023-10
娄燕儿	卧龙浙物矿业（宁波）有限公司	董事长	2022-07	2025-07
娄燕儿	浙江卧龙矿业有限公司	董事	2020-08	2023-08
娄燕儿	中稀（广西）金源稀土新材料有限公司	董事	2023-02	2026-02
孙慧芳	浙江希尔机器人股份有限公司	监事会主席	2020-12	2023-12
孙慧芳	浙江欧力驱动系统有限公司	监事	2020-09	2023-09
孙慧芳	卧龙电气驱动集团股份有限公司	监事会主席	2020-09	2023-09
孙慧芳	浙江卧龙伺服技术有限公司	监事	2021-03	2024-03
孙慧芳	卧龙采埃孚汽车电机有限公司	监事	2020-12	2023-12
孙慧芳	卧龙电气集团浙江灯塔电源有限公司	监事	2022-02	2025-02
马亚军	浙江卧龙电动门业有限公司	董事长、经理	2022-03	2025-03
马亚军	绍兴市上虞信融小额贷款股份有限公司	董事长	2022-03	2025-03
在其他单位任职情况的说明	无			

### (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事津贴的标准应当由董事会制定预案，由股东大会审议通过。公司董事、监事的薪酬计划由薪酬与考核委员会提出，经董事会批准后，提交股东大会审议通过，其他高级管理人员的薪酬分配方案需报董事会批准后实施。根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评，考核以后支付。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	根据公司的实际经营业绩和具体岗位及个人贡献进行考评。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	考核以后支付
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	573 万元

如存在尾数差异，为四舍五入造成。

### (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
娄燕儿	董事	选举	增补董事，2022 年 1 月新任
王海龙	董事	选举	增补董事，2022 年 1 月新任
陈嫣妮	董事长	离任	工作变动原因
马亚军	董事	离任	工作变动原因

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(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
九届四次	2022/1/11	议案 1、审议通过《关于收购上海卧龙矿业有限公司 100% 股权暨关联交易的议案》 议案 2、审议通过《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》
九届五次	2022/4/11	议案 1、审议通过《公司 2021 年度董事会工作报告》 议案 2、审议通过《公司 2021 年度总裁工作报告》 议案 3、审议通过《公司 2021 年度财务决算报告》 议案 4、审议通过《公司 2022 年度财务预算报告》 议案 5、审议通过《公司 2021 年年度报告全文及摘要》 议案 6、审议通过《公司 2021 年度利润分配的预案》 议案 7、审议通过《关于 2021 年度审计机构费用及聘任公司 2022 年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的议案》 议案 8、审议通过《公司 2021 年度社会责任报告》 议案 9、审议通过《公司 2021 年度内部控制评价报告》 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》 议案 11、审议通过《关于公司董事、监事、高级管理人员 2021 年度薪酬的议案》 议案 12、审议通过《关于公司 2022 年度日常关联交易预测的议案》 议案 13、审议通过《关于公司<期货套期保值业务管理制度>的议案》 议案 14、审议通过《关于开展 2022 年度期货套期保值业务的议案》 议案 15、审议通过《关于 2022 年度为公司下属子公司提供担保的议案》 议案 16、审议通过《关于召开公司 2021 年年度股东大会的议案》
九届六次	2022/4/21	议案 1、审议通过了《公司 2022 年第一季度报告》
九届七次	2022/5/9	议案 1、《关于公司 2019 年员工持股计划第三期业绩考核指标未达成的议案》
九届八次	2022/6/6	议案 1、《关于公司参与土地使用权竞买的议案》
九届九次	2022/6/17	议案 1、《关于公司符合上市公司重大资产重组条件的议案》
九届十次	2022/7/19	议案 1、《关于公司终止重大资产重组事项的议案》
九届十一次	2022/8/9	议案 1、《公司 2022 年半年度报告及报告摘要》
九届十二次	2022/9/7	议案 1、《关于子公司卧龙矿业（上海）有限公司增资扩股的议案》 议案 2、《关于子公司上海卧龙舜和新材料有限公司收购中稀（广西）金源稀土新材料有限公司 10.39% 股权的议案》 议案 3、《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》
九届十三次	2022/9/26	议案 1、《关于公司 2019 年员工持股计划提前终止的议案》
九届十四次	2022/10/26	议案 1、审议通过了《公司 2022 年第三季度报告》
九届十五次	2022/12/15	议案 1、《关于为间接控股股东提供担保的议案》 议案 2、《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》

## 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
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王希全	否	12	12	8	0	0	否	4
娄燕儿	否	12	12	8	0	0	否	4
郭晓雄	否	12	12	8	0	0	否	4
王海龙	否	12	12	8	0	0	否	4
秦铭	否	12	12	8	0	0	否	4
姚建芳	否	12	12	12	0	0	否	3
陈林林	是	12	12	12	0	0	否	3
何圣东	是	12	12	12	0	0	否	4
杜兴强	是	12	12	12	0	0	否	4

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	12
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	4

## (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

## (1).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	主任杜兴强，成员杜兴强、陈林林、娄燕儿
提名委员会	主任何圣东，成员何圣东、杜兴强、秦铭
薪酬与考核委员会	主任陈林林，成员陈林林、何圣东、王海龙
战略委员会	主任王希全，成员王希全、娄燕儿、陈林林、郭晓雄、姚建芳

**(2).报告期内审计委员会召开 7 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
2022/1/13	审议了公司 2021 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 2021 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2021 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础开展 2021 年度的财务审计工作。	
2022/3/28	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 2021 年年度报告及年度报告摘要。	
2022/4/11	审议通过了《2021 年度报告全文及摘要》、《2021 年度审计报告》、《2021 年度财务决算报告》、《2022 年度财务预算报告》、《关于立信会计师事务所（特殊普通合伙）2021 年度审计工作总结》、《关于 2021 年度审计机构费用及聘任公司 2022 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 2021 年度总结及 2022 年度工作计划》的议案、《关于会计政策变更的议案》		
2022/4/21	审议通过《公司 2022 年第一季度报告》		
2022/8/9	审议通过《公司 2022 年半年度报告及报告摘要》		
2022/10/26	审议通过《公司 2022 年第三季度报告》		
2022/12/27	审议了公司 2022 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 2022 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2022 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础开展 2022 年度的财务审计工作。	

**(3).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	32
主要子公司在职员工的数量	239
在职员工的数量合计	271
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	41
技术人员	45
财务人员	26
行政人员	159
合计	271
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	8
本科	114
大专	79
其他	70
合计	271

### (二) 薪酬政策

√适用 □不适用

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

### (三) 培训计划

√适用 □不适用

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

培训要求：

1、公司为全体员工提供培训机会，员工也有义务积极参加公司组织的各项培训。

2、员工培训以提高自身业务水平和技能为目标，须有益于公司的权益和企业发展需要；培训必须围绕生产经营的中心工作开展，以促进解决实际问题，克服薄弱环节为出发点。



- 3、注重培训实效，讲究系统性、针对性，关键是要落实培训项目，有计划有步骤地进行。
- 4、必须认真履行训前调研，找准需求，充分准备；训后必须进行跟踪、固化、分析和考核。
- 5、为了真正达到实效，应做到培训和项目咨询相结合、培训和实践相结合。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

#### 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、执行或调整情况。

2、报告期内现金分红政策执行情况

报告期内，根据公司 2021 年年度股东大会审议通过的 2021 年度利润分配方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），派发现金红利总额为 105,075,936.60 元，该利润分配事项已于 2022 年 5 月 19 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，独立董事对公司利润分配情况发表客观、公正的独立意见，能够充分保护中小投资者的合法权益。

##### (二) 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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

##### (四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

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）	1.0
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	70,050,624.40
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	301,199,566.65
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（%）	23.26

以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	70,050,624.40
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（%）	23.26

## 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
2022年5月9日，公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于公司2019年员工持股计划第三期业绩考核指标未达成的议案》，鉴于公司2021年业绩考核指标未完成，公司2019年员工持股计划第三期共计107.40万股公司股票权益将由持股计划管理委员会无偿收回，并在2019年员工持股计划期满前择机售出，售出收益返还给公司。	详见2022年5月10日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2022-026号公告
2022年9月26日，公司召开第九届董事会第十三次会议，审议通过了《关于公司2019年员工持股计划提前终止的议案》，同意公司2019年员工持股计划提前终止并进行清算。	详见2022年9月27日披露在上海证券交易所（www.sse.com.cn）公司临2022-056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》等法律法规的文件要求，建立起比较有效的高管考评机制和激励机制，公司董事会根据年度经营指标的完成情况，实施公司绩效考核管理办法，对高管进行考评。

## 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

详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《卧龙地产 2022 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《中华人民共和国公司法》、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

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。详见公司与本报告同日披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的《卧龙地产 2022 年度内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

### 十五、 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）授权予公司无偿使用。

### 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

卧龙一直致力于在建筑行业内进行绿色与可持续发展的研究与推广，践行环境保护及能源节约型发展，多年来，卧龙在生态规划设计、绿色开发建造、绿色环保技术创新升级等方面持续探索实践，将绿色住宅理念融入产品设计与建造的全过程，推行绿色建造方式，让客户享受节能、绿色、健康的生活。卧龙在部分项目中引入 ALC 墙板等新型材料，ALC 板经专业鉴定无放射性，无有害气体逸出，是一种绿色环保材料。可以保证建筑物维护结构在大风或地震力作用下不会发生大的损坏，具有较强的抗震性。2022 年度，公司在广东清远、武汉等多个项目积极参与海绵城市建设，设计主要包括：透水铺装、植草沟、雨水花园、生态草沟、碎石蓄水层等。通过竖向设计，使道路、铺装雨水进入植草沟或雨水花园等生态设施，不同设施直接链接或通过管道连接，形成连续的地表排水系统；为保障小区的排水防涝安全，在每个雨水花园内均设置了溢流口，使超过降雨量的雨水排至雨水管网；停车位均采用透水路面结构，部分屋面雨水采用管道收集进入地下水回用池，地面雨水经过植草沟或线性排水沟经滞留排入雨水管网系统。

**(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《卧龙地产 2022 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	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	陈建成	保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。	长期	否	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	卧龙置业	保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50% 股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。	长期	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	卧龙置业	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙地产签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联	长期	否	是	不适用	不适用

			交易的法定程序和信息披露义务；3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。					
	解决关联交易	卧龙控股	1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与卧龙地产签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。	长期	否	是	不适用	不适用
其他承诺	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 年至 2024 年	是	是	不适用	不适用

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

已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

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 2022 年经审计净利润数不低于 894.84 万元。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《卧龙地产关于卧龙矿业（上海）有限公司 2022 年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》（信会师报字[2023]第 ZI10132 号），上海矿业 2022 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	2022 年度承诺数	2022 年度实现数	承诺完成率（%）
净利润	894.84	1,919.48	214.51

上海矿业 2022 年度实现的净利润为 1,919.48 万元，差额为 1,024.64 万元，实现率为 214.51%，实现 2022 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

**（二）公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**

适用  不适用

**（三）与前任会计师事务所进行的沟通情况**

适用  不适用

**（四）其他说明**

适用  不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	110
境内会计师事务所审计年限	12



境内会计师事务所注册会计师姓名	李敏、林燕娜
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

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

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

2022年4月11日，公司2021年年度股东大会审议通过《关于2021年度审计机构费用及聘任公司2022年度财务报告审计机构和内部控制审计机构的议案》，聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2022年度财务报告审计机构和内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (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

## 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，不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 十二、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，年租金为 50 万元。	详见 2022 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所(www.sse.com.cn)公司临 2022-016 公告。
公司控股子公司卧龙物业为卧龙控股、卧龙电驱及其下属子公司等提供物业管理服务，全年实际收取物业管理费用为 890.33 万元。	详见 2022 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所(www.sse.com.cn)公司临 2022-016 公告。
公司接受卧龙电驱委托代为管理卧龙电驱及其下属子公司的所有基建项目及零星维修工程，全年收取技术咨询费 50 万元。	详见 2022 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所(www.sse.com.cn)公司临 2022-016 公告。
公司接受卧龙控股、卧龙电驱及其子公司提供的劳务等服务，全年支付劳务等费用为人民币 335.05 万元。	详见 2022 年 4 月 13 日披露在上海证券交易所(www.sse.com.cn)公司临 2022-016 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

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 2022 年经审计净利润数不低于 894.84 万元。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《卧龙地产关于卧龙矿业（上海）有限公司 2022 年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》（信会师报字[2023]第 ZI10132 号），上海矿业 2022 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	2022 年度承诺数	2022 年度实现数	承诺完成率（%）
净利润	894.84	1,919.48	214.51

上海矿业 2022 年度实现的净利润为 1,919.48 万元，差额为 1,024.64 万元，实现率为 214.51%，实现 2022 年度业绩承诺。

**(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
公司下属项目公司	控股子公司	购房业主	231,862.13						否	否	0	否	否	其他
本公司	公司本部	卧龙控股	10,000.00	2022-3-25	2022-3-25	2023-3-17	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	10,000.00	2022-4-13	2022-4-13	2023-4-11	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	30,000.00	2021-1-4	2021-1-4	2023-1-3	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	10,000.00	2021-2-26	2021-2-26	2022-2-18	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	10,000.00	2020-4-10	2020-4-10	2022-4-10	连带责任担保	无	是	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	4,500.00	2022-8-18	2022-8-18	2023-2-17	连带责任担保	无	否	否	0	是	是	间接控股股东
本公司	公司本部	卧龙控股	7,200.00	2022-8-18	2022-8-18	2023-2-17	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）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							293,562.13							
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							5,500							

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	5,500
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	299,062.13
担保总额占公司净资产的比例(%)	80.82
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	61,700.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	-
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	114,042.62
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	175,742.62
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	公司于2020年8月13日召开第八届董事会第十八次会议审议通过了《公司为间接控股股东提供担保的议案》，同意公司为卧龙控股提供总额不超过7亿元人民币的连带责任保证担保，期限为三年，自股东大会通过之日起计算，上述事项已经2020年9月4日召开的公司 2020年第一次临时股东大会审议通过。具体详见公司于2020年8月14日披露的《卧龙地产关于为间接控股股东提供担保的公告》（公告编号：临2020-037）以及2020年9月5日披露的《卧龙地产2020年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：临2020-041）。

