

卧龙地产集团股份有限公司

600173



2009 年年度报告

目 录

一、重要提示	1
二、公司基本情况简介	2
三、会计数据和业务数据摘要	3
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事和高级管理人员	12
六、公司治理结构	18
七、股东大会情况简介	23
八、董事会报告	24
九、监事会报告	37
十、重要事项	39
十一、财务报告	50
十二、备查文件目录	127
十三、其他信息	128

一、重要提示

- 1、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。
- 2、董事、监事、高级管理人员保证本报告内容的真实性、准确性和完整性。
- 3、公司全体董事出席董事会会议。
- 4、立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5、公司负责人陈建成、主管会计工作负责人严剑民及会计机构负责人（会计主管人员）汤海燕声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。
- 6、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？
否。
- 7、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？
否。

二、公司基本情况

(一) 公司基本信息

公司的法定中文名称	卧龙地产集团股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	卧龙地产
公司的法定英文名称	WOLONG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.
公司的法定英文名称缩写	WOLONG REAL ESTATE
公司法定代表人	陈建成

(二) 联系人及联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马亚军	陈斌权
联系地址	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
电话	0575-82177017	0575-82176751
传真	0575-82177000	0575-82177000
电子信箱	wldc82176751@163.com	wldc82176751@163.com

(三) 基本情况简介

注册地址	浙江省上虞市经济开发区
注册地址的邮政编码	312300
办公地址	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
办公地址的邮政编码	312300
公司国际互联网网址	http://www.wolong-re.com
电子信箱	wldc82176751@163.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	上海证券交易所与公司办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 7 月 17 日	
公司首次注册登记地点	黑龙江省	
最近变更	公司变更注册登记日期	2009 年 12 月 9 日
	公司变更注册登记地点	
	企业法人营业执照注册号	330000000008831
	税务登记号码	浙税联字 330682668325921 号
	组织机构代码	66832592-1
公司聘请的会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层	
公司其他基本情况	1999 年 3 月 18 日, 公司注册资本从成立时的 150,000,000 元变更为 230,000,000 元, 领取新的营业执照; 2007 年 10 月 16 日, 公司注册资本变更为 330,000,000 元, 领取新的营业执照; 2008 年 1 月 4 日, 公司名称变更为“卧龙地产集团股份有限公司”, 领取新的营业执照; 2009 年 12 月 9 日, 公司注册资本变更为 402,859,700 元, 领取新的营业执照。	

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	242,613,511.98
利润总额	232,018,476.36
归属于上市公司股东的净利润	136,511,326.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	145,768,661.17
经营活动产生的现金流量净额	502,553,435.06

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
1. 非流动资产处置损益	-6,894.73
2. 计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	244,443.00
3. 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	23,619.00
4. 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-10,832,583.89
5. 少数股东权益影响额	-88,711.58
6. 所得税影响额	1,402,793.22
合计	-9,257,334.98

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009 年	2008 年	本期比上年同期 增减(%)	2007 年
营业收入	1,043,960,407.31	831,993,556.83	25.48	764,829,580.84
利润总额	232,018,476.36	169,041,603.53	37.26	188,333,531.19
归属于上市公司股东的净利润	136,511,326.19	102,433,020.38	33.27	120,109,464.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	145,768,661.17	104,360,425.82	39.68	79,221,422.68
经营活动产生的现金流量净额	502,553,435.06	-192,285,147.27		118,332,075.85
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2007 年末
总资产	3,163,059,030.06	2,108,778,965.87	49.99	2,211,738,780.55
所有者权益（或股东权益）	1,256,905,497.08	504,582,131.60	149.10	431,509,196.71

单位：元 币种：人民币

主要财务指标	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.41	0.31	32.26	0.36
稀释每股收益 (元/股)	0.41	0.31	32.26	0.36
扣除非经常性损益后的基本 每股收益 (元/股)	0.43	0.32	34.38	0.24
加权平均净资产收益率 (%)	24.67	21.89	增加 2.78 个百分点	18.17
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率 (%)	26.34	22.30	增加 4.04 个百分点	12.24
每股经营活动产生的现金流 量净额 (元/股)	1.25	-0.58		0.36
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年同期末 增减(%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股 净资产 (元/股)	3.12	1.53	103.92	1.31

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	5,990,876.00	6,014,495.00	23,619.00	23,619.00
合计	5,990,876.00	6,014,495.00	23,619.00	23,619.00

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

已完成股权分置改革和不涉及股权分置改革

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	210,050,252	63.65				-2,434,323	-2,434,323	207,615,929	51.54
1、国家持股									
2、国有法人持股	2,142,224	0.65				-2,142,224	-2,142,224		
3、其他内资持股	207,908,028	63				-292,099	-292,099	207,615,929	51.54
其中：境内法人持股	207,908,028	63				-292,099	-292,099	207,615,929	51.54
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	119,949,748	36.35	72,859,700			2,434,323	75,294,023	195,243,771	48.46
1、人民币普通股	119,949,748	36.35	72,859,700			2,434,323	75,294,023	195,243,771	48.46
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	330,000,000	100	72,859,700			0	72,859,700	402,859,700	100

股份变动的批准情况：

2009 年 11 月 3 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准卧龙地产集团股份有限公司增发股票的批复》（证监许可[2009]1126 号）文件，核准公司公开增发不超过 12,000 万股新股。

股份变动的过户情况：

①2009 年 1 月 12 日中国建筑材料集团公司持有的 2,142,224 股股份获得上市流通。

②2009 年 4 月 22 日牡丹江市昭宇实业有限公司向浙江卧龙置业投资有限公司偿还在股权分置改革中垫付的 7,901 股股份。

③2009 年 5 月 22 日牡丹江市昭宇实业有限公司和中国工商银行股份有限公司牡丹江分行持有的共计 292,099 股股份获得上市流通。

④2009 年 11 月 12 日公司公开增发股票申购，2009 年 12 月 2 日公司公开增发共计 72,859,700 股股份在上海登记结算有限责任公司上海分公司完成登记，发行完成后公司总股本变更为 402,859,700 股。公开增发新股于 2009 年 12 月 8 日上市交易。

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响：
股份变动对公司 2009 年度相关指标影响如下：

指标	股本变动前	股本变动后	股本变动影响比率
股本数	330,000,000.00	402,859,700.00	
归属于母公司净利润	136,511,326.19	136,511,326.19	
归属于母公司股东权益合计	484,580,476.55	1,256,905,497.08	
基本每股收益	0.414	0.406	-1.93%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.442	0.434	-1.81%
每股经营活动产生的现金流量净额	1.523	1.247	-18.12%
归属于上市公司股东的每股净资产	1.468	3.120	112.53%

* 2009 年 11 月公司公开增发 72,859,700 股股份，公司注册资本由 330,000,000 股变更为 402,859,700 股，因此股本变动前归属于母公司股东权益=年末经审计的归属于母公司股东权益-本次增发募集资金的净额，即（484580476.55=1256905497.08-777325020.53）

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江卧龙置业投资有限公司	207,408,028		7,901	207,415,929	注：卧龙置业承诺持有股份自股权分置改革实施股票复牌日起三十六个月内不得出售或转让。	2010-10-8
中国建筑材料集团公司	2,142,224	2,142,224				2009-1-12
牡丹江市昭宇实业有限公司	200000	192,099				2009-5-22
中国工商银行股份有限公司牡丹江分行	100,000	100,000				2009-5-22
齐齐哈尔市车建物资经销站	100,000			100,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	50,000			50,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	
黑龙江省永新煤炭化工有限责任公司	50,000			50,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	
合计	209,950,252	2,434,323	7,901	207,615,929	/	/

注：限售流通股股东七台河市建材有限责任公司现已更名为黑龙江省永新煤炭化工有限责任公司。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2007 年 9 月 28 日	2.57	100,000,000	2010 年 10 月 8 日	100,000,000	
A 股	2009 年 11 月 12 日	10.98	72,859,700	2009 年 12 月 8 日	72,859,700	

前三年历次证券发行情况的说明：

2007 年 9 月 28 日，公司向浙江卧龙置业投资有限公司以 2.57 元的价格定向增发 100,000,000 股股份，公司股本变更为 330,000,000 股。

2009 年 11 月 12 日，公司以 10.98 元的价格公开增发 72,859,700 股股份，公司股本变更为 402,859,700 股。

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

(1) 公司股份总数及结构变动

	本次变动前		本次变动增减（+，-）			本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行新股	其他	小计	数量	比例 (%)
有限售条件股份	210,050,252	63.65		-2,434,323	-2,434,323	207,615,929	51.54
无限售条件流通股	119,949,748	36.35	72,859,700	2,434,323	75,294,023	195,243,771	48.46
股份总数	330,000,000	100	72,859,700	0	72,859,700	402,859,700	100

(2) 公司资产负债结构的变动情况

资产	股本变动前	股本变动后	增减变动
流动资产	2,083,626,040.10	2,855,951,060.63	772,325,020.53
非流动资产	307,107,969.43	307,107,969.43	-
资产总额	2,390,734,009.53	3,163,059,030.06	772,325,020.53
负债和股东权益	股本变动前	股本变动后	增减变动
负债总额	1,789,798,451.72	1,789,798,451.72	
股本	330,000,000.00	402,859,700.00	72,859,700.00
资本公积	73,505,800.02	772,971,120.55	699,465,320.53
所有者权益	600,935,557.81	1,373,260,578.34	772,325,020.53
负债和股东权益	2,390,734,009.53	3,163,059,030.06	772,325,020.53

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 34,293 户。

2、已完成股权分置改革或不涉及股权分置改革公司的前十名股东持股情况

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称（全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有有限售条 件股份	质押或冻结情况		股东性质
					股份状 态	数量	
浙江卧龙置业投资有 限公司	7,901	207,415,929	51.49	207,415,929	质押	13,270,000	境内非国 有法人
中国银行－嘉实稳健 开放式证券投资基金	13,999,825	13,999,825	3.48			未知	未知
中国工商银行－广发 大盘成长混合型证券 投资基金	10,173,020	10,173,020	2.53			未知	未知
中国工商银行－广发 聚丰股票型证券投资 基金	5,562,346	5,562,346	1.38			未知	未知
中国工商银行－嘉实 策略增长混合型证券 投资基金	5,147,015	5,147,015	1.28			未知	未知
中国工商银行－天弘 精选混合型证券投资 基金	4,000,000	4,000,000	0.99			未知	未知
中国建设银行－工银 瑞信红利股票型证券 投资基金	3,081,114	3,081,114	0.76			未知	未知
中国工商银行－中银 持续增长股票型证券 投资基金	3,048,912	3,048,912	0.76			未知	未知
中国工商银行－中银 动态策略股票型证券 投资基金	2,526,514	2,526,514	0.63			未知	未知
北京世达祺祥贸易有 限公司	2,290,000	2,290,000	0.57			未知	未知
股东情况的说明	(1) 公司控股股东卧龙置业与上述其他 9 大流通股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2) 公司未知上述前十名股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

前十名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
中国银行—嘉实稳健开放式证券投资基金	13,999,825	人民币普通股	13,999,825
中国工商银行—广发大盘成长混合型证券投资基金	10,173,020	人民币普通股	10,173,020
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	5,562,346	人民币普通股	5,562,346
中国工商银行—嘉实策略增长混合型证券投资基金	5,147,015	人民币普通股	5,147,015
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	4,000,000	人民币普通股	4,000,000
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	3,081,114	人民币普通股	3,081,114
中国工商银行—中银持续增长股票型证券投资基金	3,048,912	人民币普通股	3,048,912
中国工商银行—中银动态策略股票型证券投资基金	2,526,514	人民币普通股	2,526,514
北京世达祺祥贸易有限公司	2,290,000	人民币普通股	2,290,000
黄燕	2,204,193	人民币普通股	2,204,193
上述股东关联关系或一致行动人的说明	公司未知前十名无限售条件股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	浙江卧龙置业投资有限公司	207,415,929	2010 年 10 月 8 日		卧龙置业承诺持有股份自股权分置改革实施股票复牌日起三十六个月内不得出售或转让。
2	齐齐哈尔市车建物资经销站	100,000			需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。
3	黑龙江省鸡西市轻化建材公司	50,000			需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。
4	黑龙江省永新煤炭化工有限责任公司	50,000			需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。
上述股东关联关系或一致行动人的说明			公司未知上述有限售条件股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

3、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

陈建成通过其控制的卧龙控股集团有限公司（以下简称“卧龙控股”）控制卧龙置业，对公司达到实际控制。即陈建成持有卧龙控股 48.93% 的股权，陈建成先生的女儿陈嫣妮女士持有卧龙控股 38.73% 的股权。卧龙控股持有公司控股股东卧龙置业的 65% 股权。卧龙置业持有公司 51.49% 的股权，卧龙控股通过二级市场持有公司股票 1,813,417 股，占公司总股本的 0.45%，公司控股股东及其一致行动人合计持有公司股份 209,229,346 股，占公司总股本 51.94%。

(2) 控股股东情况

名称	浙江卧龙置业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	陈建成
成立日期	2000 年 7 月 4 日
注册资本	25,853.2 万元
主要经营业务或管理活动	房地产投资经营，对外投资

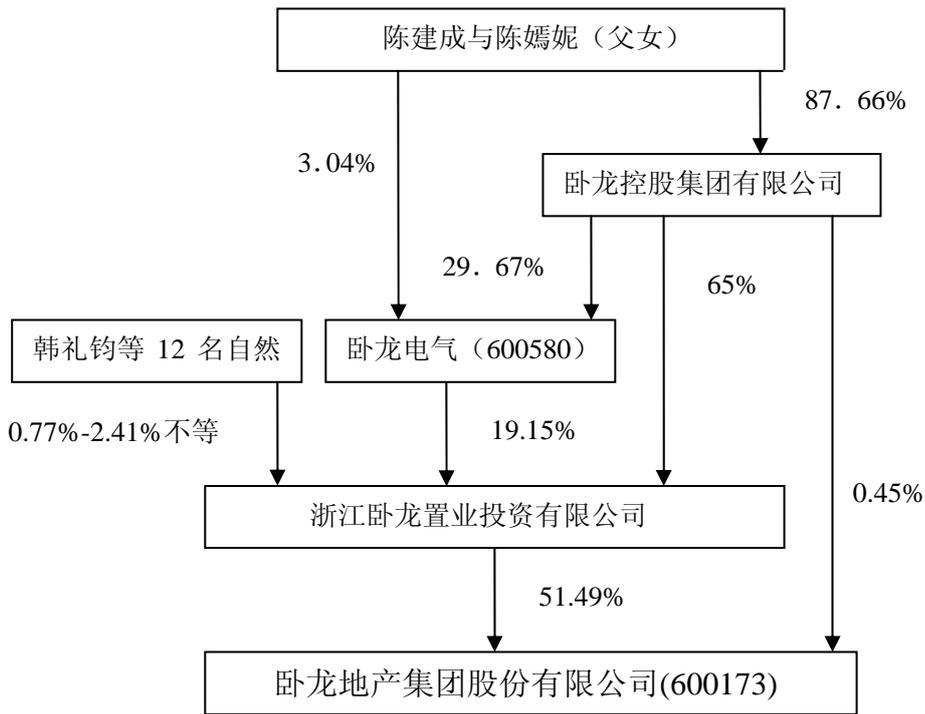
(3) 实际控制人情况

姓名	陈建成
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	现任卧龙控股集团有限公司董事长、浙江卧龙置业投资有限公司董事长、绍兴欧力一卧龙振动机械有限公司董事长、浙江卧龙国际贸易有限公司董事长、公司董事长。
最近 5 年内的职业及职务	曾先后荣获“浙江省优秀企业家”、“全国明星青年企业家”、“全国新长征突击手”、“全国乡镇企业家”、“中国十大创业英才”、“浙江省改革开放三十年创业创新优秀企业家”等称号，现为中共浙江省第十一届人大代表，中共绍兴市人大代表，中共上虞市人大常委，并担任中国企业管理研究会副会长、中国房地产业协会副会长、中国微电机行业协会副理事长、中国分马力电机行业协会副理事长、浙江省企业家联合会副会长、浙江省电机行业协会会长。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



4、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
陈建成	董事长	男	50	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
范志龙	董事、副董事长	男	49	2009-10-25	2012-10-25	0	0		42	否
王彩萍	董事	女	44	2009-10-25	2012-10-25	0	0		42	否
王希全	董事	男	35	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
郭晓雄	董事、常务副总	男	39	2009-10-25	2012-10-25	0	0		36	否
严剑民	董事、财务总监	男	43	2009-10-25	2012-10-25	0	0		24	否
汪祥耀	独立董事	男	52	2009-10-25	2012-10-25	0	0		6	否
何大安	独立董事	男	52	2009-10-25	2012-10-25	0	0		6	否
赵杭生	独立董事	男	52	2009-10-25	2012-10-25	0	0		6	否
陈体引	监事会主席	男	52	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
方君仙	监事	女	44	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
孙慧芳	监事	女	27	2009-12-16	2012-10-25	0	0		4.16	否
杜秋龙	副总经理	男	45	2009-10-25	2012-10-25	0	0		33	否
谢俊虎	副总经理	男	47	2009-10-25	2012-10-25	0	0		33	否
马亚军	董秘	男	36	2009-10-25	2012-10-25	0	0		18	否

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历:

- 1. 董事长陈建成先生:** 1959 年出生, 研究生学历, 1998 年 10 月-2004 年 1 月任卧龙电气集团股份有限公司董事长; 现任卧龙控股集团有限公司董事长, 浙江卧龙置业投资有限公司董事长, 绍兴欧力—卧龙振动机械有限公司董事长。现任公司董事长。
- 2. 副董事长范志龙先生:** 1960 年出生, 毕业于绍兴市委党校, 经济师。曾任浙江省上虞市副市长, 浙江省绍兴经济开发区管委会副主任, 2004 年 6 月—2007 年 8 月担任浙江卧龙置业投资有限公司总经理。2007 年 8 月-2008 年 12 月任公司总经理。现任卧龙置业董事、卧龙控股董事; 现任公司副董事长。
- 3. 董事、总经理王彩萍女士:** 1965 年出生, 研究生学历, 会计师, 中共党员。曾任上虞县娥江乡妇联主任、上虞多速微型电机厂办公室主任、浙江卧龙集团公司办公室主任、财务部长、浙江卧龙集团电机工业有限公司董事兼财务部负责人、卧龙控股总裁助理、卧龙控股副总裁兼财务总监。现任卧龙置业董事、卧龙控股董事; 现任本公司董事、总经理。
- 4. 董事、王希全先生:** 1974 年出生, 研究生学历, 经济师, 中共党员。1994 年 7 月进入浙

江卧龙电机工业公司任总经理秘书，历任浙江卧龙汽车电机公司销售经理，浙江省卧龙集团公司办公室副主任、上虞市卧龙房地产开发公司总经理，武汉卧龙房地产开发有限公司总经理。现任卧龙控股集团副总裁兼财务总监。

5. 董事、常务副总经理郭晓雄先生：1970 年出生，毕业于浙江大学，高级工程师，曾任绍兴市经济开发区开发建设公司副总经理，浙江卧龙置业投资有限公司副总经理。现任公司董事、常务副总经理。

6. 董事、财务总监严剑民先生：1966 年出生，中共党员，大学学历，高级会计师，1995 年 5 月进浙江卧龙集团公司工作，历任浙江卧龙集团公司助理会计、主办会计、财务部副经理，浙江卧龙科技股份有限公司财务部副部长兼主办会计，卧龙电气集团有限公司财务部长、财务总监。现任公司董事、财务总监。

7. 独立董事汪祥耀先生：1957 年出生，高级会计师、中国注册会计师，会计学博士，会计学教授。1985 年 7 月，毕业于中南财经大学会计专业，获会计学硕士学位。1985 年 8 月至 1987 年 5 月，在浙江财经学院任教，任讲师。1987 年 5 月至 1992 年 7 月，在香港富春有限公司工作，任财务部总经理，主要从事会计和财务工作。1992 年 7 月至 1998 年 12 月，在香港富春投资公司工作，任总经理，主要从事金融和投资工作，期间（1994 年 7 月至 1997 年 7 月）同时攻读中南财经大学的会计学博士，获会计学博士学位。1999 年 1 月至 1999 年 12 月，在广东核电实业集团工作，任财务总监。2000 年 1 月至今，在浙江财经学院从事教育工作，任副教授、教授；任浙江财经学院会计学院院长。浙江东南网架股份有限公司独立董事、杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事、浙江华海药业股份有限公司独立董事。

8. 独立董事何大安先生：1957 年生，安徽省安庆市人。1984 年毕业于安徽师范大学经济法律学院，1988 年研究生毕业于浙江大学经济学院。1988 年至 2002 年曾任教于浙江财经学院，现为浙江工商大学经济学院院长、经济学专业教授，博士生导师。

9. 独立董事赵杭生先生：1957 年生，汉族，中国共产党党员。本科毕业于杭州大学经济学院经济学专业。1982 年参加工作，历任浙江大学经济学院讲师，宁波富邦精业集团股份有限公司副总经理，1998 年浙江大学经济学院讲师，现任浙江大学房地产投资研究所所长、上海证大置业有限公司副总裁、嘉兴市东方名家房地产开发有限公司总经理、21 世纪不动产杭州区域分部总裁。

10. 监事会主席陈体引先生：1957 年出生，大专学历，助理经济师，中共党员。1979 年参加工作，曾任上虞联丰玻璃钢厂销售科副科长，上虞多速微型电机厂副厂长、厂长，浙江卧龙集团公司副监事长、供应部部长、审计室主任；现任卧龙控股集团有限公司监事长、卧龙电气集团股份有限公司监事长。

11. 监事方君仙女士：1965 年出生，大学学历，会计师，中共党员。曾任浙江卧龙集团公司企管部副部长、财务部副部长、审计室主任，浙江卧龙特种电机有限公司财务部经理，浙江卧龙集团公司监察审计部经理；现任卧龙控股集团有限公司监察审计部部长，卧龙电气集团股份有限公司监事。

12. 监事孙慧芳女士：1982 年出生，本科学历，毕业于武汉理工大学。曾就职于浙江辰鑫机械设备有限公司，2006 年进入浙江卧龙置业集团有限公司。2009 年 10 月至今任卧龙地产集团股份有限公司办公室副主任。

13. 副总经理杜秋龙先生：1962 年出生，毕业于杭州商学院，主修管理学，经济师，曾任浙江省上虞市大通公司营销副总经理、浙江卧龙科技股份有限公司电动车事业部总经理，浙江卧龙置业投资有限公司副总经理。现任公司副总经理。

14. 副总经理谢俊虎先生：1962 年出生，毕业于武汉理工大学，高级工程师、一级注册建造师。曾任浙江省上虞市建筑设计院院长、上虞市城建规划设计管理站站长、浙江卧龙置业投资有限公司副总经理，现任公司副总经理。

15. 董事会秘书马亚军：1975 年生，中共党员，1999 年 6 月毕业于浙江大学，本科学历。1999 年 8 月进入卧龙控股集团有限公司，1999 年 8 月至 2003 年 12 月曾在卧龙控股集团有限公司及其下属子公司财务部工作，2004 年 1 月至 2008 年 12 月任浙江卧龙家用电机有限公司财务总监，现任公司董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈建成	卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司	董事长	2008 年 1 月 8 日	2011 年 1 月 7 日	是
范志龙	卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司	董事	2008 年 1 月 8 日	2011 年 1 月 7 日	否
王彩萍	卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司	董事	2008 年 1 月 8 日	2011 年 1 月 7 日	否
王希全	卧龙控股集团有限公司	卧龙控股副总裁	2004 年 8 月 13 日	2010 年 8 月 12 日	是
陈体引	卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司	监事会主席	2008 年 9 月 12 日	2011 年 9 月 11 日	是
方君仙	卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司	卧龙电气监事、卧龙控股稽查审计部部长	2008 年 9 月 12 日	2011 年 9 月 11 日	是

在其他单位任职情况：

董事长陈建成先生还任：清远市五洲实业投资有限公司董事、法定代表人，上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司董事、董事长。均不领取津贴。

副董事长范志龙先生还任：绍兴市卧龙房地产开发有限公司董事、董事长，宁波信和置业有限公司董事、董事长，银川卧龙房地产开发有限公司董事长，嵊州卧龙绿都置业有限公司董事长，清远市五洲实业投资有限公司董事，上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司董事、总经理。均不领取津贴。

董事、总经理王彩萍还任：武汉卧龙房地产开发有限公司董事、董事长，上虞市卧龙天香华庭置业有限公司董事、董事长。均不领取津贴。

副总经理杜秋龙还任：宁波信和置业有限公司董事，上虞市卧龙天香华庭置业有限公司总经理。均不领取津贴。

副总经理谢俊虎还任：绍兴市卧龙房地产开发有限公司总经理、宁波信和置业有限公司董事。均不领取津贴。

独立董事汪祥耀还任：任浙江财经学院会计学院院长。同时兼任浙江东南网架股份有限公司独立董事、杭州滨江房产集团股份有限公司独立董事、浙江华海药业股份有限公司独立董事。

独立董事何大安还任：浙江工商大学经济学院院长、经济学专业教授，博士生导师。

独立董事赵杭生还任：任浙江大学房地产投资研究所所长、上海证大置业有限公司副总裁、嘉兴市东方名家房地产开发有限公司总经理、21 世纪不动产杭州区域分部总裁。

监事会主席陈体引还任：浙江卧龙置业投资有限公司监事长、卧龙电气集团股份有限公司监事长、武汉卧龙房地产有限公司监事长、浙江卧龙电工设备有限公司监事长、浙江卧龙电动门业有限公司监事长、浙江卧龙国际贸易有限公司监事长、武汉卧龙电机有限公司监事长、浙江卧龙灯塔电源有限公司监事长、绍兴欧力卧龙振动机械有限公司监事长、杭州卧龙电气研究院有限公司监事长、上海卧龙国际商务股份有限公司监事长。均不领取报酬津贴。

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2009 年 1 月 7 日公司第四届董事会第二十五次会议审议通过范志龙先生担任公司副董事长、王彩萍女士担任公司总经理。

2009 年 3 月 3 日公司第四届董事会第二十七次会议审议通过滕百欣女士辞去公司董事、常务副总经理、董事会秘书职务，同时聘任郭晓雄先生担任公司常务副总经理、严剑民先生代行董事会秘书职责；2009 年 3 月 25 日公司 2008 年年度股东大会审议通过郭晓雄先生担任公司董事职务。

2009 年 6 月 1 日公司第四届董事会第二十九次会议审议通过马亚军先生担任公司董事会秘书职务，同时，严剑民先生不再代行董事会秘书职责。

2009 年 10 月 25 日公司召开 2009 年第一次临时股东大会选举陈建成先生、范志龙先生、王彩萍女士、王希全先生、郭晓雄先生、严剑民先生、汪祥耀先生、何大安先生、赵杭生先生为公司第五届董事会董事，其中汪祥耀先生、何大安先生、赵杭生先生为公司第五届董事会独立董事；选举陈体引先生、方君仙女士为公司第五届监事会监事。同日，公司召开第五届董事会第一次会议选举陈建成先生、范志龙先生为公司董事长和副董事长，聘任王彩萍女士为公司总经理，聘任郭晓雄先生为公司常务副总经理，聘任杜秋龙先生、谢俊虎先生为公司副总经理，聘任严剑民先生为公司财务总监，聘任马亚军先生为公司董事会秘书。同日召开

的第五届监事会第一次会议选举陈体引先生为公司监事会主席。

2009 年 10 月 9 日召开公司职工代表大会选举汤海燕女士为公司第五届监事会职工代表监事；2009 年 12 月 16 日召开职工代表大会同意汤海燕女士辞去第五届监事会职工代表监事职务，同时选举孙慧芳女士为第五届监事会职工代表监事。

（五）公司员工情况

在职员工的数量	369
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销及项目发展人员	62
工程及专业技术人员	60
物业管理人员	133
行政管理人員	91
勤杂及一般人员	23
合计	369
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	5
大学（本、专科）	163
中专	81
其他	120
合计	369

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

为完善公司治理机制、加强内部控制建设，充分发挥董事会审计委员会在年报编制和信息披露工作方面的监督职能，公司制订了《审计委员会年报工作规程》，并于 2009 年 3 月 3 日召开的四届二十七次董事会审议通过。根据公司《信息披露管理办法》，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，就查明原因，依情节轻重追究当事人的责任。

为进一步规范公司内幕信息及其知情人买卖公司股票的行为，公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，公司制订了《内幕信息及知情人管理制度》，并于 2010 年 1 月 13 日经公司五届五次董事会议审议通过。

本报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、上海证券交易所《股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露工作，规范公司运作。公司股东会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司法人治理结构基本符合《上市公司治理准则》的要求。具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：公司依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司章程》，以及公司《股东大会议事规则》的规定，不断完善公司股东大会的规范运行，从股东大会的的召集、召开，到充分保障所有股东的话语权方面均取得了一定的进步。

2、关于董事和董事会：公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名，董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略决策四个专门委员会，专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会中独立董事占多数并担任召集人，审计委员会中有一名独立董事是会计专业人士，专业委员会设立以来，公司各相关部门做好与各专门委员会的工作衔接，各位董事勤勉尽职，认真审阅董事会和股东大会的各项议案，并提出有益的建议，为公司科学决策提供强有力的支持。

