

卧龙资源集团股份有限公司
2023 年度合并及母公司财务报表
审计报告



中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHO B 座 20 层 邮编：100073

电话：(010) 51423818 传真：(010) 51423816

目 录

一、审计报告

二、审计报告附送

1. 合并及母公司资产负债表
2. 合并及母公司利润表
3. 合并及母公司现金流量表
4. 合并及母公司股东权益变动表
5. 财务报表附注

三、审计报告附件

1. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）营业执照复印件
2. 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）执业证书复印件
3. 注册会计师执业证书复印件



中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

ZHONGXINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路20号丽泽SOHO B座20层
20/F, Tower B, Lize SOHO, 20 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话（tel）：010-51423818 传真（fax）：010-51423816

审计报告

中兴华审字（2024）第510025号

卧龙资源集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了卧龙资源集团股份有限公司（以下简称“卧龙资源公司”）财务报表，包括2023年12月31日的合并及母公司资产负债表，2023年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了卧龙资源公司2023年12月31日合并及母公司的财务状况以及2023年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，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意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入确认

1、事项描述

审计报告第1页





如合并财务报表附注三、26 和五、35 所述，2023 年度卧龙资源公司实现营业收入 4,755,572,399.00 元。由于营业收入是卧龙资源公司的关键业绩指标之一，对财务报表影响重大，故将收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

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

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

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

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

（二）存货跌价准备的计提

1、事项描述

如合并财务报表附注三、12 和五、6 所述，截至 2023 年 12 月 31 日，卧龙资源公司存货的账面余额 3,629,882,034.91 元，账面价值 3,561,480,966.44 元，账面价值占资产总额的比例为 57.44%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。存货可变现净值的估计依据管理层的判断和估计，例如对售价的估计参考了近期销售价格或同类的市场成交价格等。由于存货金额重大，而且存货可变现净值的确定涉及会计估计，我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

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

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





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

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

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

（三）长期股权投资减值损失确认与计量

1、事项描述

如合并财务报表附注三、14 和五、8 所述，截至 2023 年 12 月 31 日，卧龙资源公司长期股权投资账面价值 605,010,161.70 元，占资产总额的 9.76%，其中对广州君海网络科技有限公司的长期股权投资账面价值 536,019,600.00 元，本期计提长期股权投资减值准备 57,022,325.20 元。卧龙资源公司对上述股权投资按照可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。由于在确定长期股权投资可收回金额时涉及重大的管理层判断，因此，我们将长期股权投资减值损失确认与计量识别为关键审计事项。

2、审计应对

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

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

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

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

四、其他信息

卧龙资源公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括卧龙资源公司 2023 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资源公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算卧龙资源公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督卧龙资源公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误导致，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的过程中，我们运用了职业判断，保持了职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。



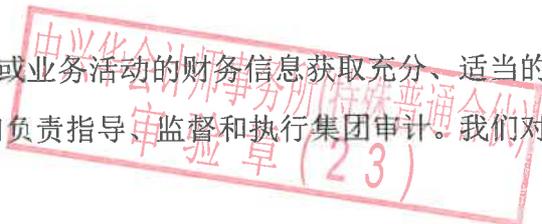


(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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



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

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

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





（此页无正文，为《卧龙资源集团股份有限公司 2023 年度合并及母公司财务报表审计报告》（中兴华审字（2024）第 510025 号）之签字盖章页）



中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

2024 年 4 月 10 日



合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	674,146,364.92	1,145,992,064.22
交易性金融资产	五、2		289,963.10
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、3	92,041,093.93	71,127,225.25
应收款项融资			
预付款项	五、4	13,776,830.90	80,145,622.14
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、5	28,393,261.81	24,530,797.60
买入返售金融资产			
存货	五、6	3,561,480,966.44	3,880,718,878.02
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	五、7	309,262,301.13	247,077,130.23
流动资产合计		4,679,100,819.13	5,449,881,680.56
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	605,010,161.70	702,819,256.10
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、9	73,040,009.36	73,040,009.36
投资性房地产	五、10	45,666,600.00	45,965,700.00
固定资产	五、11	503,281,253.15	3,730,379.63
在建工程	五、12	233,640,747.24	156,529,003.16
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、13	232,452.42	581,130.90
无形资产	五、14	3,411,477.48	3,339,329.22
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、15		196,141.49
递延所得税资产	五、16	33,651,444.90	30,231,122.08
其他非流动资产	五、17	23,056,603.75	1,660,377.28
非流动资产合计		1,520,990,750.00	1,018,092,449.22
资产总计		6,200,091,569.13	6,467,974,129.78



(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务报表第1页

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

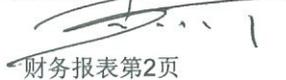
项 目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债	五、19	493,333.92	
衍生金融负债			
应付票据	五、20	800,000.00	
应付账款	五、21	666,279,061.49	551,218,169.69
预收款项	五、22	32,849,607.95	15,560,927.84
合同负债	五、23	987,364,762.54	1,339,661,774.14
应付职工薪酬	五、24	13,660,732.65	14,078,506.06
应交税费	五、25	438,313,232.85	674,405,557.70
其他应付款	五、26	61,582,830.68	44,639,286.50
一年内到期的非流动负债	五、27		340,589.54
其他流动负债	五、28	87,953,031.53	119,422,056.69
流动负债合计		2,289,296,593.61	2,759,326,868.16
非流动负债：			
长期借款	五、29	100,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、30		
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	五、16	6,252,951.65	8,257,101.01
其他非流动负债			
非流动负债合计		106,252,951.65	8,257,101.01
负债合计		2,395,549,545.26	2,767,583,969.17
所有者权益：			
股本	五、31	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	五、32	11,834,955.77	10,471,357.37
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、33	312,005,715.59	297,364,156.36
一般风险准备			
未分配利润	五、34	2,767,714,074.16	2,690,608,997.58
归属于母公司股东权益合计		3,792,060,989.52	3,698,950,755.31
少数股东权益		12,481,034.35	1,439,405.30
股东权益合计		3,804,542,023.87	3,700,390,160.61
负债和股东权益合计		6,200,091,569.13	6,467,974,129.78

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




合并利润表

2023年度

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,755,572,399.00	4,734,823,818.74
其中：营业收入	五、35	4,755,572,399.00	4,734,823,818.74
二、营业总成本		4,351,401,924.19	4,081,854,544.61
其中：营业成本	五、35	4,288,451,358.08	3,864,407,144.18
税金及附加	五、36	-42,992,493.17	124,819,369.85
销售费用	五、37	36,369,865.32	72,221,057.08
管理费用	五、38	80,905,608.60	52,204,372.35
研发费用			
财务费用	五、39	-11,332,414.64	-31,797,398.85
其中：利息费用	五、39	4,299,708.54	1,945,652.34
利息收入	五、39	16,073,650.58	36,475,868.98
加：其他收益	五、40	683,104.99	914,616.35
投资收益（损失以“-”号填列）	五、41	-32,985,361.31	-22,795,904.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、41	-34,233,711.10	11,435,869.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、42	1,082,397.02	389,663.10
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、43	-7,059,594.35	-7,150,609.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、44	-125,423,393.67	-174,300,113.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、45		1,524.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		238,302,833.45	450,028,451.02
加：营业外收入	五、46	1,673,271.15	272,474.37
减：营业外支出	五、47	746,129.31	2,649,262.29
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		239,229,975.29	447,651,663.10
减：所得税费用	五、48	73,345,086.03	135,976,870.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		165,884,889.26	311,674,792.44
（一）按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		165,884,889.26	311,674,792.44
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）		164,405,093.93	311,684,726.96
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,479,795.33	-9,934.52
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			
（5）其他			
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		165,884,889.26	311,674,792.44
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		164,405,093.93	311,684,726.96
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,479,795.33	-9,934.52
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.23	0.44
（二）稀释每股收益		0.23	0.44

报告期内公司未发生同一控制下企业合并。

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



财务报表第3页



合并现金流量表

2023年度

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,922,723,014.97	4,777,795,725.72
客户存款和同业存放款项净增加额			
收到的税费返还		81,575,787.89	75,934,654.28
收到其他与经营活动有关的现金	五、49	118,638,311.41	685,909,616.89
经营活动现金流入小计		5,122,937,114.27	5,539,639,996.89
购买商品、接受劳务支付的现金		4,852,629,351.57	5,339,404,955.98
支付给职工以及为职工支付的现金		69,694,762.62	49,410,624.73
支付的各项税费		341,282,043.42	538,243,026.68
支付其他与经营活动有关的现金	五、49	153,062,658.23	744,277,053.34
经营活动现金流出小计		5,416,668,815.84	6,671,335,660.73
经营活动产生的现金流量净额		-293,731,701.57	-1,131,695,663.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		112,319,070.56	
取得投资收益收到的现金		8,148,349.79	6,440,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,192.93	143,738.99
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	五、49		10,562,332.10
投资活动现金流入小计		120,469,613.28	17,146,071.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		219,740,674.74	71,373,261.95
投资支付的现金		127,234,304.56	142,899,358.02
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		346,974,979.30	282,272,619.97
投资活动产生的现金流量净额		-226,505,366.02	-265,126,548.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		6,954,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,954,000.00	
取得借款收到的现金		266,944,139.39	119,790,135.44
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		273,898,139.39	119,790,135.44
偿还债务支付的现金		166,944,139.39	164,220,193.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		72,713,435.16	106,738,096.72
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	五、49	356,767.54	906,757.54
筹资活动现金流出小计		240,014,342.09	271,865,047.59
筹资活动产生的现金流量净额		33,883,797.30	-152,074,912.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		347,959.58	1,890,654.98
五、现金及现金等价物净增加额		-486,005,310.71	-1,547,006,469.89
加：期初现金及现金等价物余额		1,132,671,533.45	2,679,678,003.34
六、期末现金及现金等价物余额		646,666,222.74	1,132,671,533.45

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表第4页



合并股东权益变动表

2023年度

编制单位：陕西资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本期金额										少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益												
	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	小计				
一、上年年末余额	700,506,244.00		10,471,357.37				297,364,156.36	2,690,608,997.58	3,698,950,755.31			1,439,405.30	3,700,390,160.61
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	700,506,244.00		10,471,357.37				297,364,156.36	2,690,608,997.58	3,698,950,755.31			1,439,405.30	3,700,390,160.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			1,363,598.40				14,641,559.23	77,105,076.58	93,110,234.21			11,041,629.05	104,151,863.26
（一）综合收益总额								164,405,093.93	164,405,093.93			1,479,795.33	165,884,889.26
（二）股东投入和减少资本			1,016,656.50				-2,607,833.72		-1,591,177.22			9,561,833.72	7,970,656.50
1、股东投入资本													
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			1,016,656.50									6,954,000.00	6,954,000.00
（三）利润分配													
1、提取盈余公积							-2,607,833.72		1,016,656.50			2,607,833.72	1,016,656.50
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配							17,249,992.95	-87,300,917.35	-70,050,624.40				-70,050,624.40
4、其他							17,249,992.95	17,249,992.95					
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
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、本年年末余额	700,506,244.00		11,834,955.77				312,005,715.59	2,767,714,074.16	3,792,060,989.52			12,481,034.35	3,804,542,023.87
			346,941.90										346,941.90