**(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、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

公司参股公司君海网络受外部环境、版号政策限制、新游戏上线推广延后、销售费用增加等因素影响，2022 年业绩未达预期，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《卧龙地产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价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2023）第 6152 号），公司长期股权投资计提减值 18,478.53 万元，影响公司当期归属于母公司净利润-17,436.30 万元。具体情况说明如下：

## 1、游戏行业分析

### ①2022 年游戏行业情况

根据伽马数据《2022 年中国游戏产业报告》显示：2022 年，中国游戏市场实际销售收入为 2,658.84 亿元，同比减少 306.29 亿元，下降 10.33%。中国移动游戏市场实际销售收入为 1930.58 亿元，比 2021 年减少 324.80 亿元，同比下降 14.40%；自 2014 年以来，7 年间增长到 8 倍的中国移动游戏市场，出现了首次下降。中国游戏用户规模为 6.64 亿人，同比下降 0.33%。继去年用户规模增长放缓后，今年用户规模也出现了近十年以来首次下降。主要受国内外复杂严峻形势影响，用户付费意愿和付费能力减弱；游戏新品上线数量少；经营成本大幅提高，市场规模和用户规模双下降，国内外市场竞争日趋激烈，通货膨胀及汇率波动、国内版号政策限制等影响，游戏行业发展已进入存量市场时代。2022 年，中国自主研发游戏海外市场实际销售收入为 173.46 亿美元，同比下降 3.70%。

### ②行业政策情况

2022 年 4 月 11 日，国家新闻出版署公布了 2022 年第一批国产游戏版号，“版号寒冬”迎来转折点。2022 年全年发放版号数量总计 512 个，其中国产游戏版号占 468 个，进口游戏版号占 44 个。2022 年总版号量延续了 2018 年以来的递减趋势，但版号发放频次逐渐走向常态化。

自 2021 年 8 月《关于进一步严格管理，切实防止未成年人沉迷网络游戏的通知》印发后，2022 年上半年，各监管部门持续出台法律法规，进一步加大未成年人保护工作力度。3 月 14 日国家互联网信息办公室起草了《未成年人网络保护条例（征求意见稿）》并公开征求意见。4 月 15 日国家广播电视总局网络视听节目管理司、中宣部出版局发布《关于加强网络视听节目平台游戏直播管理的通知》，要求严禁网络视听平台传播违规游戏、加强游戏直播内容播出管理、加强游戏主播行为规范引导。游戏行业进一步得以规范，坚决防止未成年人沉迷网络游戏，切实加强网络游戏内容审核，不断完善网络游戏长管长严机制，着力提升网络游戏内容质量和文化内涵，严肃处理违法违规行为。

### ③2023 年游戏行业整体情况趋势

国内市场进入存量竞争，版号政策突出“控量提质”，海外市场受国际环境和竞争加剧影响，综合行业“内容为王”趋势进一步凸显。行业监管趋严，游戏合规化运营已成行业共识。坚持高质量、精品化发展，深耕细分化、差异化赛道，更加注重用户体验，将成为中国游戏行业突破困境、长线健康发展的战略手段。

## 2、2022 年君海网络经营情况

### （1）整体经营情况，包括收入、利润，主要三费变化的原因

2022 年实现营业收入 10.50 亿元，同比上升 22.48%，主要来自自研产品《蚁族崛起》与代理产品《山海经异兽录》的增长。

2022 年实现毛利润 9.15 亿元，同比上升 41.77%，主要是自研产品的营收规模从 10.85% 提升到 33.58%；自建流量业务的营收规模从 75.57% 提升到 85.48%。

销售费用 7.80 亿元，同比上升 61.24%，主要是公司对核心产品《蚁族崛起》、《山海经异兽录》持续增大流量投放，扩大市场规模。

管理费用 0.57 亿元，同比上升 57.29%，主要是上期待上线产品独代金摊销费用的减少以及人员增长所致。

研发费用 0.99 亿元，同比下降 6.45%，主要是期内根据战略游戏品类调整人员结构，减少非核心项目的研发投入所致。

净利润 0.16 亿元，同比下降 17.72%，主要是 1) 君海网络采取游戏充值收入按费用用户生命周期摊销的收入确认政策，报告期内君海网络的月均递延前收入同比上升 31.50%，因此部分充值收入将递延至后续月份确认。2) 公司在报告期内加大推广力度，销售费用在当期确认，而回收效果未在当期完全体现。3) 新产品上线时间延后。原计划在报告期内上线的自研产品《激战亚拉特》和定制类产品《山海经幻想录》依然在持续优化打磨阶段。4) 新产品上线未达预期。报告期内新产品《九州异兽记》上线，产品营收及收益均未达预期。

经营活动产生的现金流量净额 0.41 亿元，同比上升 925.31%，主要是自建流量业务占比提升，资金回笼周期缩短所致。

#### (2) 君海网络的产品研发及上线运营情况

计划上线的新产品中有 3 款符合/超预期，5 款效果未达预期，11 款因产品打磨而延后上线，1 款终止合作。

老产品中有《山海经异兽记》、《蚁族崛起》等 7 款超预期，10 款符合预期，1 款效果未达预期。

#### (3) 君海网络盈利能力显著下滑的原因及合理性

①发行模式变化。随着游戏发行商的利润被研发端与流量端挤压，君海网络为了提升核心竞争力，发行模式从分发为主转变为自建流量为主。由于自建流量业务模式需要在产品推广期投入大量销售费用，2022 年度销售费用 7.80 亿元，同比上升 61.24%，主要是公司对核心产品《蚁族崛起》、《山海经异兽录》持续增大流量投放，扩大市场规模。

②产品战略变化。在版号政策、行业存量竞争以及用户对品质要求提升等影响下，君海网络坚持走“精品化”路线，潜心打造长线 IP 产品——“山海经”、“蚁族崛起”、“亚拉特”，通过 IP 产品沉淀自有用户，提升核心竞争力，君海网络持续保持较高研发投入。

③新产品延期上线。旗下现象级产品因多轮打磨，内部多次测试，延迟至 2023 年上线；另受国内版号政策限制，海外市场竞争加剧，老产品步入成熟期或衰退期等因素影响，君海网络报告期流水完成率 74%，未达预期。

### 3、君海网络 2023 年具体经营计划及中长期战略发展

2023 年君海网络将持续迭代自有 IP 产品，采取精细化买量营销推广策略，积极拓展海外市场，坚持降本增效的经营理念和管理思路，提升自身的行业竞争力。



①计划在国内市场发行 2~3 款新游戏，包括代理产品《山海经幻想录》、自研产品《激战亚拉特》、代理产品《代号仙凡》，涵盖 RPG、卡牌、休闲射击等不同品类。其中《山海经幻想录》与《激战亚拉特》已分别在 1 月和 3 月上线。

②计划在海外市场韩国、东南亚、欧美片区发行多款新游戏，包括自研产品《代号蚁族》、代理产品《代号山海》和《云上大陆》，涵盖 RPG、卡牌、SLG 等不同品类。其中《云上大陆》已于 1 月、2 月先后在东南亚和韩国上线。

③根据战略游戏品类调整组织架构，聚焦对于自有 IP 品类的投入，减少个别非战略品类的研发及运营投入。

④与优秀研发厂商合作定制开发山海 IP 产品，丰富产品供给侧。

⑤应用信息化技术和智能工具降本增效。建设买量实时监控系统，提高投放效率，减少低效投入；应用 AI 技术提高素材产出效率，控制素材成本。

⑥通过游戏盒子、公众号及优质客服服务，继续扩大私域用户池子，提高用户粘性，降低获客成本。

君海网络未来将稳步推进“精品化、平台化、出海”发展战略，持续加强“研运一体化”，致力于孵化 3 个爆款 IP——“山海经”、“蚁族崛起”、“亚拉特”，围绕 3 个 IP 开发不同品类的精品游戏，聚焦在“策略+RPG”及“卡牌+RPG”等中重度品类赛道。

#### 4、2022 年度计提减值的必要性和合理性

##### (1) 减值测试具体情况，说明重要假设、主要参数选取

公司聘请了北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”）对君海网络截至 2022 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，为公司对君海网络的长期股权投资的公允价值提供参考依据。中企华于 2023 年 4 月 6 日出具了《卧龙地产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价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2023）第 6152 号）。本次资产评估采用收益法进行评估，评估结论为：卧龙地产集团股份有限公司长期股权投资——广州君海网络科技有限公司账面值为 81,609.10 万元，评估值为 63,130.57 万元，增减值额为-18,478.53 万元，增减值率为-22.64%。

本次评估采用收益法确定长期股权投资的公允价值，本次与前次评估时采用的评估方法一致。

##### 1) 重要假设：

①本次评估的收益法预测是基于现有的游戏行业政策下进行的，未考虑未来新出台政策对企业经营的影响；

②君海网络为高科技企业，研发支出占比、人员结构等高新技术企业认定需要的条件均可满足，故假设君海网络的高新技术企业认证到期后能够顺利如期续展；

③君海网络目前计划于 2023 年起在国内上线的游戏总计 16 款，其中计划在 2023 年上线的 8 款游戏中已有 7 款获得广电总局批准的游戏版号，2024 年至 2025 年计划上线的 8 款游戏中已有

1 款获得广电总局批准的游戏版号，截至本评估报告出具日，尚有 8 款游戏未获得游戏版号，假设这 8 款游戏的版号可以及时获得，并且在未来预测期内的主要游戏产品能够按照企业的计划时间推出：

## 2) 关键参数的确定

### ①营业收入

本次评估根据企业后台数据库资料整理分析，以历史数据为基础，同时综合考虑行业的发展趋势及企业核心竞争力、经营状况等因素的基础之上，预测未来年度的销售收入，具体收入预测情况如下：

**表 5 2023 年-2027 年收入预测情况**

单位：人民币万元

项 目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
自研收入	37,350.67	48,502.02	66,927.88	73,099.82	76,470.37
独代收入	73,883.00	87,028.69	91,712.09	100,169.57	104,788.28
海外自研	13,238.48	17,680.40	21,988.55	24,016.29	25,123.65
海外代理	11,409.70	15,850.63	19,614.20	21,422.98	22,410.77
主营业务收入合计	135,881.86	169,061.73	200,242.72	218,708.66	228,793.07

### ②毛利率、期间费用率

分别根据成本、费用的实际情况单独进行测算。对于变动趋势与主营业务收入相一致的部分成本和费用，参考历年情况并考虑一定的递增或递减幅度，确定成本费用率。对于与主营业务收入变动不相关的成本费用项目，则按个别情况具体分析预测。

**表 6 君海网络主要指标预测情况**

单位：人民币万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	永续期
营业收入	135,881.86	169,061.73	200,242.72	218,708.66	228,793.07	228,793.07
毛利率	85.21%	85.85%	86.17%	86.57%	86.71%	86.72%
净利润	4,429.52	8,833.60	9,857.21	13,824.37	14,934.31	15,066.15
净利率	3.26%	5.23%	4.92%	6.32%	6.53%	6.59%

### ③折现率的确定

根据 WACC 模型进行求取确定加权平均资本成本 WACC，无风险回报率  $R_f$ 、权益资本风险系数  $\beta$ 、市场风险溢价  $RP_m$ 、公司特有风险超额回报率  $R_c$  的选取都是依据当下的资本市场状况、公司运营情况、治理结构的判断进行的。

#### a. 无风险收益率的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，2022 年 12 月 31 日 10 年期国债在评估基准日的到期年

收益率为 2.8353%，本评估报告以 2.8353% 作为无风险收益率。

#### b. 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下：

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中：

$\beta_L$ ：有财务杠杆的权益的系统风险系数；

$\beta_U$ ：无财务杠杆的权益的系统风险系数；

t：被评估企业的所得税税率；

D/E：被评估企业的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点，通过 WIND 资讯系统查询了同行业可比公司于 2022 年 12 月 31 日的  $\beta$ ，并取其平均值作为被评估单位的  $\beta$  值，具体数据见下表：

序号	股票代码	公司简称	$\beta_u$ 值
1	002174.SZ	游族网络	0.8116
2	002517.SZ	恺英网络	0.5222
3	002555.SZ	三七互娱	0.6601
4	002558.SZ	巨人网络	0.8273
5	002602.SZ	世纪华通	0.7286
6	002624.SZ	完美世界	0.9163
7	300031.SZ	宝通科技	1.0785
8	300052.SZ	中青宝	1.5248
9	300299.SZ	富春股份	0.9812
10	300315.SZ	掌趣科技	0.6719
11	300533.SZ	冰川网络	0.1457
12	603258.SH	电魂网络	0.6547
13	603444.SH	吉比特	0.9111
$\beta_u$ 平均			0.8026

由于游戏行业的现金流状况普遍较好，可能会有少量借款。本次评估目标资本结构取可比公司平均 3.87%，企业所得税率按照预测期内各公司所得税测算。

经计算， $\beta_L=0.7991$

#### ③ 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率，根据中企华研发部公布的数据，本次评估市场风险溢价取 6.64%。

#### ④ 企业特定风险调整系数的确定

企业个别风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊经营环境、企业成立

时间、企业规模、经营管理、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。综合考虑现有的治理结构、管理水平和抗行业风险等方面的情况，确定君海网络特有的风险调整系数为 3.15%。

#### ⑤预测期折现率的确定

##### A、计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本，则  $K_e$  为：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

$$= 11.48\%$$

##### B、计算加权平均资本成本

本次评估  $K_d$  按照基准日 LPR 贷款利率 3.98%，将上述确定的参数代入加权平均资本成本计算公式，计算得出被评估单位的加权平均资本成本。

WACC 为：

$$WACC = K_e \times \left[ \frac{E}{E+D} \right] + K_d \times (1-T) \times \left[ \frac{D}{E+D} \right]$$

$$= 11.18\%$$

根据上述公式测算，预测期后折现率为 11.18%。

#### (2) 评估值和计提减值的结果

根据中企华出具《卧龙地产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价值项目资产评估报告》（中企华评报字（2023）第 6152 号）对评估结果：卧龙地产集团股份有限公司长期股权投资——广州君海网络科技有限公司账面值为 81,609.10 万元，评估值为 63,130.57 万元，增减值额为-18,478.53 万元，增减值率为-22.64%。