3、关于监事和监事会：公司监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表，监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表独立意见。

4、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。控股股东在人力、资金和资源给予公司较大的帮助，未发现控股股东占用公司资金和资产的情况。根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担

保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)、中国证监会浙江监管局《关于做好防范大股东资金占用问题的通知》(浙证监上市字[2008]85号)的要求,公司对截止2009年6月30日和2009年12月31日控股股东及其关联方占用资金等的事项进行了自查,公司不存在违规占用资金的情况,并经公司2009年7月24日第四届董事会第三十二次会议和2010年1月13日五届五次董事会议审议通过,具体请详见公司公告。

5、关于相关利益者:公司本着公开、公平、守信的原则,对待公司相关利益者。不仅维护股东的利益,同时能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户等其他相关利益者的合法权益,在经济交往中,做到诚实守信,公平交易,使公司稳健成长。同时,公司有较强的社会责任意识,在公益事业、环境保护、“节能减排”等方面积极的相应国家的号召。

6、公司董事会秘书负责公司的信息披露工作,接待股东来访和咨询:公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询,指定《证券时报》、《上海证券报》为公司信息披露的报纸;公司的会议决议能做到充分、及时地披露,能够按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露管理制度》的规定,真实、准确、完整地披露有关信息,并做好信息披露前的保密工作,确保所有股东均能公平、公正地获得信息。

7、公司治理情况:本报告期内公司在上一年度公司治理结构的基础上,进行不断的完善和改进。2009年3月3日公司第四届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司管控体系及业务流程的议案》,公司的管控体系及业务流程于2009年3月5日全面实施,使公司业务流程更加完善。2009年4月30日公司2009年第一次临时股东大会审议通过了《关于修订<募集资金管理制度>的议案》,使公司管理水平更趋于规范化与专业化。

8、公司治理整改总结:公司根据中国证券监督管理委员会证监公司字[2008]27号《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》及浙江证监局《关于贯彻落实证监会上市部进一步深入推进公司治理专项活动的通知》的文件要求,对照《公司法》、《证券法》等相关法律、行政法规以及《公司章程》等内部规章制度,对公司有关情况进行了自查,并于2008年7月18日第四届董事会第十九次会议审议通过《卧龙地产集团股份有限公司关于加强上市公司治理专项活动整改情况报告的议案》。具体请详见2008年7月19日公告。公司根据中国证券监督管理委员会浙江证监局浙证监上市字(2008)129号文《关于要求卧龙地产集团股份有限公司对巡检问题限期进行整改的通知》,对照通知要求,公司进行了整改,并经2008年9月16日第四届董事会第二十二次会议审议通过,具体请详见2008年9月17日公告。上述治理整改事项,公司已经在2008年度整改完成,在本报告期内公司在2008年度整改完成的基础上进行了巩固和深化,切实保证公司治理结构更加规范、完整。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈建成	否	15	15	8	0	0	否
范志龙	否	15	15	8	0	0	否
王彩萍	否	15	15	8	0	0	否
王希全	否	15	15	8	0	0	否
郭晓雄	否	12	12	7	0	0	否
滕百欣	否	2	2	1	0	0	否
严剑民	否	15	15	8	0	0	否
汪洋耀	是	15	15	8	0	0	否
何大安	是	15	15	8	0	0	否
赵杭生	是	15	15	8	0	0	否

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	8
现场结合通讯方式召开会议次数	

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》，独立董事职责具体内容如下：

一、为了充分发挥独立董事的作用，独立董事除具有公司法和其他相关法律、法规赋予董事的职权外，本公司还赋予独立董事以下特别职权：

1、重大关联交易指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元且高于本公司最近经审计净资产值的 0.5% 的关联交易应由独立董事认可后，提交董事会讨论；独立董事作出判断前，可聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。

- 2、向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；
- 3、向董事会提请召开临时股东大会；
- 4、提议召开董事会；
- 5、独立聘请外部审计机构和咨询机构；
- 6、可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

二、 独立董事行使上述职权，应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

三、 如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

四、 在本公司董事会下设薪酬、审计等委员会中，独立董事应当在委员会成员中占有二分之一以上的比例并担任负责人。

报告期内，独立董事对公司高管聘任、聘任审计机构、受让股权和受益权、关联交易、对外担保、募集资金补充流动资金等事项都发表了独立意见，很好的履行独立董事职责。

（三）公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	浙江卧龙置业投资有限公司及其关联方除持有本公司股权外，不再拥有房地产开发业务相关资产。同时公司是实际控制人陈建成控制的企业中唯一从事房地产开发的企业，因此公司业务独立且与实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争。
人员方面独立完整情况	是	公司按照《公司法》有关规定设立了健全的法人治理结构，公司的董事、总经理及其他高级管理人员均通过合法程序产生；公司设有包括劳动、人事及工资管理的独立管理机构和完整、系统的管理制度、规章；公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；因此，公司人员方面具有独立性。
资产方面独立完整情况	是	公司有独立于控股股东和实际控制人的生产经营场所，办公大楼是租用卧龙电气集团股份有限公司办公大楼以外，其他生产经营所需的资产都属于公司所有。
机构方面独立完整情况	是	公司依法设置股东大会、董事会和监事会，并设置了总经理室及财务成本部、技术质量部、工程管理部、营销策划部、办公室等职能部门，不存在控股股东干预公司机构设置的情形，各机构依据《公司章程》及其他内部规章制度独立行使各自职权，其职能部门与控股股东的职能部门之间不存在上下级关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况；公司在银行开立了独立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用一个银行账户的情况；公司依法独立纳税。 公司没有为其控股股东、实际控制人及其关联方提供担保。

（四）公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制制度建设的总体方案	公司根据《内部会计控制规范-基本规范（试行）》等有关法律和法规的要求，建立健全内部控制制度，并使之得到有效运行。公司的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等，基本管理制度包括股东大会议事规则、董事会监事会会议规则、业务管理制度、内部控制规范、财务管理制度、人力资源管理规定等；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度分部门列明了各部门所具有的职能及工作范围；已覆盖了公司运营的各层面和各环节，特别是房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程，形成了规范管理体系，使内部控制制度体系完整、层次分明。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司在年初制订了建立和健全内部控制的工作计划，通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。公司依据《公司法》和公司章程，建立了完善的法人治理结构，制定了有效的三会议事规则，根据经营业务及管理的需要设置

况	<p>了产品技术部、工程管理部、营销策划部、财务成本部、办公室五大职能部门，并根据房地产业务的特点，对现有的业务流程和管理制度进行了重新制订和完善，各部门分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督；通过制订业务流程和能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制更加完整、合理、有效；公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而，保证了内部控制目标的达成。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	<p>公司已制定《内部审计制度》，并设置内部审计岗位。根据公司目前的实际情况，暂在财务成本部内设立内部审计岗位，由财务成本部代为履行内部审计机构的职责，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见，条件成熟时将设立专门的内部审计机构，使内部审计对公司内部控制的有效性发挥更重要的作用。</p>
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	<p>公司制定《内部审计监督制度》，内部审计部门对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常对企业采用的凭证审核、各种帐目的核对、实物资产的盘点、制度检查等等，还包括由审计人员及各职能部门专业人士组成的审计小组，对采购和销售等生产经营环节进行的独立审计。董事会下设审计委员会，内部审计部门为审计委员会的常设办事机构，并接受公司审计委员会的工作指导和监督。对在审计过程中发现的重大问题，直接向审计委员报告，并督促改进和完善，审计委员至少每季度向董事会报告一次。同时，对公司监事会对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告，发挥对关键管理人员的监督作用</p>
董事会对内部控制有关工作的安排	<p>公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况，审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。</p>
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	<p>公司认为良好、有效的会计系统能够确保资产的安全、完整，可以规范财务会计管理行为，强化财务和会计核算，由此在制度规范建设、财务人员、各主要会计处理程序等诸多方面做了大量工作。1、在制度规范建设方面，公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《卧龙地产集团股份有限公司财务管理制度》等一系列具体规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。《卧龙地产集团股份有限公司费用报销制度》和《卧龙地产集团股份有限公司财务审批制度》中关于公司资金管理及审批权限的规定有效地加强了费用开支审批管理。所属公司财务部受本公司总经理和公司财务部的双重领导。《卧龙地产集团股份有限公司预算管理制度》、《卧龙地产集团股份有限公司财务制度》还分别对预算管理、经济合同管理、产权管理、高风险业务、担保和抵押、流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、成本费用、营业收入、利润及其分配以及会计基础工作都分别作了具体规定。总的来看，公司在制度规范建设方面做了大量富有成效的工作。2、在岗位设置、人员配备及主要会计处理程序方面，财务管理和会计核算已经从岗位上作了职责权限划分，并配备相应的人员以保证财会工作的顺利进行。公司编制了《卧龙地产集团股份有限公司财务管理权限职责说明书》，对各岗位的职责权限予以明确。公司根据《内部控制基本规范》等制度的要求及本单位的会计业务需要，根据不相容职责相分离的原则，已合理设置财务管理、会计核算、经营分析、出纳及</p>

	其他相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制。公司对主要的会计处理程序做了明确而具体的规定，从工程用款的审核、批准及支付，开发成本的归集、分配及结转，房地产的销售与收款，各种费用的发生与归集，到投资与收购、筹资与信贷等特殊业务都有相应的规定与制度。通过实施穿行测试、抽查有关凭证等必要的程序，公司的会计系统能够确认并记录所有真实的交易；能够及时、充分详细地描述交易，并且计量交易的价值；能够在适当的会计期间记录交易，并且在会计报表中适当地进行表达与披露。
内部控制存在的缺陷及整改计划	公司的审计岗位设在财务部门，还没有从财务部门中独立出来单独设立，审计监督的权威性有待进一步加强；今后，公司在恰当的时候，单独设立审计部门，以充分发挥审计监督的作用。

（五）高级管理人员的考评及激励情况

目前，公司大部分管理层人员通过持有卧龙置业的股权间接持有公司股权，并承诺锁定期限为三年，使得公司的发展和管理层的利益一致，极大地调动了管理层的积极性与创造性，有利于公司实现长期发展战略与目标。同时，公司通过年初制定全年经营责任制，并确定各业务系统年度重点工作以及要求来明确各业务系统当年的工作任务，在半年度及年底进行考核。一个管理年度结束，各高级管理人员进行年度述职，公司针对各高级管理人员所分管的业务系统所实现的财务绩效目标、员工发展、德能勤绩进行综合业绩评估。

（六）公司是否披露内部控制自我评估报告或履行社会责任报告

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告

是 披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见

是 披露网址：www.sse.com.cn

3、公司是否在社会 responsibility 报告中披露每股社会贡献值：

是

4、公司是否聘请中介机构对社会 responsibility 报告进行验证：

否

（七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司《信息披露管理办法》规定，信息披露义务人或知情人因工作失职或违反本制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，就查明原因，依情节轻重追究当事人的责任。

截止报告期内，公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年度股东大会	2009 年 3 月 25 日	《证券时报》D8《上海证券报》C95	2009 年 3 月 26 日
年度股东大会情况说明			
2008 年度股东大会审议通过以下事项：1.《公司 2008 年度董事会工作报告》2.《公司 2008 年度监事会工作报告》3.《公司 2008 年度财务决算报告》4.《公司 2009 年度财务预算报告》5.《公司 2008 年年度报告及全文》6.《公司 2008 年度利润分配预案》7.《关于 2008 年度审计机构费用及续聘公司 2009 年度境内审计机构的议案》8.《关于提名郭晓雄先生为公司董事的议案》			

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 4 月 30 日	《证券时报》C16《上海证券报》A23	2009 年 5 月 4 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 10 月 25 日	《证券时报》B9《上海证券报》B93	2009 年 10 月 27 日
临时股东大会情况说明			
2009 年第一次临时股东大会审议通过以下事项：1.《关于公司符合增发 A 股股票条件的议案》2.《关于公司 2009 年度增发 A 股股票方案的议案》3.《关于公司 2009 年公开增发 A 股募集资金运用可行性分析报告的议案》4.《公司董事会关于前次募集资金使用情况的说明的议案》5.《关于提请公司 2009 年第一次临时股东大会授权董事会全权办理与本次增发 A 股股票有关的全部事宜的议案》6.《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》7.《关于受让控股子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司少数股东股权的议案》8.《关于 2009 年度公司日常关联交易的议案》9.《关于修改公司章程的议案》			
2009 年第二次临时股东大会通过以下事项：1.《关于公司第五届董事会成员提名的议案》2.《关于公司第五届监事会成员提名的议案》			

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内经营情况回顾

1、报告期内总体经营情况

2009年，公司在董事会正确领导下，通过全体员工齐心协力的努力，管理层紧紧抓住房地产市场量价齐升、供不应求的有利时机，全年实现开工面积33.34万平方米，竣工面积16.84万平方米，结转面积17.94万平方米；实现营业收入104396.04万元，比上年增长25.48%，完成年度计划的104.48%；实现营业利润24261.35万元，比上年增长40.48%，归属于上市公司股东的净利润为13651.13万元，比上年增长33.27%，完成年度计划的112.28%，为公司持续稳定发展奠定了扎实的基础。

2、公司存在的主要优势分析

2009年，是公司持续、稳定发展的关键之年，各项经济指标都取得了显著的增长，取得这一成绩与我们正确的市场定位、良好的品牌形象、完善的管理制度等方面紧密相关，主要体现在以下几个方面：

(1) 明确的市场定位：公司立足于长三角、珠三角及经济发展潜力大、人口增加稳定、现在房价相对较低、发展潜力较强的二、三线城市及经济欠发展的省会城市。目前二、三线城市房价总体不高，需求结构总体表现良好，在城市化进程、城际地铁轻轨建设提速和居民生活水平不断提高等有利因素驱动下，从中长期来看，二、三线城市量价上涨潜力较大。截止2009年12月31日，公司在这些城市的土地储备建筑面积约218.75万平方米，保障了公司业绩的稳定增长。

(2) 良好的品牌影响力：公司通过加强品牌建设、人性化的产品设计及严格的品质控制等方面的管理，公司获得了“2009年浙江房地产开发企业20强”、天香华庭获得了“2009年浙江十佳别墅排屋”、武汉剑桥春天获得了“武汉市建筑工程黄鹤楼银奖”等荣誉，公司产品被客户认可度与满意度越来越高，加快了各项目楼盘的销售。

(3) 较强的成本控制能力：首先，公司主要是通过收购兼并的方式取得价格较低的土地资源；其次公司通过项目经理责任考核制、招投标管理制度、目标成本管理制度、大宗物料集中采购等制度的实施，严格控制各环节的成本；最后，进一步完善CRM系统，使用公司能够正确、及时了解项目公司销售进度、工程进度及财务状况，更好地进行管理与控制；

(4) 良好的激励机制：公司大部份管理人员通过持有卧龙置业的股份间接持有公司的股

权，使公司的发展和经理层的利益一致，提高管理层凝聚力与向心力，极大地调动管理层工作的积极性与创造性，使得公司经营业绩得到实实在在的提高。

3、报告期内主营业务及其经营情况

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	1,040,816,797.30	624,531,223.46	40	25.58	17.98	增加 3.87 个百分点
其他业务	2,582,766.01	1,873,878.80	27.45	0.98		

(2) 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
华东地区	700,765,643.31	-3.7
华中地区	190,313,626.00	109.79
华南地区	152,320,294.00	

(3) 房地产公司和项目概况一览表

单位面积:平方米 金额单位:万元

序号	公司	权益 %	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	到 2009 年 12 月 31 日止	
						累计结转面积	累计结转收入
1	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	100	430,061	430,061.00	424,225.00	152,485.18	92,652.08
2	绍兴市卧龙房地产开发有限公司	95	139,212	132,251.00	310,385.02	163,461.33	78,223.92
3	嵊州卧龙绿都置业有限公司	100	111,334	111,334.00	216,746.45	184,519.15	71,402.82
4	武汉卧龙房地产开发有限公司	100	99,667	99,667.00	253,167.20	236,308.91	98,829.91
5	银川卧龙房地产开发有限公司	100	20,981	20,981.00	35,807.00	29,380.64	8,647.53
6	清远市五洲实业投资有限公司	50.1	617,983	309,609.48	1,373,100.00	29,372.97	15,294.08
7	上虞市卧龙天香西园房	100	55,403	55,403	130,095.00		

	地产开发有 限公司						
8	宁波信和置 业有限公司	68.5	130,238	89,213.03	212,860.00		
9	标准厂房	100	31,911	31,911.00	38,372.62	11,762.40	1,251.33
	合计		1,636,790	1,280,430.91	2,994,758.29	807,290.58	366,301.67

(4)、报告期内公司资产构成同比发生重大变动的说明

资产负债类：

项目	期末余额	年初余额	变动比 率	变动原因
货币资金	977,244,214.36	154,814,688.05	531.23%	主要是预售房款和发行新股募集资金增加所致
其他应收款	339,149,540.33	102,063,154.31	232.29%	主要是本期与公司间的往来款项增加所致
其他流动资产	47,560,405.43	18,504,098.17	157.03%	原因为期末预收房款余额增加
固定资产	14,104,019.57	5,354,857.64	163.39%	原因为运输设备增加
长期待摊费用		40,000.00		原因为上年已摊销完
短期借款	174,990,000.00	70,000,000.00	149.99%	增加原因为保证借款增加
预收款项	481,872,889.97	142,691,004.99	237.70%	原因为天香西园、天香华庭项目预售增加导致期末预收账款余额增加
应付职工薪酬	2,065,041.49	635,390.45	225.00%	增加原因为本期营业收入增加，相应提高工资所致
应交税费	165,382,728.94	99,861,297.78	65.61%	主要原因为本期营业收入及预收账款较上年大额增加，相应增加企业所得税、营业税等税金
应付股利	3,240,947.30	34,681,623.44	-90.66%	减少原因为支付了股利
一年内到期的非 流动负债	370,000,000.00	90,000,000.00	311.11%	主要原因为本期增加了一年内的长期借款
长期借款	150,000,000.00	360,000,000.00	-58.33%	减少原因为转入了一年以内到期的长期借款
资本公积	616,798,053.82	44,145,714.53	1297.19%	增加原因为：1、发行新股股本溢价 699,465,320.53 元；2、因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调减资本公积 126,812,981.24 元，其中，因收购天香华庭少数股东股权调减 61,318,791.10 元；因收购天香西园少数股东股权调减 65,494,190.14 元。
未分配利润	179,034,632.54	77,587,687.28	130.75%	增加原因是本期结转收入增加所致
少数股东权益	116,355,081.26	229,658,504.42	-49.34%	收购天香华庭、天香西园少数股东股权所致

利润表：

项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
----	------	------	------	------

营业税金及附加	90,848,384.39	58,472,413.44	55.37%	增加原因为本期营业收入增加及土地增值税清算所致
销售费用	29,157,927.05	13,610,914.06	114.22%	主要原因是广告费及销售代理费大幅增加所致
管理费用	37,632,188.80	27,102,767.97	38.85%	主要原因是经营规模扩大相应工资、差旅费、人才引进费等增加所致
财务费用	663,632.87	-841,520.93	178.86%	主要原因为母公司借款利息支出增加
资产减值损失	16,604,972.52	31,316,220.25	-46.98%	主要原因为本期减少了商誉的摊销
公允价值变动收益	23,619.00	59,226.00	-60.12%	主要原因是本年度投资性房地产评估增值率比上年度降低
营业外收入	2,996,769.65	573,343.18	422.68%	增加原因主要为天香西园拆除旧房取得收入。
营业外支出	13,591,805.27	4,234,369.27	220.99%	增加主要原因为本期未按合同期交房及办理产权证补偿给业主的补偿款及嵊州公司因超面积补交行政罚款。
所得税费用	72,806,497.27	49,369,021.65	47.47%	主要原因是本年度利润比上年度增加所致

现金流量表：

项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	1,379,885,900.29	420,796,322.71	227.92%	增加原因是预售收入比上期增加所致
收到其他与经营活动有关的现金	51,478,233.16	98,399,507.09	-47.68%	减少原因主要是公司往来款减少
支付其他与经营活动有关的现金	198,203,956.35	89,341,434.37	121.85%	增加原因主要是支付了公司往来款
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,190.04	11,251.59	-62.76%	处置固定资产损益比上期减少
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,234,087.25	968,528.05	956.66%	主要原因是增加购入运输设备
投资支付的现金	527,094,110.00	45,022,000.00	1070.75%	主要原因收购天香华庭、天香西园少数股东股权及支付耀江房产股权锁定款
取得借款收到的现金	344,990,000.00	210,000,000.00	64.28%	主要原因增加取得杭工信贷款及浙商银行并购贷款
偿还债务支付的现金	170,000,000.00	85,000,000.00	100.00%	主要原因是归还银行到期借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,389,421.37	39,237,864.45	143.11%	主要原因是支付现金股利及控股股利所致
收到其他与筹资活动有关的现金	704,739,819.83			原因为发行新股股本溢价

二、对公司未来发展的展望

1、行业发展趋势：

2009 年，在宽松的货币政策及积极的财政政策等多种有利因素的刺激下，房地产市场出

现了量价齐升、供不应求的局面，房价经历了一个从低谷到高峰的 V 型反转，现在的房价已经到了历史最高位置；而且土地市场的成交价格不断刷新，在部份城市频现“地王”。

房地产作为国民经济的重要支柱产业，对拉动钢铁、建材及家电等产业发展举足轻重，对金融业的稳定和发展至关重要，对于推动居民消费结构升级、改善民生具有重要意义，国家为了促使房地产市场健康发展，重申、强调并出台了一系列的政策措施：

银监会在 2009 年第四次经济金融形势通报分析会上重申严格执行“二套房贷”的政策。

2009 年 11 月 18 日，国土资源部等五部委出台了《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》，其中规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年，经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%，土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

2009 年 12 月 14 日，国务院常务会议就促进房地产市场健康发展提出增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设等四大举措；

2009 年 12 月 22 日，财政部、国家税务总局出台了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，其中规定自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

从短期看，上述政策的实施，在一定程度上抑制了投资需求，也给刚性需求增加了交易成本，在总体上会影响需求；但是，随着上述政策的有效实施，能促使房地产市场回归理性发展，有利于房地产市场长期健康发展。

从中长期看，随着中国经济的高速发展，在政府扩大内需、城市化进程、城际地铁轻轨建设提速、居民消费水平提高等的带动下，中国房地产市场在未来相当长时间将保持增长态势。

2、公司发展的机遇：

公司项目所处的二、三线城市需求结构总体表现良好，在城市化进程、城际地铁轻轨建设提速和居民生活水平不断提高等有利因素驱动下，二、三线城市量价上涨潜力较大，为公司平稳快速发展提供了广阔的空间，公司将紧紧把握市场机遇，提高公司产品质量与服务水平，巩固并扩大公司所在城市的市场占有率，确立公司的品牌优势，同时公司将择机并购合适的项目，为公司持续发展储备土地资源。

3、公司面临的主要困难：

目前公司收入主要来源于住宅开发项目的销售，房地产行业的调整会给公司的销售带来一些的压力，同时，公司的快速发展带来专业人员的欠缺，给公司的发展带来一定的困扰。

三、公司未来发展战略所需资金及使用计划、以及资金来源情况

1、坚持稳健的财务管理，加快销售速度与销售资金的回笼。

2、加强银行与非银行金融机构的良好合作，开展多样化的融资方式，来补充公司项目开发资金。

3、加强对公司资金的管理与监控，使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致，提高公司资金的使用效率。

四、公司未来面临的主要风险

1、宏观调控政策风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、房地产市场波动的风险

随着国家一系列政策法规的实施，以及市场预期的变化，不同地区的房价走势呈现差异化。2009年，公司项目所在地的商品房销售量相当好，但如果房地产市场再掉头走低，楼价下降，成交量萎缩，将对公司的收益产生较大的影响，公司面临收益波动的风险。

3、公司业务快速拓展所引致的风险

近三年，公司发展速度较快，营业收入由2007年度的61191.68万元增长到2009年度的104396.04万元；归属于母公司股东的净利润由2007年度11779.91万元增长到2009年度的13651.13万元。未来几年，公司仍将继续保持快速发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

五、新年度的工作计划

2010年是公司快速发展的关键之年，面对复杂多变的经济形势和房地产市场环境，公司将进一步夯实发展基础、坚定发展信心，全力推进卧龙地产平稳较快发展。

1、全年预计营业收入16.3亿元（不含税）、预计营业成本费用总计为11.77亿元。

2、收购1-2个项目，增加公司土地储备。

- 3、进一步完善制度流程建设，子公司流程得到全面固化。
- 4、全面推行供方准入制度，引进战略合作供方，完善供方体系。
- 5、全面推行目标成本管理，完善成本管理体系。
- 6、引进营销、设计、工程管理等方面的中高端人才，为公司长远发展奠定基础。

(二) 公司投资情况

单位：(人民币)元

报告期内投资额	1,224,688,661.89
投资额增减变动数	328,914,110.00
上年同期投资额	895,774,551.89
投资额增减幅度	36.72%

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	房地产开发与经营	100	相关手续已办理完成(受让浙江正元集团有限公司 30.16% 股权)
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	房地产开发与经营	100	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司收到本公司投入的实收资本 6782 万元。
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	相关手续已办理完成(分别受让浙江正元袜业有限公司、绍兴三马袜业有限公司、杭州工商信托股份有限公司 33%、5.52%、23.0769% 股权)。

1、募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009 年	公开增发	772,325,020.53	176,757,356.04	260,838,406.69	511,486,613.84	存于募集资金专用帐户或暂时补充流动资金
募集资金总体使用情况说明			报告期内,公司公开发行股票募集资金净额为 772,325,020.53 元,已经累计投入 260,838,406.69 元,募集资金项目已产生收益 74,074,833.79 元。			

2、募集资金承诺项目情况

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
卧龙天香华庭二期项目	否	520,000,000.00	158,542,439.53	是	30.49%	38,792,491.05	38,792,491.05	是		
卧龙五洲世纪城一期项目	否	252,325,020.53	102,295,967.16	是	40.54%	35,282,342.74	35,282,342.74	是		
合计		772,325,020.53	260,838,406.69			74,074,833.79	74,074,833.79			
募集资金承诺项目使用情况说明				报告期内,公司没有变更募集资金投向,按照计划执行募集资金的使用。						

3、募集资金变更项目情况

报告期内公司未发生募集资金变更项目情况。

4、非募集资金项目情况

报告期内, 公司非募集资金项目按照计划推进。

(三) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第二十五次会议	2009-1-7	1.《关于范志龙先生职务变动的议案》2.《关于聘任王彩萍女士担任公司总经理职务的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-1-8
第四届董事会第二十六次会议	2009-1-14	《关于公司子公司对外提供担保的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-1-15
第四届董事会第二十七次会议	2009-3-3	1.《公司 2008 年度董事会工作报告》2.《公司 2008 年度总经理工作报告》3.《公司 2008 年度财务决算报告》4.《公司 2009 年度财务预算报告》5.《公司 2008 年年度报告全文及摘要》6.《公司 2008 年度利润分配预案》7.《关于 2008 年度审计机构费用及续聘公司 2009 年度境内审计机构的议案》8.《公司 2008 年度社会责任报告书》9.《董事会关于公司内部控制制度自查报告》10.《公司董事会审计委员会年报工作规程》11.《关于公司管控体系及业务流程的议案》12.《关于滕百欣女士辞去公司董事、常务副总经理、董事会秘书职务的议案》13.《关于聘任郭晓雄先生担任公司常务副总经理的议案》14.《关于提名郭晓雄先生为公司董事的议案》15.《关于聘任严剑民先生代行公司董事会秘书职责的议案》16.《关于公司 2008 年度会计估计变更的议案》17.《关于召开公司 2008 年度股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-3-5
第四届董事会第二十八次会议	2009-4-14	1.《公司 2009 年第一季度报告全文及报告正文》2.《关于公司符合增发 A 股股票条件的议案》3.《关于公司 2009 年度增发 A 股股票方案的议案》4.《关于公司 2009 年公开增发 A 股募集资金运用可行性分析报告的议案》5.《公司董事会关于前次募集资金使用情况的说明的议案》6.《关于提请 2009 年第一次临时股东大会授权董事会全权办理与本次增发 A 股股票有关的全部事宜的议案》7.《关于修订<募集资金管理制度>的议案》8.《关于受让控股子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司少数股东股权的议案》9.《关于 2009 年度公司日常关联交易的议案》10.《关于修改公司章程的议案》11.《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-4-15
第四届董事会第二十九次会议	2009-6-1	《关于聘任马亚军先生为公司董事会秘书的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-6-2