法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

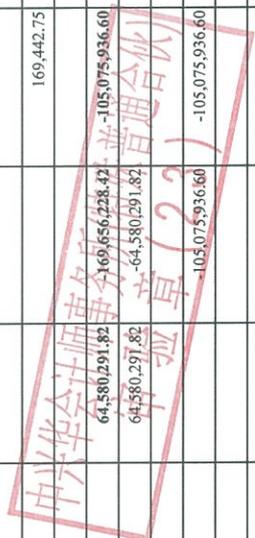


合并股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

项	上期金额											
	归属于母公司股东权益											
	优先股	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	小计	少数股东权益	股东权益合计
	永续债	其他										
一、上年年末余额	700,506,244.00			10,301,914.62				260,252,197.22	2,547,242,764.47	3,518,303,120.31	1,450,598.69	3,519,753,719.00
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并								1,958,708.26	14,871,493.63	41,869,401.89	804,365.73	42,673,767.62
二、本年初余额	700,506,244.00			10,301,914.62				262,210,905.48	2,562,114,258.10	3,560,172,522.20	2,254,964.42	3,562,427,486.62
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				-24,869,757.25				35,153,250.88	128,494,739.48	138,778,233.11	-815,659.12	137,962,673.99
(一) 综合收益总额									311,684,726.96	311,684,726.96	-9,934.52	311,674,792.44
(二) 股东投入和减少资本				169,442.75						169,442.75	-805,624.60	-636,181.85
1、股东投入资本												
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				169,442.75						169,442.75	-805,624.60	-636,181.85
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积								64,580,291.82	169,656,228.42	169,656,228.42	-105,075,936.60	-105,075,936.60
2、提取一般风险准备								64,580,291.82	-64,580,291.82			
3、对股东的分配									-105,075,936.60	-105,075,936.60		-105,075,936.60
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
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				-25,039,200.00				-29,427,040.94	-13,533,759.06	-68,000,000.00		-68,000,000.00
四、本年年末余额	700,506,244.00			10,471,357.37				297,364,156.36	2,690,608,997.58	3,698,950,755.31	1,439,405.30	3,700,390,160.61



会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)





资产负债表

2023年12月31日

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金		84,827,503.51	76,626,089.10
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十五、1	2,022,327.97	10,120,966.50
应收款项融资			
预付款项		9,340,811.68	8,687,853.00
其他应收款	十五、2	1,920,008,156.36	1,502,593,729.35
存货		1,385,280.00	1,826,108.44
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		500,000,000.00	
其他流动资产			
流动资产合计		2,517,584,079.52	1,599,854,746.39
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、3	2,125,886,806.52	2,171,172,892.11
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		2,010,851.66	2,079,659.10
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
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			196,141.49
递延所得税资产		408,125.07	
其他非流动资产			500,000,000.00
非流动资产合计		2,146,649,616.14	2,692,354,387.67
资产总计		4,664,233,695.66	4,292,209,134.06



(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人：王峰

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：陈群芳



(承上页)

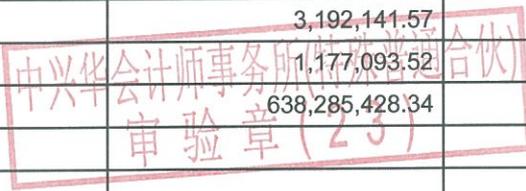
资产负债表 (续)

2023年12月31日

编制单位: 卧龙资源集团股份有限公司

金额单位: 人民币元

项目	注释	期末余额	上年年末余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,356,225.54	1,734,809.66
预收款项			
合同负债		1,697,360.54	
应付职工薪酬		3,192,141.57	2,622,524.05
应交税费		1,177,093.52	1,581,273.24
其他应付款		638,285,428.34	370,266,737.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		220,656.87	
流动负债合计		645,928,906.38	376,205,344.73
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		645,928,906.38	376,205,344.73
所有者权益:			
股本		700,506,244.00	700,506,244.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		344,922,130.28	345,064,435.40
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		425,201,003.59	407,951,610.64
未分配利润		2,547,675,411.41	2,462,481,499.29
股东权益合计		4,018,304,789.28	3,916,003,789.33
负债和股东权益总计		4,664,233,695.66	4,292,209,134.06



(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

2023年度

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	十五、4	24,779,249.49	51,417,250.53
减：营业成本	十五、4	7,886,012.18	20,976,429.66
税金及附加		570,351.38	195,361.56
销售费用			
管理费用		21,128,029.31	16,610,589.37
研发费用			
财务费用		-8,090,133.94	-4,335,582.81
其中：利息费用			
利息收入		8,194,005.75	4,454,880.40
加：其他收益		63,041.17	372,750.81
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	224,306,222.68	701,104,916.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-32,594,051.23	10,422,299.32
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）		-9,000.00	-6,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-55,649,729.24	-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）		171,995,525.17	645,802,918.21
加：营业外收入		104,878.77	
减：营业外支出		14,599.54	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		172,085,804.40	645,802,918.21
减：所得税费用		-408,125.07	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		172,493,929.47	645,802,918.21
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		172,493,929.47	645,802,918.21
（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			
5.其他			
（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		172,493,929.47	645,802,918.21

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：




陈群芳



现金流量表

2023年度

编制单位：卧龙资源集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,274,066.67	41,407,162.12
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,305,977,720.49	1,905,576,115.08
经营活动现金流入小计		1,343,251,787.16	1,946,983,277.20
购买商品、接受劳务支付的现金		9,651,232.90	28,722,761.71
支付给职工以及为职工支付的现金		12,870,966.96	12,246,251.99
支付的各项税费		5,425,025.38	295,378.67
支付其他与经营活动有关的现金		1,454,088,716.03	2,659,045,734.03
经营活动现金流出小计		1,482,035,941.27	2,700,310,126.40
经营活动产生的现金流量净额		-138,784,154.11	-753,326,849.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		267,024,999.99	697,122,616.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,192.93	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			10,562,332.10
投资活动现金流入小计		267,027,192.92	707,684,949.00
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
投资支付的现金		50,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			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		50,000,000.00	159,552,936.53
投资活动产生的现金流量净额		217,027,192.92	548,132,012.47
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,041,624.40	105,062,436.60
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		70,041,624.40	105,062,436.60
筹资活动产生的现金流量净额		-70,041,624.40	-105,062,436.60
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			
加：期初现金及现金等价物余额		76,626,089.10	386,883,362.43
六、期末现金及现金等价物余额		84,827,503.51	76,626,089.10

（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



财务报表第10页



股东权益变动表

2023年度

金额单位：人民币元

项 目	本期金额			其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积					
一、上年年末余额	700,506,244.00		345,064,435.40			407,951,610.64	2,462,481,499.29	3,916,003,789.33
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	700,506,244.00		345,064,435.40			407,951,610.64	2,462,481,499.29	3,916,003,789.33
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			-142,305.12			17,249,392.95	85,193,912.12	102,300,999.95
（一）综合收益总额							172,493,929.47	172,493,929.47
（二）股东投入和减少资本								
1、股东投入资本								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入所有者权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配							-87,300,017.35	-87,300,017.35
1、提取盈余公积							17,249,392.95	17,249,392.95
2、提取一般风险准备								
3、对股东的分配							-70,050,624.40	-70,050,624.40
4、其他								
（四）股东权益内部结转								
1、资本公积转增资本								
2、盈余公积转增资本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他			-142,305.12					-142,305.12
四、本年年末余额	700,506,244.00		344,922,130.28			425,201,003.59	2,547,675,411.41	4,018,304,789.28



（后附财务报表附注是本财务报表的组成部分）

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



股东权益变动表 (续)

2022年度

金额单位: 人民币元

项 目	上期金额		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	股东权益合计
	优先股	其他权益工具 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) 股东投入和减少资本			-29,427,040.94						-29,427,040.94
1、股东投入资本									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入所有者权益的金额									
4、其他									
(三) 利润分配			-29,427,040.94				64,580,291.82	-169,656,228.42	-29,427,040.94
1、提取盈余公积							64,580,291.82		
2、提取一般风险准备									
3、对股东的分配									
4、其他									
(四) 股东权益内部结转									
1、资本公积转增资本									
2、盈余公积转增资本									
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、本年年末余额	700,506,244.00		345,064,435.40				407,951,610.64	2,462,481,499.29	3,916,003,789.33

(后附财务报表附注是本财务报表的组成部分)

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

陈群芳

陈群芳



卧龙资源集团股份有限公司
2023 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司注册地、组织形式和总部地址

卧龙资源集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司,是经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复(1993)【479】号文批准,由牡丹江水泥集团有限责任公司、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起,采用定向募集方式于1993年7月设立的股份有限公司。2023年5月12日,公司名称由卧龙地产集团股份有限公司变更为卧龙资源集团股份有限公司。公司统一社会信用代码为91330000668325921R,并于1999年4月15日在上海证券交易所上市,股票代码为600173。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股,截至2023年12月31日,本公司累计发行股本总数700,506,244股,注册资本为700,506,244.00元。注册地址:浙江省绍兴市上虞区经济开发区。总部地址:浙江省绍兴市上虞区经济开发区。

2、公司实际从事的主要经营活动

本公司及各子公司主要从事房地产开发及销售业务和矿产贸易业务。

3、财务报告的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于2024年4月10日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”),以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2023年修订)的规定编制。

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

2、持续经营

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

三、重要会计政策和会计估计

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

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2023 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

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

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性

证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。通常包括母公司拥有其半数以上的表决权的被投资单位和公司虽拥有其半数以下的表决权但通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上表决权；根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营决策；有权任免被投资单位的董事会的多数成员；在被投资单位董事会占多数表决权。

(2) 合并财务报表编制的方法

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

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

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；

但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

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

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

认为其他综合收益。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，

其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

②其他金融负债

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

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

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

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

11、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资，主要包括应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初

始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款和其他应收款

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

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

除了单项评估信用风险的应收款项外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

房地产业务：

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

贸易业务：

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

a、本公司应收款项账龄从发生日开始计算。

房地产业务组合中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

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

贸易业务中，采用账龄组合计提预期信用损失的组合计提方法：

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

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

基于账龄确认信用风险特征组合的，账龄计算方法按照先进先出法计算确定。

贸易业务中，采用保证金组合计提预期信用损失的组合计提方法：

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

b、按照单项认定单项计提的坏账准备的判断标准：

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

- 1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

12、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括存货分类为：开发成本、开发产品、拟开发土地、出租开发产品、库存商品、发出商品、低值易耗品等。

(2) 发出的计价方法

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

贸易业务：存货发出时按个别认定法计价。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

(6) 开发用地和公共配套设施费的核算方法

①开发用土地的核算方法

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

②公共配套设施费用的核算方法

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

(7) 出租开发产品摊销方法

出租开发产品按照开发产品的成本在产证剩余年限内平均分摊。

13、持有待售和终止经营

(1) 持有待售的非流动资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

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

商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

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

（2）终止经营的认定标准和列报方法

终止经营是指满足下列条件之一、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个独立的主营经营地区；（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关计划的一部分；（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

公司在利润表中列报相关终止经营损益并在附注披露终止经营的影响。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本公司在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享

有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 成本法核算的长期股权投资

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

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派

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

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

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单

位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司对现有投资性房地产采用公允价值模式计量。本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基

于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

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

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

16、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00	2.38
通用及办公设备	年限平均法	3-5	5.00	19.00-31.67
运输设备	年限平均法	5-8	5.00	11.88-19.00
固定资产装修	年限平均法	10	5.00	9.50

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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

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

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

17、在建工程

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

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

18、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

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。

19、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

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

有限使用寿命的无形资产项目的使用寿命、确定依据及摊销方法如下：

项 目	使用寿命	使用寿命的确定依据	摊销方法
土地使用权	50 年以内	按法律规定所享有的剩余使用期限及未来经营情况的需要	直线法
软件使用权	5-10 年	依据合同规定以及未来经营情况的需要	直线法