#### (3) 计提减值的合理性和必要性

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》之“第二章 可能发生减值资产的认定”之“第五条 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：（六）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。”，及公司会计政策之“长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。”

君海网络于资产负债表日存在减值迹象，并对其进行了减值测试，结果显示其可收回金额低于其账面价值，故计提长期股权投资的减值准备符合《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，具有合理性及必要性。

## 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)	20,694
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	19,714
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例(%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻 结情况		股东性质
					股 份 状 态	数量	

浙江卧龙置业投资有限公司	0	314,104,357	44.84	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	-3,768,400	10,050,000	1.43	0	无	0	未知
应丹丹	0	9,334,582	1.33	0	无	0	未知
卧龙控股集团有限公司	0	8,184,610	1.17	0	无	0	境内非国有法人
朱伟	-222,497	7,864,200	1.12	0	无	0	未知
刘卫凯	245,400	7,804,400	1.11	0	无	0	未知
叶兰芳	0	5,631,512	0.80	0	无	0	未知
范一栋	-194,700	5,300,000	0.76	0	无	0	未知
陈加根	725,600	4,473,600	0.64	0	无	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
浙江卧龙置业投资有限公司	314,104,357			人民币普通股		314,104,357	
浙江龙盛集团股份有限公司	97,595,278			人民币普通股		97,595,278	
王杰	10,050,000			人民币普通股		10,050,000	
应丹丹	9,334,582			人民币普通股		9,334,582	
卧龙控股集团有限公司	8,184,610			人民币普通股		8,184,610	
朱伟	7,864,200			人民币普通股		7,864,200	
刘卫凯	7,804,400			人民币普通股		7,804,400	
叶兰芳	5,631,512			人民币普通股		5,631,512	
范一栋	5,300,000			人民币普通股		5,300,000	
陈加根	4,473,600			人民币普通股		4,473,600	
前十名股东中回购专户情况说明	无						
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) 卧龙控股集团有限公司为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人；(2) 公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司与其他股东之间（除卧龙控股集团有限公司外）不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；(3) 除上述情况外，公司未知前十名股东和前十名无限售流通股股东之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：万股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	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		无			

(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

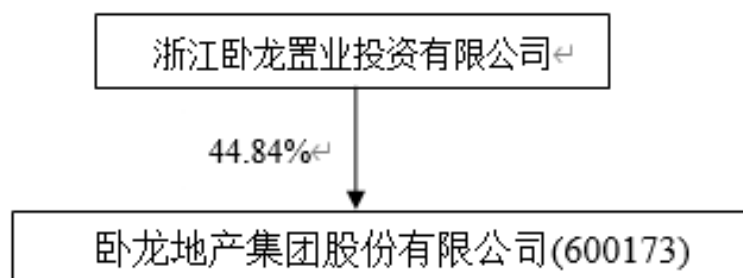
□适用 √不适用

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	否
主要职业及职务	最近 5 年内任卧龙控股集团有限公司董事长、浙江卧龙置业投资有限公司董事长、卧龙电气驱动集团股份有限公司董事长、浙江卧龙舜禹投资有限公司董事长、ATB Austria Antriebstechnik AG 监事会主席、浙江卧龙国际贸易有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	2002 年，陈建成先生控制的卧龙电驱在上海证券证券交易所挂牌上市，股票代码 600580；2007 年，卧龙置业通过重大资产置换控制本公司，本公司股票代码 600173；2011 年，通过并购实现对 ATB 驱动股份和 BrookCrompton 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

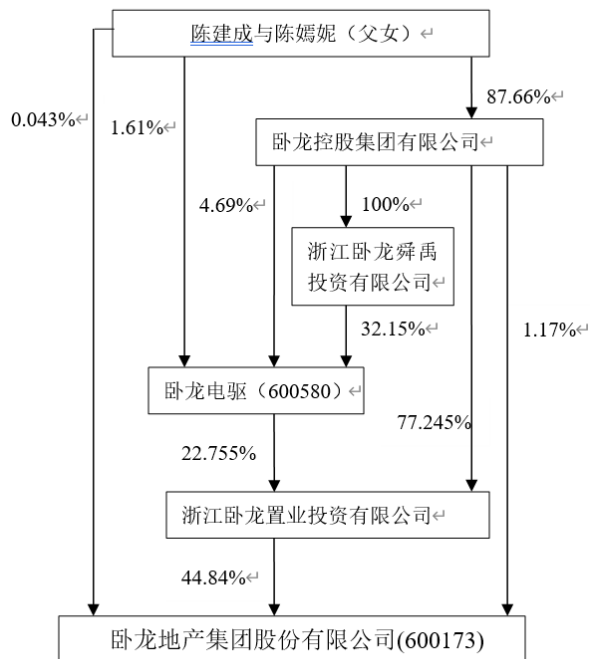
适用 不适用

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，对公司达到实际控制。即陈建成持有卧龙控股 48.93%的股权，陈建成先生的女儿陈嫣妮女士持有卧龙控股 38.73%的股权。卧龙控股持有公司控股股东卧龙置业的 77.245%股权。卧龙置业持有公司 44.84%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
浙江龙盛集团股份有限公司	阮伟祥	1998.3.23	91330000704202137E	3,253,331,860	主营染料行业，目前以染料、助剂为主的纺织用化学品业务和以间苯二胺、间苯二酚为主的中间体业务
情况说明					

**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

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

信会师报字[2023]第 ZI10129 号

卧龙地产集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了卧龙地产集团股份有限公司（以下简称卧龙地产）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了卧龙地产 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 收入确认	
如合并财务报表附注五、38 和七、61 所述，2022 年度卧龙地产实现营业收入 523,802.16 万元，其中房地产开发项目产生的销售收入占营业收入总额的 31.08%，贸易业务占营业收入总额的 68.76%。由于营业收入是卧龙地产的关键业绩指标之一，对财务报表影响重大，故将销售收入确认识别为关键审计事项。	<p>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；</p> <p>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相关会计准则的要求；</p> <p>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</p>

	<p>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；</p> <p>④就资产负债表日前后确认销售收入的项目，选取样本，检查可以证明收入确认条件的支持性文件，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。</p>
<b>(二) 存货跌价准备的计提</b>	
<p>如合并财务报表附注五、15、附注七、9 所述，截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货的账面价值合计人民币 390,069.34 万元，占资产总额的 60.12%。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。</p>	<p>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；</p> <p>②对房地产业务结合取得的监理报告对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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>⑤获取存货跌价准备计算表，复核管理层存货可变现净值相关的计算过程和会计处理，关注计算结果是否出现重大差异。检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分。</p>
<b>(三) 长期股权投资减值损失确认与计量</b>	
<p>如合并财务报表附注五、21 和七、17 所述，截至 2022 年末，卧龙地产长期股权投资账面价值 70,281.93 万元，占资产总额比重 10.83%，其中对广州君海网络科技有限公司（君海网络）的长期股权投资账面价值 63,130.57 万元，本期确认计提减值损失 18,478.53 万元。卧龙地产对上述股权投资按照可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。由于在确定长期股权投资减值准备时涉及重大的管理层判断，因此，我们将长期股权投资减值损失确认与计量识别为关键审计事项。</p>	<p>①我们获取并复核了卧龙地产管理层评价股权投资是否存在减值迹象所依据的资料，考虑了管理层评价减值迹象存在的恰当性；</p> <p>②取得管理层对可收回金额测算的相关资料，对测算可收回金额时所依据的测算模型、未来现金流量预测数据和折现率进行了复核，并对可收回金额计算的准确性进行了核对；</p> <p>③取得公司聘请的外部估值专家出具的评估报告，与公司聘任的估值专家进行访谈，对其客观性、独立性和专业胜任能力进行评价；</p> <p>④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。</p>

#### 四、其他信息

卧龙地产管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括卧龙地产 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督卧龙地产的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李敏  
(项目合伙人)

中国注册会计师：林燕娜

中国·上海

2023 年 4 月 6 日



## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,145,992,064.22	2,690,619,497.19
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	289,963.10	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、5	71,127,225.25	2,969,097.22
应收款项融资			
预付款项	七、7	80,145,622.14	19,438,596.79
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	24,530,797.60	31,914,817.79
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	3,900,693,444.79	3,488,198,579.96
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	247,077,130.23	305,706,141.70
流动资产合计		5,469,856,247.33	6,538,846,730.65
<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	702,819,256.10	812,108,660.25
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	73,040,009.36	43,360,009.36
投资性房地产	七、20	45,965,700.00	45,866,000.00

固定资产	七、21	3,730,379.63	3,495,501.64
在建工程	七、22	156,529,003.16	68,755,215.97
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	581,130.90	524,527.19
无形资产	七、26	3,339,329.22	3,414,794.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、29	196,141.49	871,732.69
递延所得税资产	七、30	30,231,122.08	17,034,976.26
其他非流动资产	七、31	1,660,377.28	
非流动资产合计		1,018,092,449.22	995,431,418.18
资产总计		6,487,948,696.55	7,534,278,148.83
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32		44,430,057.89
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、36	571,192,736.46	571,734,462.74
预收款项	七、37	15,560,927.84	3,130,588.53
合同负债	七、38	1,339,661,774.14	2,226,308,487.27
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	14,078,506.06	11,203,582.82
应交税费	七、40	674,405,557.70	816,512,355.60
其他应付款	七、41	44,639,286.50	72,706,066.95
其中：应付利息			
应付股利		104,000.00	90,500.00
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	340,589.54	535,379.60
其他流动负债	七、44	119,422,056.69	197,578,578.03
流动负债合计		2,779,301,434.93	3,944,139,559.43
<b>非流动负债：</b>			

保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47		
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、30	8,257,101.01	17,225,942.47
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,257,101.01	17,225,942.47
负债合计		2,787,558,535.94	3,961,365,501.90
<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	10,471,357.37	35,341,114.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	七、59	297,364,156.36	262,210,905.48
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,690,608,997.58	2,572,599,418.41
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		3,698,950,755.31	3,570,657,682.51
少数股东权益		1,439,405.30	2,254,964.42
所有者权益（或股东权益）合 计		3,700,390,160.61	3,572,912,646.93
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		6,487,948,696.55	7,534,278,148.83

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

## 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		76,626,089.10	386,883,362.43
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1	10,120,966.50	
应收款项融资			
预付款项		8,687,853.00	2,627,115.04
其他应收款	十七、2	1,502,593,729.35	751,010,174.07
其中: 应收利息		1,833,333.33	1,833,333.33
应收股利			
存货		1,826,108.44	1,740,782.32
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			7,702,204.66
流动资产合计		1,599,854,746.39	1,149,963,638.52
<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	十七、3	2,171,172,892.11	2,110,752,350.29
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		18,343,832.89	18,343,832.89
投资性房地产			
固定资产		2,079,659.10	2,096,816.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		561,862.08	561,862.08
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		196,141.49	871,732.69

递延所得税资产			
其他非流动资产		500,000,000.00	500,000,000.00
非流动资产合计		2,692,354,387.67	2,632,626,594.17
资产总计		4,292,209,134.06	3,782,590,232.69
<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		1,734,809.66	383,077.00
预收款项			
合同负债			4,391,072.37
应付职工薪酬		2,622,524.05	2,857,403.84
应交税费		1,581,273.24	133,632.19
其他应付款		370,266,737.78	370,121,198.63
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		376,205,344.73	377,886,384.03
<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		376,205,344.73	377,886,384.03
<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		345,064,435.40	374,491,476.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		407,951,610.64	343,371,318.82
未分配利润		2,462,481,499.29	1,986,334,809.50
所有者权益（或股东权益）合计		3,916,003,789.33	3,404,703,848.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,292,209,134.06	3,782,590,232.69

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

**合并利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		5,238,021,608.27	3,401,812,110.43
其中：营业收入	七、61	5,238,021,608.27	3,401,812,110.43
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,585,052,334.14	2,787,453,819.52
其中：营业成本	七、61	4,367,604,933.71	2,529,952,694.73
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	124,819,369.85	218,278,639.02
销售费用	七、63	72,221,057.08	46,556,947.87
管理费用	七、64	52,204,372.35	51,878,580.79
研发费用			
财务费用	七、66	-31,797,398.85	-59,213,042.89
其中：利息费用		1,945,652.34	743,863.47
利息收入		36,475,868.98	58,173,684.10
加：其他收益	七、67	914,616.35	949,525.39
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	-22,795,904.48	20,430,982.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		11,435,869.83	9,911,525.76
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	389,663.10	413,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-7,150,609.34	-1,449,474.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-184,785,273.98	-106,060.38

资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	1,524.93	50,974.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		439,543,290.71	634,648,038.61
加：营业外收入	七、74	272,474.37	287,540.57
减：营业外支出	七、75	2,649,262.29	157,467.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		437,166,502.79	634,778,111.72
减：所得税费用	七、76	135,976,870.66	149,698,316.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		301,189,632.13	485,079,795.64
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		301,189,632.13	485,079,795.64
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）		301,199,566.65	485,141,726.31
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-9,934.52	-61,930.67
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		301,189,632.13	485,079,795.64
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		301,199,566.65	485,141,726.31
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-9,934.52	-61,930.67
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.43	0.69
（二）稀释每股收益(元/股)		0.43	0.69

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：-3,296,442.83 元，上期被合并方实现的净利润为：8,079,271.95 元。

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

**母公司利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	51,417,250.53	39,487,875.69
减：营业成本	十七、4	20,976,429.66	12,853,069.53
税金及附加		195,361.56	225,237.52
销售费用			
管理费用		16,610,589.37	11,972,732.11
研发费用			
财务费用		-4,335,582.81	-8,501,869.52
其中：利息费用			
利息收入		4,454,880.40	8,547,084.04
加：其他收益		372,750.81	285,320.83
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	701,104,916.22	385,246,598.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		10,422,299.32	9,911,525.76
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）		-6,000.00	-6,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-73,634,716.56	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-4,485.01	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		645,802,918.21	408,464,625.77
加：营业外收入			127,499.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		645,802,918.21	408,592,124.77
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		645,802,918.21	408,592,124.77
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		645,802,918.21	408,592,124.77
（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		645,802,918.21	408,592,124.77
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：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