十九次会议				
第四届董事会第三十次会议	2009-6-9	《关于公司控股子公司向杭州工商信托股份有限公司借款的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-6-10
第四届董事会第三十一次会议	2009-6-24	《关于明确公司 2009 年度增发 A 股股票发行数量及规模的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-6-25
第四届董事会第三十二次会议	2009-7-24	1.《公司 2009 年半年度报告及报告摘要》2.《公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明的议案》3.《关于受让子公司上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司少数股东股权的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-7-25
第四届董事会第三十三次会议	2009-9-4	《关于受让子公司上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司少数股东股权的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-9-5
第四届董事会第三十四次会议	2009-10-9	1.《关于公司第五届董事会成员提名的议案》2.《关于召开二〇〇九年第二次临时股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-10-10
第四届董事会第三十五次会议	2009-10-21	《公司 2009 年第三季度报告及报告摘要》		
第五届董事会第一次会议	2009-10-25	1.《关于选举陈建成先生为公司董事长的议案》2.《关于选举范志龙先生为公司副董事长的议案》3.《关于聘任王彩萍女士为公司总经理的议案》4.《关于聘任郭晓雄先生为公司常务副总经理的议案》5.《关于聘任杜秋龙先生为公司副总经理的议案》6.《关于聘任谢俊虎先生为公司副总经理的议案》7.《关于聘任严剑民先生为公司财务总监的议案》8.《关于聘任马亚军先生为公司董事会秘书的议案》9.《关于聘任陈斌权先生为公司证券事务代表的议案》10.《关于选举董事会专门委员会成员的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-10-27
第五届董事会第二次会议	2009-10-29	《关于公司向浙商银行股份有限公司绍兴支行借款的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-10-30
第五届董事会第三次会议	2009-11-24	1.《关于变更清远市五洲实业投资有限公司募集资金开户银行及账号的议案》2.《关于将募集资金以委托贷款方式贷款给控股子公司的议案》3.《关于以自筹资金预先投入募集资金投资项目专项审核报告》4.《关于以募集资金置换已投入募集资金项目的自筹资金的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-11-25
第五届董事会第四次会议	2009-12-23	1.《关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》2.《关于公司受让清远市五洲实业投资有限公司少数股东股权受益权的议案》3.《关于聘任立信大华会计师事务所有限公司为公司 2009 年度审计机构的议案》4.《关于召开公司 2010 年度第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2009-12-26

2、董事会对股东大会决议的执行情况

2009 年董事会共召集 3 次股东会，包括 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会。董事会认真执行股东大会的各项决议，及时完成股东大会交办的各项工作，具体情况如下：

(1) 公司 2009 年 3 月 25 日召开的 2008 年年度股东大会审议通过了公司 2008 年利润分配方案，该次分配以总股本 330,000,000 股为基数，以 2009 年 4 月 9 日为股权登记日，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.9 元（含税）进行分配，扣税后每 10 股派发现金红利 0.81 元，共计派发现金红利 29,700,000 元。公司 2008 年利润分配方案已经实施完毕。

(2) 2009 年 4 月 30 日，公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过授权董事会全权办理与本次增发 A 股股票有关的全部事宜的议案及关于修改公司章程的议案，公司董事会根据股东大会的授权，已在报告期内完成了公开增发 A 股股票的全部事宜，并根据授权完成了工商变更登记手续。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《公司董事会审计委员会年报工作规程》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。报告期内，审议通过了公司日常关联交易的议案。

审计委员会共有 3 名成员组成，其中独立董事 2 名，并由独立董事汪祥耀担任主任。审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出了相应的建议，公司管理层根据建议进行了相应的整改和改进。

报告期内，两次审阅财务报表，出具审阅意见，并督促审计机构严格按照审计计划安排审计工作，确保 2009 年年报审计工作顺利完成。

审计委员会 2009 年年报审计工作中履行了以下工作职责：

①认真审阅了公司 2009 年度审计工作计划及相关资料，与审计机构协商确定了 2009 年年报审计工作的时间安排；

②在审计机构进场之前认真审阅了公司财务部初步编制的财务报表，并出具了书面意见；

③在审计机构进场后，审计委员会与审计机构就审计中发现的问题以及审计报告提交的时间等进行了沟通和交流；

④在审计期间，向审计机构发出了督促函，督促其加快进度，提高工作效率，按时完成审计任务；

⑤在审计机构出具初步审计意见后，再次阅读公司 2009 年度财务报表，并形成了书面意见；

⑥在审计机构出具 2009 年审计报告后，审计委员会召开会议，并进行了总结，同意其出

具的 2009 年度审计报告提交董事会；

⑦审计委员会就公司审计机构 2009 年度审计费用和续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司 2010 年度审计机构进行了讨论，并形成决议。

公司 2009 年度审计机构由广东大华德律会计师事务所变更为立信大华会计师事务所有限公司，审计委员会对此次变更进行了讨论，并发表了意见。

审计委员会认为，公司严格遵守了相关法律、法规和公司章程，公司对外披露的财务报告信息客观、全面、真实，公司内部审计制度已得到有效实施，内部审计人员在执行公司职务时能够勤勉尽职，立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具的审计意见是客观的，真实的反映了公司的财务状况和经营成果，公司的关联交易执行情况良好，符合相关法律法规的要求，没有损害股东的权益。

今后的工作中，公司将进一步加强审计委员会的作用，提高公司财务审计工作的质量。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会由三名董事组成，其主要职责：

- 一、负责制定董事和高级管理人员考核的标准，并进行考核。
- 二、负责制定、审查董事、监事、高级管理人员的薪酬政策和方案
- 三、董事会赋予的其他职权。

报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，薪酬与考核委员会积极参加公司关于薪酬方面会议，指导公司董事会完善了公司薪酬体系及职级工资，认真履行职责，完成了本职工作。

（四）利润分配或资本公积金转增预案

经立信大华会计师事务所有限公司审计，截止 2009 年 12 月 31 日母公司可供分配的利润为人民币 52,579,599.26 元。

经公司第五届董事会第五次会议审议通过，公司拟以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 402,859,700 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）进行分配，共计分配利润 40,285,970.00 元，剩余未分配利润转入 2010 年度；拟以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 402,859,700 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股，转增后公司总股本为 725,147,460 股。

以上预案需经公司 2009 年年度股东大会审议通过。

(五) 公司前三年分红情况

单位:元 币种:人民币

分红年度	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2006 年	0	70,773,100.08	0
2007 年	0	120,109,464.07	0
2008 年	29,700,000	102,433,020.38	29%

(六) 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

为进一步规范公司内幕信息及其知情人买卖公司股票的行为,公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规,公司制订了《内幕信息及知情人管理制度》,并于 2010 年 1 月 13 日经公司五届五次董事会议审议通过。其主要内容是:

一、目的:为进一步完善公司的治理结构,维护信息披露的公平原则,防范内幕信息知情人员滥用知情权,泄露内幕信息,进行内幕交易。

二、内幕信息的范围:

- (一) 公司的经营方针和经营范围的重大变化;
- (二) 公司的重大投资行为和重大的购置财产的决定;
- (三) 公司订立重要合同,可能对公司的资产、负债、权益和经营成果产生重要影响;
- (四) 公司发生重大债务和未能清偿到期重大债务的违约情况;
- (五) 公司发生重大亏损或者重大损失;
- (六) 公司生产经营的外部条件发生的重大变化;
- (七) 公司的董事、三分之一以上监事或者经理发生变动;
- (八) 持有公司百分之五以上股份的股东或者实际控制人,其持有股份或者控制公司的情况发生较大变化;
- (九) 公司减资、合并、分立、解散及申请破产的决定;
- (十) 涉及公司的重大诉讼,股东大会、董事会决议被依法撤销或者宣告无效;
- (十一) 公司涉嫌犯罪被司法机关立案调查,公司董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施;
- (十二) 公司分配股利或者增资的计划;
- (十三) 公司股权结构的重大变化;
- (十四) 公司债务担保的重大变更;
- (十五) 公司营业用主要资产的抵押、出售或者报废一次超过该资产的百分之三十;

(十六) 上市公司收购的有关方案;

(十七) 获得大额政府补贴等可能对公司资产、负债、权益或者经营成果产生重大影响的额外收益;

(十八) 变更会计政策、会计估计;

(十九) 因前期已披露的信息存在差错、未按规定披露或者虚假记载,被有关机关责令改正或者经董事会决定进行更正;

(二十) 可能对证券交易价格有显著影响的其他重要信息。

三、内幕知情人的范围:

任何由于持有公司的股份,或者公司中担任董事、监事、高级管理人员,或者由于其管理地位、监督地位、职业地位及中介服务原因,或者作为公司职员能够接触或者获取内幕信息,由公司作为信息知情人进行管理的机构或人员。包括:

(一) 公司的董事、监事、高级管理人员;

(二) 由于所任公司职务可以获取公司有关内幕信息的人员;

(三) 控股股东、实际控制人及其由于在其任职可以获取公司非公开信息的人员;

(四) 因中介服务可能接触非公开信息的机构及其相关人员,包括但不限于会计师事务所、保荐机构、财务顾问、律师事务所、财经公关公司、信息软件公司等。

四、触犯本制度的任职处罚:

对于违反本制度、擅自泄露内幕信息的内幕信息知情人,公司董事会将视情节轻重以及给公司造成的损失和影响,对相关责任人进行处罚,并依据法律、法规和规范性文件,追究法律责任;涉及犯罪的,追究其刑事责任。

对于在公司内部任职人员,违反本制度规定的,将视情节轻重,分别给予以下处分:

(一) 通报批评;

(二) 警告;

(三) 记过;

(四) 降职降薪;

(五) 留职察看;

(六) 开除。

以上处分可以单处或并处。

公司董事、监事或高级管理人员行为同时违反《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》的,责任处罚适用《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
2009 年 3 月 3 日四届十二次监事会	《2008 年度监事会工作报告》《2008 年年度报告全文及报告摘要》《公司 2008 年度社会责任报告》《关于公司 2008 年度会计估计变更的议案》《监事会对年度报告的书面审核意见》
2009 年 4 月 14 日四届十三次监事会	《2009 年第一季度报告全文及报告正文》《监事会对公司 2009 年第一季度报告的书面审核意见》
2009 年 7 月 24 日四届十四次监事会	《公司 2009 年半年度报告及报告摘要》《监事会对公司 2009 年半年度报告的书面审核意见》
2009 年 10 月 9 日四届十五次监事会	《关于公司第五届监事会成员提名的议案》
2009 年 10 月 21 日四届十六次监事会	《公司 2009 年第三季度报告及报告摘要》《监事会对公司 2009 年第三季度报告的书面审核意见》
2009 年 10 月 25 日五届一次监事会	《关于选举陈体引先生为公司监事会主席的议案》
监事会工作情况的说明	
公司报告期内共召开 6 次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并行成了决议。	

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司股东大会、董事会严格依照国家有关法律、法规和《公司章程》行使职权，履行义务。公司历次股东大会、董事会的召集、召开、表决、决议等决策程序均符合法律法规的等相关规定。报告期内，公司健全了内部控制制度，保证了资产的安全和有效使用，董事会决策程序科学、合法、有效，决策科学化和民主化水平进一步提高。公司董事、经理及高级管理人员执行公司职务时能够勤勉尽责，没有发现违反法律、法规和公司章程的行为，也没有损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会检查了公司业务和财务情况，审核了公司的季度、半年度、年度财务报告及其它文件。监事会认为，立信大华会计师事务所有限公司为本公司年度财务报告出具的审计意见是客观的，公司的各期财务报告客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司严格按照《公司募集资金管理办法》的规定，规范和合理地使用募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司在报告期内，收购资产行为能够按照《公司章程》和相关规章制度办理，决策科学、

程序合法，没有发现内幕交易和损害部分股东的权益或造成公司资产流失的行为。

（六）监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司在报告期内，公司下属子公司绍兴卧龙物业管理有限公司对卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司范围内的工厂及生活区提供物业管理服务，收费价格合理公允，协议执行情况良好，没有损害非关联股东的权益。本年度公司与关联自然人发生的日常关联交易，价格合理公允，协议执行情况良好，没有损害非关联股东的权益。

十、重要事项

• (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

• (二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

• (三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

• (四) 资产交易情况

收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	单位:万元		币种:人民币			关联关系
						是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润的比例(%)	
浙江正元集团有限公司	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司 30.16% 股权	2009-4-30	11,650	1,971.07		否	商业谈判结合净资产、评估	是	是	14.44	否
浙江正元袜业有限公司	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司 33% 股权	2009-7-24	8,866	-45.27		否	商业谈判结合净资产	是	是		否
绍兴三马袜业有限公司	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司 5.52% 股权	2009-7-24	1,483	-7.57		否	商业谈判结合净资产	是	是		否
杭州工商信托股份有限公司	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司 23.0769% 股权	2009-9-4	4,110.411	-13.13		否	商业谈判结合净资产	是	是		否

• (五) 公司股权激励的实施情况及其影响

本报告期内公司未实施股权激励。

• (六) 重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式
卧龙控股	最终控制方	接受本公司劳务	物业管理	市场价格	251,471.00	8.26	现金
卧龙电气集团股份有限公司	同受控制	接受本公司劳务	物业管理	市场价格	1,200,282.50	39.40	现金
卧龙电气集团股份有限公司	同受控制	本公司接受租赁	办公楼	市场价格	500,000.00	100	现金
陈永苗	关联自然人	销售房产	天香华庭商品房	市场价格	4,018,179.00	0.39	现金
陈体引	关联自然人	销售房产	天香华庭商品房	市场价格	3,810,582.00	0.37	现金
刘红旗	关联自然人	销售房产	天香华庭商品房	市场价格	3,447,000.00	0.33	现金
韩丽美	关联自然人	销售房产	天香华庭商品房	市场价格	952,000.00	0.09	现金
邱跃	关联自然人	销售房产	天香西园商品房	市场价格	1,122,474.00	0.11	现金
严剑民	关联自然人	销售房产	天香西园商品房	市场价格	1,075,041.00	0.10	现金
马亚军	关联自然人	销售房产	天香西园商品房	市场价格	1,081,162.00	0.10	现金
方君仙	关联自然人	销售房产	天香西园商品房	市场价格	718,250.00	0.07	现金
合计				/	18,176,441.50		/

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
卧龙控股	最终控制方				160,802,076.52
合计					160,802,076.52
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 (元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 (元)		0			
关联债权债务形成原因		支持公司发展			
关联债权债务清偿情况		2009年4月, 公司归还了浙江卧龙电工设备有限公司4000万元的借款。			
与关联债权债务有关的承诺					
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		降低公司的财务成本。			

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

3、其他重大关联交易

关联担保情况

单位：元 币种：人民币

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
陈建成*	本公司	125,000,000.00	2009 年 10 月 28 日	2010 年 10 月 28 日	否
卧龙控股*	本公司	125,000,000.00	2009 年 10 月 28 日	2010 年 10 月 28 日	否
卧龙控股	天香华庭	49,990,000.00	2009 年 06 月 15 日	2010 年 06 月 15 日	否
卧龙控股	天香华庭	50,000,000.00	2009 年 02 月 26 日	2010 年 09 月 26 日	否
卧龙控股	绍兴卧龙	50,000,000.00	2009 年 06 月 25 日	2011 年 06 月 25 日	否
卧龙置业	天香西园	100,000,000.00	2009 年 10 月 15 日	2011 年 10 月 14 日	否

*本公司向浙商银行股份有限公司借款 12,500 万元,陈建成先生和卧龙控股为该项借款提供连带责任担保。

(七) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	是否关联交易	关联关系
卧龙电气	卧龙地产	办公楼	50 万元	2009-1-23	2010-1-22	是	同受控制

卧龙电气集团股份有限公司将建筑面积 3502(含地下车库 84 平方米)平方米,土地使用面积 881.25 平方米的房产提供本公司使用, 2009 年租赁费 50 万元。

2、担保情况

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
公司下属项目公司	控股子公司	购房业主	89,205.87		自业主与银行签订的借款合同生效之日起。	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。	按揭担保	否	否	无			
天香西园	全资子公司	上虞富士针织有限公司	1,036.88		2009-1-14	2009-3-25	存款质押担保	是	否	无	是	否	否
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）（注 1）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）（注 1）										89,205.87			
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）										5,000.00			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）													
担保总额（A+B）（注 2）										94,205.87			
担保总额占公司净资产的比例（%）										74.95			
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）										31,360.60			
上述三项担保金额合计（C+D+E）（注 2）										31,360.60			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

(1) 截止 2009 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额为 89,205.87 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有关费用，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。

(2) 天香西园为上虞富士针织有限公司提供存款质押担保，存款金额 2700 万元，存款时间自 2009 年 1 月 14 日起至 2009 年 3 月 25 日止。上虞富士针织有限公司用持有天香西园的 19%（股本金 2470 万元）的股份为本次质押提供反担保（上虞富士针织有限公司共持有天香西园 33%的股份）。担保责任范围为存款本金、利息和实现债权的费用。

(3) 截止 2009 年 12 月 31 日，公司为全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司向中国银行上虞支行借款 5000 万元，提供了连带责任担保。

3、委托理财情况

报告期内公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

1、2009 年 11 月 7 日公司与浙江省耀江房地产开发有限公司（以下简称“耀江房产”）、武汉市耀江置业有限公司（以下简称“耀江置业”）初步签署股权转让总协议，拟受让耀江房产、耀江置业分别持有耀江神马实业（武汉）有限公司（以下简称“耀江神马”）50%、25%的股权，同时公司支付 1 亿元的保证金。2009 年 12 月 11 日公司与耀江房产、耀江置业进一步签署了股权转让总协议的补充协议，初步拟定本次股权转让总对价款为 36,282.44 万元，其组成成为以下各项之和：与耀江房产及耀江置业补交的注册资本 3,724.65 万元等额的股权转让款+以土地价值折算的股权转让款 30,420 万元+模拟利润为 2,137.79 万元,上述总对价款还需扣除截止 2009 年度末根据相关部门认可的耀江神马实际可分配利润按股权比例分配给出让人的一部分款项+截止到 2009 年 12 月 31 日止耀江神马现有员工劳动产生的应得工资、奖金（包括年总奖）、福利等费用和 2009 年 12 月 31 日后耀江神马不再留用人员解除劳动合同的补偿费。耀江神马应支付给耀江房产的往来款为 3,562.24 万元，该笔款项先由公司借给耀江神马，到时由耀江神马归还给公司。同时公司需在 2009 年 12 月 15 日前支付 2 亿元的股权转让锁定款,支付完股权转让锁定款后耀江神马的控制权即转移给公司。

2、2009年12月30日,公司与浙江五洲建设投资集团有限公司（以下简称“五洲建设”或“出让方”）和安信信托投资股份有限公司（以下简称“安信信托”或“受托方”）签署股权受益权转让合同，合同主要内容如下：安信信托拟发起设立“五洲建设·清远项目股权受益权投资集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），根据安信信托与信托计划项下委托人签署的《资金信托合同》的规定，安信信托（作为受托人）有权以信托资金受让五洲建设持有的清远市五洲实业投资有限公司49.9%的股权受益权，五洲建设同意由安信信托按协议约定向受让方卧龙地产或其指定的第三方转让特定股权受益权并于该等转让完成前持有特定股权。受托人支付给出让方的买断特定股权受益权转让价款，数额为人民币贰亿元整，出让方同意按照合同的约定向受托人转让特定股权受益权；2年后信

托计划到期时受让方溢价受让特定股权受益权，受让方溢价20%受让信托计划持有的特定股权收益权，即受让总价款=转让价款×（1+20%）。受让总价款中相当于转让价款金额部分作为信托计划本金部分由受让方支付（项目公司分配年度红利的，受让方约定受让价格中应扣减受托人实际取得的红利分配），溢价部分由出让方支付。三方一致同意，受托人自股权受益权转让价款(信托资金)交付给出让方之日（含该日）起，出让方将其对股权受益权项下的权利、权益、利益和收益一并转让予受托人，受托人自该日起取得并享有特定股权受益权；受让方及出让方自股权受益权受让价款全额交付给受托人之日（含该日）起，受托人将其对股权受益权项下的权利、权益、利益和收益一并转让予受让方，受让方自该日起取得并享有股权受益权。

•（八）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

（1）关于避免同业竞争的承诺：

公司控股股东卧龙置业承诺：“保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50% 股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。”

公司实际控制人陈建成先生承诺：“保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。”

报告期内公司实际控制人及控股股东均已履行上述承诺。

（2）股权分置改革股东或实际控制人关于公司经营业绩的承诺：

卧龙置业控股股东卧龙控股承诺：公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日的净利润不低于 12,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该

期间实际实现的净利润与 12,000 万元之间的差额部分；公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日期间的净利润不低于 30,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 30,000 万元之间的差额部分。

公司业绩完成情况：

自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日期间的净利润 119,823,123.87 元，低于 12,000 万元，卧龙控股以现金方式已补足其差额 176,876.13 元。

自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日期间的净利润 398,530,808.71 元，卧龙控股已实现不低于 30,000 万元的承诺。

同时，立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了《实际控股股东承诺实际完成情况的专项说明》。

(3) 卧龙置业持有公司股权锁定期安排

卧龙置业持有公司股份，自股权分置改革实施股票复牌日起三十六个月内不得出售或转让。

报告期内，公司控股股东卧龙置业未对公司股份进行出售或转让。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	广东大华德律会计师事务所	立信大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	40万元（不含差旅费）	40万元（不含差旅费）
境内会计师事务所审计年限	2. 5	

广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙），为做大做强会计师事务所，与北京立信会计师事务所有限公司进行合并，合并的形式是以北京立信会计师事务所有限公司为法律存续主体，合并后更名为“立信大华会计师事务所有限公司”，住所地址变更为北京市东城区东长安街10号长安大厦3层，并已完成了相关工商变更登记。

鉴于广东大华德律会计师事务所曾受聘为本公司的审计机构，对本公司业务情况较为熟悉，合并后的“立信大华会计师事务所有限公司”，将成为一家特大型会计师事务所，能以更强有力的资质、更审慎的态度提供更为专业的服务。公司聘任立信大华会计师事务所有限公司为本公司二〇〇九年度审计机构。

上述事项公司已于2010年1月11日召开2010年第一次临时股东大会审议通过。

（十）上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

•（十一）其他重大事项的说明

1、2009 年 1 月 12 日公司下属子公司上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司（以下简称“天香西园”）通过挂牌方式竞得上虞市经济开发区舜江西路西侧改造一号地块，土地性质为商住用地。土地面积为 55,403 平方米，土地使用权出让总金额为人民币 15,180 万元。

2、2009 年 4 月 30 日公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了公司增发 A 股股票的相关事宜，2009 年 11 月 3 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准卧龙地产集团股份有限公司增发股票的批复》（证监许可[2009]1126 号）文件，核准公司公开增发不超过 12,000 万股新股，2009 年 11 月 12 日为公司公开增发股票申购日，2009 年 12 月 2 日公司公开增发共计 72,859,700 股股份在上海登记结算有限责任公司上海分公司完成登记，发行完成后公司总股本变更为 402,859,700 股。公开增发新股于 2009 年 12 月 8 日上市交易，并于 2009 年 12 月 9 日完成工商变更登记。

3、公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人卧龙控股集团有限公司参与公司增发 A 配售，增持公司股份 482,957 股股份，截止到报告期末，公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司及一致行动人卧龙控股集团有限公司合计持有股份占公司总股本的 51.54%。

4、2009 年 12 月 22 日，公司取得国家住房和城乡建设部门颁发的房地产开发一级资质证书。

5、公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司将持有的本公司限售流通股 13,270,000 股股份（占公司总股本的 3.29%）质押给中国进出口银行，股权质押期限自 2009 年 12 月 24 日起至质权人向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理解除质押为止。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
卧龙地产有限售条件的流通股上市公告	《上海证券报》C11 《证券时报》B9	2009-1-7	www.sse.com.cn
卧龙地产第四届董事会第二十五次会议决议公告	《上海证券报》C11 《证券时报》B1	2009-1-8	www.sse.com.cn
卧龙地产董事会关于子公司以挂牌方式取得土地的公告、卧龙地产 2008 年度业绩快报	《上海证券报》C10 《证券时报》B4	2009-1-13	www.sse.com.cn
卧龙地产关于下属子公司对外提供担保的公告、卧龙地产第四届董事会第二十六次会议决议公告	《上海证券报》C7《证 券时报》B4	2009-1-15	www.sse.com.cn
卧龙地产第四届监事会第十二次会议决议公告、卧龙地产第四届董事会第二十七次会议决议公告暨关于召开公司 2008 年度股东大会的通知、卧龙地产年报及摘要	《上海证券报》C11 《证券时报》D8	2009-3-5	www.sse.com.cn
卧龙地产 2008 年度股东大会决议公告、卧龙地产关于 2008 年度报告及摘要的更正公告	《上海证券报》C95 《证券时报》D8	2009-3-26	www.sse.com.cn
卧龙地产 2008 年年度分红派息实施公告	《上海证券报》C8《证 券时报》D20	2009-4-3	www.sse.com.cn
卧龙地产 2009 年第一季度业绩预告	《上海证券报》C67 《证券时报》D9	2009-4-10	www.sse.com.cn
卧龙地产日常关联交易的公告、卧龙地产第一季度季报、卧龙地产第四届监事会第十三次会议决议公告、卧龙地产第四届董事会第二十八次会议决议公告暨关于召开公司 2009 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》C45 《证券时报》D24	2009-4-15	www.sse.com.cn
卧龙地产关于召开 2009 年第一次临时股东大会的第二次通知公告	《上海证券报》141 《证券时报》B4	2009-4-25	www.sse.com.cn
卧龙地产关联交易公告	《上海证券报》C144 《证券时报》D8	2009-4-28	www.sse.com.cn
卧龙地产 2009 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》A23 《证券时报》C16	2009-5-4	www.sse.com.cn
卧龙地产有限售条件的流通股上市公告	《上海证券报》C22 《证券时报》B12	2009-5-19	www.sse.com.cn
卧龙地产第四届董事会第二十九次会议决议公告	《上海证券报》C23 《证券时报》B9	2009-6-2	www.sse.com.cn
卧龙地产第四届董事会第三十次会议决议公告	《上海证券报》C7《证 券时报》D4	2009-6-10	www.sse.com.cn
卧龙地产第四届董事会第三十一次会议决议公告	《上海证券报》C15 《证券时报》B5	2009-6-25	www.sse.com.cn

卧龙地产 2009 年半年度业绩预告	《上海证券报》C19 《证券时报》D8	2009-7-14	www.sse.com.cn
卧龙地产第四届董事会第三十二次会议决议公告、卧龙地产半年报摘要	《上海证券报》18《证 券时报》B20	2009-7-25	www.sse.com.cn
卧龙地产关于公开增发 A 股股票申请获得审核通过的公告	《上海证券报》175 《证券时报》B25	2009-8-29	www.sse.com.cn
卧龙地产第四届董事会第三十三次会议决议公告	《上海证券报》19《证 券时报》B5	2009-9-5	www.sse.com.cn
卧龙地产关于控股股东股权质押公告	《上海证券报》B15 《证券时报》A8	2009-9-25	www.sse.com.cn
卧龙地产关于控股股东一致行动人增持本公司股份计划实施完毕的公告	《上海证券报》B27 《证券时报》B12	2009-9-29	www.sse.com.cn
卧龙地产关于职工监事选举结果的公告、卧龙地产第四届监事会第十五次会议决议公告、卧龙地产第四届董事会第三十四次会议决议公告暨关于召开公司 2009 年第二次临时股东大会的通知	《上海证券报》21《证 券时报》B5	2009-10-10 -	www.sse.com.cn
卧龙地产第三季度季报	《上海证券报》B20 《证券时报》D20	2009-10-22	www.sse.com.cn
卧龙地产更正公告	《上海证券报》A4《证 券时报》C7	2009-10-23	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届监事会第一次会议决议公告、卧龙地产第五届董事会第一次会议决议公告、卧龙地产 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》B93 《证券时报》B9	2009-10-27	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二次会议决议公告	《上海证券报》B63 《证券时报》A9	2009-10-30	www.sse.com.cn
卧龙地产关于中国证监会核准公司增发股票的公告	《上海证券报》B7《证 券时报》D4	2009-11-4	www.sse.com.cn
卧龙地产关于初步签署股权转让协议事宜的公告、卧龙地产增发招股意向书摘要、卧龙地产增发 A 股网上路演公告、卧龙地产增发 A 股网下发行公告、卧龙地产增发 A 股网上发行公告	《上海证券报》B17 《证券时报》A9	2009-11-10	www.sse.com.cn
卧龙地产股票交易异常波动公告、卧龙地产关于控股股东股权解除质押的公告	《上海证券报》B27 《证券时报》D17	2009-11-11	www.sse.com.cn
卧龙地产增发 A 股提示性公告	《上海证券报》B5《证 券时报》A13	2009-11-12	www.sse.com.cn
卧龙地产增发 A 股网下发行结果及网上中签率公告	《上海证券报》B5《证 券时报》A12	2009-11-17	www.sse.com.cn
卧龙地产增发 A 股网上资金申购发行摇号中签结果公告	《上海证券报》B4《证 券时报》A12	2009-11-18	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第三次会议决议公告	《上海证券报》B5《证 券时报》B9	2009-11-25	www.sse.com.cn
卧龙地产股份变动及增发 A 股上市公告书	《上海证券报》B1《证	2009-12-4	www.sse.com.cn

	券时报》A16		
卧龙地产关于控股股东一致行动人增持公司股份（参与公司增发 A 股配售）的公告	《上海证券报》20《证券时报》B4	2009-12-5	www.sse.com.cn
卧龙地产关于签署募集资金专户存储三方监管协议的公告	《上海证券报》B18 《证券时报》B8	2009-12-9	www.sse.com.cn
卧龙地产关于受让耀江神马实业（武汉）有限公司 75% 股权事宜的进展公告、卧龙地产关于完成注册资本变更登记的公告	《上海证券报》26《证券时报》B8	2009-12-12	www.sse.com.cn
卧龙地产关于更换第五届监事会职工代表监事的公告	《上海证券报》B18 《证券时报》B12	2009-12-17	www.sse.com.cn
卧龙地产关于控股股东股权质押公告、卧龙地产关于公司受让清远市五洲实业投资有限公司少数股东股权受益权的公告、卧龙地产关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的公告、卧龙地产第五届董事会第四次会议决议公告暨召开 2010 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》18《证券时报》B9	2009-12-26	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