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、20“长期资产减值”。

20、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产

组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、长期待摊费用

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

22、合同负债

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

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

24、预计负债

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

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

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

25、股份支付

(1) 股份支付的会计处理方法

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

① 以权益结算的股份支付

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

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

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

② 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(2) 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择

满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

26、收入

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

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人 还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

企业向客户转让商品前能够控制该商品的情形包括：

- （一）企业自第三方取得商品或其他资产控制权后，再转让给客户。
- （二）企业能够主导第三方代表本企业向客户提供服务。
- （三）企业自第三方取得商品控制权后，通过提供重大的服务将该商品与其他商品整合成某组合产出转让给客户。

在具体判断向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权时，企业不应仅局限于合同的法律形

式，而应当综合考虑所有相关事实和情况，这些事实和情况包括：

- （一）企业承担向客户转让商品的主要责任。
- （二）企业在转让商品之前或之后承担了该商品的存货风险。
- （三）企业有权自主决定所交易商品的价格。
- （四）其他相关事实和情况。

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

（1）房地产销售收入

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

（2）物业出租收入

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

（3）物业管理收入

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

（4）贸易业务收入

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

27、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

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

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

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

28、政府补助

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

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

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

29、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

30、租赁

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为租赁的用于公司办公的房屋及建筑物。

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

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

①使用权资产

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

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

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

②租赁负债

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

当本公司对续租选择权、终止租赁选择权或者购买选择权的评估结果发生变化的，则按变动后的租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。当实质租赁付款额、担保余值预计的应付金额或者取决于指数或比率的可变租赁付款额发生变动的，则按变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产（价值低于 10000 元）租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

①经营租赁

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

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

31、其他重要的会计政策和会计估计

（1）套期会计

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

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

①公允价值套期

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

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

②现金流量套期

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

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

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

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

③境外经营净投资套期

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

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

(2) 回购股份

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

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

32、重要性标准确定方法和选择依据

涉及重要性判断标准的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
重要的在建工程	附注五、12	账面价值超过 5,000 万元
账龄超过 1 年的重要应付账款	附注五、21	账面金额超过 100 万元
账龄超过 1 年的重要预收款项	附注五、22	账面金额超过 200 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	附注五、23	账面金额超过 10,000 万元
账龄超过 1 年的重要其他应付款	附注五、26	账面金额超过 200 万元
收到或支付的重要的投资活动有关的现金	附注五、50	发生额超过 5,000 万元

33、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会【2022】31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司已于 2022 年 1 月 1 日提前执行解释 16 号的规定，故执行解释 16 号的相关规定对本报告期财务报表无重大影响。

(2) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	超率累进税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	25%
清远市五洲实业投资有限公司	25%
上海卧龙资产管理有限公司	25%
南防集团上海尼福电气有限公司	25%
卧龙矿业（上海）有限公司	25%
上海卧龙舜创新能源材料有限公司	25%
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	25%
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司	25%
耀江神马实业（武汉）有限公司	25%
绍兴市上虞区卧龙酒店管理有限公司	25%
上海卧龙舜和新材料有限公司	25%
绍兴卧龙物业管理有限公司	5%

2、税收优惠及批文

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

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期末”指 2023 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2022 年 12 月 31 日，“本期”指 2023 年度，“上期”指 2022 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	90,938.78	9,691.66
银行存款	645,754,591.51	1,126,749,442.17
其他货币资金	28,300,834.63	19,232,930.39
合 计	674,146,364.92	1,145,992,064.22

注：期末使用有限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	上年年末余额
冻结的银行存款	55,472,605.75	
期货保证金	22,932,109.00	8,016,875.00
信用证保证金	4,548,033.18	5,303,655.77
合 计	82,952,747.93	13,320,530.77

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
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
其中：衍生金融资产		289,963.10
合 计		289,963.10

3、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	95,583,756.17	73,855,257.52
1 至 2 年	1,244,545.30	
2 至 3 年		
3 至 4 年		
4 至 5 年		
5 年以上	25,087,306.73	25,087,306.73
小 计	121,915,608.20	98,942,564.25
减：坏账准备	29,874,514.27	27,815,339.00
合 计	92,041,093.93	71,127,225.25

(2) 按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	25,087,306.73	20.58	25,087,306.73	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	96,828,301.47	79.42	4,787,207.54	4.94	92,041,093.93
其中:					
账龄组合	96,828,301.47	79.42	4,787,207.54	4.94	92,041,093.93
合 计	121,915,608.20	——	29,874,514.27	——	92,041,093.93

(续)

类 别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	25,087,306.73	25.36	25,087,306.73	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	73,855,257.52	74.64	2,728,032.27	3.69	71,127,225.25
其中:					
账龄组合	73,855,257.52	74.64	2,728,032.27	3.69	71,127,225.25
合 计	98,942,564.25	——	27,815,339.00	——	71,127,225.25

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款 (按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
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	——	——

续上表

应收账款 (按单位)	上年年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
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	——	——

②组合中, 按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	95,583,756.17	4,662,753.01	4.88
1 至 2 年	1,244,545.30	124,454.53	10.00

合 计	96,828,301.47	4,787,207.54	—
续上表			
项 目	上年年末余额		
	账面余额	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	—

(3) 坏账准备的情况

类 别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	27,815,339.00	2,059,175.27			29,874,514.27
合 计	27,815,339.00	2,059,175.27			29,874,514.27

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 119,879,407.93 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 98.33%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 29,870,624.47 元。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	13,396,096.63	97.23	79,546,614.78	99.25
1 至 2 年	371,723.44	2.70	353,098.22	0.44
2 至 3 年	4,978.16	0.04	245,909.14	0.31
3 年以上	4,032.67	0.03		
合 计	13,776,830.90	—	80,145,622.14	—

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的期末余额前五名预付账款汇总金额为 10,654,021.03 元，占预付账款期末余额合计数的比例为 77.33%。

5、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	28,393,261.81	24,530,797.60

项 目	期末余额	上年年末余额
合 计	28,393,261.81	24,530,797.60

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	13,876,442.79	6,005,069.06
1 至 2 年	2,238,621.59	12,630,461.33
2 至 3 年	12,304,459.61	6,153,386.37
3 至 4 年	5,997,032.51	4,834,005.27
4 至 5 年	4,789,770.66	2,255,786.25
5 年以上	14,505,322.87	12,970,058.46
小 计	53,711,650.03	44,848,766.74
减：坏账准备	25,318,388.22	20,317,969.14
合 计	28,393,261.81	24,530,797.60

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
代扣代缴	4,654,060.71	2,688,066.00
员工借款	1,001,200.00	1,051,700.00
押金及保证金	32,867,582.75	25,602,025.73
往来款	9,447,152.76	9,349,083.74
出口退税	1,560,352.01	1,336,409.43
其他	4,181,301.80	4,821,481.84
小 计	53,711,650.03	44,848,766.74
减：坏账准备	25,318,388.22	20,317,969.14
合 计	28,393,261.81	24,530,797.60

③坏账准备计提情况

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）	
上年年末余额	9,119,589.16		11,198,379.98	20,317,969.14
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				

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）	
——转入第三阶段	-626,500.00		626,500.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	4,945,691.00		54,728.08	5,000,419.08
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	13,438,780.16		11,879,608.06	25,318,388.22

④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	20,317,969.14	5,000,419.08			25,318,388.22
合计	20,317,969.14	5,000,419.08			25,318,388.22

⑤本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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	23,012,450.98	1 年以内 7,027,465.62 元，2 至 3 年 9,428,249.42 元，3 至 4 年 2,833,260.82 元，4 至 5 年 1,981,920.08 元，5 年以上 1,741,555.04 元	42.84	7,572,196.34
武汉市协力服务中心	往来款	6,748,930.00	5 年以上	12.57	6,748,930.00
广州龙海建设集团有限公司	押金及保证金	3,337,508.07	1 年以内 62,077.97 元，1 至 2 年 138,947.37 元，2 至 3 年 484,520.7 元，4 至 5 年 2,651,962.03 元	6.21	2,280,820.57
绍兴市越城区房地产管理处	押金及保证金	2,599,453.34	3 至 4 年	4.84	1,299,726.67
上海时佳贸易有限公司	往来款	2,490,839.74	5 年以上	4.64	2,490,839.74
合计	——	38,189,182.13	——	71.10	20,392,513.32

⑦无涉及政府补助的其他应收款项。

6、存货

(1) 存货分类

项 目	期末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	2,464,685,354.01	311,111.11	41,384,570.04	2,423,300,783.97
开发产品	863,261,652.77	7,994,064.12	27,016,498.43	836,245,154.34
拟开发土地	125,995,135.42			125,995,135.42
出租开发产品	52,452,499.78			52,452,499.78
库存商品	69,476,158.76			69,476,158.76
发出商品	54,011,234.17			54,011,234.17
合 计	3,629,882,034.91	8,305,175.23	68,401,068.47	3,561,480,966.44

(续)

项 目	上年年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	2,955,390,082.53			2,955,390,082.53
开发产品	550,379,262.83	12,340,126.73		550,379,262.83
拟开发土地	124,995,135.45			124,995,135.45
出租开发产品	53,525,830.80			53,525,830.80
库存商品	196,428,566.41			196,428,566.41
合 计	3,880,718,878.02	12,340,126.73		3,880,718,878.02

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时 间	预计总投资 (万元)	期末数	上年年末数
清远博仕苑	尚在规划期			34,949,623.14	29,500,227.00
清远博睿苑	2021 年 12 月	2025 年 3 月	127,000	607,712,165.92	285,983,255.68
上虞万诚府	2020 年 4 月	2023 年 3 月	111,000		1,090,032,558.36
武汉万诚府	2021 年 6 月	2025 年 5 月	148,000	836,690,264.65	1,095,625,447.58
卧龙·石泗里	2022 年 12 月	2025 年 8 月	117,000	985,333,300.30	414,219,082.31
义乌商贸城 A3 号楼	2022 年 1 月	2023 年 10 月	6,637		40,029,511.60
合 计	—	—	—	2,464,685,354.01	2,955,390,082.53

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
天香南园（华庭商铺）	2007 年至 2013 年	12,322,395.46		2,181,822.77	10,140,572.69
天香南园一期	2018 年	6,530,238.22			6,530,238.22
天香南园二期	2019 年	1,490,408.82	161,432.34	325,089.23	1,326,751.93
天香南园三期	2020 年	15,086,551.61	183,130.45	165,811.01	15,103,871.05
武汉丽景湾一期	2005 年	7,489,107.00		479,632.67	7,009,474.33
武汉丽景湾二期	2009 年	421,557.12		386,427.36	35,129.76
武汉丽景湾四期	2012 年	64,006.92		64,006.92	
武汉丽景湾六期	2014 年	109,009.15		54,504.57	54,504.58
武汉东方郡	2020 年至 2021 年	46,739,102.10		16,157,805.66	30,581,296.44
墨水湖边	2014 年至 2018 年	30,256,451.98		24,832,869.00	5,423,582.98
武汉万诚府	2023 年		302,161,169.78	104,127,611.16	198,033,558.62
五洲世纪城一期	2012 年	8,081,574.71			8,081,574.71
五洲世纪城二期	2015 年	43,360,178.50		8,435,787.05	34,924,391.45
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	30,357,109.89		876,135.29	29,480,974.60
清远博文苑	2020 年	31,073,388.66		282,870.21	30,790,518.45
清远博学苑	2022 年	134,818,273.70		84,221,791.39	50,596,482.31
义乌商贸城 A3 号楼	2023 年		54,646,304.12	1,641,045.88	53,005,258.24
上虞东方郡	2021 年	9,777,767.72	1,737,020.27	10,401,452.91	1,113,335.08
上虞万诚府	2023 年		821,353,848.02	612,725,851.96	208,627,996.06
合计	—	550,379,262.83	1,180,242,904.98	867,360,515.04	863,261,652.77