**合并现金流量表**  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		4,777,795,725.72	3,314,437,261.68
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		75,934,654.28	22,820,861.48
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	685,909,616.89	918,744,701.10
经营活动现金流入小计		5,539,639,996.89	4,256,002,824.26
购买商品、接受劳务支付的现金		5,339,404,955.98	2,535,223,363.15
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		49,410,624.73	51,087,625.78
支付的各项税费		538,243,026.68	540,334,555.57
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	744,277,053.34	899,722,721.36
经营活动现金流出小计		6,671,335,660.73	4,026,368,265.86
经营活动产生的现金流量净额		-1,131,695,663.84	229,634,558.40
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			544,088,401.39
取得投资收益收到的现金		6,440,000.00	20,104,624.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		143,738.99	171,222.13
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	七、78	10,562,332.10	4,759,255.84
投资活动现金流入小计		17,146,071.09	569,123,504.11

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		71,373,261.95	50,308,050.23
投资支付的现金		142,899,358.02	20,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		68,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		282,272,619.97	70,308,050.23
投资活动产生的现金流量净额		-265,126,548.88	498,815,453.88
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		119,790,135.44	133,462,587.09
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		119,790,135.44	133,462,587.09
偿还债务支付的现金		164,220,193.33	141,132,285.29
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		106,738,096.72	105,842,434.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		334,915.89	-
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	906,757.54	1,835,748.00
筹资活动现金流出小计		271,865,047.59	248,810,468.03
筹资活动产生的现金流量净额		-152,074,912.15	-115,347,880.94
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		1,890,654.98	-2,437,738.39
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,547,006,469.89	610,664,392.95
加：期初现金及现金等价物余额		2,679,678,003.34	2,069,013,610.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,132,671,533.45	2,679,678,003.34

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

## 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021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		41,407,162.12	34,647,914.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,905,576,115.08	2,758,270,447.14
经营活动现金流入小计		1,946,983,277.20	2,792,918,361.73
购买商品、接受劳务支付的现金		28,722,761.71	17,388,601.32
支付给职工及为职工支付的现金		12,246,251.99	10,319,668.38
支付的各项税费		295,378.67	6,698,467.22
支付其他与经营活动有关的现金		2,659,045,734.03	2,687,693,433.41
经营活动现金流出小计		2,700,310,126.40	2,722,100,170.33
经营活动产生的现金流量净额		-753,326,849.20	70,818,191.40
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金			544,088,401.39
取得投资收益收到的现金		697,122,616.90	335,837,958.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		10,562,332.10	4,759,255.84
投资活动现金流入小计		707,684,949.00	884,685,615.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,936.53	8,020.00
投资支付的现金			500,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		159,500,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		159,552,936.53	500,008,020.00
投资活动产生的现金流量净额		548,132,012.47	384,677,595.32
<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		105,062,436.60	105,134,886.60
支付其他与筹资活动有关的现金			1,285,758.00
筹资活动现金流出小计		105,062,436.60	106,420,644.60

筹资活动产生的现金流量净额		-105,062,436.60	-106,420,644.60
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		-310,257,273.33	349,075,142.12
加：期初现金及现金等价物余额		386,883,362.43	37,808,220.31
六、期末现金及现金等价物余额		76,626,089.10	386,883,362.43

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

## 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	700,506,244.00				10,301,914.62				260,252,197.22		2,557,727,924.78		3,528,788,280.62	1,450,598.69	3,530,238,879.31
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并					25,039,200.00				1,958,708.26		14,871,493.63		41,869,401.89	804,365.73	42,673,767.62
其他															
二、本年期初余额	700,506,244.00				35,341,114.62				262,210,905.48		2,572,599,418.41		3,570,657,682.51	2,254,964.42	3,572,912,646.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-24,869,757.25				35,153,250.88		118,009,579.17		128,293,072.80	-815,559.12	127,477,513.68
(一)综合收益总额											301,199,566.65		301,199,566.65	-9,934.52	301,189,632.13
(二)所有者投入					169,442.75								169,442.75	-805,624.60	-636,181.85



项目	2022 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
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				169,442.75								169,442.75		169,442.75
4. 其他													-805,624.60	-805,624.60
(三) 利润分配								64,580,291.82		-169,656,228.42		-105,075,936.60		-105,075,936.60
1. 提取盈余公积								64,580,291.82		-64,580,291.82				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-105,075,936.60		-105,075,936.60		-105,075,936.60
4. 其他														

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益																
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计				
优先股		永续债	其他														
(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																	

2022 年年度报告

项目	2022 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他				-25,039,200.00				-29,427,040.94		-13,533,759.06		-68,000,000.00			-68,000,000.00
四、本期末余额	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	

项目	2021 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	700,989,244.00			10,917,835.86	1,545,600.00			219,392,984.74		2,226,795,376.20		3,156,549,840.80	1,390,222.66	3,157,940,063.46
加：会计政策变更														
前期差错更正														

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
同一控制下企业合并					25,039,200.00			1,110,012.17		7,518,611.07		33,667,823.24	804,365.73	34,472,188.97	
其他															
二、本年期初余额	700,989,244.00				35,957,035.86	1,545,600.00		220,502,996.91		2,234,313,987.27		3,190,217,664.04	2,194,588.39	3,192,412,252.43	
三、本期增减变动金额 (减少以“－”号填列)	-483,000.00				-615,921.24	-1,545,600.00		41,707,908.57		338,285,431.14		380,440,018.47	60,376.03	380,500,394.50	
(一) 综合收益总额										485,141,726.31		485,141,726.31	60,376.03	485,202,102.34	
(二) 所有者投入和减少资本	-483,000.00				-1,062,600.00	-1,545,600.00									
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	-483,000.00				-1,062,600.00	-1,545,600.00									
4. 其他															
(三) 利润分配								41,707,908.57		-146,856,295.17		-105,148,386.60		-105,148,386.60	

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
1. 提取盈余公积								41,707,908.57		-41,707,908.57					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者 (或股东) 的分配										-105,148,386.60		-105,148,386.60		-105,148,386.60	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本 (或股本)															
2. 盈余公积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															

项目	2021 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他				446,678.76								446,678.76		446,678.76	
四、本期期末余额	700,506,244.00			35,341,114.62				262,210,905.48		2,572,599,418.41		3,570,657,682.51	2,254,964.42	3,572,912,646.93	

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

母公司所有者权益变动表  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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				374,491,476.34				343,371,318.82	1,986,334,809.50	3,404,703,848.66
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				374,491,476.34				343,371,318.82	1,986,334,809.50	3,404,703,848.66
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-29,427,040.94				64,580,291.82	476,146,689.79	511,299,940.67
(一) 综合收益总额										645,802,918.21	645,802,918.21
(二) 所有者投入和减少资本					-29,427,040.94						-29,427,040.94
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					-29,427,040.94						-29,427,040.94
(三) 利润分配									64,580,291.82	-169,656,228.42	-105,075,936.60
1. 提取盈余公积									64,580,291.82	-64,580,291.82	
2. 对所有者(或股东)的分配										-105,075,936.60	-105,075,936.60
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											

## 2022 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											
四、本期期末余额	700,506,244.00				345,064,435.40				407,951,610.64	2,462,481,499.29	3,916,003,789.33

项目	2021 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	700,989,244.00				375,107,397.58	1,545,600.00			302,512,106.34	1,723,750,283.81	3,100,813,431.73
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	700,989,244.00				375,107,397.58	1,545,600.00			302,512,106.34	1,723,750,283.81	3,100,813,431.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-483,000.00				-615,921.24	-1,545,600.00			40,859,212.48	262,584,525.69	303,890,416.93
（一）综合收益总额										408,592,124.77	408,592,124.77



2022 年年度报告

(二)所有者投入和减少资本	-483,000.00				-1,062,600.00	-1,545,600.00				
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	-483,000.00				-1,062,600.00	-1,545,600.00				
4.其他										
(三)利润分配								40,859,212.48	-146,007,599.08	-105,148,386.60
1.提取盈余公积								40,859,212.48	-40,859,212.48	
2.对所有者(或股东)的分配									-105,148,386.60	-105,148,386.60
3.其他										
(四)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.设定受益计划变动额结转留存收益										
5.其他综合收益结转留存收益										
6.其他										
(五)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(六)其他					446,678.76					446,678.76
四、本期期末余额	700,506,244.00				374,491,476.34			343,371,318.82	1,986,334,809.50	3,404,703,848.66

公司负责人：王希全

主管会计工作负责人：赵钢

会计机构负责人：陈群芬

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），原名黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司，是经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复（1993）[479]号文批准，由牡丹江水泥集团有限责任公司（以下简称“牡丹江水泥”）、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起，采用定向募集方式于1993年7月设立的股份有限公司。

1999年4月15日在上海证券交易所挂牌上市，所属行业为房地产行业。

截至2022年12月31日止，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：浙江省绍兴市上虞区经济开发区。本公司的经营范围：许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；建设工程设计；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：工程管理服务；物业管理；建筑材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；建筑装饰材料销售；机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

统一社会信用代码为91330000668325921R

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

本财务报表业经公司董事会于2023年4月6日批准报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至2022年12月31日止，本公司合并财务报表范围内子、孙公司如下：

公司名称	简称
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	墨水湖置业
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	两湖置业
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司	天香南园
清远市五洲实业投资有限公司	清远五洲
绍兴卧龙物业管理有限公司	卧龙物业
耀江神马实业（武汉）有限公司	耀江神马
上海卧龙资产管理有限公司	卧龙资管
南防集团上海尼福电气有限公司	上海尼福
上海卧龙舜和新材料有限公司	卧龙舜和
绍兴市上虞区卧龙酒店管理有限公司	卧龙酒店
卧龙矿业（上海）有限公司	上海矿业

本公司子公司的相关信息详见本附注“九、在其他主体中的权益”。

本报告期合并范围变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国

证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

## 2. 持续经营

√适用 □不适用

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本财务报表以持续经营为基础编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

本公司营业周期为 12 个月。

### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

### 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

#### 1、合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

#### 2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### (1) 增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

#### (2) 处置子公司

##### ①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

#### (3) 购买子公司少数股权

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

#### (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“七、（十七）长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### 1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

### 1、金融工具的分类

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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

按照上述条件，本公司不存在指定的这类金融资产。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

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

1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

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

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### （5）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

### （6）以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

## 3、金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

一收取金融资产现金流量的合同权利终止；

—金融资产已转移，且已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；  
—金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

#### 4、金融负债终止确认

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

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

#### 6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

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

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

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

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

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

房地产业务

应收款项坏账准备：

单项金额计提坏账准备的应收款项：

单项金额计提坏账准备的计提方法：

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

按信用风险组合计提坏账准备应收款项：

(1) 房地产业务：

确定组合的依据	
合并内关联方组合	其他方法
账龄组合	账龄分析法

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

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

(2) 贸易业务

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
出口退税组合	其他方法
保证金组合	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	5.00	5.00



1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

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

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

## 11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 13. 应收款项融资

适用 不适用

## 14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 15. 存货

适用 不适用

### 1、 存货的分类和成本

存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、出租开发产品、库存商品、低值易耗品等。

### 2、 发出存货的计价方法

房地产业务：存货发出时按加权平均法计价。

贸易业务：存货发出时按个别认定法计价。

### 3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

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

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

### 4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、 低值易耗品、开发用地和公共配套设施费的核算方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算，在购买时所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

(3) 公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路、球场等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

**16. 合同资产****(1). 合同资产的确认方法及标准**√适用  不适用

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

**(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法**√适用  不适用

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（五）十、金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

**17. 持有待售资产**√适用  不适用

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

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- （2）出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

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

**18. 债权投资****(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**19. 其他债权投资****(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**20. 长期应收款****(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法** 适用  不适用**21. 长期股权投资**√适用  不适用**1、 共同控制、重大影响的判断标准**

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

**2、 初始投资成本的确定****(1) 企业合并形成的长期股权投资**

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

#### (2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

### 3、 后续计量及损益确认方法

#### (1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

#### (2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

#### (3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得

时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

## 22. 投资性房地产

### (1). 如果采用公允价值计量模式的：

选择公允价值计量的依据

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量，以资产负债表日该投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

√适用 □不适用

#### 1、 固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

### (2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00%	2.38%
通用及办公设备	年限平均法	3-5	5.00%	19.00-31.67%
运输工具	年限平均法	5-8	5.00%	11.88-19.00%

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如上。

#### 3、 固定资产处置

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

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

□适用 √不适用

**24. 在建工程**

√适用 □不适用

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

**25. 借款费用**

√适用 □不适用

**1、借款费用资本化的确认原则**

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

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

**2、借款费用资本化期间**

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

**3、暂停资本化期间**

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

**4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法**

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

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

**26. 生物资产**

□适用 √不适用

**27. 油气资产**

□适用 √不适用

**28. 使用权资产**

□适用 √不适用

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

#### 1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

#### 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年以内	按法律规定所享有的剩余使用期限及未来经营情况的需要
软件使用权	5-10 年	依据合同规定以及未来经营情况的需要

每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### (2). 内部研究开发支出会计政策

□适用 √不适用

## 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

#### 1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

## 2、摊销年限

有明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按不超过 5 年的期限平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 32. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

√适用  不适用

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

## 33. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用  不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用  不适用

#### (1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用  不适用

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### 34. 租赁负债

√适用 □不适用

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租赁负债。租赁负债按照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：

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；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司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，但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，并计入当期损益或相关资产成本。

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或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后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；

当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照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。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

### 35. 预计负债

√适用 □不适用

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

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

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。



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

### 36. 股份支付

适用  不适用

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 1、以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计，按照授予日公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

#### 2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的股份支付交易，本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易，在等待期内的每个资产负债表日，本公司以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

##### 1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2、收入确认的具体原则

### (1) 房地产销售收入

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

### (2) 物业出租收入

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

### (3) 物业管理收入

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

### (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。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 39. 合同成本

适用 不适用

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

#### 40. 政府补助

√适用 □不适用

##### 1、 类型

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

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

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：政府文件有明确规定款项使用用途，并且该款项预计使用方向预计将形成相关的资产。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：政府文件未规定使用用途，并且该款项预计使用方向为补充流动资金。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：除公司将其用途指定为与资产相关外，将其计入当期损益。