(一) 审计报告

立信大华审字[2010]002号

卧龙地产集团股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的卧龙地产集团股份有限公司(以下简称卧龙地产)的财务报表,包括2009年12月31日的合并资产负债表及资产负债表,2009年度的合并利润表和利润表、合并股东权益变动表和股东权益变动表和合并现金流量表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是卧龙地产管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，卧龙地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了卧龙地产 2009 年 12 月 31 日的财务状况及 2009 年的经营成果和 2009 年的现金流量。

立信大华会计师事务所

中国注册会计师：

有限公司

中国注册会计师：

北京市东城区东长安街 10 号长安大厦 3 层

二〇一〇年一月十三日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	(一)	977,244,214.36	154,814,688.05
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	32,779,769.00	27,761,276.90
预付款项	(三)	9,988,795.54	9,427,451.54
收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	339,149,540.33	102,063,154.31
买入返售金融资产			
存货	(五)	1,449,228,335.97	1,479,002,846.03
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	47,560,405.43	18,504,098.17
流动资产合计		2,855,951,060.63	1,791,573,515.00
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	(七)	6,014,495.00	5,990,876.00

固定资产	(八)	14,104,019.57	5,354,857.64
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(九)	165,000.00	165,000.00
开发支出			
商誉	(十)	231,449,972.64	248,080,900.75
长期待摊费用	(十一)	-	40,000.00
递延所得税资产	(十二)	55,374,482.22	57,573,816.48
其他非流动资产			
非流动资产合计		307,107,969.43	317,205,450.87
资产总计		3,163,059,030.06	2,108,778,965.87
流动负债:			
短期借款	(十四)	174,990,000.00	70,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(十五)	90,308,990.50	119,310,934.45
预收款项	(十六)	481,872,889.97	142,691,004.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十七)	2,065,041.49	635,390.45
应交税费	(十八)	165,382,728.94	99,861,297.78
应付利息			
应付股利	(十九)	3,240,947.30	34,681,623.44
其他应付款	(二十)	326,226,004.40	429,809,863.13
应付分保账款			

保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(二十一)	370,000,000.00	90,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,614,086,602.60	986,990,114.24
非流动负债：			
长期借款	(二十二)	150,000,000.00	360,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(十二)	25,711,849.12	27,548,215.61
其他非流动负债			
非流动负债合计		175,711,849.12	387,548,215.61
负债合计		1,789,798,451.72	1,374,538,329.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(二十三)	402,859,700.00	330,000,000.00
资本公积	(二十四)	616,798,053.82	44,145,714.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(二十五)	58,213,110.72	52,848,729.79
一般风险准备			
未分配利润	(二十六)	179,034,632.54	77,587,687.28
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,256,905,497.08	504,582,131.60
少数股东权益		116,355,081.26	229,658,504.42
所有者权益合计		1,373,260,578.34	734,240,636.02
负债和所有者权益总计		3,163,059,030.06	2,108,778,965.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		53,984,050.45	640,579.43
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		17,391.80	188,400.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	321,362,922.50	10,035,394.57
存货		9,733,728.06	10,001,277.23
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		385,098,092.81	20,865,651.23
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	1,224,688,661.89	895,774,551.89
投资性房地产		6,014,495.00	5,990,876.00
固定资产		1,315,071.61	1,536,695.87
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		165,000.00	165,000.00
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		-	40,000.00
递延所得税资产		807,973.43	1,341,072.29
其他非流动资产	(三)	772,325,020.53	
非流动资产合计		2,005,316,222.46	904,848,196.05
资产总计		2,390,414,315.27	925,713,847.28
流动负债：			
短期借款		125,000,000.00	70,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		121,950.00	191,668.00
预收款项			
应付职工薪酬		618,583.69	
应交税费		46,670.91	17,874.90
应付利息			
应付股利		18,000.00	33,181,623.44
其他应付款		977,914,890.24	331,903,195.04
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,103,720,094.84	435,294,361.38
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		70,689.90	64,785.15
其他非流动负债			
非流动负债合计		70,689.90	64,785.15
负债合计		1,103,790,784.74	435,359,146.53

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		402,859,700.00	330,000,000.00
资本公积		772,971,120.55	73,505,800.02
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		58,213,110.72	52,848,729.79
一般风险准备			
未分配利润		52,579,599.26	34,000,170.94
所有者权益（或股东权益）合计		1,286,623,530.53	490,354,700.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,390,414,315.27	925,713,847.28

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

2009 年度

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,043,960,407.31	831,993,556.83
其中：营业收入	(二十七)	1,043,960,407.31	831,993,556.83
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		801,370,514.33	659,350,153.21
其中：营业成本	(二十七)	626,463,408.70	529,689,358.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(二十八)	90,848,384.39	58,472,413.44
销售费用	(二十九)	29,157,927.05	13,610,914.06
管理费用	(二十九)	37,632,188.80	27,102,767.97
财务费用	(二十九)	663,632.87	-841,520.93
资产减值损失	(三十)	16,604,972.52	31,316,220.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十一)	23,619.00	59,226.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		242,613,511.98	172,702,629.62
加：营业外收入	(三十二)	2,996,769.65	573,343.18
减：营业外支出	(三十三)	13,591,805.27	4,234,369.27
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		232,018,476.36	169,041,603.53

减：所得税费用	(三十四)	72,806,497.27	49,369,021.65
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		159,211,979.09	119,672,581.88
归属于母公司所有者的净利润		136,511,326.19	102,433,020.38
少数股东损益		22,700,652.90	17,239,561.50
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.41	0.31
（二）稀释每股收益		0.41	0.31
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		159,211,979.09	119,672,581.88
归属于母公司所有者的综合收益总额		136,511,326.19	102,433,020.38
归属于少数股东的综合收益总额		22,700,652.90	17,239,561.50

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司利润表

2009 年度

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	1,065,564.00	11,803,060.60
减：营业成本	(四)	505,495.44	9,602,634.48
营业税金及附加		53,828.43	652,175.80
销售费用		315,000.00	
管理费用		10,619,695.07	6,627,893.10
财务费用		1,332,336.80	-316,303.66
资产减值损失		-956,065.73	283,481.92
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		23,619.00	59,226.00
投资收益（损失以“-”号填列）		64,850,661.82	324,708,749.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		54,069,554.81	319,721,154.31
加：营业外收入		115,805.05	481,261.90
减：营业外支出		2,547.00	7,429.79
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		54,182,812.86	320,194,986.42
减：所得税费用		539,003.61	-880,651.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,643,809.25	321,075,637.66
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.16	0.80
（二）稀释每股收益		0.16	0.80
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		53,643,809.25	321,075,637.66

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2009 年度

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		1,379,885,900.29	420,796,322.71
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(三十六)1	51,478,233.16	98,399,507.09
经营活动现金流入小计		1,431,364,133.45	519,195,829.80
购买商品、接受劳务支付的现金		583,768,871.76	505,570,255.80
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		15,876,673.17	12,902,875.19
支付的各项税费		130,961,197.11	103,666,411.71
支付其他与经营活动有关的现金	(三十六)2	198,203,956.35	89,341,434.37
经营活动现金流出小计		928,810,698.39	711,480,977.07
经营活动产生的现金流量净额		502,553,435.06	-192,285,147.27
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,190.04	11,251.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,190.04	11,251.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,234,087.25	968,528.05
投资支付的现金		527,094,110.00	45,022,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		537,328,197.25	45,990,528.05
投资活动产生的现金流量净额		-537,324,007.21	-45,979,276.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		777,599,519.83	80,076,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		344,990,000.00	210,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,122,589,519.83	290,076,000.00
偿还债务支付的现金		170,000,000.00	85,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		95,389,421.37	39,237,864.45
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			3,000,000.00
筹资活动现金流出小计		265,389,421.37	127,237,864.45
筹资活动产生的现金流量净额		857,200,098.46	162,838,135.55
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		822,429,526.31	-75,426,288.18
加：期初现金及现金等价物余额		154,814,688.05	230,240,976.23
六、期末现金及现金等价物余额	(三十六)4	977,244,214.36	154,814,688.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

2009 年度

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		1,065,564.00	3,703,060.60
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		766,410,615.54	191,189,276.11
经营活动现金流入小计		767,476,179.54	194,892,336.71
购买商品、接受劳务支付的现金		269,718.00	422,327.76
支付给职工以及为职工支付的现金		3,422,477.64	3,192,783.12
支付的各项税费		1,944,167.70	1,691,329.70
支付其他与经营活动有关的现金		107,753,561.71	125,339,984.22
经营活动现金流出小计		113,389,925.05	130,646,424.80
经营活动产生的现金流量净额		654,086,254.49	64,245,911.91
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		2,850,238.94	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,190.04	4,196.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,854,428.98	4,196.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		789,572.30	732,564.05
投资支付的现金		594,914,110.00	164,946,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		772,325,020.53	
投资活动现金流出小计		1,368,028,702.83	165,678,564.05
投资活动产生的现金流量净额		-1,365,174,273.85	-165,674,367.16
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金		777,599,519.83	-
取得借款收到的现金		125,000,000.00	70,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-
筹资活动现金流入小计		902,599,519.83	70,000,000.00
偿还债务支付的现金		70,000,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,168,029.45	2,817,956.95
支付其他与筹资活动有关的现金			3,000,000.00
筹资活动现金流出小计		138,168,029.45	5,817,956.95
筹资活动产生的现金流量净额		764,431,490.38	64,182,043.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		53,343,471.02	-37,246,412.20
加：期初现金及现金等价物余额		640,579.43	37,886,991.63
六、期末现金及现金等价物余额		53,984,050.45	640,579.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表
2009 年度

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益							其他		
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
一、上年年末余额	330,000,000.00	44,145,714.53			52,848,729.79		77,587,687.28		229,658,504.42	734,240,636.02
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	330,000,000.00	44,145,714.53			52,848,729.79		77,587,687.28		229,658,504.42	734,240,636.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	72,859,700.00	572,652,339.29			5,364,380.93		101,446,945.26		-113,303,423.16	639,019,942.32
（一）净利润							136,511,326.19		22,700,652.90	159,211,979.09
（二）其他综合收益	-									
上述（一）和（二）小计	-						136,511,326.19		22,700,652.90	159,211,979.09
（三）所有者投入和减少资本	72,859,700.00	572,652,339.29							-136,004,076.06	509,507,963.23
1. 所有者投入资本	72,859,700.00	572,652,339.29							-136,004,076.06	509,507,963.23
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					5,364,380.93		-35,064,380.93			-29,700,000.00
1. 提取盈余公积					5,364,380.93		-5,364,380.93			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-29,700,000.00			-29,700,000.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	402,859,700.00	616,798,053.82			58,213,110.72		179,034,632.54		116,355,081.26	1,373,260,578.34

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	330,000,000.00	73,505,800.02			49,070,933.02		-21,067,536.33		109,504,857.44	541,014,054.15
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	330,000,000.00	73,505,800.02			49,070,933.02		-21,067,536.33		109,504,857.44	541,014,054.15
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-29,360,085.49			3,777,796.77		98,655,223.61		120,153,646.98	193,226,581.87
(一) 净利润							102,433,020.38		17,239,561.50	119,672,581.88
(二) 其他综合收益	-									
上述(一)和(二)小计	-						102,433,020.38		17,239,561.50	119,672,581.88
(三) 所有者投入和减少资本		-29,360,085.49							102,914,085.48	73,553,999.99
1. 所有者投入资本		-29,360,085.49							102,914,085.48	73,553,999.99
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配					3,777,796.77		-3,777,796.77			
1. 提取盈余公积					3,777,796.77		-3,777,796.77			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	330,000,000.00	44,145,714.53			52,848,729.79		77,587,687.28		229,658,504.42	734,240,636.02

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司所有者权益变动表
2009 年度

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项 储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	330,000,000.00	73,505,800.02			52,848,729.79		34,000,170.94	490,354,700.75
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	330,000,000.00	73,505,800.02			52,848,729.79		34,000,170.94	490,354,700.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	72,859,700.00	699,465,320.53			5,364,380.93		18,579,428.32	796,268,829.78
（一）净利润							53,643,809.25	53,643,809.25
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							53,643,809.25	53,643,809.25
（三）所有者投入和减少资本	72,859,700.00	699,465,320.53						772,325,020.53
1. 所有者投入资本	72,859,700.00	699,465,320.53						772,325,020.53
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					5,364,380.93		-35,064,380.93	-29,700,000.00
1. 提取盈余公积					5,364,380.93		-5,364,380.93	
2. 提取一般风险准备							-29,700,000.00	-29,700,000.00
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	402,859,700.00	772,971,120.55			58,213,110.72		52,579,599.26	1,286,623,530.53

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	330,000,000.00	73,505,800.02			49,070,933.02		-283,297,669.95	169,279,063.09
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	330,000,000.00	73,505,800.02			49,070,933.02		-283,297,669.95	169,279,063.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					3,777,796.77		317,297,840.89	321,075,637.66
（一）净利润							321,075,637.66	321,075,637.66
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							321,075,637.66	321,075,637.66
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					3,777,796.77		-3,777,796.77	
1. 提取盈余公积					3,777,796.77		-3,777,796.77	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	330,000,000.00	73,505,800.02			52,848,729.79		34,000,170.94	490,354,700.75

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(三) 公司基本情况

卧龙地产集团股份有限公司，原名黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司，（以下简称“本公司”）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（“牡丹江水泥”）、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起，采用定向募集方式于 1993 年 7 月设立的股份有限公司，设立时注册资本 15,000 万元。

经中国证券监督管理委员会批准，1999 年 3 月 18 日本公司发行社会公众股 8,000 万股，每股面值人民币 1 元，注册资本增至 23,000 万元。1999 年 4 月 15 日上述社会公众股票在上海证券交易所挂牌上市，股票代码：600173，股票简称：牡丹江。

2007 年 1 月 9 日牡丹江水泥将持有的本公司 55,119,641 股国有法人股股权进行公开司法拍卖，由浙江卧龙置业集团有限公司（公司已更名为浙江卧龙置业投资有限公司，以下简称“卧龙置业”）竞拍取得。

2007 年 1 月 26 日，牡丹江水泥与卧龙置业签订股权转让协议，牡丹江水泥将持有本公司的 56,759,526 股国有法人股股权，转让给卧龙置业。

经本公司 2007 年 2 月 14 日召开的 2007 年第一次临时股东大会批准，本公司以公司全部资产与负债同卧龙置业合法拥有的全部资产与负债进行资产置换。以上重大资产置换已于 2007 年 7 月 18 日获中国证券监督管理委员会批准，文号为证监公司字[2007]111 号，并已完成资产交割。本公司与卧龙置业进行了重大资产置换，并定向发行 10,000 万股人民币普通股用于购买卧龙置业的相关资产，公司注册资本增加到 33,000 万元。

2007 年 9 月 30 日，本公司更名为“浙江卧龙地产股份有限公司”。

2007 年 10 月 16 日，本公司领取了浙江省工商行政管理局注册号为 330000000008831 企业法人营业执照。注册资本为人民币 33,000 万元。注册地为浙江省上虞市经济开发区，公司总部地址在浙江省上虞市经济开发区舜江西路 378 号。

2008 年 1 月 4 日公司更名为“卧龙地产集团股份有限公司”并换领了企业法人营业执照。公司股票代码：600173，股票简称：ST 卧龙。公司总部办公地址变更为浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号。

2008 年 2 月 28 日上海证券交易所批准本公司股票交易撤销特别处理，公司股票简称由“ST 卧龙”改为“卧龙地产”，公司股票代码仍为 600173。

2009 年 4 月 30 日，2009 年第一次临时股东大会决议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准卧龙地产集团股份有限公司增发股票的批复》（证监许可[2009]1126 号文）的核准，公司公开增发 72,859,700 股，注册资本变更为 402,859,700.00 元。2009 年 12 月 9 日公司办理了工商变更，领取了浙江省工商行政管理局注册号为 330000000008831 企业法人营业执照。

资产置换前本公司属水泥制造行业，主要的经营业务包括：水泥生产与销售及机械修配，窑尾余热煤矸石补燃发电。货物及技术进出口（国家禁止项目除外，国营贸易及国家限制项目取得授权或许可后方可经营）。本公司是东北地区较大的水泥生产企业，主导产品牡丹江牌、镜泊湖牌水泥均为国家免检产品和黑龙江省名牌产品。

资产置换后本公司的经营范围：房地产开发与经营。建筑工程、装饰装潢工程设计、施工。物业管理。

本公司母公司为卧龙置业，集团最终母公司为卧龙控股集团有限公司（“卧龙控股”）。最终控制人为陈建成。

（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错

财务报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。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财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（三）外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率（或即期汇率的近似汇率）将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，不改变其记账本位币金额。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算（或即期汇率的近似汇率），折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率（或即期汇率的近似汇率）折算。

（四）计量属性发生变化的报表项目

报告期内无计量属性发生变化的报表项目。本公司在对财务报表项目进行计量时，一般采用历史成本计量。

（五）现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：库存现金、可以随时用于支付的存款以及现金等价物；现金等价物是指：持有的期限短、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。

（六）金融资产和金融负债的核算方法：

(1) 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。

(2) 金融资产和金融负债的确认和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 所转移金融资产的账面价值；

2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确

认金融资产的一部分)之间,

按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

① 终止确认部分的账面价值;

② 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

(4) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债部分直接参考年末活跃市场中的报价,部分采用估值技术等。

(5) 金融资产的减值准备

1) 可供出售金融资产的减值准备:年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(七) 应收款项及坏账准备核算

应收款项指应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款及长期应收款等。应收款项按照实际发生额记账。本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提,本公司对回收有困难的单项金额重大的应收款项,结合实际情况和经验进行减值测试,确定减值损失,相应计提坏账准备。除此之外,期末应收款项按账龄分析法提取坏账准备。

应收款项分类标准说明:

(1) 关联方应收款项是指与本公司构成关联方关系的单位所欠的款项;

(2) 单项金额重大的非关联方欠款是指:应收款项期末余额(包含受非关联方同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算)超过 100 万元或占应收款项余额 10%以上的非关联方款项;

(3) 单项金额不重大但按账龄特征进行组合后该组合的风险较大的非关联方应收款项的是指:单项金额不重大但账龄超过三年的非关联方应收款项;

(4) 其他不重大的应收款项:除已包括在范围“2、3”以外的非关联方的应收款项。

(5) 采用账龄分析法计提坏账准备的比例:根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况和其他相关信息,确定按以下账龄计提坏账准备的具体比例。

估计的损失比率如下:	账龄计提比例
一年以上至二年内(含二年)	10%
二年以上至三年内(含三年)	30%
三年以上至四年内(含四年)	50%
四年以上至五年内(含五年)	80%
五年以上	100%

本公司确认坏账的标准是：

- a. 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。
- b. 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。
- c. 因债务人逾期未履行偿债义务已超过 5 年，且有明显特征表明无法收回的。

（八）存货

本公司存货主要包括：开发成本、开发产品、原材料、包装物及低值易耗品、材料成本差异等。

各类存货的购入和入库按实际成本计价。库存商品和原材料发出按加权平均法计价，开发项目采用个别计价法核算；存货采用永续盘存制。

低值易耗品采用一次摊销法。

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。

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。

期末，存货按成本与可变现净值孰低计价。如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按单个存货项目可变现净值低于成本的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值按正常经营过程中，以估计售价减去估计至完工成本及销售所必须的估计费用的价值确定。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。本公司持有的多于销售合同订购数量的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

本公司本期无需计提存货跌价准备。

（九）长期投资核算方法

（1）初始计量

1) 企业合并形成的长期股权投资同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。非同一控制下的企业合并：公司在购买日按照《企业会计准则第 20 号——企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资

成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及收益确认方法

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不再划分是否属于投资前和投资后被投资单位实现的净利润。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。 本公司本期无需计提长期股权投资减值准备。

(十) 固定资产及累计折旧

(1) 本公司将为生产商品、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资产确认为固定资产。

(2) 固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

(3) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的5%），确定其折旧率。分类折旧率如下：

资产类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40	5%	2.375%
通用设备	5-18	5%	5.28%-19%

资产类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
专用设备	8-18	5%	5.28%-11.875%
运输设备	8	5%	11.875%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

本公司本期无需计提固定资产减值准备。

(十一)在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。本年度已将相关工程应承担的利息资本化，以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

本公司本期无需计提在建工程减值准备。

(十二)投资性房地产

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，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和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的，计入投资性房地产成本。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据是类似房地产的市场价格及其他相关信息。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日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。

(十三) 借款及借款费用

借款初始取得时按成本入账，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借

款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行计算。

（十四）无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

- （1）专利权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；
- （2）商标权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；
- （3）非专利技术法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按 10 年摊销；
- （4）土地使用权按购置使用年限的规定摊销。

在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等的支出为开发阶段支出。除同时满足下列条件的开发阶段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

- 1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售，并在技术上具有可行性；
- 2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- 4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- 5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

期末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。本报告期末计提无形资产减值准备。

（十五）商誉

本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。对于无法准确分摊至各资产组的情况，计入其他长期资产，项目公司开工后，根据当年结转销售面积占项目公司开发项目可销售面积的比例，进行摊销。

（十六）长期待摊费用

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

（十七）维修基金

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项

目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入“管理费用”。

（十八）质量保证金

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留,列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

（十九）收入确认原则

本公司收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，劳务收入和其他收入，其确认原则为：

房地产销售收入：在房产完工并验收入合格，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。

劳务销售收入：以劳务的收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，相关的成本能够可靠地计量为前提。

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。

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；

让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

补贴收入：获得政府有关批准文件并实际收到补贴款项时，确认为补贴收入。

（二十）股份支付

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具,分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。权益工具公允价值的确定方法为：

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内的期（年）末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在等待期内的期（年）末，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照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和相应的负债。后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。在相关负债结算前的期（年）末以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（二十一）职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按

月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

（二十二）预计负债的确认

本公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②该义务的履行可能导致经济利益的流出；③该义务的金额能够可靠地计量。预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（二十三）所得税的会计处理方法

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

（二十四）利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

- ①弥补以前年度亏损；
- ②提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上时可以不再提取；
- ③提取任意盈余公积金；
- ④分配利润。

（二十五）企业合并

①同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并

成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对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，经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差额，计入当期损益。

(二十六) 合并财务报表的编制基础

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。

(二十七) 分部报告

(1) 经营分部确定原则:

本公司以内部组织结构（管理要求、内部报告制度）为依据确定经营分部。确定为经营分部的组成部分均满足以下条件:

- 1) 经营分部能够在日常活动中产生收入、发生费用;
- 2) 管理层能够定期评价经营分部的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩;
- 3) 经营分部能够提供财务状况、经营成果和现金流量等相关会计信息。

(2) 列为报告分部的原则

- 1) 本公司所确定的经营分部中满足下列条件之一的分部列为报告分部:
- 2) 该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10% 或者以上，且大部分收入来源于合并财务报表范围以外。
- 3) 该经营分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或所有亏损分部亏损额的绝对额中较大者的 10% 以上。

- 4) 该经营分部的分部资产占所有分部资产合计额的 10% 或者以上。

本公司除按照上述原则确定报告分部外，还依据某经营业务分部的相关会计信息对财务报表使用者理解本公司财务报告有重要参考作用的，也列为报告分部。

(3) 报告分部的合并

本公司财务报告中列报的经营分部通常在 10 个以内。如经营分部超过 10 个的，则按照以下条件对相同或类似的经营分部合并为一个经营分部予以列报:

- 1) 单项产品或劳务的性质，包括产品或劳务的规格、型号、最终用途;

2)生产过程的性质，包括采用劳动密集或资本密集方式组织生产、使用相同或相类似设备和原材料、采用委托生产或加工方式等；

3)产品或劳务的客户类型，包括大宗客户、零散客户等；

4)销售产品或提供劳务的方式，包括批发、零售、自产自销、委托销售、承包等；

5)生产产品或提供劳务受法律、行政法规的影响，包括经营范围或交易定价限制等。

(二十八)其他综合收益

其他综合收益系反映本公司根据企业会计准则规定未在损益中确认的各项利得和损失扣除所得税影响后的净额。综合收益总额系反映本公司净利润与其他综合收益的合计金额。

(二十九)会计政策与会计估计的变更

本报告期内无会计政策与会计估计的变更。

(三十)前期会计差错更正

本报告期内无前期会计差错更正。

(五) 税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率	备注
营业税	预收房款、应税收入	5%	
土地增值税	土地增值额或预征*1	超率累进税率	
城市维护建设税	应交流转税*2	7%、5%	
教育费附加	应交流转税	3%	
地方教育费附加	应交流转税	2%	
所得税	应纳税所得额*3	25%、20%	
地方教育基金	应税收入	0.10%	
水利基金	应税收入	0.10%	
农业发展基金	应税收入	0.30%	
平抑发展基金	应税收入	0.10%	

*1 土地增值税按预收房款一定比例预缴。武汉卧龙普通住宅按 1%预征，非普通住宅、商铺和车库 3%；嵊州卧龙 1%，住宅面积超过 144 平米的按 2%；绍兴卧龙住宅 1%，其他 2%；银川卧龙面积超过 130 平米且单方售价大于 2934 元的，超过部分计提土地增值税，住房 0.5%,商铺 1%；天香华庭土地增值税预征比率为 2%。

*2 天香华庭 5%，其他公司为 7%。

*3 卧龙物业为微利企业，企业所得税税率为 20%。

(六) 企业合并及合并财务报表

(1) 子公司情况

1、通过同一控制下的企业合并取得的子公司(单位:万元)

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	合计享有的表决权比例	是否合并报表
绍兴市卧龙房地产开发有限公司(以下简称“绍兴卧龙”)	控股子公司	绍兴袍江工业区育贤路	房地产开发经营	10,000	房地产开发、销售	9,500	9,500	95%	95%	是*1
武汉卧龙房地产开发有限公司(以下简称“武汉卧龙”)	全资子公司	武汉东湖开发区珞瑜东路76号卧龙剑桥春天	房地产开发经营	9,809	房地产开发、销售	9,931.81	9,931.81	100%	100%	是*2
银川卧龙房地产开发有限公司(以下简称“银川卧龙”)	全资子公司	银川市兴庆区清和北街12号	房地产开发经营	1,000	房地产开发	1,000	1,000	100%	100%	是*3
绍兴卧龙物业管理有限公司(以下简称“卧龙物业”)	控股子公司	上虞经济开发区	物业管理	300	小区物业管理、厂区物业管理;五金制品、建筑材料、日用百货销售	210	210	70%	70%	是*4
宁波信和置业有限公司(以下简称“宁波信和”)	控股子公司	宁波市鄞州区钟公庙镇飞虹新村	房地产开发经营	USD360	普通住宅的开发、装饰及相关的物业管理服务	16,785.50	14,511.52	68.5%	68.5%	是*5
嵊州卧龙绿都置业有限公司(以下简称“嵊州卧龙”)	全资子公司	嵊州市城南新区官河南路东首	房地产开发经营	9,990	开发、建设、销售面积10万平方米普通住宅及物业管理服务	9,990	17,137.58	100%	100%	是*6
清远市五洲实业投资有限公司(以下简称“清远五洲”)	控股子公司	广东省清远市清城区洲心街道办事处	房地产开发经营	13,000	房地产投资,建筑材料、家具、照明灯饰、金属材料销售;	12,000	12,000	50.1%	50.1%	是*7

*1 绍兴卧龙由卧龙控股与浙江星鹏铜材集团有限公司(“浙江星鹏”)于 2004 年 8 月 5 日共同出资设立,原注册资金 1,000 万元,其中:卧龙控股出资 900 万元,占注册资本 90%;浙江星鹏出资 100 万元,占 10%。2004 年 8 月 25 日,卧龙控股将持有 90%的股权全部转让给卧龙置业。2005 年 4 月 16 日增加注册资本,由 1,000 万元增加到 10,000 万元,其中:卧龙置业增加出资 8,100 万元,仍占注册资本的 90%;浙江星鹏增加出资 900 万元,占 10%。2006 年 10 月 23 日,浙江星鹏将其持股的 5%转让给卧龙置业,转让后卧龙置业出资 9,500 万元,占注册资本 95%;浙江星鹏出资 500 万元,占 5%。从 2007 年 7 月 31 日起,本公司拥有 95%的股权。