(4) 拟开发土地明细情况

项目	土地面积 (m ²)	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	2024 年及以 后	125,995,135.42	124,995,135.45
合计	—	—	—	125,995,135.42	124,995,135.45

(5) 出租开发产品明细情况

出租项目名称	竣工时间	期初余额		本期增加
		原值	累计摊销	
清远义乌商贸城	2009 年	43,719,962.49	8,001,529.74	
天香南园（华庭商铺）	2013 年	19,217,033.78	1,409,635.73	
合计	—	62,936,996.27	9,411,165.47	

续

出租项目名称	本期摊销	本期减少	期末余额	
			原值	累计摊销
清远义乌商贸城	1,027,129.04		43,719,962.49	9,028,658.78
天香南园（华庭商铺）	46,201.98		19,217,033.78	1,455,837.71
合计	1,073,331.02		62,936,996.27	10,484,496.49

(6) 存货跌价准备

项 目	年初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			转回数	转销数	
开发成本		41,384,570.04			41,384,570.04
开发产品		27,016,498.43			27,016,498.43
合 计		68,401,068.47			68,401,068.47

(7) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
开发成本	行情变化导致期末账面余额低于可变现净值	不适用	不适用
开发产品	行情变化导致期末账面余额低于可变现净值	不适用	不适用

(8) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

存货项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期销售转出	其他减少	
天香南园（华庭商铺）	3,900,309.38		180,403.96		3,719,905.42
五洲世纪城	3,050,228.26		1,008,627.21		2,041,601.05
耀江神马	328,568.64		36,335.42		292,233.22
墨水湖边	3,508,010.89		3,120,696.02		387,314.87
天香南园	1,553,009.56				1,553,009.56
卧龙·石泗里		311,111.11			311,111.11
合 计	12,340,126.73	311,111.11	4,346,062.61		8,305,175.23

(9) 期末用于抵押的存货情况详见“附注五、18”。

7、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
增值税	213,328,584.36	119,953,533.04
土地增值税	60,496,894.26	22,730,931.31
企业所得税	25,793,807.75	92,958,668.46

项 目	期末余额	上年年末余额
城建税	3,513,307.11	3,622,562.33
合同取得成本	3,594,098.86	3,475,471.70
教育费附加	1,975,869.35	2,205,152.03
预缴其他税金	559,739.44	2,130,811.36
合 计	309,262,301.13	247,077,130.23

8、长期股权投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
二、联营企业						
广州君海网络科技有限公司	631,305,685.59			-31,221,455.27		-142,305.12
中稀（广西）金源稀土新材料有限公司	71,513,570.51			-3,012,255.83		489,247.02
小 计	702,819,256.10			-34,233,711.10		346,941.90
合 计	702,819,256.10			-34,233,711.10		346,941.90

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
广州君海网络科技有限公司	-6,900,000.00	-57,022,325.20		536,019,600.00	251,479,944.83
中稀（广西）金源稀土新材料有限公司				68,990,561.70	
小 计	-6,900,000.00	-57,022,325.20		605,010,161.70	251,479,944.83
合 计	-6,900,000.00	-57,022,325.20		605,010,161.70	251,479,944.83

注：根据北京华亚正信资产评估有限公司出具的资产评估报告，截至 2023 年 12 月 31 日，公司持有的广州君海网络科技有限公司 46% 股权的公允价值为 536,019,600.00 元，本期计提长期股权投资减值准备 57,022,325.20 元。

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

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

收入预测：企业根据现有游戏的收入经营模式（买量或分发）、游戏取得途径（自研或代理）、平均分成水平，对预测期前三年的收入进行预测；第四年接近两年行业平均增长水平取整 10%考虑，第五年在第四年的基础上减半增长，即按 5%考虑；成本、费用预测：根据历史年度该费用的支出情况，结合公司预测年度变化情况进行预测。折现率为 11.69%，系利用可比上市公司的数据采取 WACC 模型计算所得。

9、其他非流动金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	73,040,009.36	73,040,009.36
其中：权益工具投资	73,040,009.36	73,040,009.36
合 计	73,040,009.36	73,040,009.36

10、投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋建筑物	合 计
一、上年年末余额	45,965,700.00	45,965,700.00
二、本期变动	-299,100.00	-299,100.00
加：公允价值变动	-299,100.00	-299,100.00
减：处置		
三、期末余额	45,666,600.00	45,666,600.00

注：截至 2023 年 12 月 31 日，无抵押或担保的投资性房地产。本公司的投资性房地产主要为房产与建筑物，并以经营租赁的形式租给第三方。由于本公司的投资性房地产（清远义乌商贸城）所在地有活跃的房地产交易市场，公允价值能够持续可靠取得，管理层决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，并聘请资产评估机构定期进行评估。期末投资性房地产公允价值由银信资产评估有限公司出具《银信评报字【2024】第 D00001 号》评估报告确认。

11、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	503,281,253.15	3,730,379.63
固定资产清理		
减：减值准备		
合 计	503,281,253.15	3,730,379.63

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	通用及办公设备	运输设备	固定资产装修	合 计
一、账面原值					
1、上年年末余额	1,309,735.23	5,674,479.89	15,953,262.26		22,937,477.38
2、本期增加金额	478,080,462.37	6,962,806.75	703,578.82	18,280,081.32	504,026,929.26
(1) 购置		6,962,806.75	703,578.82		7,666,385.57
(2) 存货转入	478,080,462.37			18,280,081.32	496,360,543.69
3、本期减少金额		109,454.47			109,454.47
处置或报废		109,454.47			109,454.47
4、期末余额	479,390,197.60	12,527,832.17	16,656,841.08	18,280,081.32	526,854,952.17
二、累计折旧					
1、上年年末余额	332,144.67	5,029,180.27	13,845,772.81		19,207,097.75
2、本期增加金额	3,126,852.54	530,834.93	376,725.12	434,151.93	4,468,564.52
计提	3,126,852.54	530,834.93	376,725.12	434,151.93	4,468,564.52
3、本期减少金额		101,963.25			101,963.25
处置或报废		101,963.25			101,963.25
4、期末余额	3,458,997.21	5,458,051.95	14,222,497.93	434,151.93	23,573,699.02
三、减值准备					
1、上年年末余额					
2、本期增加金额					
计提					
3、本期减少金额					
处置或报废					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	475,931,200.39	7,069,780.22	2,434,343.15	17,845,929.39	503,281,253.15
2、上年年末账面价值	977,590.56	645,299.62	2,107,489.45		3,730,379.63

②期末无暂时闲置的固定资产。

③通过经营租赁租出的固定资产

项 目	期末账面价值
天香西园单身公寓	947,395.56
合 计	947,395.56

④期末未办妥产权证书的固定资产

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因

万豪酒店	474,983,804.83	已于 2024 年 2 月 28 日取得不动产权分割登记凭证
------	----------------	--------------------------------

(2) 无固定资产清理。

12、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额
在建工程	233,640,747.24	156,529,003.16
工程物资		
减：减值准备		
合 计	233,640,747.24	156,529,003.16

(1) 在建工程

①在建工程情况

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
卧龙智能产业园	233,640,747.24		233,640,747.24	156,529,003.16		156,529,003.16
合 计	233,640,747.24		233,640,747.24	156,529,003.16		156,529,003.16

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	上年年末余额	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
卧龙智能产业园	342,000,0000	156,529,003.16	77,111,744.08			233,640,747.24
合 计	——	156,529,003.16	77,111,744.08			233,640,747.24

(续)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金额	本期利息资 本化率(%)	资金来源
卧龙智能产业园	68.32	68.32				自有资金
合 计	——	——				

③期末在建工程不存在减值迹象，无需计提减值准备。

13、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值		
1、上年年末余额	697,357.08	697,357.08
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额	697,357.08	697,357.08
二、累计折旧		

1、上年年末余额	116,226.18	116,226.18
2、本年增加金额	348,678.48	348,678.48
其中：本期计提	348,678.48	348,678.48
3、本年减少金额		
4、年末余额	464,904.66	464,904.66
三、减值准备		
1、上年年末余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	232,452.42	232,452.42
2、上年年末账面价值	581,130.90	581,130.90

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	其他	合计
一、账面原值				
1、上年年末余额	3,773,277.00	561,862.08	513,500.00	4,848,639.08
2、本期增加金额		581,561.32	147,300.00	728,861.32
其中：购置		581,561.32	147,300.00	728,861.32
3、本期减少金额				
4、期末余额	3,773,277.00	1,143,423.40	660,800.00	5,577,500.40
二、累计摊销				
1、上年年末余额	1,509,309.86			1,509,309.86
2、本期增加金额	75,465.60	581,247.46		656,713.06
其中：计提	75,465.60	581,247.46		656,713.06
3、本期减少金额				
4、期末余额	1,584,775.46	581,247.46		2,166,022.92
三、减值准备				
1、上年年末余额				
2、本期增加金额				
3、本期减少金额				
4、期末余额				

项目	土地使用权	软件	其他	合计
四、账面价值				
1、期末账面价值	2,188,501.54	562,175.94	660,800.00	3,411,477.48
2、上年年末账面价值	2,263,967.14	561,862.08	513,500.00	3,339,329.22

注：本期末通过公司内部研究开发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 0.00%。

(2) 使用寿命不确定的无形资产情况

项目	期末账面价值	使用寿命不确定的判断依据
上海市汽车牌照	660,800.00	本公司认为在可预见的将来该汽车牌照将会持续使用并带给本公司预期的经济利益流入，无法预见该汽车牌照为本公司带来经济利益的期限，故其使用寿命是不确定的。

(3) 期末不存在未办妥产权证书的土地使用权。

(4) 期末不存在所有权或使用权受限制的无形资产。

15、长期待摊费用

项目	上年年末余额	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	196,141.49		196,141.49		
合计	196,141.49		196,141.49		

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
坏账准备	24,338,138.80	6,083,612.78	47,340,840.40	11,833,047.93
内部交易未实现利润	69,004,746.57	17,251,186.65	73,592,296.60	18,398,074.15
交易性金融负债	493,333.92	123,333.48		
可抵扣的未弥补亏损	40,773,247.95	10,193,311.99		
合计	134,609,467.24	33,651,444.90	120,933,137.00	30,231,122.08

(2) 递延所得税负债明细

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
	差异	负债	差异	负债
非同控取得子公司按公允价值调整存货	20,806,944.16	5,201,736.04	23,090,540.64	5,772,635.14
根据公允价值变动调整投资性房地产	3,972,410.00	993,102.50	4,271,510.00	1,067,877.50
为取得合同发生的销售佣金			5,135,848.98	1,283,962.25

项 目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性	递延所得税	应纳税暂时性	递延所得税
	差异	负债	差异	负债
使用权资产	232,452.42	58,113.11	240,541.36	60,135.34
交易性金融资产			289,963.10	72,490.78
合 计	25,011,806.58	6,252,951.65	33,028,404.08	8,257,101.01