##### 2、 确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

##### 3、 会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益（包括其他综合收益）的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对

与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

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

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

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

- 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- 递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

## 42. 租赁

### (1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

### (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

租赁开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“五、（十）金融工具”进行会计处理。

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。

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

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

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“五、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

#### 1、本公司作为承租人

##### (1) 使用权资产

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。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

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；

本公司发生的初始直接费用；

本公司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，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“五、（三十）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

##### (2) 租赁负债

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租赁负债。租赁负债按照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：

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；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司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，但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，并计入当期损益或相关资产成本。

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或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后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；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照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。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

##### (3) 短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

##### (4) 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后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。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

#### 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

##### 1. 终止经营

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

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

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

##### 2. 套期会计

###### 1、套期保值的分类

(1) 公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。

(2) 现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期，此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险，或一项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

(3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

###### 2、套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。

本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

(1) 被套期项目与套期工具之间存在经济关系。

(2) 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。

(3) 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

###### 3、套期会计处理方法

###### (1) 公允价值套期

套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于

账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

#### (2) 现金流量套期

套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或则原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。

如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入其他综合收益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但并未被替换或展期），或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

#### (3) 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括作为净投资的一部分的货币性项目的套期，其处理与现金流量套期类似。套期工具的利得或损失中被确定为有效套期的部分计入其他综合收益，而无效套期的部分确认为当期损益。处置境外经营时，任何计入其他综合收益的累计利得或损失转出，计入当期损益。

### 3. 回购本公司股份

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

### 4. 分部报告

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

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

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
《企业会计准则解释第 15 号》	按财政部规定执行	不影响报表项目名称和金额
财政部于 2022 年 5 月 19 日发布的财会〔2022〕13 号	按财政部规定执行	不影响报表项目名称和金额
《企业会计准则解释第 16 号》	按财政部规定执行	不影响报表项目名称和金额

#### (1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”）。

## ① 关于试运行销售的会计处理

解释第 15 号规定了企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理及其列报，规定不应将试运行销售相关收入抵销成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，对于财务报表列报最早期间的期初至 2022 年 1 月 1 日之间发生的试运行销售，应当进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②关于亏损合同的判断

解释第 15 号明确企业在判断合同是否构成亏损合同时所考虑的“履行该合同的成本”应当同时包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。该规定自 2022 年 1 月 1 日起施行，企业应当对在 2022 年 1 月 1 日尚未履行完所有义务的合同执行该规定，累积影响数调整施行日当年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## (2) 执行财政部于 2022 年 5 月 19 日发布的财会〔2022〕13 号

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## (3) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。

## ① 关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理

解释第 16 号规定对于企业分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响，并按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。

该规定自公布之日起施行，相关应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至施行日之间的，按照该规定进行调整；发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，应当进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理

解释第 16 号明确企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日（无论发生在等待期内还是结束后），应当按照所授予权益工具修改日当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。

该规定自公布之日起施行，2022 年 1 月 1 日至施行日新增的有关交易，按照该规定进行调整；2022 年 1 月 1 日之前发生的有关交易未按照该规定进行处理的，应当进行追溯调整，将累计影响数调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关项目，不调整前期比较财务报表数据。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

**(2). 重要会计估计变更**

适用 不适用

**(3). 2022 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

**45. 其他**

适用 不适用

**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用



税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
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	2.5%、25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
本公司	25
墨水湖置业	25
两湖置业	25
天香南园	25
清远五洲	25
卧龙物业	2.5
耀江神马	25
卧龙资管	25
上海尼福	25
卧龙舜和	25
卧龙酒店	25
上海矿业	25

## 2. 税收优惠

适用 不适用

根据财政部、税务总局《关于实施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 2021 年第 12 号)和《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 8 号)规定，自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。以及《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2022 年第 13 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本报告期，卧龙物业实际执行的所得税税率为 2.5%。

## 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	9,691.66	20,762.78
银行存款	1,126,749,442.17	2,679,644,795.28
其他货币资金	19,232,930.39	10,953,939.13
合计	1,145,992,064.22	2,690,619,497.19
其中：存放在境外的款项总额		
存放财务公司存款		

其他说明

其中对使用有限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额
期货保证金	8,016,875.00
信用证保证金	5,303,655.77
合计	13,320,530.77

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	289,963.10	0
其中：		
衍生金融资产	289,963.10	0
合计	289,963.10	0

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

## (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

## (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

#### (6). 坏账准备的情况

适用 不适用

#### (7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 5、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	73,855,257.52
1 年以内小计	73,855,257.52
5 年以上	25,087,306.73
合计	98,942,564.25

#### (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	25.36	25,087,306.73	100			25,106,806.73	88.18	25,106,806.73	100	
按组合计提坏账准备	73,855,257.52	74.64	2,728,032.27	3.69	71,127,225.25		3,364,117.16	11.82	395,019.94	11.74	2,969,097.22
合计	98,942,564.25	100.00	27,815,339.00		71,127,225.25		28,470,923.89	100.00	25,501,826.67		2,969,097.22

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	73,855,257.52	2,728,032.27	3.69
合计	73,855,257.52	2,728,032.27	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	25,106,806.73			19,500.00		25,087,306.73
按组合计提坏账准备的应收账款	395,019.94	3,269,223.07		936,210.74		2,728,032.27
合计	25,501,826.67	3,269,223.07		955,710.74		27,815,339.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	955,710.74

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户一	37,098,104.38	37.49	1,854,905.22
客户二	23,784,730.97	24.04	23,784,730.97
客户三	16,713,571.43	16.89	
客户四	12,384,810.41	12.52	619,240.52
客户五	4,084,764.62	4.13	204,238.23
合计	94,065,981.81	95.07	26,463,114.94

其他说明

无

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**6、应收款项融资**

□适用 √不适用

**7、预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	79,546,614.78	99.25	18,739,117.25	96.40
1 至 2 年	353,098.22	0.44	699,479.54	3.60
2 至 3 年	245,909.14	0.31		
合计	80,145,622.14	100.00	19,438,596.79	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：  
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	22,445,131.49	28.01
供应商二	19,339,275.00	24.13
供应商三	17,821,326.26	22.24
供应商四	6,689,132.90	8.35
供应商五	2,531,683.70	3.16
合计	68,826,549.35	85.89

其他说明

无

其他说明

适用 不适用

**8、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	24,530,797.60	31,914,817.79
合计	24,530,797.60	31,914,817.79

其他说明：

适用 不适用

**应收利息**

**(1). 应收利息分类**

适用 不适用

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(4). 应收股利**

适用 不适用

**(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	6,005,069.06
1 年以内小计	6,005,069.06
1 至 2 年	12,630,461.33
2 至 3 年	6,153,386.37
3 年以上	
3 至 4 年	4,834,005.27
4 至 5 年	2,255,786.25
5 年以上	12,970,058.46
合计	44,848,766.74

**(7). 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	2,688,066.00	2,413,486.27
员工借款	1,051,700.00	112,400.00
押金及保证金	25,602,025.73	26,236,469.14
往来款	9,349,083.74	9,296,111.74
出口退税	1,336,409.43	6,484,844.41
其他	4,821,481.84	3,808,089.10
合计	44,848,766.74	48,351,400.66

**(8). 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	整个存续期预期信	整个存续期预期信	

	期信用损失	用损失(未发生信用减值)	用损失(已发生信用减值)	
2022年1月1日余额	5,194,349.37		11,242,233.50	16,436,582.87
2022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	3,925,239.79			3,925,239.79
本期转回			43,853.52	43,853.52
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	9,119,589.16		11,198,379.98	20,317,969.14

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

#### (9). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	11,242,233.50		43,853.52			11,198,379.98
按组合计提坏账准备	5,194,349.37	3,925,239.79				9,119,589.16
合计	16,436,582.87	3,925,239.79	43,853.52			20,317,969.14

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (10). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (11). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币



单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
绍兴市上虞区房地产管理中心住宅物业保修金专户	押金及保证金	15,984,985.36	1-2 年 ,2-3 年,3-4 年,4-5 年	35.64	4,177,007.26
武汉市协力服务中心	往来款	6,748,930.00	5 年以上	15.05	6,748,930.00
广州龙海建设集团有限公司	押金及保证金	3,278,362.80	1 年以内、1-2 年、3-4 年	7.31	1,375,899.44
绍兴市越城区房地产管理处	押金及保证金	2,592,351.34	2-3 年	5.78	777,705.40
上海时佳贸易有限公司	往来款	2,490,839.74	5 年以上	5.55	2,490,839.74
合计	/	31,095,469.24	/	69.33	15,570,381.84

**(12). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

本期无涉及政府补助的其他应收款项。

**(13). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

**(14). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

适用 不适用

本期无转移其他应收款项且继续涉入形成的资产、负债金额。

其他说明：

适用 不适用

## 9、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	2,955,390,082.53		2,955,390,082.53	2,554,575,322.61		2,554,575,322.61
开发产品	550,379,262.83		550,379,262.83	655,710,167.95		655,710,167.95
拟开发土地	124,995,135.45		124,995,135.45	162,475,826.11		162,475,826.11
出租开发产品	53,525,830.80		53,525,830.80	55,410,471.19		55,410,471.19
库存商品	216,403,133.18		216,403,133.18	60,026,792.10		60,026,792.10
合计	3,900,693,444.79		3,900,693,444.79	3,488,198,579.96		3,488,198,579.96

其中：

## (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期末余额	上年年末余额
清远博仕苑	规划期			29,500,227.00	4,127,714.27
清远博学苑	2020年1月	2022年9月	68,000.00		558,074,714.06
清远博睿苑	2021年12月	2025年3月	127,000.00	285,983,255.68	117,713,656.08
上虞万诚府	2020年4月	2023年3月	111,000.00	1,090,032,558.36	783,620,099.89
武汉万诚府	2021年6月	2024年8月	148,000.00	1,095,625,447.58	1,091,039,138.31
卧龙·石泗里	2022年12月	2024年11月	117,000.00	414,219,082.31	
义乌商贸城 A3 号楼	2022年1月	2023年10月	6,637.00	40,029,511.60	
合计				2,955,390,082.53	2,554,575,322.61

## (2) 开发产品

项目名称	竣工时间	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
天香南园（华庭商铺）	2007 年至 2013 年	12,844,019.81		521,624.35	12,322,395.46
天香南园一期	2018 年	9,880,210.64		3,349,972.42	6,530,238.22
天香南园二期	2019 年	3,209,844.62		1,719,435.80	1,490,408.82
天香南园三期	2020 年	17,314,583.53		2,228,031.92	15,086,551.61
武汉丽景湾一期	2005 年	7,668,475.55		179,368.55	7,489,107.00
武汉丽景湾二期	2009 年	560,114.12		138,557.00	421,557.12
武汉丽景湾四期	2012 年	192,020.75		128,013.83	64,006.92
武汉丽景湾六期	2014 年	272,522.86		163,513.71	109,009.15
武汉东方郡	2020 年至 2021 年	172,718,797.34		125,979,695.24	46,739,102.10
墨水湖边	2014 年至 2018 年	104,880,525.05		74,624,073.07	30,256,451.98
五洲世纪城一期	2012 年	8,148,289.57		66,714.86	8,081,574.71
五洲世纪城二期	2015 年	49,926,770.47		6,566,591.97	43,360,178.50
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	31,037,879.08		680,769.19	30,357,109.89
清远博文苑	2020 年	39,096,472.15		8,023,083.49	31,073,388.66
清远博学苑	2022 年		811,014,488.45	676,196,214.75	134,818,273.70
上虞东方郡	2021 年	25,557,501.14		15,779,733.42	9,777,767.72
合计		655,710,167.95	811,014,488.45	916,345,393.57	550,379,262.83

## (3) 拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	上年年末余额
清远未开发地块	68,354.95	169,801.84	2023 年及以后	124,995,135.45	162,475,826.11

## (4) 出租开发产品

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加	本期摊销	本期减少	期末余额	
		原值	累计摊销				原值	累计摊销
清远义乌商贸城	2009 年	43,719,962.49	6,974,400.72		1,027,129.02		43,719,962.49	8,001,529.74
天香南园（华庭商铺）	2013 年	20,627,321.46	1,962,412.04		228,330.69	629,180.68	19,998,140.78	2,190,742.73
合计		64,347,283.95	8,936,812.76		1,255,459.71	629,180.68	63,718,103.27	10,192,272.47

**(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

√适用 □不适用

存货项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本期销售转出	其他减少		
天香南园(华庭商铺)	4,197,230.30		296,920.92		3,900,309.38	
五洲世纪城	3,574,520.07		524,291.81		3,050,228.26	
耀江神马	357,224.07		28,655.43		328,568.64	
墨水湖边	6,061,619.29		2,553,608.40		3,508,010.89	
天香南园	1,775,468.52		222,458.96		1,553,009.56	
合计	15,966,062.25		3,625,935.52		12,340,126.73	

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**10、合同资产****(1). 合同资产情况**

□适用 √不适用

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

其他说明

无

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	119,953,533.04	125,446,167.72
土地增值税	22,730,931.31	42,478,006.32
企业所得税	92,958,668.46	88,723,056.20
城建税	3,622,562.33	4,796,884.92
合同取得成本	3,475,471.70	31,817,948.76
教育费附加	2,205,152.03	2,641,426.00
预缴其他税金	2,130,811.36	2,103,357.02
其他		7,699,294.76
合计	247,077,130.23	305,706,141.70

其他说明

**1、与合同取得成本有关的资产相关的信息如下：**

类别	上年年末余额	本期增加	本期摊销	减值准备		期末余额	摊销方法
				本期计提	本期转回		
为取得合同发生的佣金支出	31,817,948.76	18,687,467.65	47,029,944.71			3,475,471.70	按合同结转
合计	31,817,948.76	18,687,467.65	47,029,944.71			3,475,471.70	