*2 武汉卧龙于 2002 年 12 月 24 日由卧龙控股、卧龙控股工会委员会、卧龙置业及李凤仙等 33 名自然人共同出资成立，原注册资金 4,809 万元，其中：卧龙置业出资 500 万元，占 10.397%；卧龙控股出资 2,500 万元，占 51.986%；卧龙控股工会委员会出资 284 万元，占 5.906%；李凤仙等 33 名自然人出资 1,525 万元，占 31.711%。2004 年 8 月，卧龙控股将其出资 2,500 万元全部转让给卧龙置业，转让后卧龙置业出资 3,000 万元，占 62.383%。2005 年 6 月，卧龙置业转让 180 万元给自然人李释星，转让后卧龙置业出资 2,820 万元，占 58.64%。2005 年 12 月 8 日，增加注册资本 5,000 万元，增加后的注册资金为 9,809 万元，其中：卧龙置业出资 5,752 万元，占 58.64%；卧龙控股工会委员会 579.27 万元，占 5.904%；李凤仙等 34 名自然人 3,477.73 万元，占 35.456%。2005 年 12 月 23 日，卧龙控股工会委员会及 30 名自然人股东将其持有的 33.75% 股权转让给卧龙置业。2007 年 4 月 30 日，李释星将持有武汉卧龙 3.74% 股权转让给卧龙置业。转让后卧龙置业出资 9,429.61 万元，占 96.13%，李凤仙等 4 名自然人股东出资 379.39 万元，占 3.87%。于 2007 年 12 月 31 日，本公司拥有 96.13% 的股权。2008 年 6 月 25 日，李凤仙等 4 名自然人股东将持有的 3.87% 股权全部转让给本公司，本公司拥有武汉卧龙 100% 的股权。

*3 银川卧龙 2005 年 10 月 8 日成立，由卧龙置业及卧龙控股出资组建，注册资本 1000 万元。卧龙置业出资 900 万元，占比例 90%。2006 年 11 月 9 日，卧龙置业与卧龙控股签定股权转让协议，卧龙置业受让卧龙控股 10% 的股权，转让后卧龙置业持有 100% 的股权。从 2007 年 7 月 31 日起，本公司拥有 100% 的股权。

*4 卧龙物业 2002 年 9 月 29 日成立，由卧龙置业与卧龙控股出资组建，注册资本 100 万元，卧龙置业出资 30 万元，占注册资本的 30%，卧龙控股占注册资本的 70%。2004 年 8 月 23 日，卧龙控股将其出资的 40 万元转让给卧龙置业，转让后卧龙置业持有 70% 股权。2005 年 5 月，增加注册资本 200 万元，变更后注册资本为 300 万元，卧龙置业出资 210 万元，占注册资本的 70%，卧龙控股出资 90 万元，占注册资本的 30%。从 2007 年 7 月 31 日起，本公司拥有 70% 的股权。

*5 宁波信和原由自然人徐春元、法人英属世界信和投资有限公司（“世界信和”）2002 年 4 月 23 日共同出资组建，公司注册资本为 120 万美元，其中徐春元出资 30 万美元，占注册资本的 25%；世界信和出资 90 万美元，占注册资本的 75%。2003 年 4 月 28 日，徐春元将所持 25% 股权转让给张杏娟，同时张杏娟增加出资 240 万美元，变更后注册资本 360 万美元，其中张杏娟出资 270 万美元，占注册资本 75%；世界信和出资 90 万美元，占注册资本的 25%。

2003 年 12 月 25 日，张杏娟将其出资的 270 万美元转让给卧龙控股；原股东世界信和将其出资的 90 万美元转让给维尔京群岛中国财富控股有限公司（“中国财富”）。变更后，卧龙控股占 75%；中国财富占 25%。2004 年 8 月 28 日，卧龙控股将其 50% 股权转让给卧龙置业。

2006 年 11 月，卧龙控股将 6.5% 股份转让给张杏娟，中国财富将 25% 股份转让给世界信和。2006 年 12 月，卧龙控股将其 18.5% 股权转让给卧龙置业。转让后的股东和股权比例为：卧龙置业出资 246.6 万美元，占 68.5%；世界信和出资 90 万美元，占 25%；张杏娟出资 23.4 万美元，占 6.5%。从 2007 年 7 月 31 日起，本公司拥有 68.5% 的股权。

*6 嵊州卧龙 2002 年 12 月 26 日成立，由嵊州市绿都置业有限公司（后更名为浙江绿都建设集团有限公司“浙江绿都”）、中国财富及 1 名自然人出资组建，注册资本 9,990 万元。其中：浙江绿都出资 1,000 万元，占 10.01%；中国财富出资 6,660 万元，占 66.67%；韩春君出资 2,330 万元，占 23.32%。2004 年 3 月 28 日，中

国财富将其持有的全部股份转让给卧龙置业，转让后卧龙置业持有 66.67% 的股份。

2006 年 12 月 20 日，韩春君和浙江绿都，分别将其持有嵊州卧龙 10.01%、23.32% 的股权转让给卧龙置业，转让后，卧龙置业对嵊州卧龙持有 100% 股权。从 2007 年 7 月 31 日起，本公司拥有 100% 的股权。

*7 清远五洲于 2005 年 9 月 19 日成立，由浙江五洲控股集团有限公司（“浙江五洲”）及陈杏菊出资组建，注册资本 13,000 万元。后来，浙江五洲将注册资本 6,513 万元，占注册资本的 50.1% 转让给卧龙置业。陈杏菊认缴注册资本 300 万元，占注册资本的 2.3%。2007 年 5 月 8 日，陈杏菊将所持有的 2.3% 转让给浙江五洲。从 2007 年 7 月 31 日起，本公司拥有 50.1% 的股权。清远五洲 2008 年 11 月出资 50 万元设立全资子公司清远义乌商贸城经营管理有限公司。

*1、*2、*3、*4、*5、*6、*7 收购为本公司的子公司以前，均受卧龙控股同一方控制，同一控制的最终控制人为陈建成先生。根据中国证监会的意见，上述合并属于同一控制下的企业合并，以 2007 年 7 月 31 日为合并日。由于获得该等公司的股份的对价是将本公司的资产置换，所以没有考虑本公司已置换出资产的公允价值调账问题。

2、通过非同一控制下的企业合并取得的子公司(单位:万元)

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	合计享有的表决权比例	是否合并报表
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司（以下简称“天香华庭”）	全资子公司	上虞市梁湖镇华东村	房地产开发经营	35,000	房地产开发，物业管理，五金建材销售；市政工程；园林绿化工程施工、房屋租赁	35,000	38,726.15	100%	100%	是

天香华庭于 2005 年 1 月 6 日成立，注册资本为 35,000 万元，浙江金科房地产开发有限公司持股 69.84%，浙江正元集团有限公司持股 30.16%。2007 年 8 月，浙江金科房地产开发有限公司将所持股份 69.84% 全部转让给本公司。2009 年 4 月 15 日，浙江正元集团有限公司将所持有的 30.16% 股权转让给本公司，从 2009 年 4 月 15 日起，本公司拥有 100% 的股权。

3、非企业合并方式取得的子公司(单位:万元)

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	合计享有的表决权比例	是否合并报表
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司（以下简称“天香西园”）	全资子公司	上虞市曹娥街道经济开发区	房地产开发经营	13,000	房地产开发；市政工程；园林绿化工程施工；五金、建筑材料销售；物业管理、房屋租赁	13,000	19,451.81	100%	100%	是

天香西园于 2008 年 12 月 22 日成立, 注册资本 13,000 万元, 本公司出资 4,992.40 万元, 占注册资本的 38.4031%。上虞富士针织有限公司出资 4,290.00 万元, 占注册资本的 33%, 绍兴三马袜业有限公司 (“三马袜业”) 出资 717.60 万元, 占注册资本的 5.52%, 杭州工商信托股份有限公司 (“杭工信”) 出资 3,000.00 万元, 占注册资本的 23.0769%。2009 年 5 月 19 日, 上虞市富士针织有限公司将持有天香西园 33% 的股权全部转让给浙江正元袜业有限公司 (“正元袜业”)。

本公司与正元袜业 2009 年 5 月 19 日签署确认书, 正元袜业同意继承原股东上虞市富士针织有限公司在《一致行动协议》及《补充协议》项下的全部权利和义务, 并与本公司一致约定, 双方在天香西园的所有决策上, 为一致行动人, 正元袜业跟随本公司的表决意见表决, 与本公司保持一致, 本公司持有表决权比例 71.4031%。

2009 年 7 月 25 日, 本公司分别与正元袜业和三马袜业签订股权转让协议, 正元袜业和三马袜业分别将其持有天香西园 33% 和 5.52% 的股权转让给本公司, 转让后本公司持有天香西园 76.9231% 的股权;

2009 年 9 月 5 日, 本公司与杭工信签订股权转让协议, 杭工信将其持有天香西园 23.0769% 的股权转让给本公司, 转让后本公司持有天香西园 100% 的股权;

(2) 本年发生增减变动子公司情况

本年未发生此类情况。

(3) 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其纳入合并范围的原因

本年未发生此类情况。

(4) 母公司拥有半数以上表决权, 但未能对其形成控制的被投资单位及其原因

本年未发生此类情况。

(5) 本年合并报表范围的变更情况

本年未发生此类情况。

(6) 子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

本年未发生此类情况。

(7) 作为子公司纳入合并范围的特殊目的主体的业务性质、业务活动等

本公司的子公司没有属于特殊目的的主体。

(8) 未纳入合并范围的、不再纳入合并范围的特殊目的主体的情况

本年未发生此类情况。

(9) 少数股东权益和少数股东损益

项目	年初金额	年末金额
少数股东权益		
1、浙江星鹏	7,081,052.56	9,215,756.89
2、卧龙控股	838,965.42	737,259.92
3、世界信和	7,409,091.83	7,376,152.51
4、张杏娟	1,926,363.87	1,917,799.65
5、浙江五洲	79,862,453.67	97,108,112.29
6、浙江正元集团有限公司	52,414,797.60	---
7、上虞富士针织有限公司	42,926,684.99	---
8、三马袜业	7,180,463.67	---
9、杭工信	30,018,630.81	---
合计	229,658,504.42	116,355,081.26

1、少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额情况

项目	年初金额	年末金额
少数股东权益		
1、世界信和	40,208.17	73,147.49
2、张杏娟	10,454.13	19,018.35
3、卧龙控股	61,034.58	17,470.21
4、浙江五洲	5,117,445.53	---
合计	5,229,142.41	109,636.05

2、从归属于母公司当期损益中扣减的替少数股东承担的超额亏损情况

本公司本年未发生此类情况。

(七) 合并财务报表项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
	人民币金额	人民币金额
库存现金	374,836.34	183,939.59
银行存款	970,513,566.26	148,072,435.67
其他货币资金	6,355,811.76	6,558,312.79
合 计	977,244,214.36	154,814,688.05

其中受限制的货币资金明细如下:

	年末余额	年初余额
按揭保证金	6,355,811.76	6,558,312.79
合 计	6,355,811.76	6,558,312.79

1. 期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 6,355,811.76 元,在使用前需要征得银行同意外,期末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

2. 期末数较期初数增加 822,429,526.31 元,增长 531.23%,主要是预售房款和增发股票增加所致。

(二) 应收账款

1、应收账款构成

种 类	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额 比例%	坏账准备	坏账准 备比例 %	账面余额	占总额 比例%	坏账准备	坏账准 备比例 %
单项金额重大的其他应 收款	14,200,000.00	43.21	---	---	11,582,576.00	41.62	---	---
单项金额不重大但按信 用风险特征组合后该组 合的风险较大的其他应 收款	---	---	---	---	---	---	---	---
其他不重大其他应收款	18,659,669.00	56.79	79,900.00	0.43	16,244,787.00	58.38	66,086.10	0.41
合 计	32,859,669.00	100.00	79,900.00		27,827,363.00	100.00	66,086.10	

2、年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项：

应收款项内容	账面余额	计提比例	坏账准备金额	理由
严骆锴	2,000,000.00	---	---	1 年以内
任烈琴	1,900,000.00	---	---	1 年以内
徐江表	4,800,000.00	---	---	1 年以内
马柏盛	4,500,000.00	---	---	1 年以内
章海青	1,000,000.00	---	---	1 年以内
合 计	14,200,000.00		---	

- 3、无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。
- 4、无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的应收账款。
- 5、本年无实际核销的应收账款。
- 6、年末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
- 7、年末无应收关联方账款款项。
- 8、年末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	欠款金额	账 龄	占应收账款总额的比例%
徐江表	无关联	4,800,000.00	一年以内	14.61
马柏盛	无关联	4,500,000.00	一年以内	13.69
严骆锴	无关联	2,000,000.00	一年以内	6.09
任烈琴	无关联	1,900,000.00	一年以内	5.78
章海青	无关联	1,000,000.00	一年以内	3.04

9、应收账款期末余额比期初余额增加 5,032,306.00 元,增长 18.08%,主要是销售规模扩大、期末公积金及按揭贷款下放时间差所致。

(三) 预付账款

1、账龄分析

账 龄	年末余额		年初余额	
	金 额	占总额比例%	金 额	占总额比例%
1年以内（含1年）	7,778,975.54	77.88	6,457,067.06	68.49
1年至2年（含2年）	116,472.00	1.17	2,970,384.48	31.51
2年至3年（含3年）	2,093,348.00	20.95	---	---
合 计	9,988,795.54	100.00	9,427,451.54	100.00

2、账龄超过 1 年的重要预付款项

项 目	金 额	未及时结算的原因
绍兴大明电力建设有限公司	1,271,083.00	合同未履行完毕

3、年末金额较大的预付款项

(1) 前五名欠款单位合计及比例

债务人	与本公司关系	欠款金额	账 龄	占预付款项总 额的比例%	未结算原因
上虞市舜龙电力电器有限 责任公司	无关联	2,862,016.00	1 年以内	28.65	合同未履行完 毕
绍兴水联供水服务公司	无关联	1,843,647.00	1 年以内	18.46	合同未履行完 毕
清远市土地交易中心	无关联	1,832,287.36	1 年以内	18.34	未取得发票
上虞市便民服务中心	无关联	1,496,092.50	1 年以内	14.98	未取得发票
绍兴大明建设有限公司	无关联	1,271,083.00	2-3 年	12.73	合同未履行完 毕
合计		9,305,125.86		93.16	--

4、年末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

1、其他应收款种类

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	538,344,289.76	97.65	210,438,514.68	39.09	282,534,330.77	89.91	209,629,395.29	74.20
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,757,384.21	0.32	1,094,842.11	62.30	2,958,356.50	0.94	1,860,778.25	62.90
其他不重大其他应收款	11,184,001.03	2.03	602,777.88	5.39	28,746,371.20	9.15	685,730.62	2.39
合计	551,285,675.00	100.00	212,136,134.67		314,239,058.47	100.00	212,175,904.16	

(2) 公司未发生期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内（含1年）	---	---	---	---	---	---	---	---
1年至2年（含2年）	---	---	---	---	---	---	---	---
2年至3年（含3年）	---	---	---	---	---	---	---	---
3年-4年（含4年）	1,089,884.21	62.02	544,942.11	50.00	1,691,156.50	57.17	845,578.25	50.00
4年-5年（含5年）	588,000.00	33.46	470,400.00	80.00	1,260,000.00	42.59	1,008,000.00	80.00
5年以上	79,500.00	4.52	79,500.00	100.00	7,200.00	0.24	7,200.00	100.00
合计	1,757,384.21	100	1,094,842.11		2,958,356.50	100	1,860,778.25	

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款为账龄三年以上的应收款。

3、年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款。

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例%	理由
上虞绿地房地产开发有限公司	203,803,708.01	203,803,708.01	100	公司已注销
上虞市震旦新合纤有限公司	5,024,920.00	5,024,920.00	100	公司已注销
浙江绿都建设集团有限公司	13,098,866.72	1,309,886.67	10	1-2年
上虞市国土资源局	8,780,000.00	---	---	不计提
姚一峰	1,153,555.40	300,000.00	30	1-3年
中山市财富服装有限公司	2,000,000.00	---	---	1年以内
浙江绿城物业公司	1,483,239.63	---	---	1年以内
浙江省耀江房地产开发有限公司	300,000,000.00	---	---	1年以内
浙江五洲建设投资集团有限公司	3,000,000.00	---	---	清远五洲股东
	538,344,289.76	210,438,514.68		

4、本年无实际核销的其他应收款。

5、年末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、年末无其他应收关联方款项。

7、年末其他应收款中欠款金额前五名：

债务人名称	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款 总额的比例%
浙江省耀江房地产开发有限公司	无关联	股权锁定款	300,000,000.00	2009 年	54.42
上虞绿地房地产开发有限公司	无关联	往来	203,803,708.01	2007 年	36.97
浙江绿都建设集团有限公司	无关联	往来	13,098,866.72	2008 年	2.38
上虞市国土资源局	无关联	保证金	8,780,000.00	2005 年/2007 年	1.59
上虞市震旦新合纤有限公司	无关联	往来	5,024,920.00	2007 年	0.91
合计			530,707,494.73		

8、本年未发生不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

9、年末未发生以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

10、其他应收款年末余额比年初余额增加 237,046,616.53 元，增加比例为 75.44%，主要是本期与公司间的往来款项增加所致。

(五) 存货及存货跌价准备

1、 存货明细

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,264,432,762.56	---	1,264,432,762.56	1,207,644,340.28	---	1,207,644,340.28
开发产品	184,690,783.41	---	184,690,783.41	271,215,148.58	---	271,215,148.58
拟开发土地	---	---	---	---	---	---
出租开发产品	---	---	---	---	---	---
原材料	104,790.00	---	104,790.00	67,520.00	---	67,520.00
低值易耗品	---	---	---	75,837.17	---	75,837.17
合计	1,449,228,335.97	---	1,449,228,335.97	1,479,002,846.03	---	1,479,002,846.03

其中：年末余额中有账面价值人民币 70,007 万元的存货用于担保，存货的抵押情况见附注十承诺事项

(三) 1、 抵押资产情况。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资额 (万元)	年末余额	年初余额
金湖湾	2006 年 08 月	2010 年 12 月	104,897.00	162,180,066.96	286,036,129.71
清雅园	2006 年 05 月	2007 年 11 月 2010 年 06 月	8,363.54	4,898,011.95	4,198,524.45
宁波信和*	---	---	85,691.70	268,318,792.32	268,318,792.32
剑桥春天	2004 年 03 月	2009 年 12 月	54,262.46	---	55,793,111.74
五洲世纪城	2007 年 10 月	2017 年 12 月	317,484.00	189,253,858.39	181,697,569.05
天香华庭	2005 年 10 月	2011 年 12 月	144,000.00	462,589,323.45	411,190,213.01

长春卧龙地产	---	---	---	160,000.00	160,000.00
清远凤凰山	---	---	---	250,000.00	250,000.00
大三角工业区	---	---	---	200,000.00	---
天香西园	2009 年 5 月	2010 年 10 月	45,000.00	176,582,709.49	---
合计				1,264,432,762.56	1,207,644,340.28

*宁波市政府对宁波信和地块所在区域整体规划调整，尚无法进行开发，存在政府以土地置换或现金方式对其进行补偿的可能。

(2)开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	年末数
望江楼	125,327.00	---	125,327.00	---
中医院商住楼	321,862.00	---	321,862.00	---
卧龙花园一期	90,700.00	---	---	90,700.00
卧龙花园二期	139,904.00	---	---	139,904.00
流星花园一期	104,583.09	---	---	104,583.09
工业厂房	8,788,540.97	---	---	8,788,540.97
天香华庭	82,807,719.90	64,052,192.02	140,525,581.17	6,334,330.75
山水绿都	58,731,003.69	2,978,344.82	21,688,666.70	40,020,681.81
剑桥春天	32,505,515.34	105,992,972.95	116,494,618.75	22,003,869.54
五洲世纪城	---	104,908,870.42	77,035,782.55	27,873,087.87
金湖湾	87,599,992.59	260,074,478.08	268,339,385.29	79,335,085.38
合计	271,215,148.58	538,006,858.29	624,531,223.46	184,690,783.41

2、计入存货成本的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年确认资本化金额的资本化率
			本年转入存货额	其他减少		
金湖湾	21,346,707.77	12,091,280.00	10,164,658.70	---	23,273,329.07	7.27%
山水绿都	1,498,957.96	---	362,814.10	---	1,136,143.86	---
宁波信和	43,570,698.45	---	---	---	43,570,698.45	---
天香华庭	8,655,620.71	25,610,045.22	7,563,427.38	---	26,702,238.55	6.21%
剑桥春天	9,527,380.90	2,625,000.00	9,586,545.70	---	2,565,835.20	---
清雅园	1,274,617.02	---	---	---	1,274,617.02	---
天香西园	---	904,500.00	---	---	904,500.00	4.86%
五洲商贸城	---	791,038.94	---	---	791,038.94	5.94%
合计	85,873,982.81	42,021,864.16	27,677,445.88	---	100,218,401.09	---

3、存货的其他说明：

期末存货不存在减值迹象，本期未计提减值准备。

(六) 其他流动资产

项 目	内容或性质	年末余额	年初余额
营业税	按预收房款预征税金	24,027,984.02	7,134,550.25
城建税	按预收房款预征税金	1,500,430.03	467,789.63
教育费附加	按预收房款预征税金	1,171,891.51	245,665.41
水利建设费	按预收房款预征税金	479,963.46	106,690.30
地方教育基金	按预收房款预征税金	28,814.47	111,062.12
土地增值税	按预收房款预征税金	7,969,420.77	5,000,755.00
平抑副食品价格基金	按预收房款预征税金	90.00	36,000.70
所得税	按预收房款预征税金	12,381,721.17	5,365,584.06
堤防工程修建维护管理	按预收房款预征税金	90.00	36,000.70
合 计		47,560,405.43	18,504,098.17

期末较期初增加 29,056,307.26 元，增长 157.03%，原因为期末预收房款余额增加。

(七) 投资性房地产

采用公允价值模式后续计量投资性房地产：

项目	年初公允价值	本年增加额			本年减少额		年末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变 动损益	处置	转为自用 房地产	
1. 成本合计	5,731,735.41						5,731,735.41
(1) 房屋、建筑物	5,731,735.41						5,731,735.41
2. 公允价值变动合计	259,140.59			23,619.00			282,759.59
(1) 房屋、建筑物	259,140.59			23,619.00			282,759.59
3. 投资性房地产账面价值合计	5,990,876.00			23,619.00			6,014,495.00
(1) 房屋、建筑物	5,990,876.00			23,619.00			6,014,495.00

公允价值变动根据厦门市大学资产评估有限公司出具的厦大评估报字【2010】第 ZJ001 号评估报告认定。

(八) 固定资产及累计折旧

1、 固定资产原价

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
通用设备	1,656,377.96	123,797.00	19,396.00	1,760,778.96
运输设备	4,521,535.10	9,277,900.00	---	13,799,435.10
其他设备	1,512,797.35	521,337.17	41,318.30	1,992,816.22
合计	7,690,710.41	9,923,034.17	60,714.30	17,553,030.28

其中：本年未发生由在建工程转入固定资产情况。

年末无抵押或担保的固定资产。

2、 累计折旧

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
通用设备	246,638.02	310,118.59	16,471.36	540,285.25
运输设备	1,361,430.60	534,849.64	---	1,896,280.24
其他设备	727,784.15	314,328.83	29,667.76	1,012,445.22
合 计	2,335,852.77	1,159,297.06	46,139.12	3,449,010.71

3、 固定资产减值准备

期末固定资产未出现可变现净值低于账面成本的情形，因此未计提减值准备。

4、 固定资产账面价值

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
通用设备	1,409,739.94	123,797.00	313,043.23	1,220,493.71
运输设备	3,160,104.50	9,277,900.00	534,849.64	11,903,154.86
其他设备	785,013.20	521,337.17	325,979.37	980,371.00
合计	5,354,857.64	9,923,034.17	1,173,872.24	14,104,019.57

5、 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

6、 本公司年末通过经营租赁租出固定资产。

7、 年末无暂时闲置的固定资产。

8、 年末未办妥产权证书的固定资产

项 目	账面原价	累计折旧	账面价值	未办妥产权证书的原因
运输设备	8,673,000.00	---	8,673,000.00	2009 年 12 月购入,手续正在办理之中

9、 本公司年末无准备处置的固定资产。

10、 固定资产年末余额比年初余额增加 9,862,319.87 元，增长比例为 128.24%，增加原因为运输设备增加。

累计折旧年末余额比年初余额增加 1,113,157.94 元，增长比例为 47.66%，增加原因为正常计提固定资

产折旧。

11、本期固定资产中无资产用于抵押或担保。

(九) 无形资产

项目	取得方式	年初余额	本期增加额	本期减少额	年末余额	剩余摊销年限
一、原价合计		165,000.00	---	---	165,000.00	
明源销售软件	购买	165,000.00	---	---	165,000.00	
二、累计摊销额		---	---	---	---	
明源销售软件	购买	---	---	---	---	
三、无形资产减值准备累计金额合计		---	---	---	---	
明源销售软件	购买	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计		165,000.00	---	---	165,000.00	
明源销售软件	购买	165,000.00	---	---	165,000.00	

因该项无形资产无明确使用年限，持续期间不予摊销。本公司进行了减值测试，不存在减值情形。

(十) 商誉

被投资单位名称	年初余额	本年变动		年末余额	商誉减值准备
		本年增加	本年减少		
宁波信和	124,704,091.33	---	---	124,704,091.33	---
嵊州卧龙	34,440,170.49	---	---	34,440,170.49	17,551,383.80
天香华庭	118,753,257.98	---	---	118,753,257.98	28,896,163.36
合计	277,897,519.80	---	---	277,897,519.80	46,447,547.16

商誉价值年末数比年初数减少 16,630,928.11 元，减少比例为 6.70%，减少原因为根据已售面积占项目总可售面积的比例分摊商誉。

(十一) 长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
人才引进费	40,000.00		40,000.00		---	
合计	40,000.00		40,000.00		---	

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、已确认的递延所得税资产

项 目	年末余额	年初余额
(1) 坏帐准备	52,686,257.08	53,060,077.57
(2) 可弥补亏损	1,308,711.94	3,840,752.87
(3) 开办费	666,953.46	672,986.04
(4) 内部销售损益抵消产生	712,559.74	---
合 计	55,374,482.22	57,573,816.48

引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
坏账准备	210,745,028.32
可弥补亏损	5,234,847.76
开办费	2,667,813.84
内部销售损益抵销产生	2,850,238.96
合 计	221,497,928.88

本公司不存在由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，而未确认递延所得税资产的情况。

2、已确认的递延所得税负债

项 目	年末余额	年初余额
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	25,641,159.22	27,483,430.46
根据公允价值变动调整投资性房地产	70,689.90	64,785.15
合 计	25,711,849.12	27,548,215.61

引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异金额。

项 目	暂时性差异金额
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	102,564,636.88
根据公允价值变动调整投资性房地产	282,759.60
合 计	102,847,396.48

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定，企业合并形成母子公司关系的，母公司应当编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。天香华庭及清远五洲的存货在合并报表中按公允价值列示，与账面成本形成差异，故确认为递延所得税负债。

(十三) 资产减值准备

项 目	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	212,241,990.26	---	25,955.59	---	212,216,034.67
商誉减值准备	29,816,619.05	16,630,928.11	---	---	46,447,547.16
合 计	242,058,609.31	16,630,928.11	25,955.59	---	258,663,581.83

(十四) 短期借款

1、 短期借款构成

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	---	70,000,000.00
保证借款	174,990,000.00	---
合 计	174,990,000.00	70,000,000.00

2、 本公司无逾期的短期借款。

3、 短期借款年末余额比年初余额增加 104,990,000.00 元，增加比例为 149.99%，增加原因为保证借款增加。

4、 短期借款的其他说明

(1) 公司于 2009 年 6 月 15 日，卧龙控股以持有的卧龙电气集团股份有限公司的无限售流通股股票 740 万股作为质押，天香华庭向杭州工商信托股份有限公司借款 4,999 万元，期限为 2009 年 6 月 15 日至 2010 年 6 月 15 日止，利率为 9%。

(2) 公司于 2009 年 10 月 29 日，卧龙控股和实际控制人陈建成提供最高额保证，本公司向浙商银行股份有限公司绍兴支行借款 12500 万元，期限为 2009 年 10 月 28 日至 2010 年 10 月 28 日止，利率为 5.8410%。

(十五) 应付账款

	年末余额	年初余额
一年以内	81,492,368.00	84,245,829.57
一年以上至二年以内	8,012,614.97	34,653,067.53
二年以上至三年以内	530,203.18	377,782.00
三年以上者	273,804.35	34,255.35
合 计	90,308,990.50	119,310,934.45

- 1、年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、年末余额中无欠关联方款项。
- 3、账龄超过一年的大额应付账款：

债权人	金额	未偿还原因	备注
预提工程款	10,200,408.93	按工程进度预估的工程款	

账龄超过 1 年的大额应付账款的金额在 100 万元以上的应付账款。

- 4、应付账款年末余额比年初余额减少 29,001,943.95 元，减少比例为 24.31%，减少原因为结算了工程款。
- 5、账龄超过两年的大额预付款主要是未到期的质量保证金。

(十六) 预收账款

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	479,075,522.97	138,165,037.99
一年至二年以内	2,797,367.00	4,525,967.00
合 计	481,872,889.97	142,691,004.99

- 1、年末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、年末余额中无预收关联方款项。
- 3、账龄超过一年的大额预收账款

客户名称	金额	未结转原因	备注
杜明浩	2,700,000.00	合同未付清	

- 4、预收账款年末余额比年初余额增加 339,181,884.98 元，增加比例为 237.70%，增加原因为天香西园、天香华庭项目预售增加导致期末预收账款余额增加。
- 5、预收账款按房地产项目明细列示如下：