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	上年年末余额
坏账准备形成的可抵扣暂时性差异	30,854,763.69	792,467.74
存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异	68,401,068.47	
长期股权投资减值准备形成的可抵扣暂时性差异	251,479,944.83	194,457,619.63
可抵扣亏损形成的可抵扣暂时性差异	32,892,218.89	118,491,756.08
内部交易未实现利润	16,202,865.18	17,577,268.20
合 计	399,830,861.06	331,319,111.65

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额	备注
2023 年度		55,759,722.34	
2024 年度	7,250,986.77	20,004,597.12	
2025 年度	776,622.03	10,065,791.08	
2026 年度	4,372,168.51	27,918,717.68	
2027 年度	2,874,607.39	4,742,927.86	
2028 年度	17,617,834.19		
合 计	32,892,218.89	118,491,756.08	

17、其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
合同取得成本	23,056,603.75	1,660,377.28
合 计	23,056,603.75	1,660,377.28

18、所有权或使用权受限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	82,952,747.93	借款资金专款专用或作为保证金使用受限
存货	270,965,493.16	作为借款的抵押物使用受限
合 计	353,918,241.09	—

19、交易性金融负债

项 目	期末余额	上年年末余额
交易性金融负债	493,333.92	
其中：衍生金融负债	493,333.92	
合 计	493,333.92	

20、应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	800,000.00	
合 计	800,000.00	

21、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
工程款	620,284,280.19	493,855,055.23
材料或设备款	45,095,119.89	54,683,388.65
物流费	494,048.52	1,157,294.40
其他	405,612.89	1,522,431.41
合 计	666,279,061.49	551,218,169.69

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
供应商一	4,384,791.70	工程未完成决算
供应商二	1,354,152.40	工程未完成决算
供应商三	1,079,735.85	工程未完成决算
供应商四	2,000,000.00	工程未完成决算
供应商五	1,913,193.65	工程未完成决算
合 计	10,731,873.60	—

22、预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	28,450,608.69	13,401,842.35
1 至 2 年（含 2 年）	2,248,603.53	1,903,703.48
2 至 3 年（含 3 年）	1,895,013.72	
3 年以上	255,382.01	255,382.01
合 计	32,849,607.95	15,560,927.84

(2) 按照项目列示预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	190,443.41	473,435.07
预收货款	4,103,048.62	255,382.01
墨水湖边	2,357,461.92	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）	4,007,761.00	4,016,450.76
博睿苑	1,715,425.00	
万商豪苑	12,851,957.00	
博文苑	5,887,511.00	
五洲世纪城	632,000.00	
博学苑	114,000.00	
石泗里	200,000.00	
武汉万诚府	200,000.00	
上虞万诚府	50,000.00	
义乌商贸城 A3 号楼	540,000.00	
合 计	32,849,607.95	15,560,927.84

(3) 无账龄超过 1 年的重要预收款项。

23、合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
预收房款	979,930,950.04	1,329,298,923.18
预收货款	7,433,812.50	10,362,850.96
合 计	987,364,762.54	1,339,661,774.14

(2) 预收房款按照开发项目列示合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间
上虞东方郡		1,477,544.03	已竣工
上虞万诚府	279,998,299.71	1,171,990,360.40	已竣工
武汉东方郡	2,770,642.20	3,302,752.30	已竣工
墨水湖边	6,666,666.67	12,043,124.25	已竣工
义乌商贸城 A3 号楼	6,800,502.76		已竣工
五洲世纪城二期		6,959,100.90	已竣工
清远万商豪苑一期		1,577,981.72	已竣工

项 目	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间
清远万商豪苑二期		871,622.01	已竣工
清远博文苑	668,021.10	6,966,689.90	已竣工
清远博学苑	4,932,887.17	85,842,536.70	已竣工
清远博睿苑	616,502,369.82	38,267,210.97	2025 年 3 月
武汉万诚府	39,598,982.60		2025 年 5 月
两湖石泗里	21,992,578.01		2025 年 8 月
合 计	979,930,950.04	1,329,298,923.18	—

(3) 账龄超过 1 年的重要合同负债

项 目	期末余额	其中账龄超过 1 年的金额	未偿还或未结转的原因
上虞万诚府	279,998,299.71	279,998,299.71	尚未交房
清远博睿苑	616,502,369.82	38,267,210.97	尚未交房
合 计	896,500,669.53	318,265,510.68	—

(4) 本期账面价值发生重大变动的金额和原因

项 目	变动金额	变动原因
上虞万诚府	-891,992,060.69	本期交房导致合同负债较上期变动较大
清远博学苑	-80,909,649.53	本期交房导致合同负债较上期变动较大
清远博睿苑	578,235,158.85	尚未竣工，网签导致合同负债较上期变动较大

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,554,621.79	65,496,379.21	66,091,577.64	12,959,423.36
二、离职后福利-设定提存计划	523,884.27	3,640,381.96	3,462,956.94	701,309.29
三、辞退福利		140,228.04	140,228.04	
合 计	14,078,506.06	69,276,989.21	69,694,762.62	13,660,732.65

(2) 短期薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	13,230,297.15	57,891,556.89	58,527,766.22	12,594,087.82
2、职工福利费	15,892.00	3,022,306.74	3,020,348.74	17,850.00
3、社会保险费	294,442.64	2,129,878.96	2,126,380.06	297,941.54
其中：医疗保险费	252,812.96	2,049,080.79	2,035,110.34	266,783.41
工伤保险费	32,231.89	80,798.17	91,269.72	21,760.34

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
生育保险费	9,397.79			9,397.79
4、住房公积金	13,990.00	2,296,161.00	2,260,607.00	49,544.00
5、工会经费和职工教育经费		156,475.62	156,475.62	
合 计	13,554,621.79	65,496,379.21	66,091,577.64	12,959,423.36

(3) 设定提存计划列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	507,851.71	3,513,488.65	3,345,950.35	675,390.01
2、失业保险费	16,032.56	126,893.31	117,006.59	25,919.28
合 计	523,884.27	3,640,381.96	3,462,956.94	701,309.29

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

25、应交税费

项 目	期末余额	上年年末余额
土地增值税	406,064,331.67	589,669,181.01
企业所得税	26,439,979.66	74,957,452.73
增值税	3,374,013.84	5,756,535.87
城建税	228,607.05	440,140.34
教育费附加	98,224.17	188,942.57
地方教育费附加	63,951.15	673,668.47
土地使用税	100,788.07	1,581,265.57
房产税	1,361,512.32	473,016.40
个人所得税	205,171.02	185,650.35
印花税	376,038.84	479,089.33
水利建设费	615.06	615.06
合 计	438,313,232.85	674,405,557.70

26、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	106,944.44	
应付股利	113,000.00	104,000.00
其他应付款	61,362,886.24	44,535,286.50
合 计	61,582,830.68	44,639,286.50

(1) 应付利息

项 目	期末余额	上年年末余额
分期付息到期还本的长期借款利息	106,944.44	
合 计	106,944.44	

(2) 应付股利

项 目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	113,000.00	104,000.00
合 计	113,000.00	104,000.00

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	期末余额	上年年末余额
押金及保证金	38,528,930.71	30,168,628.56
往来款	3,923,793.77	4,270,194.21
代收代付	10,719,983.17	4,409,870.29
预提费用	4,466,651.76	1,275,254.70
其他	3,723,526.83	4,411,338.74
合 计	61,362,886.24	44,535,286.50

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
广州龙海建设集团有限公司	7,711,661.00	尚未结算
方联鸣	2,226,909.41	尚未结算
上海东辰工程建设有限公司	2,000,000.00	尚未结算
合 计	11,938,570.41	—

27、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年内到期的租赁负债（附注五、30）		340,589.54
合 计		340,589.54

28、其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税	87,953,031.53	119,422,056.69
合 计	87,953,031.53	119,422,056.69

29、长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额	利率区间（%）
-----	------	--------	---------

项 目	期末余额	上年年末余额	利率区间 (%)
抵押借款	100,000,000.00		3.50
合 计	100,000,000.00		—

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

30、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内		356,767.54
减：未确认融资费用		16,178.00
减：一年内到期的租赁负债（附注五、27）		340,589.54
合 计		

31、股本

项目	上年年末余额	本期增减变动 (+、-)					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

32、资本公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	10,471,357.37	1,363,598.40		11,834,955.77
合 计	10,471,357.37	1,363,598.40		11,834,955.77

注：本期其他资本公积增加 1,016,656.50 元的原因系子公司卧龙矿业（上海）有限公司 2022 年度对员工进行股权激励在本期摊销的股份支付费用，本期其他资本公积增加 346,941.90 元系联营企业本期资本公积变动本公司按照权益核算相应确认导致。

33、盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加（注 1）	本期减少（注 2）	期末余额
法定盈余公积	297,364,156.36	17,249,392.95	2,607,833.72	312,005,715.59
合 计	297,364,156.36	17,249,392.95	2,607,833.72	312,005,715.59

注 1：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按公司净利润的 10%提取法定盈余公积。

注 2：本期减少系子公司卧龙矿业（上海）有限公司 2022 年度对员工进行股权激励，激励对象实际在 2023 年到位部分认缴资金，引入少数股东导致公司权益变化应冲减资本公积（股本溢价），因资本公积（股本溢价）不足冲减盈余公积 2,607,833.72 元。

34、未分配利润

项 目	本 期	上 期
调整前上年末未分配利润	2,690,608,997.58	2,547,242,764.47
调整上年年末未分配利润合计数（调增+，调减-）		14,871,493.63
调整后上年年末未分配利润	2,690,608,997.58	2,562,114,258.10
加：本期归属于母公司股东的净利润	164,405,093.93	311,684,726.96
减：提取法定盈余公积	17,249,392.95	64,580,291.82
应付普通股股利（注）	70,050,624.40	105,075,936.60
其他		13,533,759.06
期末未分配利润	2,767,714,074.16	2,690,608,997.58

注：根据公司 2022 年年度股东大会决议，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），共分配现金股利 70,050,624.40 元（含税）。

35、营业收入和营业成本

（1）营业收入和营业成本情况

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,749,640,643.45	4,287,436,156.18	4,730,482,808.35	3,863,486,561.92
其他业务	5,931,755.55	1,015,201.90	4,341,010.39	920,582.26
合 计	4,755,572,399.00	4,288,451,358.08	4,734,823,818.74	3,864,407,144.18

（2）收入及成本分解信息

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	1,256,747,789.43	846,273,043.58	1,626,719,332.60	849,552,355.01
矿产贸易	3,470,729,520.50	3,417,309,374.63	3,095,306,600.04	3,005,961,549.98
其他	22,163,333.52	23,853,737.97	8,456,875.71	7,972,656.93
合 计	4,749,640,643.45	4,287,436,156.18	4,730,482,808.35	3,863,486,561.92

（3）分摊至剩余履约义务的说明

本期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的交易价格总额为 987,364,762.54 元，其中：987,364,762.54 元预计将于 2023 年至 2025 年期间确认收入。

36、税金及附加

项 目	本期金额	上期金额
土地增值税	-54,512,843.23	127,460,675.21
城市维护建设税	2,602,049.99	3,657,062.28
教育费附加	1,150,102.76	1,586,958.60

项 目	本期金额	上期金额
房产税	2,025,821.43	-11,739,380.14
地方教育费附加	766,735.28	290,484.69
其他税费	3,429,217.53	1,848,357.86
土地使用税	1,546,423.07	1,715,211.35
合 计	-42,992,493.17	124,819,369.85