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**15、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业											
君海网络	812,108,660.25			10,422,299.32			-6,440,000.00	-184,785,273.98		631,305,685.59	194,457,619.63
金源稀土		70,500,000.00		1,013,570.51						71,513,570.51	
小计	812,108,660.25	70,500,000.00		11,435,869.83			-6,440,000.00	-184,785,273.98		702,819,256.10	194,457,619.63
合计	812,108,660.25	70,500,000.00		11,435,869.83			-6,440,000.00	-184,785,273.98		702,819,256.10	194,457,619.63

## 其他说明

根据本公司第九届董事会第十二次会议，本公司全资子公司卧龙舜和以人民币 7,050.00 万元现金购买张新煌持有的中稀（广西）金源稀土新材料有限公司（以下简称“金源稀土”）10.39%股权，本公司有权委派董事，能够对金源稀土施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	73,040,009.36	43,360,009.36
其中：权益工具投资	73,040,009.36	43,360,009.36
合计	73,040,009.36	43,360,009.36

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	45,866,000.00	45,866,000.00
二、本期变动	99,700.00	99,700.00
公允价值变动	99,700.00	99,700.00
三、期末余额	45,965,700.00	45,965,700.00

**(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**21、固定资产****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	3,730,379.63	3,495,501.64
固定资产清理		
合计	3,730,379.63	3,495,501.64

其他说明：

□适用 √不适用



## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用及办公设备	运输工具	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	1,309,735.23	5,667,631.85	15,289,174.56	22,266,541.64
2.本期增加金额		136,758.54	693,590.27	830,348.81
(1) 购置		136,758.54	693,590.27	830,348.81
3.本期减少金额		109,236.34	50,176.73	159,413.07
(1) 处置或报废				
—处置或报废		109,236.34	50,176.73	159,413.07
—内部调拨				
4.期末余额	1,309,735.23	5,695,154.05	15,932,588.10	22,937,477.38
二、累计折旧				
1.期初余额	301,949.72	5,175,747.80	13,293,342.48	18,771,040.00
2.本期增加金额	30,195.08	215,039.92	341,141.28	586,376.28
(1) 计提	30,195.08	215,039.92	341,141.28	586,376.28
3.本期减少金额		104,751.33	45,567.20	150,318.53
(1) 处置或报废		104,751.33	45,567.20	150,318.53
(2) 内部调拨				
4.期末余额	332,144.80	5,286,036.39	13,588,916.56	19,207,097.75
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
(2) 内部调拨				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	977,590.43	409,117.66	2,343,671.54	3,730,379.63
2.期初账面价值	1,007,785.51	491,884.05	1,995,832.08	3,495,501.64

### (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

### (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

### (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
天香西园单身公寓	977,590.43
合计	977,590.43

**(5). 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**22、在建工程****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	156,529,003.16	68,755,215.97
工程物资		
合计	156,529,003.16	68,755,215.97

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
尼福电气项目	156,529,003.16		156,529,003.16	68,755,215.97		68,755,215.97
合计	156,529,003.16		156,529,003.16	68,755,215.97		68,755,215.97

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
尼福电气项目	363,000,000.00	68,755,215.97	88,097,043.80			156,852,259.77	43.21	43.21				自有资金
合计	363,000,000.00	68,755,215.97	88,097,043.80			156,852,259.77	/	/			/	/

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**工程物资****(4). 工程物资情况**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**24、油气资产**

□适用 √不适用

**25、使用权资产**

√适用 □不适用

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	1,049,054.27	1,049,054.27
2.本期增加金额	697,357.08	697,357.08
—新增租赁	697,357.08	697,357.08
—企业合并增加		
—重估调整		
3.本期减少金额	1,049,054.27	1,049,054.27
—转出至固定资产		
—处置	1,049,054.27	1,049,054.27
4.期末余额	697,357.08	697,357.08
二、累计折旧		
1.期初余额	524,527.08	524,527.08
2.本期增加金额	640,753.37	640,753.37
(1)计提	640,753.37	640,753.37
3.本期减少金额	1,049,054.27	1,049,054.27
—转出至固定资产		
—处置	1,049,054.27	1,049,054.27
4.期末余额	116,226.18	116,226.18
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		

(1)计提		
3.本期减少金额		
—转出至固定资产		
—处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	581,130.90	581,130.90
2.期初账面价值	524,527.19	524,527.19

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	1,561,862.08	513,500.00	5,848,639.08
2.本期增加金额				
(1)购置				
3.本期减少金额		1,000,000.00		1,000,000.00
(1)处置		1,000,000.00		1,000,000.00
4.期末余额	3,773,277.00	561,862.08	513,500.00	4,848,639.08
二、累计摊销				
1.期初余额	1,433,844.26	893,939.62		2,327,783.88
2.本期增加金额	75,465.60			75,465.60
(1)计提	75,465.60			75,465.60
3.本期减少金额		893,939.62		893,939.62
(1)处置		893,939.62		893,939.62
4.期末余额	1,509,309.86			1,509,309.86
三、减值准备				
1.期初余额		106,060.38		106,060.38
2.本期增加金额				
(1)计提				
3.本期减少金额		106,060.38		106,060.38
(1)处置		106,060.38		106,060.38
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,263,967.14	561,862.08	513,500.00	3,339,329.22
2.期初账面价值	2,339,432.74	561,862.08	513,500.00	3,414,794.82

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27、开发支出**

□适用 √不适用

**28、商誉****(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**29、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
培训费	871,732.69		675,591.20		196,141.49
合计	871,732.69		675,591.20		196,141.49

其他说明：

无

**30、递延所得税资产/递延所得税负债****(1). 未经抵销的递延所得税资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	47,340,840.40	11,833,047.93	40,856,476.27	10,211,939.31
内部交易未实现利润	73,592,296.60	18,398,074.15	27,474,374.17	6,823,036.95
合计	120,933,137.00	30,231,122.08	68,330,850.44	17,034,976.26

**(2). 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	23,090,540.64	5,772,635.14	32,914,011.20	8,228,502.78
根据公允价值变动调整投资性房地产	4,271,510.00	1,067,877.50	4,171,810.00	1,042,952.50
为取得合同发生的销售佣金	5,135,848.98	1,283,962.25	31,817,948.76	7,954,487.19
租赁负债形成的应纳税暂时性差异	240,541.36	60,135.34		
交易性金融资产公允价值变动	289,963.10	72,490.78		
合计	33,028,404.08	8,257,101.01	68,903,769.96	17,225,942.47

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	792,467.74	1,062,433.27
可抵扣亏损	81,313,767.92	185,786,383.20
合计	82,106,235.66	186,848,816.47

## (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
2022		2,549,554.96	
2023	53,203,161.74	122,956,206.11	
2024	20,004,597.12	20,004,597.12	
2025	776,622.03	682,260.44	
2026	4,372,168.51	39,593,764.57	
2027	2,957,218.52		
合计	81,313,767.92	185,786,383.20	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同取得成本	1,660,377.28		1,660,377.28			
合计	1,660,377.28		1,660,377.28			

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
信用证押汇		44,430,057.89
合计		44,430,057.89

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

### 34、衍生金融负债

适用  不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用  不适用

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	368,363,230.83	296,805,036.37
1-2 年（含 2 年）	101,075,090.27	132,970,933.84
2-3 年（含 3 年）	61,232,003.07	57,732,691.48
3 年以上	40,522,412.29	84,225,801.05
合计	571,192,736.46	571,734,462.74

#### (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商一	29,623,601.00	工程未完成决算
供应商二	2,617,000.00	工程未完成决算



供应商三	1,972,264.01	工程未完成决算
供应商四	1,144,387.00	工程未完成决算
供应商五	1,079,735.85	工程未完成决算
合计	36,436,987.86	/

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)	13,401,842.35	2,829,498.45
1 至 2 年(含 2 年)	1,903,703.48	
2 至 3 年(含 3 年)		31,574.15
3 年以上	255,382.01	269,515.93
合计	15,560,927.84	3,130,588.53

#### 按照项目列示预收账款：

项目名称	期末余额	上年年末余额
预收租金	473,435.07	167,411.45
预收货款	255,382.01	301,090.08
墨水湖边	5,140,200.00	
武汉东方郡	1,495,860.00	
上虞东方郡	4,179,600.00	
天香南园（华庭商铺）	4,016,450.76	2,662,087.00
合计	15,560,927.84	3,130,588.53

#### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 38、合同负债

#### (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,329,298,923.18	2,203,573,318.56
预收货款	10,362,850.96	22,735,168.71
合计	1,339,661,774.14	2,226,308,487.27

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

**预收房款按照开发项目列示合同负债：**

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
上虞东方郡	1,477,544.03	6,778,046.77	已竣工	
上虞万诚府	1,171,990,360.40	1,105,745,406.25	2023 年 3 月	
武汉东方郡	3,302,752.30	183,073,308.25	已竣工	
墨水湖边	12,043,124.25	23,022,424.26	已竣工	
五洲世纪城一期		769,350.46	已竣工	
五洲世纪城二期	6,959,100.90	1,876,146.79	已竣工	
清远万商豪苑一期	1,577,981.72		已竣工	
清远万商豪苑二期	871,622.01	22,935.78	已竣工	
清远博文苑	6,966,689.90	9,174,564.22	已竣工	
清远博学苑	85,842,536.70	873,111,135.78	已竣工	
清远博睿苑	38,267,210.97		2025 年 3 月	
合计	1,329,298,923.18	2,203,573,318.56		

**(3). 账龄超过 1 年的重要合同负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上虞东方郡	254,587.15	尚未交房
上虞万诚府	1,105,745,406.25	尚未交房
墨水湖边	7,675,737.58	尚未交房
五洲世纪城二期	1,582,568.80	尚未交房
清远博文苑	6,933,662.38	尚未交房
清远博学苑	57,189,044.05	尚未交房
合计	1,179,381,006.21	/

**39、 应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,943,511.64	49,860,909.14	47,249,798.99	13,554,621.79
二、离职后福利-设定提存计划	260,071.18	2,432,641.15	2,168,828.06	523,884.27
三、辞退福利		108,250.00	108,250.00	
合计	11,203,582.82	52,401,800.29	49,526,877.05	14,078,506.06

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	10,790,545.50	45,320,934.84	42,881,183.19	13,230,297.15
二、职工福利费	17,950.00	1,390,086.49	1,392,144.49	15,892.00
三、社会保险费	123,116.14	1,384,432.63	1,213,106.13	294,442.64
其中：医疗保险费	100,492.00	1,321,268.88	1,168,947.92	252,812.96
工伤保险费	13,126.69	63,263.41	44,158.21	32,231.89
生育保险费	9,497.45	-99.66		9,397.79
四、住房公积金	11,900.00	1,676,431.10	1,674,341.10	13,990.00
五、工会经费和职工教育经费		89,024.08	89,024.08	
合计	10,943,511.64	49,860,909.14	47,249,798.99	13,554,621.79

**(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	251,658.62	2,350,871.55	2,094,678.46	507,851.71
2、失业保险费	8,412.56	81,769.60	74,149.60	16,032.56
合计	260,071.18	2,432,641.15	2,168,828.06	523,884.27

其他说明：

□适用 √不适用

**40、应交税费**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	589,669,181.01	668,762,007.01
企业所得税	74,957,452.73	134,268,972.65
增值税	5,756,535.87	9,470,099.56
城建税	440,140.34	1,355,689.26
教育费附加	188,942.57	579,293.88
地方教育费附加	673,668.47	1,107,421.32
土地使用税	1,581,265.57	258,226.52
房产税	473,016.40	139,854.33
营业税		329,406.81
个人所得税	185,650.35	200,880.63
印花税	479,089.33	39,888.57
水利建设费	615.06	615.06
合计	674,405,557.70	816,512,355.60

其他说明：  
无

#### 41、其他应付款

##### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	104,000.00	90,500.00
其他应付款	44,535,286.50	72,615,566.95
合计	44,639,286.50	72,706,066.95

其他说明：

适用 不适用

##### 应付利息

###### (1). 分类列示

适用 不适用

##### 应付股利

###### (2). 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	104,000.00	90,500.00
合计	104,000.00	90,500.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

##### 其他应付款

###### (1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金	27,726,303.04	55,961,773.44
押金	2,442,325.52	5,048,898.52
往来款	4,270,194.21	4,572,443.50
代收代付	4,409,870.29	943,885.71
预提费用	1,275,254.70	1,373,343.26
其他	4,411,338.74	4,715,222.52
合计	44,535,286.50	72,615,566.95

###### (2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广州龙海建设集团有限公司	10,667,390.00	未结算
方联鸣	2,202,552.95	未结算
合计	12,869,942.95	/

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年内到期的租赁负债	340,589.54	535,379.60
合计	340,589.54	535,379.60

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	119,422,056.69	197,578,578.03
合计	119,422,056.69	197,578,578.03

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**45、长期借款****(1). 长期借款分类**适用 不适用

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用**46、应付债券****(1). 应付债券**适用 不适用**(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）**适用 不适用**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**适用 不适用**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	356,767.54	549,990.00
减：未确认融资费用	16,178.00	14,610.40
减：一年内到期的租赁负债	340,589.54	535,379.60
合计	0.00	0.00

其他说明：

无

#### 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

##### (2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

#### 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 52、其他非流动负债

适用 不适用

**53、股本**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	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
资本溢价（股本溢价）	25,039,200.00		25,039,200.00	
其他资本公积	10,301,914.62	169,442.75		10,471,357.37
合计	35,341,114.62	169,442.75	25,039,200.00	10,471,357.37

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司通过同一控制下企业合并取得上海矿业 100% 股权，支付的合并对价与取得的被合并方的净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额的差额 29,427,040.94 元冲减资本公积；对于同一控制下的企业合并，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在，本公司应对合并前上海矿业实现的留存收益进行还原，由于本公司资本公积不足不进行还原并冲减留存收益 29,427,040.94 元。

本公司对合并资产负债表的期初数调整 25,039,200.00 元，本年做冲回处理。

**56、库存股**

□适用 √不适用

**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	262,210,905.48	64,580,291.82	29,427,040.94	297,364,156.36
合计	262,210,905.48	64,580,291.82	29,427,040.94	297,364,156.36

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系当期计提的法定盈余公积，本期减少系同一控制下企业合并资本公积不足冲减的盈余公积。