项目名称	年初余额	年末余额	预计竣工时间	预售比例%
剑桥春天	36,000,695.70	90,001.00		
山水绿都	1,421,590.29	99,007.29		
天香华庭	31,628,893.00	181,092,561.00	2010 年	71.72
金湖湾	73,639,826.00	28,724,481.00		
五洲商贸城A区	---	381,579.00		
天香西园	---	270,047,397.00	2010 年	56.79
合计	142,691,004.99	480,435,026.29		

(十七) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬

项 目	年初余额	本年增加	本年支付	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	533,832.33	14,377,196.85	12,957,268.79	1,953,760.39
(2) 职工福利费	---	1,961,437.52	1,961,437.52	---
(3) 社会保险费	---	814,915.22	813,034.56	1,880.66
(4) 住房公积金	---	142,962.00	132,612.00	10,350.00
(5) 工会经费和职工教育经费	101,558.12	9,812.62	12,320.30	99,050.44
(6) 非货币性福利	---	---	---	---
(7) 因解除劳动关系给予的补偿	---	---	---	---
(8) 其 他	---	---	---	---
其中：以现金结算的股份支付	---	---	---	---
合 计	635,390.45	17,306,324.21	15,876,673.17	2,065,041.49

2、应付职工薪酬中余额中无属于拖欠性质或工效挂钩的部分。

3. 应付职工薪酬年末余额比年初余额增加 1,429,651.04 元，增加比例为 225.00%，增加原因为本期营业收入增加，相应提高工资所致。

(十八) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额	计缴标准
营业税	29,191,232.42	2,349,149.95	见附注五
城建税	1,851,715.93	181,896.39	见附注五
土地增值税	12,032,830.43	2,521,048.88	见附注五
企业所得税	120,813,084.61	94,575,772.02	见附注五
土地使用税	11,262.11	311,238.75	
印花税	4,069.87	3,991.31	
个人所得税	156,292.25	117,731.92	
教育费附加	817,986.37	-306,734.95	见附注五
水利基金	433,589.28	59,657.30	见附注五
地方教育发展费	66,472.79	38,936.57	见附注五

平抑基金	4,192.88	8,609.64	见附注五
合计	165,382,728.94	99,861,297.78	

应交税费年末余额比年初余额增加 65,521,431.16 元，增加比例为 65.61%，主要原因为本期营业收入及预收账款较上年大额增加，相应增加企业所得税、营业税等税金。

(十九) 应付股利

投资者名称或类别	年末余额	年初余额	超过一年未付原因
卧龙控股集团有限公司	---	31,682,700.00	
浙江星鹏铜材集团有限公司	3,222,947.30	1,500,000.00	1 年以内
中国工商银行牡丹江分行	9,000.00	---	
七台河市建筑有限责任公司	4,500.00	---	
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	4,500.00	---	
范志龙	---	493,200.00	
王彩萍	---	331,750.00	
王希全	---	161,450.00	
杜秋龙	---	161,450.00	
郭晓雄	---	161,450.00	
谢俊虎	---	161,450.00	
王建乔	---	7,400.88	
滕百欣	---	1,900.00	
邱跃	---	10,308.44	
陈永苗	---	8,564.12	
合计	3,240,947.30	34,681,623.44	

应付股利年末余额比年初余额减少 31,440,676.14 元，减少比例为 90.66%，减少原因为支付了股利。

(二十) 其他应付款

	年末余额	年初余额
一年以内	59,821,266.37	73,992,217.80
一年以上至二年以内	2,334,120.50	72,577,903.90
二年以上至三年以内	5,512,501.53	49,892,117.39
三年以上	258,558,116.00	233,347,624.04
合 计	326,226,004.40	429,809,863.13
其中：预提费用	4,468,212.45	

1、年末余额中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项：

单位名称	年末余额	年初余额
卧龙控股	160,802,076.52	243,394,023.04
合 计	160,802,076.52	243,394,023.04

2、年末余额中欠关联方款项为 160,802,076.52 元，占其他应付款年末余额 49.29%。

3、账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金额	未偿还原因	备注
卧龙控股	160,058,069.62	*	
浙江亚厦房产集团有限公司	60,500,000.00	*	
浙江五洲控股集团有限公司	34,000,000.00	合同约定	
浙江星鹏铜材有限公司	8,500,000.00	往来款	

账龄超过一年的大额其他应付款的金额在 100 万元以上。

* 三年以上未付款原因为该往来款用于宁波富士居项目，该项目由于城市规划的原因尚未开发，故未还款。

4、金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备 注
卧龙控股	160,802,076.52	往来款	
浙江亚厦房产集团有限公司	60,500,000.00	往来款	
浙江五洲控股集团有限公司	34,000,000.00	往来款	
合 计	255,302,076.52		

金额较大的其他应付款为占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目。

5、按费用类别列示预提费用

费用类别	年末余额	年初余额	年末结余原因
预提工程款	4,468,212.45	---	未结算

预提工程款为供应商来发票前，依据合同及签证单金额预提工程款；

6、其他应付款年末余额比年初余额减少 103,583,858.73 元，减少比例为 24.10%，减少原因为偿还了往来款。

（二十一）一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
长期借款	370,000,000.00	90,000,000.00
合 计	370,000,000.00	90,000,000.00

1、一年内到期的长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	370,000,000.00	90,000,000.00
合 计	370,000,000.00	90,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年末余额		年初余额	
			利率	人民币	利率	人民币
中国工商银行股份有限公司新建支行	2007-8-28	2010-7-15	7.2%	50,000,000.00	---	---
中国工商银行股份有限公司新建支行	2007-8-28	2010-8-10	7.2%	50,000,000.00	---	---
中国工商银行股份有限公司新建支行	2008-2-29	2010-4-15	7.56%	50,000,000.00	---	---
中国工商银行股份有限公司新建支行	2008-4-11	2010-1-15	8.316%	10,000,000.00	---	---
中国银行股份有限公司上虞分行	2008-11-25	2010-9-26	6.8175%	20,000,000.00	---	---
中国银行股份有限公司上虞分行	2008-10-30	2010-9-26	6.8175%	20,000,000.00	---	---
中国工商银行股份有限公司上虞支行	2008-12-2	2010-1-15	5.67%	40,000,000.00	---	---
中国银行股份有限公司上虞支行	2009-2-26	2010-9-26	5.454%	10,000,000.00	---	---
中国工商银行绍兴市城东支行	2007-7-6	2010-4-10	6.75%	50,000,000.00	---	---
中国工商银行绍兴市城东支行	2007-6-14	2010-5-10	6.75%	70,000,000.00		
中国工商银行绍兴市城东支行	2006-8-3	2009-7-20	---	---	6.63%	40,000,000.00
上虞农村合作银行梁湖支行	2007-07-25	2009-07-01	---	---	8.0748%	50,000,000.00
合计				370,000,000.00		90,000,000.00

2、本公司无逾期借款。

3、有关期末资产抵押借款情况详见十承诺事项（三）1、抵押资产情况。

4、期末余额比期初余额增加 280,000,000.00 元，增加 311.11%，主要原因为本期增加了一年内到期的长期借款。

（二十二）长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	100,000,000.00	360,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	---
合 计	150,000,000.00	360,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年末余额		年初余额	
			利率	人民币	利率	人民币
中国建设银行上虞市支行	2009-10-15	2011-10-14	4.96%	100,000,000.00	---	---
杭州工商信托股份有限公司	2009-6-30	2011-6-30	9.5%	50,000,000.00	---	---
中国工商银行股份有限公司新建支行	---	---	---	---	7.20%	100,000,000.00
中国工商银行股份有限公司新建支行	---	---	---	---	7.56%	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司新建支行	---	---	---	---	8.3160%	10,000,000.00
中国银行股份有限公司上虞分行	---	---	---	---	6.8175%	20,000,000.00
中国银行股份有限公司上虞分行	---	---	---	---	6.8175%	20,000,000.00
中国工商银行股份有限公司上虞支行	---	---	---	---	5.67%	40,000,000.00
中国工商银行股份有限公司绍兴市城东支行	---	---	---	---	6.75%	50,000,000.00
中国工商银行股份有限公司绍兴市城东支行	---	---	---	---	6.75%	70,000,000.00
合计				150,000,000.00		360,000,000.00

- 1、长期借款年末余额比年初余额减少 210,000,000.00 元，减少比例为 58.33%，减少原因为转入了一年以内到期的长期借款。
- 2、有关期末资产抵押借款情况详见十承诺事项（三）1、抵押资产情况。

（二十三）股本

本公司已注册发行及实收股本如下：

	期初数	本次变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	330,000,000	72,859,700				72,859,700	402,859,700

经中国证券监督管理委员会《关于核准卧龙地产集团股份有限公司增发股票的批复》（证监许可[2009]1126号文）的核准，本公司增发新股72,859,700股，广东大华德律会计师事务所对公司实收资本已出具的华德验字[2009]111号《验资报告》。

（二十四）资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	44,145,714.53	699,465,320.53	126,812,981.24	616,798,053.82
（1）投资者投入的资本	44,145,714.53	699,465,320.53	126,812,981.24	616,798,053.82
（2）同一控制下企业合并的影响	---	---	---	---
合 计	44,145,714.53	699,465,320.53	126,812,981.24	616,798,053.82

资本公积年末余额比年初余额增加 572,652,339.29 元，增加比例为 1,297.19%，增加原因为：

- 1、发行新股股本溢价 699,465,320.53 元；
- 2、因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调减资本公积 126,812,981.24 元，其中，因收购天香华庭少数股东股权减少 61,318,791.10 元；因收购天香西园少数股东股权减少 65,494,190.14 元。

(二十五) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	52,848,729.79	5,364,380.93	---	58,213,110.72
合 计	52,848,729.79	5,364,380.93	---	58,213,110.72

盈余公积年末余额比年初余额增加 5,364,380.93 元，增加比例为 10%，增加原因为计提法定盈余公积。

(二十六) 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
上年年末余额	77,587,687.28	
加：会计政策变更	---	
前期差错更正	---	
本年年初余额	77,587,687.28	
加：本年归属于母公司的净利润	136,511,326.19	
减：提取法定盈余公积	5,364,380.93	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积	---	
应付普通股股利	29,700,000.00	2008 年末每 10 股送 0.90 元现金红利
转作股本的普通股股利	---	
加：其他转入	---	
加：盈余公积弥补亏损	---	
本年年末余额	179,034,632.54	

(二十七) 营业收入及营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,043,399,563.31	831,339,112.75
其他业务收入	560,844.00	654,444.08
营业成本	626,463,408.70	529,689,358.42

1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	本年金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	1,040,816,797.30	624,531,223.46	828,781,364.10	529,336,373.00
其他业务	2,582,766.01	1,873,878.80	2,557,748.65	---
合计	1,043,399,563.31	626,405,102.26	831,339,112.75	529,336,373.00

2、按产品类别列示主营业务收入、主营业务成本

项目	本年金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 开发产品	1,040,816,797.30	624,531,223.46	828,781,364.10	529,336,373.00
剑桥春天	190,313,626.00	116,494,618.75	90,421,470.50	31,006,062.06
山水绿都	15,461,045.00	21,688,666.70	28,558,310.00	32,103,673.15
天香华庭	272,807,656.30	140,525,581.17	312,651,815.00	213,229,398.31
清雅园	---	---	12,907,506.30	7,571,086.10
中医院商住楼等	738,000.00	447,189.00	---	---
上虞工业厂房	---	---	11,441,680.80	9,548,158.70
金湖湾	409,438,607.00	268,339,385.29	372,800,581.50	235,877,994.68
五洲商贸城	152,057,863.00	77,035,782.55	---	---
(2) 其他	2,582,766.01	1,873,878.80	2,557,748.65	---
合计	1,043,399,563.31	626,405,102.26	831,339,112.75	529,336,373.00

3、按地区类别列示主营业务收入，主营业务成本

地区	本年金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华东地区	700,765,643.31	432,874,700.96	727,717,071.67	490,460,715.20
华中地区	190,313,626.00	116,494,618.75	90,714,534.78	31,304,571.70
西北地区	---	---	12,907,506.30	7,571,086.10
华南地区	152,320,294.00	77,035,782.55	---	---
合计	1,043,399,563.31	626,405,102.26	831,339,112.75	529,336,373.00

4、公司向前五名客户的主营业务收入情况

客户名称	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
毛俊松	31,900,014.00	3.06%
肖雅宁	7,187,942.00	0.69%
谢创烽	5,706,861.00	0.55%
严哲辰	5,598,864.00	0.54%
严骆锴	5,145,390.00	0.49%

5、毛利率：

产品类别	2009年度	2008年度
商品房销售	40.00%	36.13%

(二十八) 营业税金及附加

项目	计税标准	本年金额	上年金额
营业税	见附注五	52,222,154.64	41,620,390.19
城市维护建设税	见附注五	3,383,070.51	2,600,775.51
教育费附加	见附注五	1,832,633.03	1,604,881.92
地方教育发展费	见附注五	626,012.77	476,137.55
土地增值税	见附注五	32,081,697.35	11,444,025.18
水利基金	见附注五	702,816.09	726,203.09
合计		90,848,384.39	58,472,413.44

营业税金及附加本年金额比上年金额增加 32,375,970.95 元，增加比例为 55.37%，增加原因为：本期营业收入增加及土地增值税清算所致。

(二十九) 销售费用、管理费用、财务费用

销售费用

项目	本年金额	上年金额
销售费用	29,157,927.05	13,610,914.06
合计	29,157,927.05	13,610,914.06

本期比上年同期增加 15,547,012.99 元，上升 114.22%，主要原因是广告费及销售代理费大幅增加所致。

管理费用

项目	本年金额	上年金额
管理费用	37,632,188.80	27,102,767.97
合计	37,632,188.80	27,102,767.97

本期比上年同期增长 10,529,420.83 元，上升 38.85%，主要原因是经营规模扩大相应工资、差旅费、人才引进费等增加所致。

财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	1,074,906.25	361,851.40
减:利息收入	1,225,777.79	1,285,025.83
汇兑损失	---	---
减:汇兑收益	---	---
其他	814,504.41	81,653.50
合计	663,632.87	-841,520.93

期末较上年增加 1,505,153.80 元，主要原因为母公司借款利息支出增加。

(三十) 资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
1、坏账损失	-25,955.59	1,499,601.20
2、商誉减值损失	16,630,928.11	29,816,619.05
合 计	16,604,972.52	31,316,220.25

本期较上期减少 14711247.73 元，减少 46.98%，主要原因为本期减少了商誉的摊销。

(三十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年金额	上年金额
投资性房地产	23,619.00	59,226.00
合 计	23,619.00	59,226.00

(三十二) 营业外收入

项 目	本年金额	上年金额
1、非流动资产处置利得合计	3,189.66	
其中：固定资产处置利得	3,189.66	
无形资产处置利得		
2、非货币性资产交换利得		
3、债务重组利得		
4、接受捐赠利得		
5、政府补助	244,443.00	304,197.00
6、罚款收入	18,593.00	6,202.70
7、违约金	11,436.00	12,000.00
8、其他	2,618,107.99	250,943.48
9、退房定金	20,000.00	
10、无法支付的款项	81,000.00	
合 计	2,996,769.65	573,343.18

营业外收入本年金额比上年金额增加 2,423,426.47 元，增加比例为 422.68%，增加原因主要为天香西园拆除旧房取得收入 2,355,000.00 元。

本年其他 2,618,107.99 元，主要是拆除旧房取得收入 2,355,000.00 元。

(三十三) 营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
1、非流动资产处置损失合计	10,084.39	35,131.78
其中：固定资产处置损失	10,084.39	35,131.78
无形资产处置损失	---	---
2、非货币性资产交换损失	---	---
3、债务重组损失	---	---
4、对外捐赠支出	105,000.00	834,223.00
其中：公益性捐赠支出	---	834,223.00
5、非常损失	---	---
6、盘亏损失	---	---
7、行政罚款及滞纳金	1,396,022.59	682,360.88
8、赞助费	---	100,000.00
9、其他	117,079.56	1,463.73
10、赔款	---	107,337.88
11、补偿款	11,963,618.73	2,473,852.00
合 计	13,591,805.27	4,234,369.27

营业外支出本年金额比上年金额增加 9,357,436.00 元，增加比例为 220.99%，增加原因为本期未按期交房及办理产权证补偿给业主的补偿款比上年增加 9,489,766.73 元。

(三十四) 所得税

项 目	本年金额	上年金额
当期所得税费用	72,443,529.50	55,075,729.55
递延所得税费用	362,967.77	-5,706,707.90
合 计	72,806,497.27	49,369,021.65

所得税费用与会计利润的关系说明：

项 目	本年金额	上年金额
利润总额	232,018,476.36	169,041,603.53
按法定税率计算的税额	58,004,619.09	42,260,400.88
其他子公司适用不同税率的税额影响	---	---
公司合并弥补亏损	7,434,090.85	4,603,652.53
不征税、免税收入的税额影响	---	---
不得扣除的成本、费用和损失的税额影响	8,775,665.93	8,211,676.14

项 目	本年金额	上年金额
允许弥补以前年度亏损的税额影响	-1,556,432.37	---
允许抵扣以前年度广告宣传费的税额影响	-214,414.00	---
上年度企业所得税清算的税额影响	---	---
递延所得税资产的影响	2,199,334.26	-3,329,023.60
递延所得税负债的影响	-1,836,366.49	-2,377,684.30
所得税费用	72,806,497.27	49,369,021.65

(三十五) 政府补助

政府补助的种类及项目	本年金额	上年金额	备 注
收到的与收益相关的政府补助			
补贴收入	94,443.00	304,197.00	
奖励	150,000.00		
合 计	244,443.00	304,197.00	

1、根据上虞市经济贸易局、上虞市财政局《关于兑现 07 年度第二批标准厂房政策奖励的通知》(虞经贸企[2009]25 号)规定,对符合标准厂房政策规定的建设业主可进行奖励, 2009 年卧龙地产集团股份有限公司收到厂房补贴 94,443.00 元。

2、根据武汉东湖新技术开发区管理委员会《关于表彰奖励 2008 年度纳税大户的决定》(武新管[2009]41 号)规定,对全年纳税超过 5000 万元的企业给予 15 万元奖励,武汉卧龙因此取得税收奖励 150,000.00 元。

(三十六) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
代收电费	502,559.90
其他	997,205.90
银行利息收入	1,225,777.79
财政补贴	6,186,300.32
保证金	21,661,850.00
代收费用、暂收款	2,383,479.96
收回个人款	521,059.29
往来款项	18,000,000.00
合 计	51,478,233.16

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年金额
期间费用	39,251,408.37
往来款项	132,884,120.78
归还个人借款、退还房款	846,563.50
押金、保证金、维修金支出	1,410,341.11
其他	5,177,765.07
代付费用	1,027,329.86
按揭款	195,751.70
顾问费	3,060,000.00
增发费用	1,634,800.00
补偿款等	12,715,875.96
合 计	198,203,956.35

3、现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	159,211,979.09	119,672,581.88
加：资产减值准备	16,604,972.52	31,316,220.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,159,297.06	856,570.86
无形资产摊销		---
长期待摊费用摊销	40,000.00	60,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	886.53	35,131.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	6,008.20	---
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-23,619.00	-59,226.00
财务费用（收益以“-”号填列）	1,074,906.25	361,851.40
投资损失（收益以“-”号填列）		---
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,199,334.26	-3,329,023.60
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,836,366.49	-2,377,684.30
存货的减少（增加以“-”号填列）	29,774,510.06	-12,348,806.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-294,134,139.54	53,596,515.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	588,475,666.12	-380,069,277.77

项 目	本年金额	上年金额
其他		---
经营活动产生的现金流量净额	502,553,435.06	-192,285,147.27
二、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		---
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	977,244,214.36	154,814,688.05
减：现金的年初余额	154,814,688.05	230,240,976.23
加：现金等价物的年末余额		---
减：现金等价物的年初余额		---
现金及现金等价物净增加额	822,429,526.31	-75,426,288.18

4、现金和现金等价物的构成：

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金	977,244,214.36	154,814,688.05
其中：库存现金	374,836.34	183,939.59
可随时用于支付的银行存款	970,513,566.26	148,072,435.67
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	977,244,214.36	154,814,688.05
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	6,355,811.76	6,558,312.79

(三十七) 分部报告

项目	房地产分部		其他分部	
	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	1,041,377,641.30	829,435,808.18	3,308,524.01	2,867,748.65
其中				
1 本分部对外收入	1,041,377,641.30	829,435,808.18	2,582,766.01	2,557,748.65
(1)来源于本国	1,041,377,641.30	829,435,808.18	2,582,766.01	2,557,748.65

项目	房地产分部		其他分部	
	本期	上期	本期	上期
(2)来源于其他国家				
2 分部间交易			725,758.00	310,000.00
3 按产品（劳务）组合的对外销售				
二、营业费用	28,753,288.55	13,610,914.06	404,638.50	-
三、营业利润	244,143,619.96	172,659,165.26	-1,530,107.98	43,464.36
四、资产总额	3,155,445,523.09	2,104,930,617.33	7,613,506.97	4,058,348.54
(1)位于境外的非流动资产				
(2)位于本国的非流动资产	306,674,397.19	317,130,325.39	433,572.24	75,125.48
五、负债总额	1,784,419,083.22	1,373,985,042.71	5,379,368.50	763,287.14
六、补充信息				
1. 折旧与摊销	1,148,245.61	824,673.09	11,651.45	31,897.77
2. 资本性支出	42,021,864.16	26,941,066.12		

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	725,758.00	310,000.00	1,043,960,407.31	831,993,556.83
其中				
1 本分部对外收入	---	---	1,043,727,127.31	831,993,556.83
(1)来源于本国	---	---	1,043,727,127.31	831,993,556.83
(2)来源于其他国家	---	---	---	---
2 分部间交易	725,758.00	310,000.00	---	---
3 按产品（劳务）组合的对外销售	---	---	---	---
二、营业费用	---	---	29,157,927.05	13,610,914.06
三、营业利润	---	---	242,613,511.98	172,702,629.62
四、资产总额	---	210,000.00	3,163,059,030.06	2,108,778,965.87
(1)位于境外的非流动资产	---	---	---	---
(2)位于本国的非流动资产	---	---	307,107,969.43	317,205,450.87
五、负债总额	---	210,000.00	1,789,798,451.72	1,374,538,329.85
六、补充信息				
1. 折旧与摊销	---	---	1,159,297.06	856,570.86
2. 资本性支出	---	---	42,021,864.16	26,941,066.12

(三十八) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益=归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的

净利润 ÷ 发行在外的普通股加权平均数

稀释每股收益 = (归属于母公司普通股股东的净利润扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润 + 与稀释潜在普通股相关的股利和利息 + 因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化) / (当期外发普通股的加权平均数 + 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数)

七、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、其他应收款构成

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	321,260,445.20	99.93	---	---	9,131,542.50	82.09	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	234,454.60	0.07	131,977.30	56.29	1,422,656.50	12.79	1,020,178.25	71.71
其他不重大其他应收款					569,238.60	5.12	67,864.78	11.92
合计	321,494,899.80	100.00	131,977.30		11,123,437.60	100.00	1,088,043.03	

(2) 公司未发生期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提情况。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内(含1年)	---	---	---	---	---	---	---	---
1年至2年(含2年)	---	---	---	---	---	---	---	---
2年至3年(含3年)	---	---	---	---	---	---	---	---
3年-4年(含4年)	204,954.60	87.42	102,477.30	50	393,156.50	27.64	196,578.25	50
4年-5年(含5年)	---	---	---	---	1,029,500.00	72.36	823,600.00	80
5年以上	29,500.00	12.58	29,500.00	100	---	---	---	---
合计	234,454.60	100	131,977.30		1,422,656.50	100	1,020,178.25	

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款为账龄三年以上的应收款。

3、年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款。

其他应收款内容	账面余额	计提比例	坏账准备金额	理 由
浙江省耀江房地产开发有限公司	300,000,000.00	---	---	1 年以内
浙江五洲建设投资集团有限公司	3,000,000.00	---	---	无坏账风险
宁波信和	18,260,445.20	----	---	关联方
合 计	321,260,445.20			

4、本年无实际核销的其他应收款

5、年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、年末其他应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占其他应收款总额的比例
宁波信和	子公司	18,260,445.20	5.68%

7、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的 比例%
便民中心	无关联	往来	204,954.60	3—4 年	0.06
杨宇明	无关联	往来	29,500.00	5 年以上	0.01
浙江省耀江房地产开发有限公司	无关联	股权锁定款	300,000,000.00	1 年以内	93.31
浙江五洲建设投资集团有限公司	无关联	往来款	3,000,000.00	1-2 年	0.93
宁波信和	子公司	往来	18,260,445.20	1-3 年	5.68
合计			321,494,899.80		

8、本年末发生不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

9、年末未发生以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

10、其他应收款年末余额比年初余额增加 311,327,527.93 元，增加比例为 3,102.29%，主要是本期与公司间的往来款项增加所致。

11、本年末计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	理由	账龄
宁波信和	18,260,445.20	关联方	1-3 年
浙江五洲建设投资集团有限公司	3,000,000.00	往来款	1—2 年
合计	21,260,445.20		

（二）长期股权投资

	年末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	1,224,688,661.89	---	895,774,551.89	---
其他按成本法核算的长期股权投资	---	---	---	---
合 计	1,224,688,661.89	---	895,774,551.89	---

1、对子公司投资

子公司名称	初始金额	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
武汉卧龙	5,000,000.00	99,318,100.00			99,318,100.00
宁波信和	112,355,000.00	145,115,173.33			145,115,173.33
卧龙物业	300,000.00	2,100,000.00			2,100,000.00
绍兴卧龙	9,000,000.00	95,000,000.00			95,000,000.00
嵊州卧龙	66,600,000.00	171,375,766.56			171,375,766.56
银川卧龙	9,000,000.00	10,000,000.00			10,000,000.00
清远五洲	50,000,000.00	120,000,000.00			120,000,000.00
天香华庭	202,941,512.00	202,941,512.00	184,320,000.00		387,261,512.00
天香西园	49,924,000.00	49,924,000.00	144,594,110.00		194,518,110.00
合 计	505,120,512.00	895,774,551.89	328,914,110.00		1,224,688,661.89

6、长期股权投资年末余额比年初余额增加 328,914,110.00 元，增加比例为 36.72%，增加原因为本期收购天香华庭和天香西园少数股东持有的股权。

(三) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	772,325,020.53	---
合 计	772,325,020.53	---

公司将募集资金委托中国工商银行股份有限公司上虞支行向天香华庭贷款 520,000,000.00 元,期限为 2009 年 10 月 15 日至 2011 年 10 月 14 日,向清远五洲贷款 252,325,020.53 元,借款期限为 2009 年 12 月 2 日至 2012 年 11 月 25 日。利率为 5.94%。

(四) 营业收入及营业成本

项 目	本年金额		上年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	738,000.00	447,189.00	11,441,680.80	9,548,158.70
其他业务	327,564.00	58,306.44	361,379.80	54,475.78
合 计	1,065,564.00	505,495.44	11,803,060.60	9,602,634.48

1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	本金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	738,000.00	447,189.00	11,441,680.80	9,548,158.70
合计	738,000.00	447,189.00	11,441,680.80	9,548,158.70

2、按产品类别列示主营业务收入、主营业务成本（房地产行业适用）

项 目	本金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
开发产品	738,000.00	447,189.00	11,441,680.80	9,548,158.70
中医院商住楼等	738,000.00	447,189.00	---	---
上虞工业厂房	---	---	11,441,680.80	9,548,158.70
合 计	738,000.00	447,189.00	11,441,680.80	9,548,158.70

3、按地区类别列示主营业务收入、主营业务成本

地 区	本金额		上年金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华东地区	738,000.00	447,189.00	11,441,680.80	9,548,158.70
合计	738,000.00	447,189.00	11,441,680.80	9,548,158.70

(五) 投资收益

项目或被投资单位名称	本金额	上年金额
1、长期股权投资收益	62,000,422.88	324,708,749.35
（1）按成本法核算确认的长期股权投资收益	62,000,422.88	324,708,749.35
2、其 他	2,850,238.94	---
合 计	64,850,661.82	324,708,749.35

其中：

（1）按成本法核算确认的长期股权投资收益主要包括：

被投资单位	本金额	上年金额	本年比上年增减变动的的原因
武汉卧龙	29,264,424.13	155,295,291.28	上年为历年利润滚存分配
银川卧龙	---	9,670,192.24	上年为历年利润滚存分配
嵊州卧龙	---	131,243,265.83	上年为历年利润滚存分配
绍兴卧龙	32,735,998.75	28,500,000.00	

（2）其他为委托贷款利息收入

本公司将募集资金委托中国工商银行股份有限公司上虞支行向天香华庭贷款 520,000,000.00 元，向清远五洲贷款 252,325,020.53 元，取得利息 2,850,238.94 元。

1、本公司投资收益汇回无重大限制。

2、投资收益本年金额比上年金额减少 259,858,087.53 元，减少比例为 80.03%，减少原因为：上年投资收益为历年利润滚存分配，致使本年可分配利润减少。