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

37、销售费用

项 目	本期金额	上期金额
代理费	7,640,423.78	47,363,358.62
员工费用	11,212,029.26	13,166,663.17
广告费	6,376,675.04	4,210,880.19
策划费	2,727,835.30	2,291,013.75
折旧及摊销	362,904.85	116,226.18
仓储费	1,556,149.44	1,556,149.44
差旅费	288,482.84	368,358.13
业务招待费	427,503.73	157,838.38
办公费用	349,396.86	512,975.37
租赁费用	1,265,050.87	450,633.51
其他	4,163,413.35	2,026,960.34
合 计	36,369,865.32	72,221,057.08

38、管理费用

项 目	本期金额	上期金额
员工费用	43,115,055.65	29,768,207.38
招待费	11,001,070.62	7,813,783.40
差旅费	1,844,799.52	1,407,529.98
期权成本	1,016,656.50	-2,690,684.69
租赁费用	1,497,422.68	901,627.99
办公费用	6,218,286.13	3,430,839.43
车辆费用	401,448.81	320,122.88
中介机构费用	3,666,013.31	3,914,701.23
折旧及摊销	1,358,460.25	1,852,963.21
保安服务费	2,765,438.53	3,444,189.89

项 目	本期金额	上期金额
酒店开办费用	5,627,560.37	
其他	2,393,396.23	2,041,091.65
合 计	80,905,608.60	52,204,372.35

39、财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出	4,299,708.54	1,945,652.34
其中：租赁负债利息费用	16,178.00	14,610.40
减：利息收入	16,073,650.58	36,475,868.98
汇兑损益	-346,731.63	1,912,475.50
银行手续费支出	788,259.03	820,342.29
合 计	-11,332,414.64	-31,797,398.85

40、其他收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	541,662.00	490,922.06	541,662.00
进项税加计抵减	59,197.70	296,885.77	
个人所得税代扣代缴手续费返还	82,245.29	125,536.36	
其他		1,272.16	
合 计	683,104.99	914,616.35	541,662.00

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期金额	上期金额	与资产相关/与收益相关
镇级财政扶持资金	531,500.00	420,000.00	与收益相关
其他	10,162.00	70,922.06	与收益相关
合 计	541,662.00	490,922.06	——

41、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
权益法核算的长期股权投资收益	-34,233,711.10	11,435,869.83
处置长期股权投资产生的投资收益		470,708.71
衍生金融工具产生的投资收益	1,248,349.79	-34,702,483.02
合 计	-32,985,361.31	-22,795,904.48

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产		289,963.10

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		289,963.10
交易性金融负债	-783,297.02	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-783,297.02	
按公允价值计量的投资性房地产	-299,100.00	99,700.00
其中：本年公允价值变动	-299,100.00	99,700.00
合 计	-1,082,397.02	389,663.10

43、信用减值损失

项 目	本期金额	上期金额
应收账款坏账损失	-2,059,175.27	-3,269,223.07
其他应收款坏账损失	-5,000,419.08	-3,881,386.27
合 计	-7,059,594.35	-7,150,609.34

44、资产减值损失

项 目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-68,401,068.47	
长期股权投资减值损失	-57,022,325.20	-174,300,113.67
合 计	-125,423,393.67	-174,300,113.67

45、资产处置收益

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得		6,009.94	
减：固定资产处置损失		4,485.01	
合 计		1,524.93	

46、营业外收入

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
罚款收入	1,016,792.55	650.00	1,016,792.55
其他	656,478.60	271,824.37	656,478.60
合 计	1,673,271.15	272,474.37	1,673,271.15

47、营业外支出

项 目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	5,298.29		5,298.29
其中：固定资产报废损失	5,298.29		5,298.29

罚款	140.00	50,000.00	140.00
滞纳金	144,160.68	2,285,338.20	144,160.68
其他	596,530.34	313,924.09	596,530.34
合 计	746,129.31	2,649,262.29	746,129.31

48、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	78,769,558.21	158,141,857.94
递延所得税费用	-5,424,472.18	-22,164,987.28
合 计	73,345,086.03	135,976,870.66

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期金额
利润总额	239,229,975.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	59,807,493.83
子公司适用不同税率的影响	-83,331.13
调整以前期间所得税的影响	-9,002,897.19
非应税收入的影响	
权益法核算确认的投资收益的影响	8,558,427.78
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,425,528.67
前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在本期计提的影响	-8,860,516.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,891,204.91
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	35,393,068.04
税率调整导致上年年末递延所得税资产/负债余额的变化	-240.25
税法规定的额外可扣除费用	-1,242.00
所得税费用	73,345,086.03

49、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
银行利息收入	16,073,650.58	36,475,868.98
政府补助	541,662.00	490,922.06
押金及保证金	87,451,940.03	636,156,817.60
往来款项	12,815,542.36	3,056,198.89

其他	1,755,516.44	9,729,809.36
合 计	118,638,311.41	685,909,616.89

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
付现销售费用	24,794,931.21	30,298,143.22
付现管理费用	35,415,436.20	20,973,488.79
银行手续费支出	788,259.03	820,342.29
往来款项	5,721,628.46	163,043.76
押金及保证金	85,601,572.31	667,062,864.41
其他	740,831.02	24,959,170.87
合 计	153,062,658.23	744,277,053.34

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
出售员工持股计划收回股票的现金		10,562,332.10
合 计		10,562,332.10

(4) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额	上期金额
支付使用权资产租赁费	356,767.54	906,757.54
合 计	356,767.54	906,757.54

50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	165,884,889.26	311,674,792.44
加：资产减值准备	125,423,393.67	174,300,113.67
信用减值损失	7,059,594.35	7,150,609.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,468,564.52	586,376.28
使用权资产折旧	348,678.48	640,753.37
无形资产摊销	656,713.06	75,465.60
长期待摊费用摊销	196,141.49	675,591.20
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,298.29	

补充资料	本期金额	上期金额
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,082,397.02	-389,663.10
财务费用（收益以“-”号填列）	3,952,976.91	1,945,652.34
投资损失（收益以“-”号填列）	32,985,361.31	22,795,904.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,420,322.82	-13,196,145.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,004,149.36	-8,968,841.46
存货的减少（增加以“-”号填列）	-31,725,689.49	-412,494,864.83
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-42,659,948.48	-188,023,505.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-557,002,256.28	-1,025,775,692.59
其他	1,016,656.50	-2,690,684.69
经营活动产生的现金流量净额	-293,731,701.57	-1,131,695,663.84
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	646,666,222.74	1,132,671,533.45
减：现金的上年年末余额	1,132,671,533.45	2,679,678,003.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-486,005,310.71	-1,547,006,469.89

(2) 收到的重要的投资活动有关的现金

性 质	本期金额	上期金额
期货交易平仓退回资金	112,319,070.56	

(3) 支付的重要的投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
购买长期资产支付现金	219,740,674.74	71,373,261.95
期货交易建仓支付资金	127,234,304.56	142,899,358.02
同一控制下购买子公司支付现金		68,000,000.00

(4) 本期无支付的取得子公司的现金。

(5) 本期无收到的处置子公司的现金。

(6) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
-----	------	--------

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	646,666,222.74	1,132,671,533.45
其中：库存现金	90,938.78	9,691.66
可随时用于支付的银行存款	645,754,591.51	1,126,749,442.17
可随时用于支付的其他货币资金	820,692.45	5,912,399.62
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	646,666,222.74	1,132,671,533.45
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	55,472,605.75	

注：现金和现金等价物包含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

(7) 分类列示筹资活动产生的各项负债从期初余额到期末余额所发生的变动情况

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款		166,944,139.39		166,944,139.39		
长期借款		100,000,000.00				100,000,000.00
应付利息			2,778,755.20	2,671,810.76		106,944.44
应付股利	104,000.00		70,050,624.40	70,041,624.40		113,000.00
合 计	104,000.00	266,944,139.39	72,829,379.60	239,657,574.55		100,219,944.44

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

51、外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	806,737.46	7.0827	5,713,879.41
港元	244.40	0.9062	221.48

52、租赁

(1) 本公司作为承租人

①使用权资产、租赁负债情况参见本附注五、13、使用权资产和 30、租赁负债。

②计入本年损益情况

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁负债的利息	财务费用	16,178.00

短期租赁费用（适用简化处理）	管理费用	1,339,488.24
短期租赁费用（适用简化处理）	销售费用	1,265,050.87
低价值资产租赁费用（适用简化处理）	管理费用	157,934.44

③与租赁相关的现金流量流出情况

项 目	现金流量类别	本年金额
偿还租赁负债本金和利息所支付的现金	筹资活动现金流出	356,767.54
对短期租赁和低价值资产支付的付款额(适用于简化处理)	经营活动现金流出	2,762,473.55
合 计	——	3,119,241.09

(2) 本公司作为出租人

①本期无融资租赁。

②与经营租赁有关的信息

项 目	计入本年损益	
	列报项目	金额
租赁收入	其他业务收入	2,739,744.89
合 计	——	2,739,744.89

六、在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	25,000	武汉	武汉	房地产开发及销售	100		设立
清远市五洲实业投资有限公司	13,000	清远	清远	房地产开发及销售	100		非同控合并
上海卧龙资产管理有限公司	10,000	上海	上海	资产管理	100		设立
南防集团上海尼福电气有限公司	10,000	上海	上海	电气技术开发		100	同控合并
卧龙矿业（上海）有限公司	10,000	上海	上海	贸易业	90		同控合并
上海卧龙舜创新能源材料有限公司	5,000	上海	上海	贸易业	100		设立
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	5,000	绍兴	绍兴	房地产开发及销售	100		设立
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有 限公司	5,000	上虞	上虞	房地产开发及销售	100		设立
耀江神马实业（武汉）有限公司	4,953	武汉	武汉	房地产开发及销售	100		非同控合并
绍兴市上虞区卧龙酒店管理有限公司	1,000	上虞	上虞	住宿业	100		设立
上海卧龙舜和新材料有限公司	1,000	上海	上海	贸易业	100		设立
绍兴卧龙物业管理有限公司	300	上虞	上虞	物业管理	70		同控合并

2、本期未发生非同一控制下企业合并。

- 3、本期无反向购买。
- 4、本期未发生同一控制下企业合并。
- 5、本期无处置子公司。
- 6、其他原因的合并范围变动

本期新设全资子公司上海卧龙舜创新能源材料有限公司，自该子公司设立之日起纳入本公司合并财务报表范围。

- 7、本期无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。

- 8、子公司少数股东持有的权益：

(1) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
卧龙矿业（上海）有限公司	5.95	1,359,646.78		10,921,480.50
绍兴卧龙物业管理有限公司	30.00	120,148.55		1,559,553.85

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

(2) 非全资子公司的重要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
卧龙矿业（上海）有限公司	230,162,896.97	3,947,717.19	234,110,614.16	50,556,320.06		50,556,320.06
绍兴卧龙物业管理有限公司	7,930,158.44	17,212.16	7,947,370.60	2,748,857.77		2,748,857.77

(续)

子公司名称	上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
卧龙矿业（上海）有限公司	379,550,688.19	3,028,608.85	382,579,297.04	229,774,375.13	72,490.78	229,846,865.91
绍兴卧龙物业管理有限公司	7,891,238.51	10,719.15	7,901,957.66	3,103,940.00		3,103,940.00

(续)

子公司名称	本期金额				上期金额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
卧龙矿业（上海）有限公司	3,372,862,235.30	22,851,206.47	22,851,206.47	14,507,360.49	3,095,546,306.57	19,194,845.36	19,194,845.36	-32,541,906.90
绍兴卧龙物业管理有限公司	9,882,556.51	400,495.17	400,495.17	647,259.28	8,640,452.22	-37,311.32	-37,311.32	622,468.18