## 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	2,557,727,924.78	2,226,795,376.20
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	14,871,493.63	7,518,611.07
调整后期初未分配利润	2,572,599,418.41	2,234,313,987.27
加：本期归属于母公司所有者的净利润	301,199,566.65	485,141,726.31
减：提取法定盈余公积	64,580,291.82	41,707,908.57
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	105,075,936.60	105,148,386.60
其他	13,533,759.06	
期末未分配利润	2,690,608,997.58	2,572,599,418.41

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 14,871,493.63 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	5,233,680,597.88	4,366,684,351.45	3,389,305,015.07	2,525,366,683.62
其他业务	4,341,010.39	920,582.26	12,507,095.36	4,586,011.11
合计	5,238,021,608.27	4,367,604,933.71	3,401,812,110.43	2,529,952,694.73

主营业务收入明细：

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	1,626,719,332.60	849,552,355.01	2,491,643,808.51	1,647,117,315.70



矿产贸易	3,598,504,389.57	3,509,159,339.51	889,697,721.71	871,034,440.32
其他	8,456,875.71	7,972,656.93	7,963,484.85	7,214,927.60
合计	5,233,680,597.88	4,366,684,351.45	3,389,305,015.07	2,525,366,683.62

**分摊至剩余履约义务的交易价格**

截至 2022 年 12 月 31 日止，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交易价格金额为 1,339,661,774.14 元，预计将于 2023 年至 2025 年期间确认收入。

**(2). 合同产生的收入的情况**

适用 不适用

合同产生的收入说明：

适用 不适用

**(3). 履约义务的说明**

适用 不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

适用 不适用

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	127,460,675.21	203,906,158.72
城市维护建设税	3,657,062.28	5,395,331.10
教育费附加	1,586,958.60	2,328,300.65
房产税	-11,739,380.14	1,759,339.70
土地使用税	1,715,211.35	1,860,405.82
地方教育费附加	290,484.69	1,527,240.17
其他	1,848,357.86	1,501,862.86
合计	124,819,369.85	218,278,639.02

其他说明：

无

**63、销售费用**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代理费	47,363,358.62	13,267,898.49
工资及福利费	13,166,663.17	13,943,207.37
广告费	4,210,880.19	3,879,796.11
策划费	2,291,013.75	4,578,746.67
折旧及摊销	1,672,375.62	1,612,299.65
仓储费		1,589,476.16

差旅费	368,358.13	487,202.64
业务招待费	157,838.38	108,000.98
办公费	512,975.37	
租赁费用	450,633.51	520,656.17
其他	2,026,960.34	6,569,663.63
合计	72,221,057.08	46,556,947.87

其他说明：

无

#### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	27,193,216.42	26,218,037.70
招待费	7,813,783.40	7,258,525.96
差旅费	1,407,529.98	2,225,279.02
期权成本	-2,690,684.69	-5,159,786.67
统筹及养老保险金	2,574,990.96	2,578,209.97
租赁费	901,627.99	1,043,498.65
办公费	3,430,839.43	2,076,650.19
车辆费用	320,122.88	347,566.78
中介机构费用	3,914,701.23	2,733,181.48
折旧及摊销	1,852,963.21	3,276,786.11
保安服务费	3,444,189.89	5,165,186.12
其他	2,041,091.65	4,115,445.48
合计	52,204,372.35	51,878,580.79

其他说明：

无

#### 65、研发费用

□适用 √不适用

#### 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,945,652.34	743,863.47
其中：租赁负债利息费用	14,610.40	36,315.33
减：利息收入	-36,475,868.98	-58,173,684.10
汇兑损益	1,912,475.50	-2,437,726.27
其他	820,342.29	654,504.01
合计	-31,797,398.85	-59,213,042.89

其他说明：

无

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	490,922.06	620,000.00
进项税加计抵减	296,885.77	250,829.46
代扣个人所得税手续费	125,536.36	68,082.00
其他	1,272.16	10,613.93
合计	914,616.35	949,525.39

其他说明：

**计入其他收益的政府补助：**

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
镇级财政扶持资金	420,000.00	620,000.00	与收益相关
其他	70,922.06		与收益相关
合计	490,922.06	620,000.00	

**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	11,435,869.83	9,911,525.76
处置长期股权投资产生的投资收益	470,708.71	699,355.73
处置交易性金融资产取得的投资收益		9,820,101.33
衍生金融工具产生的投资收益	-34,702,483.02	
合计	-22,795,904.48	20,430,982.82

其他说明：

无

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	289,963.10	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	289,963.10	
按公允价值计量的投资性房地产	99,700.00	413,800.00
合计	389,663.10	413,800.00

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	3,269,223.07	-379,261.15
其他应收款坏账损失	3,881,386.27	1,828,735.28
合计	7,150,609.34	1,449,474.13

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
三、长期股权投资减值损失	184,785,273.98	
十、无形资产减值损失		106,060.38
合计	184,785,273.98	106,060.38

其他说明：

无

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
资产处置利得	6,009.94	53,206.46
减：资产处置损失	4,485.01	2,232.46
合计	1,524.93	50,974.00

其他说明：

无

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金		100,000.00	
罚款收入	650.00	2,600.00	650.00
其他	271,824.37	184,940.57	271,824.37
合计	272,474.37	287,540.57	272,474.37

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		12,712.04	
罚款	50,000.00	6,350.00	50,000.00
滞纳金	2,285,338.20	91,440.01	2,285,338.20
其他	313,924.09	46,965.41	313,924.09
合计	2,649,262.29	157,467.46	2,649,262.29

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	158,141,857.94	150,839,156.40
递延所得税费用	-22,164,987.28	-1,140,840.32
合计	135,976,870.66	149,698,316.08

### (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	437,166,502.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	109,291,625.70
子公司适用不同税率的影响	7,239.44
调整以前期间所得税的影响	-16,933.41
非应税收入的影响	-3,264,994.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	48,918,320.63
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,919,516.65
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	961,129.73
所得税费用	135,976,870.66

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

**78、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
银行利息收入	36,475,868.98	58,173,684.10
政府补助	490,922.06	620,000.00
押金及保证金	636,156,817.60	367,215,906.41
往来款项	3,056,198.89	481,500,000.00
其他	9,729,809.36	11,235,110.59
合计	685,909,616.89	918,744,701.10

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	20,973,488.79	25,151,327.49
付现销售费用	30,298,143.22	31,007,560.53
往来款项	163,043.76	492,623,850.12
押金及保证金	667,062,864.41	309,627,791.04
其他	25,779,513.16	41,312,192.18
合计	744,277,053.34	899,722,721.36

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

**(3). 收到的其他与投资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售员工持股计划收回股票的现金	10,562,332.10	4,759,255.84
合计	10,562,332.10	4,759,255.84

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

**(4). 支付的其他与投资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
回购本公司股票支付的现金		1,285,758.00
支付使用权资产租赁费	906,757.54	549,990.00
合计	906,757.54	1,835,748.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

## 79、现金流量表补充资料

### (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	301,189,632.13	485,079,795.64
加：资产减值准备	184,785,273.98	106,060.38
信用减值损失	7,150,609.34	1,449,474.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	586,376.28	1,062,129.92
使用权资产摊销	640,753.37	524,527.08
无形资产摊销	75,465.60	242,132.32
长期待摊费用摊销	675,591.20	1,504,147.00
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）	-1,524.93	-50,974.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		12,712.04
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-389,663.10	-413,800.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,945,652.34	743,869.53
投资损失（收益以“-”号填列）	22,795,904.48	-20,430,982.82
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-13,196,145.82	-1,829,944.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-8,968,841.46	689,104.51
存货的减少（增加以“-”号填列）	-412,494,864.83	575,638,985.90
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-188,023,505.14	29,940,509.75
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,025,606,249.84	-839,473,401.49
其他	-2,860,127.44	-5,159,786.67
经营活动产生的现金流量净额	-1,131,695,663.84	229,634,558.40
<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		

3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,132,671,533.45	2,679,678,003.34
减: 现金的期初余额	2,679,678,003.34	2,069,013,610.39
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,547,006,469.89	610,664,392.95

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

本期支付的取得子公司的现金净额 68,000,000.00 元。

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

本期收到的处置子公司的现金净额 2,346,599.44 元。

**(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	1,132,671,533.45	2,679,678,003.34
其中: 库存现金	9,691.66	20,762.78
可随时用于支付的银行存款	1,126,749,442.17	2,679,644,795.28
可随时用于支付的其他货币资金	5,912,399.62	12,445.28
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	1,132,671,533.45	2,679,678,003.34
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明:

□适用 √不适用

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项:

□适用 √不适用

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

□适用 √不适用

**82、外币货币性项目****(1). 外币货币性项目**

√适用 □不适用

单位: 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	615,566.82
其中: 美元	88,353.75	6.9646	615,348.53
港币	244.37	0.8933	218.29
应收账款	-	-	563,268.99



其中：美元	80,876.00	6.9646	563,268.99
-------	-----------	--------	------------

其他说明：

无

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

适用 不适用

### 83、套期

适用 不适用

### 84、政府补助

#### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

#### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

无

### 85、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

□适用 √不适用

## 2、同一控制下企业合并

√适用 □不适用

## (1). 本期发生的同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
上海矿业	100.00%	受同一实际控制人控制	2022/2/16	工商变更登记	82,226,566.81	-3,296,442.83	3,516,517,529.29	22,491,288.19

其他说明:

2022年1月11日,公司第九届董事会第四次会议及2022年第一次临时股东大会通过本公司与卧龙电驱签署的《卧龙地产集团股份有限公司与卧龙电气驱动集团股份有限公司关于上海卧龙矿业有限公司之股权收购协议》,约定以人民币6,800万元现金购买卧龙电驱持有的上海矿业100%股权。

## (2). 合并成本

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合并成本	上海矿业
--现金	68,000,000.00
合并成本合计	68,000,000.00

或有对价及其变动的说明:

无

其他说明:

无

## (3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	上海矿业	
	合并日	上期期末
资产:	471,728,451.34	157,385,452.29
货币资金	160,238,757.63	73,580,221.57
应收账款		956,070.79
预付账款	220,103,716.29	14,215,992.53
其他应收款	6,327,241.23	6,487,657.41
存货	82,083,579.90	59,047,739.25
固定资产	554,307.87	589,501.14
使用权资产	437,106.01	524,527.19
无形资产	513,500.00	513,500.00
递延所得税资产	1,470,242.41	1,470,242.41
负债:	432,351,126.55	114,711,684.67
短期借款	77,368,585.67	44,430,057.89
应付账款	11,212,169.18	36,972,446.44
合同负债	36,551,752.48	22,735,168.71
预收账款	368,936.35	301,090.08
应交税费	55,414.74	2,759,693.72
其他应付款	305,876,220.67	6,967,220.64
一年内到期的非流动负债	447,994.42	535,379.60
其他流动负债	470,053.04	10,627.59
净资产	39,377,324.79	42,673,767.62
减: 少数股东权益	804,365.73	804,365.73
取得的净资产	38,572,959.06	41,869,401.89

企业合并中承担的被合并方的或有负债:

无

其他说明：

无

### 3、反向购买

适用 不适用

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

本期注销孙公司上海筑川电机技术有限公司。

### 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
墨水湖置业*1	武汉	武汉	房地产开发经营	100		设立
两湖置业*2	绍兴	绍兴	房地产开发经营	100		设立
天香南园*3	上虞	上虞	房地产开发经营	100		设立
清远五洲*4	清远	清远	房地产开发经营	100		非同一控制下企业合并
卧龙物业*5	上虞	上虞	物业管理	70		同一控制下企业合并
耀江神马*6	武汉	武汉	房地产开发经营	100		非同一控制下企业合并
卧龙资管*7	上海	上海	资产管理	100		设立
上海尼福*8	上海	上海	电气技术开发		100	同一控制下企业合并
卧龙舜和*9	上海	上海	贸易代理	100		设立
卧龙酒店*10	上虞	上虞	住宿业	100		设立
上海矿业*11	上海	上海	贸易业	90		同一控制下企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用

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

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据:

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据:

不适用

其他说明:

\*1 墨水湖置业成立于 2010 年 4 月 27 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 25,000 万元，本公司出资 25,000 万元，持股 100%。

\*2 两湖置业成立于 2011 年 8 月 17 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 5,000 万元，本公司出资 5,000 万元，持股 100%。

\*3 天香南园成立于 2011 年 9 月 26 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 5,000 万元，本公司出资 5,000 万元，持股 100%。

\*4 清远五洲成立于 2005 年 9 月 19 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 13,000 万元，本公司出资 13,000 万元，持股 100%。

\*5 卧龙物业成立于 2002 年 9 月 29 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 300 万元，本公司出资 210 万元，持股 70%。

\*6 耀江神马成立于 1996 年 12 月 25 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 4,953 万元，本公司出资 4,953 万元，持股 100%。

\*7 卧龙资管成立于 2017 年 6 月 27 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 10,000 万元，本公司已出资 5,000 万元，未到位注册资本 5,000 万元，持股 100%。

\*8 上海尼福成立于 2001 年 12 月 28 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 10,000 万元，本公司已出资 500 万元，持股 100%。

\*9 卧龙舜和成立于 2021 年 4 月 29 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司尚未出资，持股 100%。

\*10 卧龙酒店成立于 2021 年 3 月 2 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 1,000 万元，本公司尚未出资，持股 100%。

\*11 上海矿业成立于 2006 年 11 月 3 日，截至 2022 年 12 月 31 日止，注册资本为人民币 1 亿元，本公司已出资 9,000 万元，持股 90%。

## (2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

### (1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
君海网络	广州市	广州市	网络游戏	46.00		权益法核算
金源稀土	贺州市	贺州市	稀有稀土金属冶炼	10.39		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
	广州君海	广州君海
流动资产	354,992,923.53	293,539,802.16
非流动资产	163,527,969.39	147,304,167.33

资产合计	518,520,892.92	440,843,969.49
流动负债	247,029,311.92	197,212,313.01
非流动负债	26,336,141.39	322,466.51
负债合计	273,365,453.31	197,534,779.52
少数股东权益	4,576,153.33	10,416,025.70
归属于母公司股东权益	240,579,286.28	232,893,164.27
按持股比例计算的净资产份额	110,666,471.69	107,130,855.56
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	631,305,685.59	812,108,660.25
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	1,049,564,568.94	856,958,013.62
净利润	15,846,249.64	19,257,928.85
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	15,846,249.64	19,257,928.85
本年度收到的来自联营企业的股利	6,440,000.00	