(六) 现金流量表补充资料

补充资料	2009 年度	2008 年度
净利润	53,643,809.25	321,075,637.66
加：资产减值准备	-956,065.73	283,481.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	330,860.87	124,369.49
无形资产摊销		---
长期待摊费用摊销	40,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-642.66	7,249.79
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		---
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-23,619.00	-59,226.00
财务费用（收益以“－”号填列）	1,074,906.25	---
投资损失（收益以“－”号填列）	-64,850,661.82	-324,708,749.35
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-533,098.86	-945,436.39
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	5,904.75	64,785.15
存货的减少（增加以“－”号填列）	267,549.17	4,796,369.94
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-10,200,454.00	94,847,025.41
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	675,287,766.27	-31,239,595.71
其他		---
经营活动产生的现金流量净额	654,086,254.49	64,245,911.91
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租赁固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	53,984,050.45	640,579.43
减：现金的期初余额	640,579.43	37,886,991.63
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	53,343,471.02	-37,246,412.20

（八）关联方及关联交易

（一）关联方情况

1、本公司的母公司情况（金额单位：万元）

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	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	本公司最终控制方	组织机构代码
卧龙置业	母公司	房地产投资	浙江省上虞市经济开发区舜江西路378号	陈建成	房地产投资经营, 对外投资	25,853.2	51.49%	51.49%	卧龙控股	14614507-7

母公司不是本公司最终控制方，卧龙控股是本公司最终控制方。本公司母公司和最终控制方均不对外提供财务报表，也不存在其他与本公司母公司之上与最相近的对外提供财务报表的母公司。

2、本公司的子公司情况：

本公司的子公司、联营企业和合营企业的相关信息见五、企业合并及合并财务报表。

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
卧龙控股	最终控制方	(14611370-2)
卧龙电气集团股份有限公司	同受卧龙控股控制	(14614635-2)
浙江卧龙电工设备有限公司	同受卧龙控股控制	(74204951-6)
陈永苗	母公司董事、卧龙控股董事、副董事长	
陈体引	本公司监事会主席、卧龙控股监事长	
刘红旗	卧龙置业董事，卧龙控股董事	
韩丽美	卧龙控股董事直系亲属	
邱跃	卧龙控股董事	
严剑民	本公司董事、财务总监	
马亚军	本公司董事会秘书	
方君仙	本公司的监事	

（二）关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本年金额		上年金额	
				金额(元)	占年度同类交易比例	金额(元)	占年度同类交易比例
卧龙控股	接受本公司劳务	物业服务	市场价格	251,471.00	8.26%	448,396.00	15.64%
卧龙电气集团股份有限公司	接受本公司劳务	物业服务	市场价格	1,200,282.50	39.40%	1,092,320.00	38.09%
陈永苗	销售房产	商品房	市场价格	4,018,179.00	0.39%	---	---
陈体引	销售房产	商品房	市场价格	3,810,582.00	0.37%	---	---
刘红旗	销售房产	商品房	市场价格	3,447,000.00	0.33%	---	---
韩丽美	销售房产	商品房	市场价格	952,000.00	0.09%	---	---
邱跃	销售房产	商品房	市场价格	1,122,474.00	0.11%	---	---
严剑民	销售房产	商品房	市场价格	1,075,041.00	0.10%	---	---
马亚军	销售房产	商品房	市场价格	1,081,162.00	0.10%	---	---
方君仙	销售房产	商品房	市场价格	718,250.00	0.07%	---	---

3、提供资金

提供方	接受方	本年金额	上年金额	提供资金已经履行完毕
浙江卧龙电工设备有限公司	天香华庭	---	80,000,000.00	是

浙江卧龙电工设备有限公司 2008 年为天香华庭提供资金 8,000 万元，截止 2009 年 12 月 31 日，已全部归还，资金安排为无对价。

4、关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确认依据	租赁收益对公司影响
卧龙电气集团股份有限公司	本公司	办公楼		2009.1.23	2010.1.22	-500,000.00	市场价值	-375,000.00

卧龙电气集团股份有限公司将建筑面积 3502(含地下车库 84 平方米)平方米,土地使用面积 881.25 平方米的房产提供本公司使用,2009 年租赁费 50 万元,于 2009 年 10 月 28 日已支付。

5、关联担保情况

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
陈建成*1	本公司	125,000,000.00	2009 年 10 月 28 日	2010 年 10 月 28 日	否
卧龙控股*1	本公司	125,000,000.00	2009 年 10 月 28 日	2010 年 10 月 28 日	否
卧龙控股*2	天香华庭	49,990,000.00	2009 年 06 月 15 日	2010 年 06 月 15 日	否
卧龙控股	天香华庭	50,000,000.00	2009 年 02 月 26 日	2010 年 09 月 26 日	否
卧龙控股*2	绍兴卧龙	50,000,000.00	2009 年 06 月 25 日	2011 年 06 月 25 日	否
卧龙置业	天香西园	100,000,000.00	2009 年 10 月 15 日	2011 年 10 月 14 日	否

*1、本公司向浙商银行股份有限公司绍兴支行借款 12,500 万元,陈建成先生和卧龙控股为该项借款提

供连带责任担保。

*2、卧龙控股以持有的卧龙电气集团股份有限公司的无限售流通股股票 1480 万股作为质押，为天香华庭和绍兴卧龙向杭州工商信托股份有限公司借款 9,999 万元提供担保。

6、其他关联交易

本公司向关联方管理人员支付报酬：

姓名	本期数	上期数	备注
陈建成	---	---	未在本公司领取薪酬
王彩萍	420,000.00	---	未在本公司领取薪酬
王希全	---	---	未在本公司领取薪酬
陈体引	---	---	未在本公司领取薪酬
方君先	---	---	未在本公司领取薪酬
范志龙	420,000.00	400,000.00	报酬
马亚军	180,000.00	---	报酬
滕百欣	---	264,000.00	报酬
杜秋龙	330,000.00	220,000.00	报酬
谢俊虎	330,000.00	220,000.00	报酬
郭晓雄	360,000.00	220,000.00	报酬
严剑民	240,000.00	200,000.00	报酬
汤海燕	120,000.00	108,000.00	报酬
孙慧芳	41,600.00		报酬
合计	2,441,600.00	1,632,000.00	

7、关联方应收应付款项

项目	关联方	年末金额			年初金额		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	坏账准备
其他应付款	卧龙控股	160,802,076.52	49.29	---	243,394,023.04	52.61	---
其他应付款	浙江卧龙电工设备有限公司	---	---	---	40,000,000.00	8.65	---

(九) 或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

1. 诉讼事项：截止 2009 年 12 月 31 日，本公司无重大对外诉讼事项。

(二) 截止 2009 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额 89,205.87 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。

（十）承诺事项

（1）关于避免同业竞争的承诺：

公司控股股东卧龙置业承诺：“保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50% 股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。”

公司实际控制人陈建成先生承诺：“保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。”

报告期内公司实际控制人及控股股东均已履行上述承诺。

（2）股权分置改革股东或实际控制人关于公司经营业绩的承诺：

卧龙置业控股股东卧龙控股承诺：公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日的净利润不低于 12,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 12,000 万元之间的差额部分；公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日期间的净利润不低于 30,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 30,000 万元之间的差额部分。

公司业绩完成情况：

自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日期间的净利润 119,823,123.87 元，低于 12,000 万元，卧龙控股以现金方式已补足其差额 176,876.13 元。

自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日期间的净利润 398,530,808.71 元，卧龙控股已实现不低于 30,000 万元的承诺。

同时，立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了《实际控股股东承诺实际完成情况的专项说明》。

(3) 卧龙置业持有公司股权锁定期安排

卧龙置业持有公司股份，自股权分置改革实施股票复牌日起三十六个月内不得出售或转让。

报告期内，公司控股股东卧龙置业未对公司股份进行出售或转让。

(十一) 资产负债表日后事项

公司第五届董事会第五次会议审议通过,公司拟以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 402,859,700 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税) 进行分配, 共计分配利润 40,285,970.00 元, 剩余未分配利润转入 2010 年度; 拟以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 402,859,700 股为基数, 以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股, 转增后公司总股本为 725,147,460 股。

(十二) 其他重要事项

1、 租赁

经营租赁

本公司各类租出资产情况如下:

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
1. 工业厂房	6,014,495.00	5,990,876.00
合 计	6,014,495.00	5,990,876.00

2、 以公允价值计量的资产和负债

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
投资性房地产	5,990,876.00	23,619.00			6,014,495.00
上述合计	5,990,876.00	23,619.00			6,014,495.00

3、 其他

(1) 2009 年 11 月 7 日公司与浙江省耀江房地产开发有限公司(以下简称“耀江房产”)、武汉市耀江置业有限公司(以下简称“耀江置业”)初步签署股权转让总协议, 拟受让耀江房产、耀江置业分别持有耀江神马实业(武汉)有限公司(以下简称“耀江神马”) 50%、25%的股权, 同时公司支付 1 亿元的保证金。2009 年 12 月 11 日公司与耀江房产、耀江置业进一步签署了股权转让总协议的补充协议, 初步拟

定本次股权转让总对价款为 36,282.44 万元，其组成为以下各项之和：与耀江房产及耀江置业补交的注册资本 3,724.65 万元等额的股权转让款+以土地价值折算的股权转让款 30,420 万元+模拟利润为 2,137.79 万元，上述总对价款还需扣除截止 2009 年度末根据相关部门认可的耀江神马实际可分配利润按股权比例分配给出让人的部分款项+截止到 2009 年 12 月 31 日止耀江神马现有员工劳动产生的应得工资、奖金（包括年总奖）、福利等费用和 2009 年 12 月 31 日后耀江神马不再留用人员解除劳动合同的补偿费。耀江神马应支付给耀江房产的往来款为 3,562.24 万元，该笔款项先由公司借给耀江神马，到时由耀江神马归还给公司。同时公司需在 2009 年 12 月 15 日前支付 2 亿元的股权转让锁定款,支付完股权转让锁定款后耀江神马的控制权即转移给公司。

(2) 公司与浙江五洲建设投资集团有限公司（以下简称“五洲建设”或“出让方”）和安信信托投资股份有限公司（以下简称“安信信托”或“受托方”）签署股权受益权转让合同，合同主要内容如下：安信信托拟发起设立“五洲建设·清远项目股权受益权投资集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”），根据安信信托与信托计划项下委托人签署的《资金信托合同》的规定，安信信托（作为受托人）有权以信托资金受让五洲建设持有的清远市五洲实业投资有限公司 49.9%的股权受益权，五洲建设同意由安信信托按协议约定向受让方卧龙地产或其指定的第三方转让特定股权受益权并于该等转让完成前持有特定股权。受托人支付给出让方的买断特定股权受益权转让价款，数额为人民币贰亿元整，出让方同意按照合同的约定向受托人转让特定股权受益权；2 年后信托计划到期时受让方溢价受让特定股权受益权，受让方溢价 20% 受让信托计划持有的特定股权收益权，即受让总价款 = 转让价款 × (1 + 20%)。受让总价款中相当于转让价款金额部分作为信托计划本金部分由受让方支付（项目公司分配年度红利的，受让方约定受让价格中应扣减受托人实际取得的红利分配），溢价部分由出让方支付。三方一致同意，受托人自股权受益权转让价款(信托资金)交付给出让方之日（含该日）起，出让方将其对股权受益权项下的权利、权益、利益和收益一并转让予受托人，受托人自该日起取得并享有特定股权受益权；受让方及出让方自股权受益权受让价款全额交付给受托人之日（含该日）起，受托人将其对股权受益权项下的权利、权益、利益和收益一并转让予受让方，受让方自该日起取得并享有股权受益权。

(3) 抵押资产情况

①截止 2009 年 12 月 31 日止，天香华庭以土地使用证号为上虞市国用（2008）第 02702076 号、上虞市国用（2008）第 02702077 号的土地使用权进行抵押，同时由卧龙控股提供担保，取得中国银行股份有限公司上虞分（支）行长期借款 5,000 万元。

②截止 2009 年 12 月 31 日止，天香华庭以土地使用证号为上虞市国用（2007）第 02712803 号、上虞市国用（2007）第 02712805 号、上虞市国用（2007）第 02712804 号的土地使用权进行抵押，取得中国工商银行股份有限公司新建支行长期借款 16,000 万元。

③截止 2009 年 12 月 31 日止，天香华庭以土地使用证号为上虞市国用（2007）第 02712803 号、上虞市国用（2007）第 02712805 号、上虞市国用（2007）第 02712804 号的土地使用权进行抵押，取得中国工商银行股份有限公司上虞支行长期借款 4,000 万元。

④截止 2009 年 12 月 31 日止，绍兴卧龙以土地使用证号为绍市国用 2004 第 1-10901 号、绍市国用 2006 第 17626 号的土地使用权进行抵押，取得中国工商银行绍兴市城东支行长期借款 12,000 万元。

⑤截止 2009 年 12 月 31 日止，天香西园以土地证号为上虞市国用（2009）16436 号土地使用权进行抵

押，同时由卧龙置业提供保证，取得中国建设银行股份有限公司上虞支行长期借款 10,000 万元。

(4) 在报告日，未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

内容	涉及金额	影响	性质
应付工程款	98,816,080.17	按工程进度结算	合同
合计	98,816,080.17		

(5) 卧龙置业将持有的本公司限售流通股13,270,000股股份（占公司总股本的3.29%）质押给中国进出口银行,股权质押期限自2009年12月24日起至质权人向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理解除质押为止。

(十三) 补充资料

(一) 本年度归属于普通股股东的非经常性损益列示如下 (收益+、损失-):

明细项目	金额
(一) 非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分;	-6,894.73
(二) 越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免;	---
(三) 计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外;	244,443.00
(四) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费;	---
(五) 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;	---
(六) 非货币性资产交换损益;	---
(七) 委托他人投资或管理资产的损益;	---
(八) 因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备;	---
(九) 债务重组损益;	---
(十) 企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等;	---
(十一) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益;	---
(十二) 同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益;	---
(十三) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益;	---
(十四) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益;	---
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回;	---
(十六) 对外委托贷款取得的损益;	---
(十七) 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;	23,619.00
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响;	---
(十九) 受托经营取得的托管费收入;	---
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出;	-10,832,583.89
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目;	---
(二十二) 少数股东损益的影响数;	88,711.58
(二十三) 所得税的影响数;	-1,402,793.22
合计	-9,257,334.98

(二) 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	24.67%	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26.34%	0.43	0.43

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

资产负债类:

项目	期末余额	年初余额	变动比率	变动原因
货币资金	977,244,214.36	154,814,688.05	531.23%	主要是预售房款和发行新股募集资金增加所致
其他应收款	339,149,540.33	102,063,154.31	232.29%	主要是本期与公司间的往来款项增加所致
其他流动资产	47,560,405.43	18,504,098.17	157.03%	原因为期末预收房款余额增加
固定资产	14,104,019.57	5,354,857.64	163.39%	原因为运输设备增加
长期待摊费用		40,000.00		原因为上年已摊销完
短期借款	174,990,000.00	70,000,000.00	149.99%	增加原因为保证借款增加
预收款项	481,872,889.97	142,691,004.99	237.70%	原因为天香西园、天香华庭项目预售增加导致期末预收账款余额增加
应付职工薪酬	2,065,041.49	635,390.45	225.00%	增加原因为本期营业收入增加,相应提高工资所致
应交税费	165,382,728.94	99,861,297.78	65.61%	主要原因为本期营业收入及预收账款较上年大额增加,相应增加企业所得税、营业税等税金
应付股利	3,240,947.30	34,681,623.44	-90.66%	减少原因为支付了股利
一年内到期的非流动负债	370,000,000.00	90,000,000.00	311.11%	主要原因为本期增加了一年内的长期借款
长期借款	150,000,000.00	360,000,000.00	-58.33%	减少原因为转入了一年以内到期的长期借款
资本公积	616,798,053.82	44,145,714.53	1297.19%	增加原因为:1、发行新股股本溢价699,465,320.53元;2、因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额,调减资本公积126,812,981.24元,其中,因收购天香华庭少数股东股权调减61,318,791.10元;因收购天香西园少数股东股权调减65,494,190.14元。
未分配利润	179,034,632.54	77,587,687.28	130.75%	增加原因是本期结转收入增加所致
少数股东权益	116,355,081.26	229,658,504.42	-49.34%	收购天香华庭、天香西园少数股东股权所致

利润表:

项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
营业税金及附加	90,848,384.39	58,472,413.44	55.37%	增加原因为本期营业收入增加及土地增值税清算所致
销售费用	29,157,927.05	13,610,914.06	114.22%	主要原因是广告费及销售代理费大幅增加所致
管理费用	37,632,188.80	27,102,767.97	38.85%	主要原因是经营规模扩大相应工资、差旅费、人才引进费等增加所致
财务费用	663,632.87	-841,520.93	178.86%	主要原因为母公司借款利息支出增加
资产减值损失	16,604,972.52	31,316,220.25	-46.98%	主要原因为本期减少了商誉的摊销
公允价值变动收益	23,619.00	59,226.00	-60.12%	主要原因是本年度投资性房地产评估增值率比上年度降低
营业外收入	2,996,769.65	573,343.18	422.68%	增加原因主要为天香西园拆除旧房取得收入。
营业外支出	13,591,805.27	4,234,369.27	220.99%	增加主要原因为本期未按合同同期交房及办理产权证补偿给业主的补偿款及嵊州公司因超面积补交行政罚款。
所得税费用	72,806,497.27	49,369,021.65	47.47%	主要原因是本年度利润比上年度增加所致

现金流量表:

项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动原因
销售商品、提供劳务收到的现金	1,379,885,900.29	420,796,322.71	227.92%	增加原因是预售收入比上期增加所致
收到其他与经营活动有关的现金	51,478,233.16	98,399,507.09	-47.68%	减少原因主要是公司往来款减少
支付其他与经营活动有关的现金	198,203,956.35	89,341,434.37	121.85%	增加原因主要是支付了公司往来款
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,190.04	11,251.59	-62.76%	处置固定资产损益比上期减少
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,234,087.25	968,528.05	956.66%	主要原因是增加购入运输设备
投资支付的现金	527,094,110.00	45,022,000.00	1070.75%	主要原因收购天香华庭、天香西园少数股东股权及支付耀江房产股权锁定款
取得借款收到的现金	344,990,000.00	210,000,000.00	64.28%	主要原因增加取得杭工信贷款及浙商银行并购贷款
偿还债务支付的现金	170,000,000.00	85,000,000.00	100.00%	主要原因是归还银行到期借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	95,389,421.37	39,237,864.45	143.11%	主要原因是支付现金股利及控股股利所致
收到其他与筹资活动有关的现金	704,739,819.83			原因为发行新股股本溢价

(十四) 财务报表的批准

本公司母公司为浙江卧龙置业投资有限公司,集团最终母公司为卧龙控股集团有限公司。

本公司的财务报表已于 2010 年 1 月 13 日获得本公司董事会批准。

十二、备查文件目录

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

董事长：陈建成

卧龙地产集团股份有限公司

2010 年 1 月 13 日

十三、其他信息

(一) 注册会计师关于资金占用的专项说明

关于卧龙地产集团股份有限公司 控股股东及其关联方占用资金的情况专项审核报告

立信大华核字[2010]008号

卧龙地产集团股份有限公司董事会:

我们接受委托,依据《中国注册会计师执业准则》审计了卧龙地产集团股份有限公司(“卧龙地产”)截止2009年12月31日的年度财务报表,包括2009年12月31日的公司及合并资产负债表和股东权益变动表及2009年度的公司及合并利润表、现金流量表和财务报表附注,并于2010年1月13日签发了立信大华核字[2010]002号标准无保留意见的审计报告。

我们作为卧龙地产2009年度财务报表审计的注册会计师,对后附的《上市公司2009年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表》(以下简称“汇总表”)进行了专项审核。按照中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会印发的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)的规定,编制和披露汇总表、提供真实、合法、完整的审核证据是卧龙地产管理层的责任,我们的责任是在实施审核工作的基础上对汇总表发表专项审核意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审核工作以对汇总表是否不存在重大错报获取合理保证。在审核过程中,我们实施了包括检查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信,我们的审核工作为发表审核意见提供了合理的基础。

如实编制和对外披露该汇总表并确保其真实性、合法性及完整性是卧龙地产的责任。我们对汇总表所载资料与我所审计卧龙地产截至2009年12月31日止年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。除了对卧龙地产实施截至2009年12月

31 日止年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。

本报告仅供卧龙地产向中国证监会及上海证券交易所报送 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况使用，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

[附件一：上市公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表](#)

立信大华会计师事务所

中国注册会计师：

有限公司

中国注册会计师：

中国●北京

二〇一〇年一月十三日

(二) 上市公司报告期控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

卧龙地产集团股份有限公司											
上市公司 2009 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表											
关联方名称	关联方与上市公司关系	会计报表科目	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额	已计提坏账准备金额	占用方式和原因	偿还方式	是否属于 56 号文禁止的违规资金占用	备注
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
浙江卧龙置业投资有限公司	控股股东	其他应收款	-	-	-	-	-	其他方式	-	否	
卧龙控股集团有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	-	-	-	-	-	其他方式	-	否	
卧龙电气集团股份有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	-	-	-	-	-	其他方式	-	否	
陈建成	最终控制人	其他应收款	-	-	-	-	-	其他方式	-	否	
浙江卧龙电工设备有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	-	-	-	-	-	其他方式	-	否	

(二)

关于卧龙地产集团股份有限公司 实际控股股东承诺实际完成情况的专项说明

立信大华核字[2010]010 号

卧龙地产集团股份有限公司董事会:

我们接受委托,依据《中国注册会计师审计准则》审计了卧龙地产集团股份有限公司(“卧龙地产”)截止 2009 年 12 月 31 日的年度财务报表,包括 2009 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表和股东权益变动表及 2009 年度的公司及合并利润表、现金流量表和财务报表附注,并于 2010 年 1 月 13 日签发了立信大华核字[2010]002 号标准无保留意见的审计报告。

我所作为卧龙地产 2009 年度财务报表审计的审计机构,根据上海证券交易所《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》,就卧龙地产实际控股股东对公司经营业绩的承诺实际完成情况出具本专项说明(以下简称“本专项说明”)。

如实编制和对外披露实际控股股东对公司经营业绩的承诺实际完成情况并确保其真实性、合法性及完整性是卧龙地产的责任。我们对公司实际经营业绩与我所审计卧龙地产截至 2009 年 12 月 31 日止年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。

本报告仅供卧龙地产向上海证券交易所报送 2009 年年度报告使用,不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果,与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

附件:关于实际控股股东承诺实际完成情况的专项说明

立信大华会计师事务所

中国注册会计师:

有限公司

中国注册会计师:

中国●北京

二〇一〇年一月十三日

卧龙地产集团股份有限公司

关于实际控股股东承诺实际完成情况的专项说明

一、实际控制股东的承诺事项

卧龙控股承诺：公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日的净利润不低于 12,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 12,000 万元之间的差额部分；公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日期间的净利润不低于 30,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 30,000 万元之间的差额部分。

二、公司业绩完成情况

公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日实现净利润 119,823,123.87 元；公司 2008 年度实现净利润 119,672,581.88 元；2009 年度实现净利润 159,211,979.09 元。

2008 年度净利润中包括了卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 12,000 万元之间的差额部分 176,876.13 元。

自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日扣除承诺补偿款后，公司实际实现净利润 398,530,808.71 元。

三、承诺完成情况

自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日期间的净利润 119,823,123.87 元，低于 12,000 万元，卧龙控股已补足其差额。

自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日期间的净利润 398,530,808.71 元，卧龙控股已实现不低于 30,000 万元的承诺。

卧龙地产集团股份有限公司

2010 年 1 月 13 日

(三) 关于卧龙地产集团股份有限公司

2009 年度募集资金存放与使用情况的专项审核报告

立信大华核字[2010]009 号

卧龙地产集团股份有限公司董事会：

我们接受贵公司委托，对后附的贵公司 2009 年度募集资金存放与使用情况（以下简称“募
资报告”）进行专项审核。

按照中国证监会《上市公司证券发行管理办法》及《上海证券交易所上市公司募集资金
管理规定》编制募资报告，提供相关的真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本
材料、口头证言以及我们认为必要的证据，是贵公司的责任。

我们的责任是在实施审核的基础上对募资报告发表专项审核意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外
的鉴证业务》的规定执行了专项审核工作。该准则要求我们计划和实施专项审核工作，以对
募资报告是否不存在重大错报获取合理保证。

在审核过程中，我们实施了检查有关资料与文件、抽查会计记录等我们认为必要的审核
程序。我们相信，我们的审核为发表意见提供了合理的基础。

本报告是我们根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》的相关规定与贵公司
提供的 2009 年度募集资金相关资料，在审慎调查并实施必要的审核程序基础上所取得的资料
作出的职业判断，并不构成我们对贵公司 2009 年度募集资金的投资项目前景及其效益实现的
任何保证。

经审核，贵公司募资报告的编制符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》，在
所有重大方面反映贵公司截至 2009 年 12 月 31 日止募集资金的存放与使用情况。

需要说明的是，本报告仅供贵公司年报披露使用，不得用作任何其他目的。

立信大华会计师事务所

中国注册会计师：

有限公司

中国注册会计师：

中国 ● 北京

二〇一〇年一月十三日

卧龙地产集团股份有限公司

2009年度社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司作为上市公司，一直严格遵循诚实守信、合法经营的原则，遵守社会公德、商业道德，在追求股东利益最大化的同时，积极保护客户、职工、社会等相关利益者的合法权益。公司秉承“诚·和·创”的企业精神，坚持“打造精品楼盘，成就完善生活”的经营理，积极从事增加就业、节约能源、环境保护等公益事业，勇于承担应尽的社会责任，为全面建设小康社会作出积极贡献。

一、以人为本，共谋发展

公司坚持“卧龙是卧龙人共同的家园”的员工理念，不断改善员工的工作环境、工作条件，生活环境，关注员工的健康、安全和满意度，为员工提供广阔的发展平台和施展个人才华的机会。

（一）注重员工的保障

1、不断改善工作环境，加大劳动保护设施的投入。为员工提供了更清洁、更安全的生产环境，同时，公司每年都投入一定的资金用以改善员工的劳动条件和工作环境，为相关员工配备了适用的个体防护用品。

2、做好员工的健康检查工作。为尽可能减少、避免职业危害及职业病的发生，公司定期安排公司员工进行职业健康体检，为员工拥有健康身体建立保障。

3、规范用工机制，促进劳资关系和谐稳定。根据新《劳动法》及有关法律法规的规定，公司修改了人事聘用合同及人事管理制度，包括薪酬标准、病事假待遇、劳动保护、女职工特殊保护等，保障了员工的合法权益。同时为员工按时足额缴纳社会养老、医疗、工伤、生育等各项保险，解除了员工的后顾之忧。

4、改善员工生活条件，丰富员工业余文化活动。公司在原有篮球场、网球场的基礎上，增加了乒乓球室、媒体室、文体活动中心，为员工提供各种娱乐活动的场所，通过不定期举办各类比赛、娱乐活动，增强了员工的团队合作意识，提升了员工的凝聚力和向心力。

5、关爱员工，扶危济困。公司定期了解低保户、贫困户家庭生活情况，帮助解决生产、生活困难，从物质上、精神上给予关爱，帮助他们坚定信心走出困境。

（二）注重员工的发展

人力资源是企业发展中最重要的资本，企业的竞争最终是人才的竞争。人才引进是解决企业人才瓶颈问题最有效的途径之一，面对“空降兵”引起的知识的碰撞、文化的冲突及分配的不同，公司坚持“以人为本”，以包容的心态尊重他们，关爱他们，激励他们，信任他们，为每位员工搭建广阔的发展平台，使每位员工都能施展个人才华，发挥各自才能，努力实现公司价值和员工价值的有机统一。

一直以来，公司非常重视教育培训工作，公司努力将培训教育纳入到员工的整个职业规划过程，力争覆盖到每一位员工。公司通过出去考察，请专家讲座，内部交流等方式，不仅提高了公司员工的业务素质，同时也为公司提拔员工创造了条件。

二、注重环境保护，打造精品楼盘

（一）、注重环境保护

公司虽然从事的房地产开发与经营，属于轻污染行业，但仍然十分注重环境保护工作。在工程建设上注重节能减排工作，公司在绍兴地区率先开始在外墙使用砂加气，门窗使用断桥隔热、中空玻璃等原料以达到保温隔热的效果；同时积极采用新工艺与新技术来节省工期、降低成本、提高产品质量，如：屋面 XPS 板保温系统、发泡剂填充技术、强夯法地基处理、深基坑支护技术、墙体专用粘结剂、墙体专用防水界面剂等。在施工方面，公司在招标建筑施工单位严格按照文明施工指标来执行，以质量安全第一为宗旨，各施工单位也有严格的文明施工、安全施工管理制度，确保最大限度减少人为安全隐患，减少在施工过程中的扬尘、噪声，对工程垃圾进行严格科学的收集、堆放、处理制度。2009 年 5 月，公司顺利获得 ISO9001:2008 质量管理体系认证证书，2009 年 12 月，公司晋升为房地产一级开发资质。

（二）打造精品楼盘

公司坚持“打造精品楼盘，成就完美生活”的经营理念，一直致力于为业主提供“人性化、精品化、舒适节能、时尚超前”的精品楼盘。公司在开发楼盘的时候没有破坏生态、造成环境污染、生态失衡，反而“变废为宝”，把原本环境一般的土地改变为舒适、高档、和谐的绿色小区。由于在保护环境方面的杰出表现，公司开发的楼盘曾先后多次荣获不同级别的荣誉称号，如“卧龙·天香华庭”被评为“中国健康宜居示范楼盘”、“2008 中国十大生态住宅杰出项目”、“2009 年浙江十佳别墅排屋”；“卧龙·金湖湾”被评为“2008 中国十大宜居住宅杰出项目”；“武汉·剑桥春天”获得了“2009 年武汉市建筑工程黄鹤楼银奖”。