- 9、无使用资产和清偿债务的重大限制。

10、无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。

11、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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	
广州君海网络科技有限公司	广州市	广州市	网络游戏	46.00		权益法核算

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期金额		上年年末余额/上期金额	
	广州君海网络科技有限公司		广州君海网络科技有限公司	
流动资产	239,513,638.77		354,992,923.53	
非流动资产	164,489,144.02		163,527,969.39	
资产合计	404,002,782.79		518,520,892.92	
流动负债	224,365,362.64		247,029,311.92	
非流动负债	19,431,694.82		26,336,141.39	
负债合计	243,797,057.46		273,365,453.31	
净资产	160,205,725.33		245,155,439.61	
少数股东权益	-104,624.34		4,576,153.33	
归属于母公司股东权益	160,310,349.67		240,579,286.28	
按持股比例计算的净资产份额	73,742,760.85		110,666,471.69	
对联营企业权益投资的账面余额	787,499,544.83		825,763,305.22	
计提的长期股权投资减值准备	251,479,944.83		194,457,619.63	
对联营企业权益投资的账面价值	536,019,600.00		631,305,685.59	
计算的净资产份额和账面余额的差异	713,756,783.98		715,096,833.53	
调整事项				
—商誉	712,759,606.10		712,759,606.10	
—内部交易未实现利润				
—可辨认资产公允价值调整影响	997,177.88		1,443,861.03	
—其他差错			893,366.40	
营业收入	1,021,115,524.65		1,061,564,568.94	
归属于母公司的净利润	-64,959,577.66		31,886,122.01	
归属于母公司的其他综合收益	-64,959,577.66		31,886,122.01	

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	广州君海网络科技有限公司	广州君海网络科技有限公司
本期收到的来自联营企业的股利	6,900,000.00	6,440,000.00

(3) 不重要的联营企业的财务信息

项 目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	中稀（广西）金源稀土新材料有限公司	中稀（广西）金源稀土新材料有限公司
联营企业：		
投资账面价值	68,990,561.70	71,513,570.51
下列各项按持股比例计算数		
—净利润	-3,012,255.83	1,013,570.51
—其他综合收益		
—综合收益总额	-3,012,255.83	1,013,570.51
—其他权益变动	489,247.02	

(4) 本期不存在合营企业或联营企业发生的超额亏损未予确认情况。

12、无重要的共同经营。

13、无未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

七、政府补助

1、期末无按应收金额确认的政府补助。

2、期末无涉及政府补助的负债项目。

3、计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	本期金额	上期金额
其他收益	541,662.00	490,922.06
合 计	541,662.00	490,922.06

八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注五相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

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

1、市场风险

（1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，除本公司的下属子公司卧龙矿业（上海）有限公司以美元进行采购或销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2023 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元或港币余额外，本公司的其他资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
现金及现金等价物	5,714,100.89	615,566.82
应收账款		563,268.99

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

（2）利率风险—现金流量变动风险

本公司期末银行借款全部为固定利率，受利率波动导致的现金流量变动风险较小。

2、信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司发生财务损失的风险。

本公司信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款和财务担保合同等，以及衍生金融资产等。于资产负债表日，本公司金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口；资产负债表表外的最大信用风险敞口为履行财务担保所需支付的最大金额 300,000,000 元。

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

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

3、流动风险

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

遵守借款协议。

于 2023 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项 目	即时偿还	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
应付票据	800,000.00				
应付账款		531,849,857.34	67,624,420.02	44,400,304.32	22,404,479.81
应付利息	106,944.44				
应付股利	113,000.00				
其他应付款		30,793,441.76	6,681,339.85	18,748,643.59	5,139,461.04
长期借款					100,000,000.00

(二) 无金融资产转移。

(三) 无金融资产与金融负债的抵销。

九、公允价值的披露

以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(一) 其他非流动金融资产			73,040,009.36	73,040,009.36
(二) 投资性房地产			45,666,600.00	45,666,600.00
其中：出租的建筑物			45,666,600.00	45,666,600.00
持续以公允价值计量的资产总额			118,706,609.36	118,706,609.36
(三) 交易性金融负债	493,333.92			493,333.92
其中：衍生金融负债	493,333.92			493,333.92
持续以公允价值计量的负债总额	493,333.92			493,333.92

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
浙江卧龙置业投资有限公司	上虞	房地产投资经营，对外投资	21,750.72	44.84	44.84
卧龙控股集团有限公司	上虞	对外投资，投资经营管理等	80,800.00	1.17	1.17

注：卧龙控股集团有限公司是本公司的控股公司，本附注中卧龙控股集团有限公司包含其控制的下属公司。本公司的最终控制方为陈建成。

2、本公司的子公司情况

详见附注六、在其他主体中的权益 1、企业集团的构成。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注六、在其他主体中的权益 11、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
卧龙电气驱动集团股份有限公司	同受卧龙控股集团有限公司控制，含其控制的下属公司
王希全	董事长
郭晓雄	董事，常务副总裁
秦铭	董事，副总裁
姚建芳	董事
陈林林	独立董事
杜兴强	独立董事
何圣东	独立董事
杜秋龙	监事会主席
孙慧芳	监事
陈群芬	职工监事
娄燕儿	董事，总裁
王海龙	董事，副总裁，董秘
赵钢	财务总监

5、关联方交易情况

(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

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
卧龙控股集团有限公司	代理服务及劳务	4,996,730.73	3,350,467.94
卧龙控股集团有限公司	采购商品		28,967,082.10
卧龙电气驱动集团股份有限公司	代理服务及劳务	144,382.10	

出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
卧龙电气驱动集团股份有限公司	代理服务		90,970.05
卧龙电气驱动集团股份有限公司	提供劳务	11,054,828.79	8,070,505.01
卧龙电气驱动集团股份有限公司	销售商品	433,182.02	595,300.44

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
卧龙电气驱动集团股份有限公司	咨询服务	500,000.00	500,000.00
卧龙电气驱动集团股份有限公司	委托代建服务费	2,790,000.00	
卧龙电气驱动集团股份有限公司	房产销售	127,640,000.00	
卧龙控股集团有限公司	提供劳务	1,950,025.02	832,815.10
卧龙控股集团有限公司	销售商品	260,214.14	220,512.41

(2) 关联租赁情况

①本公司作为出租方

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
卧龙电气驱动集团股份有限公司	房屋租赁	128,563.34	73,333.00

②本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
卧龙电气驱动集团股份有限公司	房屋租赁	500,000.00	500,000.00
卧龙电气驱动集团股份有限公司	其他资产租赁	2,868.00	
合 计		502,868.00	500,000.00

(3) 关联担保情况

①公司作为担保方

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
卧龙控股集团有限公司	300,000,000.00	2021/1/4	2023/1/3	是
卧龙控股集团有限公司	45,000,000.00	2022/8/18	2023/2/17	是
卧龙控股集团有限公司	72,000,000.00	2022/8/18	2023/2/17	是
卧龙控股集团有限公司	100,000,000.00	2022/3/25	2023/3/17	是
卧龙控股集团有限公司	100,000,000.00	2022/4/13	2023/4/11	是
卧龙控股集团有限公司	54,000,000.00	2023/2/16	2023/8/15	是
卧龙控股集团有限公司	63,000,000.00	2023/2/16	2023/8/15	是
卧龙控股集团有限公司	300,000,000.00	2023/3/30	2025/3/30	否

关联担保情况说明：本公司为卧龙控股集团有限公司提供的每笔担保事项，卧龙控股集团有限公司为本公司提供相应的反担保。

②本公司作为被担保方

担保方	币种	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
卧龙控股集团有限公司	人民币	69,300,000.00	2022/9/1	2023/9/1	是
卧龙控股集团有限公司	美元	4,600,000.00	2023/5/19	2026/5/18	否

(4) 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
卧龙电气驱动集团股份有限公司	股权转让		68,000,000.00

(5) 关键管理人员报酬

项目	本期金额（万元）	上期金额（万元）
关键管理人员报酬	623.49	573.29

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
卧龙电气驱动集团股份有限公司	396,326.53	2,500.20	959,360.11	14,052.30
卧龙控股集团有限公司	518,139.72	6,587.10	157,768.37	7,432.55
合计	914,466.25	9,087.30	1,117,128.48	21,484.85

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	上年年末余额
合同负债：		
卧龙电气驱动集团股份有限公司		117,100,917.43
合计		117,100,917.43
其他流动负债：		
卧龙电气驱动集团股份有限公司		10,539,082.57
合计		10,539,082.57
应付账款：		
卧龙电气驱动集团股份有限公司		296,306.00
合计		296,306.00
其他应付款：		
卧龙电气驱动集团股份有限公司	61,254.53	55,657.84
卧龙控股集团有限公司	1,014,662.71	1,013,437.26

合 计	1,075,917.24	129,005,401.10
-----	--------------	----------------

注：合同负债和其他流动负债变动原因情况说明：本期公司子公司绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司销售给卧龙电气驱动集团股份有限公司的研究院于本期交付。

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

(1) 公司母公司本级本期未发生股份支付行为，期末也不存在尚在执行的股份支付情形。

(2) 子公司股份支付情况

公司于 2022 年 9 月 7 日召开第九届董事会第十二次会议，审议通过了《关于子公司卧龙矿业（上海）有限公司增资扩股的议案》，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拟收购上海卧龙矿业有限公司股权项目涉及的上海卧龙矿业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》【中企华评报字（2022）第 3015 号】，截至 2021 年 11 月 30 日，上海矿业 100% 股权的评估值为 6,857.56 万元。上海矿业自 2021 年 12 月 1 日起至 2022 年 7 月 31 日期间累计实现净利润 455.47 万元。本次增资扩股上海矿业 100% 股权的作价为 7,313 万元。上海矿业通过未分配利润转增股本方式扩大注册资本至 4,000 万元后，计算增资价格为 1.83 元/股。同意管理层马哲、沈瑜、李莉三人以增资价格 1.22 元/股，合计认购 1,000 万股，对应增资总金额为 1,220 万元，服务期六年到期后方可行权。

2、以权益结算的股份支付情况

项 目	相关内容
授予日权益工具公允价值的确定方法和重要参数	详见本附注十一、1
可行权权益工具数量的确定依据	详见本附注十一、1
本期估计与上年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	1,186,099.25
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,016,656.50

3、无以现金结算的股份支付情况。

4、本期股份支付费用总额情况

授予对象类别	本期以权益结算的股份支付费用总额	本期以现金结算的股份支付费用总额
子公司员工	1,016,656.50	
合 计	1,016,656.50	

5、本期无股份支付的修改、终止情况。

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 88,191.44 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、“5、关联方交易情况”。

(2) 开出信用证

截至 2023 年 12 月 31 日止，未履行完毕的不可撤销信用证金额计 604.03 万美元。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

公司第九届董事会第二十三次会议审议通过，公司拟以实施权益分派的股权登记日的公司总股本并扣除目前回购账户的股份余额 9,248,500 股后的股本为基数，预计用于本次分红的股本基数为 691,257,744 股，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.6 元（含税），预计分配利润 41,475,464.64 元（含税），剩余未分配利润转入以后年度。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

(1) 前期会计差错更正

2024 年 1 月 12 日，第九届董事会召开第二十一次会议和第九届监事会第十五次会议，审议通过了《关于公司前期会计差错更正的议案》，对公司 2021 年和 2022 年财务报表部分数据及相关附注进行了前期会计差错更正，并由中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了文号为《中兴华核字（2024）第 510001 号》的审核报告，本次财务报表及附注所涉及的可比数据已经按照差错更正后的数据列示。