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	71,513,570.51	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	1,013,570.51	
--其他综合收益		
--综合收益总额		

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、与金融工具相关的风险**

适用 不适用

本公司在经营过程中面临各种金融风险：信用风险、流动性风险和市场风险（包括汇率风险、利率风险和其他价格风险）。董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。

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

**(一)信用风险**

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和财务担保合同等，以及未纳入减值评估范围的以公允价值计量且其变动计入当期损益的债务工具投资和衍生金融资产等。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 617,000,000.00 元。

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

此外，对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和其他应收款等，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。

## (二)流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本公司的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。同时持续监控公司是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
应付账款	250,966,464.25	117,396,766.58	101,075,090.27	61,232,003.07	40,522,412.29	571,192,736.46
应付股利	104,000.00					104,000.00
其他应付款	1,313,828.67	11,903,571.45	21,607,105.39	1,838,059.51	7,872,721.48	44,535,286.50
合计	252,384,292.92	129,300,338.03	122,682,195.66	63,070,062.58	48,395,133.77	615,832,022.96

项目	上年年末余额					
	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
短期借款	44,430,057.89					44,430,057.89
应付账款	93,325,484.54	204,635,209.95	132,338,845.87	57,492,941.74	83,941,980.64	571,734,462.74
应付股利	90,500.00			-	-	90,500.00
其他应付款	22,213,237.41	4,013,897.01	34,158,595.11	2,486,083.12	9,743,754.30	72,615,566.95
合计	115,629,221.95	208,649,106.96	166,497,440.98	59,979,024.86	93,685,734.94	644,440,529.69

### (三)市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

#### 1、利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

固定利率和浮动利率的带息金融工具分别使本公司面临公允价值利率风险及现金流量利率风险。本公司面临利率风险较小。。

#### 2、汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

本公司持续监控外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的外汇风险。此外，本公司还可能签署远期外汇合约或货币互换合约以达到规避汇率风险的目的。于本期及上期，本公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

本公司外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额较小。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

### 2、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	289,963.10			289,963.10
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	289,963.10			289,963.10
(3) 衍生金融资产	289,963.10			289,963.10
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产			45,965,700.00	45,965,700.00
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			45,965,700.00	45,965,700.00
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(六) 其他非流动金融资产			73,040,009.36	73,040,009.36
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	289,963.10		119,005,709.36	119,295,672.46
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				

其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

### 3、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

### 4、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

### 5、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

### 6、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

### 7、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

### 8、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

### 9、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

### 10、其他

适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
卧龙置业	上虞	房地产投资经营，对外投资	21,750.72	44.84	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

适用 不适用

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
卧龙电气驱动集团股份有限公司(卧龙电驱)	集团兄弟公司
浙江龙信股权投资管理有限公司(浙江龙信)	集团兄弟公司
王希全	其他
郭晓雄	其他
秦铭	其他
姚建芳	其他
陈林林	其他
杜兴强	其他
何圣东	其他
杜秋龙	其他
孙慧芳	其他
陈群芬	其他
娄燕儿	其他
王海龙	其他
赵钢	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	仓储及劳务	3,350,467.94		否	3,772,414.99

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	代理服务	90,970.05	7,255,031.08
卧龙电驱	销售商品	595,300.44	3,469,548.49
卧龙控股	销售商品	220,512.41	418,142.14
卧龙电驱	物业服务	8,070,505.01	7,129,857.19
卧龙电驱	咨询服务	500,000.00	500,000.00
卧龙控股	物业服务	832,815.10	970,930.18

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

√适用 □不适用

公司全资子公司天香南园与卧龙电驱签订《商品房买卖合同》，将天香南园的办公用房 1 幢（建筑面积 13,810.66 m<sup>2</sup>），以总价人民币 12,764.00 万元出售给卧龙电驱，截止 2022 年 12 月 31 日已收到 12,764.00 万元，该办公用房尚未交付。

**(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	73,333.00	

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	办公楼	500,000.00	500,000.00			500,000.00					

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	100,000,000.00	2021/2/26	2022/2/18	是
卧龙控股	100,000,000.00	2020/4/10	2022/4/10	是
卧龙控股	100,000,000.00	2022/3/25	2023/3/17	否
卧龙控股	100,000,000.00	2022/4/13	2023/4/11	否
卧龙控股	45,000,000.00	2022/8/18	2023/2/17	否
卧龙控股	72,000,000.00	2022/8/18	2023/2/17	否
卧龙控股	300,000,000.00	2021/1/4	2023/1/3	否

本公司作为被担保方

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	69,300,000.00	2022/9/1	2023/9/1	否
卧龙电驱	69,300,000.00	2021/7/13	2022/2/17	是
卧龙电驱	55,000,000.00	2021/8/5	2022/2/17	是

关联担保情况说明

√适用 □不适用

本公司为卧龙控股提供的每笔担保事项，卧龙控股都为本公司提供相应的反担保。卧龙控股为本公司子公司上海矿业提供担保，卧龙电气为上海矿业提供的担保在收购完成前提前终止。

**(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	股权转让	68,000,000.00	

**(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	573.29	498.21

**(8). 其他关联交易**

□适用 √不适用



**6、关联方应收应付款项****(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	卧龙电驱	959,360.11	14,052.30	2,047,474.47	85,003.37
应收账款	卧龙控股	157,768.37	7,432.55	145,545.87	

**(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
合同负债	卧龙电驱	117,100,917.43	55,045,871.56
其他流动负债	卧龙电驱	10,539,082.57	4,954,128.44
应付账款	卧龙电驱	296,306.00	21,599.96
其他应付款	卧龙电驱	55,657.84	556,557.03
其他应付款	卧龙控股	1,013,437.26	1,013,437.26

**7、关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、其他**

□适用 √不适用

**十三、 股份支付****1、 股份支付总体情况**

□适用 √不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

授予日权益工具公允价值的确定方法	公司采用 B-S 模型作为定价模型,并合理估计 模型所需的各项参数,确定授予日股票期权和限制性股票的公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	资产负债表日股权激励股份实际持有数
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-2,495,507.76

其他说明

2022 年 5 月 9 日,公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于公司 2019 年员工持股计划第三期业绩考核指标未达成的议案》,鉴于公司 2021 年业绩考核指标未完成,公司 2019 年员工持股计划第三期共计 107.40 万股公司股票权益将由持股计划管理委员会无偿收回,并在 2019 年员工持股计划期满前择机售出,售出收益返还给公司。

**3、以现金结算的股份支付情况**

□适用 √不适用

**4、股份支付的修改、终止情况**

√适用 □不适用

公司第九届董事会第十三次会议审议通过《关于公司 2019 年员工持股计划提前终止的议案》，鉴于 2019 年员工持股计划对应证券账户所持有的公司股票全部出售，相关资产已全部为货币资金，同意公司 2019 年员工持股计划提前终止。

**5、其他**

□适用 √不适用

**十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额  
 本期未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

内容	涉及金额（万元）	影响	性质
应付工程款	110,340.48	按工程进度结算	已签订尚未履行的合同款
合计	110,340.48		

公司无其他需要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

截至 2022 年 12 月 31 日止，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 231,862.13 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、（五）关联交易情况”。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：**

□适用 √不适用

**3、其他**

□适用 √不适用

**十五、资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项**

□适用 √不适用

**2、利润分配情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	70,050,624.40
经审议批准宣告发放的利润或股利	70,050,624.40

**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

本公司于 2023 年 2 月 6 日成立全资子公司上海卧龙舜创新能源材料有限公司。

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

□适用 √不适用

**(2). 未来适用法**

□适用 √不适用

**2、债务重组**

□适用 √不适用

**3、资产置换****(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

**(2). 其他资产置换**

□适用 √不适用

**4、年金计划**

□适用 √不适用

**5、终止经营**

□适用 √不适用

**6、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

报告分部的确定依据与会计政策：

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大个报告分部，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	贸易分部	房地产业务分部	分部间抵销	合计
营业收入	3,598,744,096.10	1,646,706,449.54	7,428,937.37	5,238,021,608.27
营业成本	3,509,159,339.51	858,445,594.20		4,367,604,933.71
净利润（净亏损）	19,194,845.36	274,565,849.40	-7,428,937.37	301,189,632.13
资产总额	402,553,863.81	6,233,327,275.45	147,932,442.71	6,487,948,696.55
负债总额	249,821,432.68	2,685,669,545.97	147,932,442.71	2,787,558,535.94
所有者权益	152,732,431.13	3,547,657,729.48		3,700,390,160.61

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

□适用 √不适用

## (4). 其他说明

□适用 √不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

### (一) 租赁

#### 经营租赁租出

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
清远义乌商贸城 B 座 4 楼	45,965,700.00	45,866,000.00
清远义乌商贸城 A 座商铺	35,718,432.75	36,745,561.77
天香南园（华庭商铺）	17,807,398.05	18,664,909.42
合计	99,491,530.80	101,276,471.19

### (二) 股票质押情况

截至 2022 年 12 月 31 日止，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 30,000,000 股用于提供借款保证，质押的股份占公司总股本的 4.28%，占卧龙置业持有本公司股份的 9.55%。

### (三) 终止经营

#### 1、归属于母公司所有者的持续经营净利润和终止经营净利润

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司所有者的持续经营净利润	301,199,566.65	485,141,726.31
归属于母公司所有者的终止经营净利润		

#### 2、终止经营净利润

无

#### 3、终止经营处置损益的调整

无

4、终止经营现金流量

无

5、终止经营不再满足持有待售类别划分条件的说明

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	10,120,966.50
1 年以内小计	10,120,966.50
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	10,120,966.50

(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				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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										
按组合计提坏账准备	10,120,966.50	100.00			10,120,966.50					
合计	10,120,966.50	/		/	10,120,966.50		/		/	

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

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（%）
合并内关联方组合	10,120,966.50		
合计	10,120,966.50		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
清远五洲	9,821,130.00	97.04	
天香南园	299,803.50	2.96	
耀江神马	33.00		
合计	10,120,966.50	100.00	

其他说明

无

### (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

### (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 2、其他应收款

### 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	1,833,333.33	1,833,333.33
应收股利		
其他应收款	1,500,760,396.02	749,176,840.74
合计	1,502,593,729.35	751,010,174.07

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	1,833,333.33	1,833,333.33
合计	1,833,333.33	1,833,333.33

#### (1). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (3). 应收股利

适用 不适用

#### (4). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (5). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	1,418,545,396.02
1 年以内小计	1,418,545,396.02
1 至 2 年	68,200,000.00
2 至 3 年	14,000,000.00
3 年以上	
3 至 4 年	30,000.00
4 至 5 年	
5 年以上	774,657.94
合计	1,501,550,053.96

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并内关联方	1,500,631,043.47	749,005,245.46
其他	919,010.49	955,253.22
合计	1,501,550,053.96	749,960,498.68

## (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)	
2022年1月1日余额	783,657.94			783,657.94
2022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	6,000.00			6,000.00
本期转回				



本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	789,657.94			789,657.94

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	783,657.94	6,000.00				789,657.94
合计	783,657.94	6,000.00				789,657.94

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
耀江神马	往来款	726,894,067.27	1年以内	48.41	
两湖置业	往来款	370,214,988.08	1年以内	24.66	
卧龙资管	往来款	179,880,000.00	1年以内、1-2年、2-3年	11.98	
上海矿业	往来款	147,932,442.71	1年以内	9.85	
卧龙舜和	往来款	70,545,000.00	1年以内	4.70	
合计	/	1,495,466,498.06	/	99.60	

#### (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

□适用 √不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**3、长期股权投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,539,867,206.52		1,539,867,206.52	1,409,794,247.46		1,409,794,247.46
对联营、合营企业投资	714,612,747.80	83,307,062.21	631,305,685.59	710,630,448.48	9,672,345.65	700,958,102.83
合计	2,254,479,954.32	83,307,062.21	2,171,172,892.11	2,120,424,695.94	9,672,345.65	2,110,752,350.29

**(1). 对子公司投资**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
卧龙物业	2,100,000.00			2,100,000.00		
清远五洲	353,391,181.00			353,391,181.00		
耀江神马	552,596,816.46			552,596,816.46		
墨水湖置业	351,706,250.00			351,706,250.00		
两湖置业	50,000,000.00			50,000,000.00		
天香南园	50,000,000.00			50,000,000.00		
卧龙资管	50,000,000.00			50,000,000.00		
上海矿业		130,072,959.06		130,072,959.06		
合计	1,409,794,247.46	130,072,959.06		1,539,867,206.52		

## (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	700,958,102.83			10,422,299.32			-6,440,000.00	-73,634,716.56		631,305,685.59	83,307,062.21
小计	700,958,102.83			10,422,299.32			-6,440,000.00	-73,634,716.56		631,305,685.59	83,307,062.21
合计	700,958,102.83			10,422,299.32			-6,440,000.00	-73,634,716.56		631,305,685.59	83,307,062.21

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	26,675,943.84	20,976,429.66	16,752,026.54	12,853,069.53
其他业务	24,741,306.69		22,735,849.15	
合计	51,417,250.53	20,976,429.66	39,487,875.69	12,853,069.53

**(2). 合同产生的收入的情况**

□适用 √不适用

**(3). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

其他说明：

无

**5、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	629,949,283.57	340,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	10,422,299.32	9,911,525.76
处置长期股权投资产生的投资收益		7,948,305.13
处置交易性金融资产取得的投资收益		9,820,101.33
处置债权投资取得的投资收益	60,733,333.33	17,566,666.67
合计	701,104,916.22	385,246,598.89

其他说明：

无

**6、其他**

□适用 √不适用

**十八、 补充资料****1、 当期非经常性损益明细表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	472,233.64	

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	490,922.06	
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	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-34,412,519.92	
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	99,700.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,953,093.63	
减：所得税影响额	-10,249,116.52	
少数股东权益影响额	-20,225.23	
合计	-28,329,858.93	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.09	0.43	0.43
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.86	0.47	0.47

## 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：2023年4月6日

## 修订信息

适用 不适用