本次差错更正对 2021 年度和 2022 年度财务报表总体影响情况如下：

①2021 年度受影响的合并报表项目前后对比情况

受影响的各个比较期间报表 项目名称	更正前	更正后	累积影响数（2021-12-31 /2021 年度）
长期股权投资	812,108,660.25	801,623,499.94	-10,485,160.31
未分配利润	2,557,727,924.78	2,547,242,764.47	-10,485,160.31
资产减值损失		-10,485,160.31	-10,485,160.31
每股收益	0.68	0.67	-0.01

②对 2021 年度母公司报表项目无影响。

③2022 年度受影响的合并报表项目前后对比情况

受影响的各个比较期间报表项目名称	更正前	更正后	累积影响数（2022-12-31 /2022 年度）
存货	3,900,693,444.79	3,880,718,878.02	-19,974,566.77
应付账款	571,192,736.46	551,218,169.69	-19,974,566.77
营业收入	5,238,021,608.27	4,734,823,818.74	-503,197,789.53
营业成本	4,367,604,933.71	3,864,407,144.18	-503,197,789.53
资产减值损失	-184,785,273.98	-174,300,113.67	10,485,160.31
每股收益	0.43	0.44	0.01

④对 2022 年度母公司报表项目无影响。

(2) 期后股份回购事项

2024 年 2 月 7 日，公司董事会召开第九届董事会第二十二次会议，会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，议案主要内容为公司自董事会审议通过本次回购股方案之日起不超过 6 个月内使用不低于人民币 3,000 万元（含），不超过人民币 5,000 万元（含）的自有资金以集中竞价交易方式回购部分公司已发行的人民币普通股（A 股）股票，择机用于实施股权激励计划或员工持股计划，回购价格不超过人民币 6.52 元/股（含本数）。

十四、其他重要事项

1、无债务重组。

2、无资产置换。

3、无年金计划。

4、无终止经营。

5、股票质押情况

截至 2023 年 12 月 31 日，浙江卧龙置业投资有限公司累计质押本公司无限售流通股 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%。

6、分部信息

(1) 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

项目	贸易分部	房地产业务分部	分部间抵销	合计
营业收入	3,470,832,146.94	1,284,770,000.61	29,748.55	4,755,572,399.00
营业成本	3,417,309,374.63	871,141,983.45		4,288,451,358.08
净利润（净亏损）	23,233,902.83	142,621,237.88	-29,748.55	165,884,889.26
资产总额	290,256,499.16	5,913,690,960.25	3,855,890.28	6,200,091,569.13
负债总额	56,319,508.70	2,339,230,036.56		2,395,549,545.26
所有者权益	233,936,990.46	3,570,605,033.41		3,804,542,023.87

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	2,022,327.97	10,120,966.50
小计	2,022,327.97	10,120,966.50
减：坏账准备		
合计	2,022,327.97	10,120,966.50

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	2,022,327.97	100.00			2,022,327.97
其中：					
合并范围内关联方组合	2,022,327.97	100.00			2,022,327.97
合计	2,022,327.97	—		—	2,022,327.97

(续)

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	10,120,966.50	100.00			10,120,966.50

类别	上年年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：					
合并范围内关联方组合	10,120,966.50	100.00			10,120,966.50
合计	10,120,966.50	—		—	10,120,966.50

①期末无单项计提坏账准备的应收账款。

②组合中，按合并范围内关联方组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	2,022,327.97		
合计	2,022,327.97		

(3) 本期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 2,022,327.97 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 100%。

2、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息	1,803,864.29	1,833,333.33
应收股利		
其他应收款	1,918,204,292.07	1,500,760,396.02
合计	1,920,008,156.36	1,502,593,729.35

(1) 应收利息

项目	期末余额	上年年末余额
合并范围内关联方委托贷款利息	1,803,864.29	1,833,333.33
小计	1,803,864.29	1,833,333.33
减：坏账准备		
合计	1,803,864.29	1,833,333.33

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	732,664,236.72	1,418,545,396.02
1 至 2 年	1,185,534,055.35	68,200,000.00

账 龄	期末余额	上年年末余额
2 至 3 年		14,000,000.00
3 至 4 年		30,000.00
4 至 5 年	30,000.00	
5 年以上	774,657.94	774,657.94
小 计	1,919,002,950.01	1,501,550,053.96
减：坏账准备	798,657.94	789,657.94
合 计	1,918,204,292.07	1,500,760,396.02

②按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
合并范围内关联方往来款	1,918,061,411.20	1,500,631,043.47
押金及保证金	119,657.94	
其他	821,880.87	919,010.49
小 计	1,919,002,950.01	1,501,550,053.96
减：坏账准备	798,657.94	789,657.94
合 计	1,918,204,292.07	1,500,760,396.02

③坏账准备计提情况

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）	
上年年末余额	789,657.94			789,657.94
上年年末其他应收款账面余额在本期：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-626,500.00		626,500.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	9,000.00			9,000.00
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	172,157.94		626,500.00	798,657.94

④坏账准备的情况

类别	上年年末余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
坏账准备	789,657.94	9,000.00			798,657.94
合计	789,657.94	9,000.00			798,657.94

⑤本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	合并范围内关联方往来款	854,449,103.45	1年以内 509,234,115.37元, 1至2年 345,214,988.08元	44.53	
耀江神马实业(武汉)有限公司	合并范围内关联方往来款	726,221,889.23	1年以内 41,327,821.96元, 1至2年 684,894,067.27元	37.84	
上海卧龙资产管理有限公司	合并范围内关联方往来款	262,880,000.00	1年以内 178,000,000.00元, 1至2年 84,880,000.00元	13.70	
上海卧龙舜和新材料有限公司	合并范围内关联方往来款	70,545,000.00	1至2年	3.68	
卧龙矿业(上海)有限公司	合并范围内关联方往来款	3,855,890.28	1年以内	0.20	
合计	——	1,917,951,882.96	——	99.95	

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	1,589,867,206.52		1,589,867,206.52	1,539,867,206.52		1,539,867,206.52
对联营、合营企业投资	674,976,391.45	138,956,791.45	536,019,600.00	714,612,747.80	83,307,062.21	631,305,685.59
合计	2,264,843,597.97	138,956,791.45	2,125,886,806.52	2,254,479,954.32	83,307,062.21	2,171,172,892.11

(2) 对子公司投资

被投资单位	上年年末余额	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
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	351,706,250.00			351,706,250.00		
清远市五洲实业投资有限公司	353,391,181.00			353,391,181.00		
上海卧龙资产管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		

卧龙矿业（上海）有限公司	130,072,959.06			130,072,959.06	
上海卧龙舜创新能源材料有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00	
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
耀江神马实业（武汉）有限公司	552,596,816.46			552,596,816.46	
绍兴卧龙物业管理有限公司	2,100,000.00			2,100,000.00	
合计	1,539,867,206.52	50,000,000.00		1,589,867,206.52	

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额	本期增减变动				
		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
一、合营企业						
二、联营企业						
广州君海网络科技有限公司	631,305,685.59			-32,594,051.23		-142,305.12
小 计	631,305,685.59			-32,594,051.23		-142,305.12
合 计	631,305,685.59			-32,594,051.23		-142,305.12

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
广州君海网络科技有限公司	-6,900,000.00	-55,649,729.24		536,019,600.00	138,956,791.45
小 计	-6,900,000.00	-55,649,729.24		536,019,600.00	138,956,791.45
合 计	-6,900,000.00	-55,649,729.24		536,019,600.00	138,956,791.45

4、营业收入、营业成本

项 目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,062,468.55	7,837,594.54	26,675,943.84	20,976,429.66
其他业务	13,716,780.94	48,417.64	24,741,306.69	
合 计	24,779,249.49	7,886,012.18	51,417,250.53	20,976,429.66

5、投资收益

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	629,949,283.57

项 目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	629,949,283.57
权益法核算的长期股权投资收益	-32,594,051.23	10,422,299.32
债权投资持有期间取得的利息收入	56,900,273.91	60,733,333.33
合 计	224,306,222.68	701,104,916.22

十六、补充资料

1、本期非经常性损益明细表

项 目	本期金额	上期金额	说明
1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	-5,298.29	472,233.64	
2、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外；	541,662.00	490,922.06	
3、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益；	465,052.77	-34,412,519.92	
4、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；			
5、委托他人投资或管理资产的损益；			
6、对外委托贷款取得的损益			
7、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失；			
8、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回；			
9、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
10、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	
11、非货币性资产交换损益；			
12、债务重组损益；			
13、企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等；			
14、因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响；			
15、因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费；			
16、对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益；			
17、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益；	-299,100.00	99,700.00	
18、交易价格显失公允的交易产生的收益；			
19、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；			
20、受托经营取得的托管费收入；			
21、除上述各项之外的其他营业外收入和支出。	932,440.13	-1,953,093.63	
22、其他符合非经常性损益定义的损益项目			
扣除所得税前非经常性损益合计	1,634,756.61	-38,599,200.68	

项 目	本期金额	上期金额	说明
减：所得税影响金额	276,188.95	-10,249,116.52	
扣除所得税后非经常性损益合计	1,358,567.66	-28,350,084.16	
少数股东损益影响数（亏损以“-”表示）	66,603.96	-20,225.23	
归属于母公司所有者的非经常性损益净利润额	1,291,963.70	-28,329,858.93	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

2、净资产收益率及每股收益

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	4.40	0.23	0.23
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	4.37	0.23	0.23



卧龙资源集团股份有限公司

2024年4月10日

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

陈群芳

仅供中兴华审字(2024)第510025号报告使用



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

91110102082881146K



扫描市场主体身份
你吗了解更多信息
记、备案、许可、
监管信息, 体验
更多应用服务。

名称 中兴华会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 乔久华, 李

经营范围

出资额 7821万元

成立日期 2013年11月04日

主要经营场所 北京市丰台区丽泽路20号院1号楼南楼20层

一般项目: 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 资产评估。
(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)
(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)
(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)
(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)



2023年11月13日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称： 中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人： 李尊农
主任会计师：
经营场所： 北京市丰台区西泽路20号院1号楼南楼20层
组织形式： 特殊普通合伙
执业证书编号： 11000167
批准执业文号： 京财会许可〔2013〕0066号
批准执业日期： 2013年10月25日



证书序号： 0014686

说明

- 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

仅供中兴华审字（2024）第510025号报告使用

发证机关：

北京市财政局

二〇二一年八月十七日

中华人民共和国财政部制

仅供中兴华审字(2024)第510025号报告使用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名: 王广鹏
性别: 男
出生日期: 1975年06月26日
工作单位: 北京中兴华会计师事务所
身份证号: 23080519720626001X

年度检验登记
Annual Renewal Registration

经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110001092557
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年10月30日
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

经检验合格, 继续有效一年。
for another year after

北京注册会计师协会
2007年度任职资格检查合格

2008年3月20日
/y /m /d

效一年。
year after

2009年3月20日
/y /m /d

仅供中兴华审字（2024）第510025号报告使用



姓名	许旭光
Sex	男
出生日期	1986-08-30
工作单位	立信会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所
身份证号码	330681198608308531
Identity card No.	



许旭光 310000060319

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000060319
No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2018年01月21日
Date of Issuance

2018年01月21日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计任职资格检验
2019 检
浙江注册会计师协会

20130101

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计任职资格检验
2020 检
浙江注册会计师协会

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计任职资格检验
2021 检
浙江注册会计师协会

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

注册会计任职资格检验
2020 检
浙江注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

注意事项
NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