三、创造价值，注重回报

（一）、创造价值

公司 2007 年实施了重大资产重组，公司主营业务由水泥生产销售转为房地产开发经营，重组以来公司经营良好，相比重组之前业绩显现大幅提升态势。2009 年实现营业收入 104396.04 万元，比上年增长 25.48%；实现归属于上市公司股东的净利润为 13651.13 万元，比上年增长 33.27%；

（二）、注重回报

1、2008 年度公司向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.9 元（含税）进行分配，共计分配利润 2,970 万，这是公司 2007 年重组后的首次分红，结束长达 6 年的未分红历史。

2、2009 年度公司共新增员工 92 人，同时为大部份员工提高薪酬水平，为减少社会就业压力尽自己的绵薄之力。

3、2009 年公司共上缴国家税收、支付工资、支付利息等合计 18423.54 万元，每股社会贡献值 0.46 元。

4、公司在发展自身业务的同时，努力促进本地经济发展，参与社会公益、支持社区建设、造福当地民众，得到了政府和百姓的广泛好评。近几年来，公司一直开展扶贫帮困、捐资助学、设立奖学金等公益性活动。由于在公益方面的突出表现，公司董事长在 2008 年被评为“社会责任—2007 绍兴慈善风云榜”十大优秀慈善人物、上虞慈善事业“突出贡献奖”，并当选为上虞市慈善总会副会长；2009 年公司董事长被评为“捐资助学楷模”。

四、注重投资者关系管理，维护中小股东的合法权益

公司严格遵守《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》、《信息披露管理制度》有关规定，认真做好信息披露工作，确保披露信息的真实、准确、及时、完整，使广大投资者都能够及时、全面地了解公司的经营状况和各项重大事项的进展情况，确保股东能够公平、公正地获得信息。公司认真做好投资者来电的接听、答复以及传真、电子信箱的接收和回复，合理、妥善安排机构投资者、分析师、新闻媒体等对象到公司现场参观、座谈、调研的接待工作，并切实做好相关信息的保密工作；公司还积极采用现场和网络投票相结合的方式召开股东大会，以方便广大投资者的参与。公司将以更多的方式和途径，使投资者能够更多地了解公司的生产经营与未来发展，力求维护与投资者的顺畅关系。

公司制定了《独立董事工作制度》、《审计委员会工作细则》等制度，能充分发挥独立董事的作用，要求独立董事对关联交易、高管人员薪酬与考核等事项进行事先审核，并在维护全体股东利益的角度发表独立意见。允许独立董事在审议部分重大事项的股东大会上征求投票权，以保证中小股东参与公司经营管理。

公司虽然立足于开发二、三线城市的房地产上市公司，属于中小规模的企业，公司董事会、管理层将进一步增强的社会责任意识，更加积极主动地承担社会责任，为落实科学发展观，建设和谐社会做出更大的贡献。

卧龙地产集团股份有限公司董事会

2010 年 1 月 13 日

卧龙地产集团股份有限公司

董事会关于公司内部控制的自我评估报告

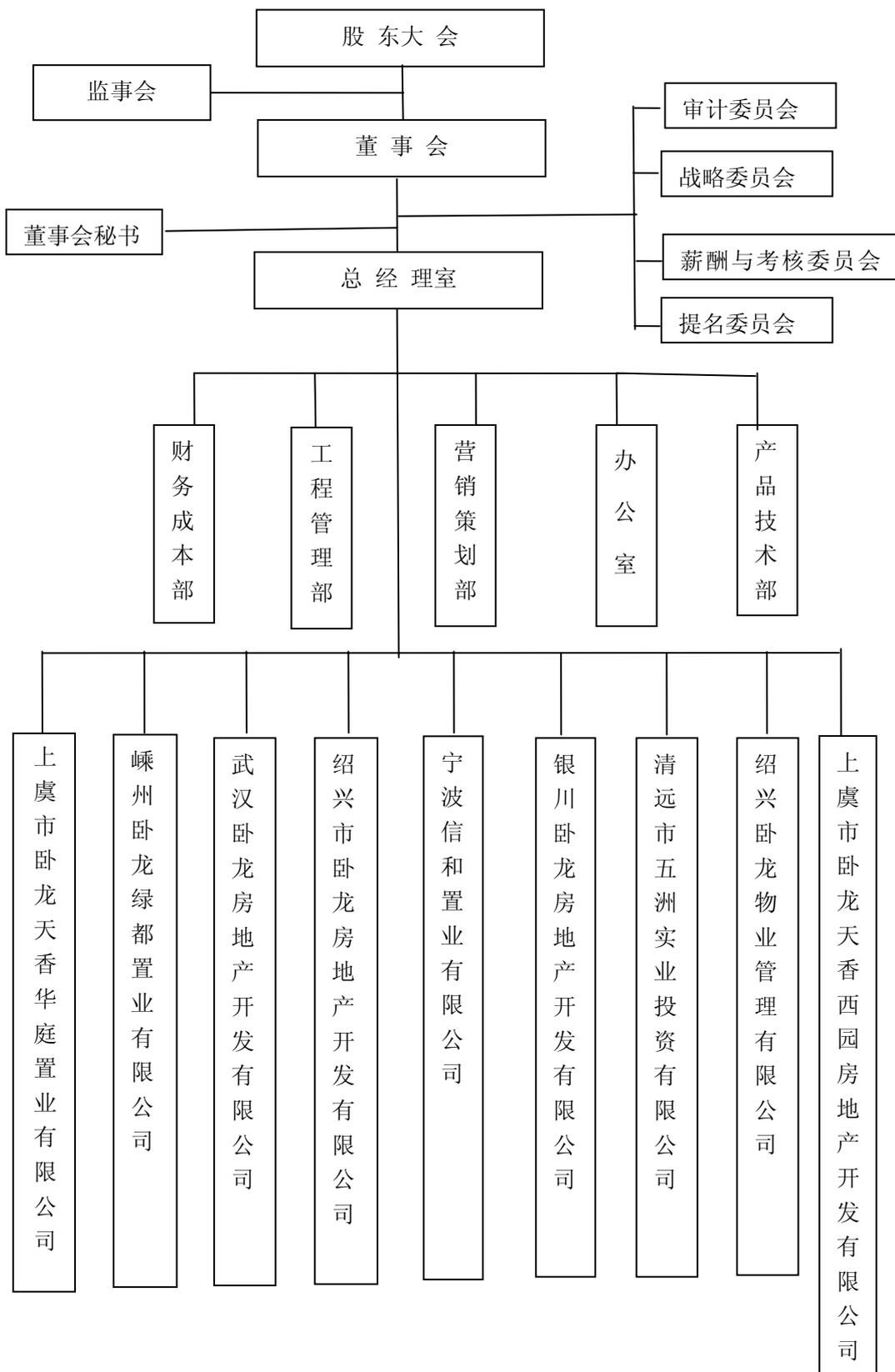
为了规范管理，控制经营风险，本公司根据自身特点和管理需要，建立起了一套较为完善的内部控制制度。整套内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了各项工作都有章可循。经实践证明，公司内部控制具备了完整性、合理性、有效性。内部控制制度在本公司管理当局领导和全体员工共同努力下，得到了不断的发展和完善，这为公司的经营发展打下了坚实的基础，使得本公司工作高效，各部门互相协调、互相制约。

一、 内部环境

内部环境是企业实施内部控制的基础，一般包括治理结构、机构设置及权责分配、内部审计、人力资源政策、企业文化等。内部环境的好坏直接决定着企业其他控制能否实施以及实施的效果。本公司作为上市公司，本着规范运作的基本思想，积极地创造良好的内部环境，主要表现在以下几个方面：

（一） 治理结构、机构设置及权责分配

1. 组织结构框架



2. 本公司作为一家上市公司已经按《公司法》、国家及证监会的有关法规和企业章程，建立了股东大会、董事会、监事会以及在董事会领导下的经营班子，并分别明确了决策、执行、监督等方面的职责权限，形成科学有效的职责分工和制衡机制，为公司的规范运作、长期健康发展打下坚实的基础。

3. 控股股东占用资金的情况。本公司目前不存在着被控股股东占有资产的情况。

（二）内部审计

为了使控制的各项规章制度落到实处，保证资产的安全与完整，确保在经营活动中产生的财会与非财会信息的准确，本公司的有关职能部门组成联合审计小组定期或不定期对销售、采购等重要经营环节的情况进行审核，并提出书面审计报告，对存在的问题、资产存续情况及其它问题加以处理和确认。

本公司已制定《内部审计制度》，并设置内部审计岗位。根据公司目前的实际情况，暂在财务成本部内设立内部审计岗位，由财务成本部代为履行内部审计机构的职责，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见，条件成熟时将设立专门的内部审计机构，使内部审计对公司内部控制的有效性发挥更重要的作用。

（三）人力资源政策

公司管理层充分认识到高素质的人员队伍对内部控制能否实施及实施的效果起着重要的作用。从人员结构上来看，大专以上的员工占公司总部人员总数的 2/3 以上。本公司在运作中，结合企业的实际情况建立了一套由招聘、培训、考核、奖惩组成的人事管理制度。公司制订了包括招聘管理制度、考勤管理、薪酬管理、员工手册、培训与发展管理、绩效考核管理制度及职工晋档晋级管理办法、员工福利规定、奖惩办法、员工礼仪、劳动合同管理等一系列人力资源管理制度，明确了高级管理人员权、责、利，加强对高级管理人员的监督管理，年度考核严谨，评议制度完善，明确员工的岗位任职条件，人员的胜任能力及评价标准、培训措施等，形成了有效的绩效考核与激励机制，为不断提高公司员工素质，确保内部控制的有效实施及公司的长远发展打下了坚实的基础。公司已将各项人事政策在实际运作中贯穿执行，使绩效考核科学、公正、公平、客观合理。公司目前已形成一个整体素质较高的团队。

（四）企业文化

本公司为房地产行业企业，以建立客户为中心的市场营销和客户服务体系；以提升公司

管理与运营水平，完善各项管理制度流程，建立可复制的管理模式；以建立和实施科学的供方管理体系，建立战略合作伙伴，提高市场竞争力；以加大引进营销、设计等专业人才，提高各类专业人才素质为公司的经营思路。以“打造精品楼盘，成就完美生活”为公司质量方针。

本公司注重加强企业文化建设，将文化以《员工手册》予以制度化，认真落实，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。

公司高层管理人员能够在企业文化建设中发挥主导作用；企业员工能够遵守员工行为守则，认真履行岗位职责；公司高层管理人员和员工能够做到遵纪守法、依法办事。

二、风险评估

本公司是房地产开发企业，主要开发销售商品房，面临着政策性风险、管理风险、业务经营风险、市场竞争风险、财务风险等风险。本公司管理当局面对上述风险进行了评估并制定了相应的对策：

（一）政策风险的评估及对策

A、宏观调控政策风险

房地产业已经成为我国国民经济发展重要的经济增长点，同时，受国民经济发展周期影响较大。我国房地产业的发展尚不成熟，政府为引导和规范行业的健康发展，必然运用产业政策、信贷政策等进行宏观调控。随着全球金融危机的爆发及国际国内宏观经济形势的急剧变化，刺激内需促进房地产市场发展成为宏观政策的主基调，2008年8月，国家宏观经济政策逐步从年初确定的“双防”调整为“一保一控”，11月国务院常务会议提出实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，12月国务院办公厅印发了《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）提出13条意见促进房地产市场发展，2009年5月国务院将普通商品住房投资项目最低资本金比例从35%下调至20%。各部委也先后出台促进房地产市场发展的各项政策，中国人民银行先后5次下调基准贷款利率和4次下调存款准备金率，并对首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍，最低首付款比例调整为20%；财政部和国家税务总局推出政策降低住房交易税费，降低普通住房交易契税，暂免征收印花税和土地增值税，缩短免征营业税的期限，将营业税按转让收入全额征收改为按买卖差额征收；中国人民银行、银监会还联合下发《廉租住房建设贷款管理办法》，规定廉租住房建设贷款利率按同期同档次贷款基准利率下浮10%执行。2008年底以来，关于促进房地产政策的密集出台表明了中央政府刺激内需促进房地产市场发展的态度，对本公司业务带来有利影响。但如果国家宏观经济政策发生变化，仍将给本公司带来相应影响。

针对国家宏观调控政策变化的影响，公司的分析及对策如下：

本公司的主营业务是普通商品住宅的开发和销售，目标客户主要是居住在二三线城市的普通消费者。目前，随着中等城市经济的稳步增长，居民改善住房条件愿望强烈，相对于少数大城市，中等城市居民购房主要是满足自身消费需求，因此本公司整体经营发展战略与国家调控政策最终目的是一致的。

本公司不断完善现代企业制度，加强科学管理，提高企业的决策和经营水平，积极开拓国内市场，使企业健康持续发展，正确处理国家和企业的关系，使可能发生的政策变化对企业的影响降至最小。

B、土地管理政策变化引致的风险

土地是房地产企业生存和发展的基础。目前，全国各地均已实行土地公开出让制度，地价支付周期进一步缩短。这种土地供应政策将有利于规范房地产市场，促进行业有序发展和公平竞争，但也加大了公司进行土地储备的资金压力，影响房地产企业资金的周转效率和收益回报。2008年1月3日国务院发布《国务院关于促进节约集约用地的通知》，土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的20%征收土地闲置费。该《通知》的实施将对房地产企业的项目开发进度提出了更高的要求。此外，由于土地为不可再生资源，具有典型的稀缺性特征，政府严格控制土地供应及开发，公司的项目用地可能由于政府调整规划、拆迁政策变化及项目自身开发周期影响而导致公司土地贬值、缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

针对土地管理政策变化引致的风险，公司主要采取以下对策：

与当地城市规划、国土资源部门保持密切联系，及时掌握政府关于土地利用总体规划及土地政策、地价政策的调整，及时采取相应的对策。根据公司的战略规划，加强对目标区域房地产市场的研究，准确把握房地产市场的价格走势，从而准确定位土地价格，为在目标区域获取土地提供决策参考。在土地储备方面坚持“择优、限价”的原则，截止2009年12月31日，公司在建和拟建的建筑面积约达到218.75万平米。按照年均开发50多万平米计算，目前的土地储备可以满足公司未来3年以上的高速发展需要。

C、住房按揭贷款政策变化的风险

根据国务院关于切实稳定住房价格的文件精神和中国人民银行关于调整个人住房信贷政策的精神，各银行相继调整了个人住房贷款政策，包括提高个人住房贷款最低首付比例；

对借款人及其配偶贷款购买第二套及第二套以上住房的，以及购置高档别墅、高档住宅和异地购房的，渐次提高首付比例、提高贷款利率等。

上述政策执行将会提高购房的按揭融资成本和降低潜在客户的购买力，也将对公司产品销售产生不利影响。同时，各地也在相继出台预售款监管制度，房地产开发企业商品房预款必须开设专用账户，专款专用，该等政策的变化会对公司资金的运用效率产生影响。

根据公司以往销售的统计数据，65%以上的消费者首付四成以上的房款，且首付款都在三成及以上，这说明由于公司业务所在地区均为二三线城市，公司的目标客户群主要是有一定积蓄的自住型购房群体，受传统观念和收入水平的影响较重，投资及投机者较少。但银行按揭贷款利率的上调会增加购房者的购房成本，降低具有购房意向的消费者的购买力，这将对公司产品销售将带来不利影响。

针对购房按揭贷款政策变化的风险，公司主要采取以下对策：

公司一直注重开发普通住宅，是国家鼓励和按揭贷款支付对象，按揭贷款政策变化对公司影响有限。

D、税收政策变化风险

税收政策是常用的房地产宏观调控手段，其变动情况将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流情况。2008年4月7日，国家税务总局发布了《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》（国税函[2008]299号），规定房地产开发企业预缴企业所得税的，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整。该通知要求按利润总额进行预缴，相对原有计算方法对企业的成本有所提高，对公司的开发成本会产生一定影响。2009年3月6日国家税务总局印发《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》的通知，规定企业销售未完工开发产品的计税毛利率由各省、自治、直辖市国家税务局、地方税务局按下列规定进行确定：（一）开发项目位于省、自治区、直辖市和计划单列市人民政府所在地城市城区和郊区的，不得低于15%。（二）开发项目位于地及地级市城区及郊区的，不得低于10%。（三）开发项目位于其他地区的，不得低于5%。（四）属于经济适用房、限价房和危改房的，不得低于3%。2006年3月、12月和2007年1月财政部、国家税务总局相继颁布有关房地产企业土地增值税预征及清算的具体规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算。

针对税收政策变动的风险，公司主要采取以下对策：

公司严格执行《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财法字[1995]6号）

及开发项目所在地土地增值税管理办法的规定，在房地产开发项目土地增值税清算前，按照售房款的预征比例预缴土地增值税，在达到规定的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。

（二）管理风险的评估及对策

1、实际控制人控制风险

陈建成先生直接持有卧龙控股 48.93%的股权，陈嫣妮女士持有卧龙控股 38.73%的股权，陈嫣妮女士是陈建成先生的女儿，陈建成先生合计控制卧龙控股 87.66%股权。卧龙控股持有卧龙置业 65%股权，是卧龙置业的控股股东；卧龙控股持有卧龙电气 29.67%的股权，陈建成先生个人持有卧龙电气 3.04%股权，卧龙电气持有卧龙置业 19.15%股权。卧龙置业持有本公司 51.49%的股权，是本公司的控股股东。

2、公司快速成长引致的管理风险

近三年，公司发展速度较快，营业收入由 2006 年度的 39,939.81 万元增长到 2009 年度的 104,396.04 万元；归属于母公司股东的净利润由 2006 年度 5,714.41 万元增长到 2009 年度的 13,651.13 万元。未来几年，公司仍将继续保持快速发展的趋势。公司经营规模扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。截至本招股意向书签署日，公司已有直接和间接控股子公司 10 家，为支持公司业务规模的扩张，公司将积极采取股权收购方式获取更多的项目资源，公司下属控股子公司数量持续增加，倘若公司未能建立规范有效的控制机制，对控股子公司没有足够的控制能力，将会对公司业务开展、公司品牌的维持产生一定影响。

针对管理风险，公司分析与对策如下：

公司已建立了独立董事制度、关联交易决策回避制度，同时，卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司、陈建成先生也分别作出了竞业限制承诺。通过上述措施，力求在制度安排上防范实际控制人操控公司现象的发生，而且公司自设立以来也未发生过实际控制人利用其控股地位侵害其他股东利益的行为。

公司已建立了包括股东大会、董事会（决策层）、总经理（执行层）的现代企业制度，并不断改进和完善内部激励和约束机制，但随着公司业务的不拓展和规模的扩张，公司的规模、管理工作的复杂程度都将显著增大，存在着公司能否建立起与之相适应的组织模式和管理制度、形成有效的激励与约束机制，以保证公司运营安全、有效的风险。

（三）经营风险的评估及对策

1、跨地区从事房地产开发风险

公司的市场定位立足于国内二、三线城市，重点选择区域为长三角、珠三角及国内房地产行业起步较晚、常住人口增长稳定的省会城市。目前公司开发项目主要位于浙江上虞、浙江绍兴、浙江嵊州、浙江宁波、湖北武汉、宁夏银川、广东清远等地。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都相互存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

针对跨地区从事房地产开发风险，公司分析与对策如下：

公司建立了《市场调研与项目分类制度》，细化拟投资项目的分类，最终在最佳时机拿出准确的经济测算及市场风险预测，作为项目投资决策参考的有利依据。调研包括以下三个层次：

调研城市的经济走势分析公司营销企划部负责公司战略区域内宏观经济走势和政府政策的调查与研究，按照以下标准对城市进行分类：一类城市（经济增长趋势好，未来3年内收益看好，介入成本低、风险小）、二类城市（目前经济水平高，现在收益看好，介入成本高、风险较大）、三类城市（经济水平不高，收益较差，介入成本很高、风险性难预测）和四类城市（经济较差或者近期前景欠佳或者市场风险极大）。

调研城市内的区域市场走势分析公司营销企划部负责公司尚未进入城市（分子公司市场部负责已进入城市）的区域性市场需求的调查与研究，参照对城市的分类标准，将城市内的区域分为一类区域、二类区域、三类区域和四类区域。

测算区域内政府规划待开发地块的可行性数据公司营销企划部（或者分子公司市场营销部门）负责公司城市区域内各待开发地块的市场优劣势与成本预测，参照对城市的分类标准，将区域内的地块分为一类地块、二类地块、三类地块和四类地块。在调研与分类的基础上，将不同类别的城市、区域、地块用不同的颜色标注在地图上，并根据最新的调查结果定期更新与调整。

针对异地开发具体项目的投资决策，公司建立了《项目投资决策制度》，该制度包括项目的投资意向书、可行性研究报告，到最终由董事会、股东大会批准投资方案。

筛选与投资决策结合公司不同时间资金现状，将多个拟投资地块进行横向比较分析；同时，将拟投资地块与已投资地块进行纵向比较分析，力争将有限的资金投向收益最高，风险最小的地块。

开发时机的把握购置地块后，通过项目的营销策划分析，把握最佳的启动时机，争取利润最大化，风险最低化。

项目启动后,项目所属子公司根据市场调研,深入细化确定产品的市场定位和目标客户,完善设计及施工方案,进一步化解市场偏好风险。规划、设计方案、销售政策由分子公司制定,集团公司组织专业人员调整与审批后,报公司总经理办公会议审批,由子公司下属的项目管理部门负责具体执行。

项目成本及收益执行《项目预算管理制度》。项目预算由集团公司经营管理层制定,子公司及其所属项目管理部门负责执行并对成本控制负责,经营收益与成果作为对分子公司及其项目管理部门人员奖励的依据。既实现了成本的控制,又体现出用超额收益激励的作用。

人事管理制度实行委派制与人员的本土化相结合。集团公司在项目开发地区设立子公司,负责项目的具体开发,除子公司经理、财务总监、核心技术人员委派外,其余人员实行本土化。既降低了管理成本,又能使管理人员更容易适应当地市场环境。

公司通过上述跨地区经营的决策制度,目前跨地区开发的项目进展良好并保持较好的持续性。

2、项目开发风险

房地产项目开发具有环节多、周期长和投资大的特点。项目开发周期一般在两年以上,从投资决策、土地获取、规划设计、项目施工、产品销售及物业管理的开发流程中,涉及多重环节和合作单位,同时项目开发过程中须获得的政府许可,也涉及国土、房管、建设、规划、消防和环保等多个政府部门的审批,上述任何环节的不利变化,都将可能导致公司项目开发周期延长、成本上升等风险,造成项目预期经营目标难以如期实现。

针对项目开发风险,公司对策如下:

公司多年来从事房地产开发业务,在项目组织管理实施方面具有丰富的经验,基本实现了以项目管理部门为核心的项目管理和实施的程序化、科学化、规范化,为确保开发项目的质量提供了强有力的保证。

3、商业地产经营模式风险

公司控股子公司清远市五洲实业投资有限公司开发的卧龙·五洲世纪城项目建成后,商贸城项目 70%的商业铺位将出售给业主,公司将预留 30%的商业铺位用于出租,清远市五洲实业投资有限公司设立全资子公司清远义乌商贸城经营管理有限公司负责商贸城的经营管理。如果公司不能及时完成招商、开业等工作或者公司对商贸城的经营管理不到位,则有可能影响公司卧龙·五洲世纪城项目的商铺及住宅销售,并对公司业绩产生较大影响。

针对商业地产经营模式风险,公司分析与对策如下:

公司开发的商品住宅和社区配套商业设施的销售主要采用自主销售方式,由公司的营销

企划部和子公司共同负责。公司开发的所有项目均建造卖场来营造良好的销售环境，建造样板示范房让客户更直观地了解产品。目前，公司在积极探索新的销售模式，即委托一些有实力的房地产代理销售公司代理销售部门分楼盘。

公司一直是以优质中档普通商品住宅为主导，努力发展包括经济适用房在内的多品种、多层次的特色化产品以降低开发风险。同时，积极拓展产业链，寻找一条把房地产开发、物业管理、物业租赁相结合的产业化发展之路，以优化公司的产业结构，培育面向未来的新利润增长点。

4、销售风险

个人购房已成为市场主流，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并做出快速反应，就可能造成产品积压，形成资金压力；此外，根据《意见》要求，除对购买自住住房且套型建筑面积 90 平方米以下仍执行首付比例 20%的规定外，个人住房按揭贷款首付款比例不得低于 30%。2007 年 9 月颁布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》及后续的补充通知对已利用贷款购买住房又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%的规定，及未来可能出台的关于首付款比例的其他法规，也都将可能对公司未来的产品销售带来一定的风险。

为应对经营过程中的销售风险，公司对策如下：

户型结构较好是公司产品的一大特色。经过多年的努力，户型结构合理现已成为公司的产品特色，公司设计的户型紧凑，注意功能的延展、叠加，使户型结构既符合国家产业、环保政策，又能最大限度地满足客户的需求。

产品与市场定位准确、户型结构合理以及优良的品质使得公司在进入当地市场后，能迅速树立起良好的品牌形象，提高市场占有率。

5、产品质量与工程建设风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作，各专业单位均挑选行业内的领先者，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

针对产品质量与工程建设风险，公司对策如下：

公司通过品牌建设、人性化的产品设计、严格的品质控制，树立了良好的企业形象，公司产品客户认可度与美誉度越来越高。2008 年至 2009 年度，公司先后获“2008 中国最具影响力品牌企业”，“2008 中国房地产省市品牌 TOP10”，“2009 年度浙江省房地产开发 20 强”，“绍兴市 AAA 级房地产诚信企业”，金湖湾获“2008 中国十大宜居楼盘”，天香华庭获“2008 中国十大生态楼盘和 2009 年浙江省十佳排屋别墅”，武汉剑桥春天获“湖北省黄鹤楼杯“等多项荣誉称号。

公司建立了完善的质量保证体系，通过了 ISO9001:2008 质量体系认证，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。公司已建立和健全了资料控制、记录控制、内部质量审核、质量计划控制、合同评审、项目开发策划、设计开发策划、不合格品控制、持续改进等一系列制度和流程。通过该质量控制体系的建立和运行，公司房地产开发从项目策划、设计管理、投资控制、工程施工、物资采购到销售服务和物业管理的每一个过程，均得到有效控制。大到项目的总体策划，小到每一道工序的施工工艺，都制定了详细的标准。与此同时，公司还把客户满意度作为衡量工作质量的标准，每年均进行客户满意度调查，客户对工程质量的满意度已经作为工程系统业绩考核的重要指标，做到从公司内部建造到外部客户实际使用进行双重监督考核，确保项目开发的质量。

（四）财务风险的评估及对策

1、现金流量不足风险

现金流量压力主要源自项目开发，随着公司经营规模的加大，后续购买项目开发用地还需投入资金，公司可能面临现金流量不足的风险。项目开发资金对外部借款及关联方提供资金的依赖程度较大。随着业务的持续发展，作为资本密集型企业，公司仍将需要大量的资金支持，如果外部借款渠道及关联方提供资金受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，则公司房地产项目开发将面临筹资风险。

2、销售按揭担保风险

购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式，办理按揭贷款的银行可能会要求开发商为购房人的按揭贷款提供担保。公司向银行提供商品房按揭贷款担保为阶段性担保，担保时间自银行按揭借款放款之日起至购房人所购商品房的房产证办理完毕并送至银行抵押之日为止。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，银行将首先以购房人的抵押物用于清偿剩余贷款，抵押物价值不足以抵偿相关债务的，公司将承担一定的经济损失。

针对财务风险，公司对策如下：

公司建立资金计划管理体系，从公司总体开工计划出发，合理调配使用资金，严格控制

偿债风险，根据自身盈利能力、资金周转情况和外部融资环境适度调节公司的负债结构。公司从未发生过银行贷款违约和不能偿付到期债务的情况，并取得了各银行的大力支持。同时公司将通过上市融资、银行借贷、金融创新等多种方式扩大公司融资渠道。

（五）公司识别内部性质的风险，充分关注到下列因素：

1. 董事、监事、经理及其他高级管理人员的职业操守、员工专业胜任能力等人力资源因素。
2. 组织机构、经营方式、资产管理、业务流程等管理因素。
3. 研究开发、技术投入、信息技术运用等自主创新因素。
4. 财务状况、经营成果、现金流量等财务因素。
5. 营运安全、员工健康、环境保护等安全环保因素。
6. 其他有关内部风险因素。

（六）公司识别外部性质的风险，充分关注到下列因素：

1. 经济形势、产业政策、融资环境、市场竞争、资源供给等经济因素。
2. 法律法规、监管要求等法律因素。
3. 安全稳定、文化传统、社会信用、教育水平、消费者行为等社会因素。
4. 技术进步、工艺改进等科学技术因素。
5. 自然灾害、环境状况等自然环境因素。
6. 其他有关外部风险因素。

（七）本公司能够结合不同发展阶段和业务拓展情况，持续收集与风险变化相关的信息，进行风险识别和风险分析，及时调整风险应对策略。

三、控制活动

本公司充分认识到，良好、完善的控制措施对消除风险、实现经营目标的重要性。本公司能够结合风险评估结果，通过手工控制与自动控制、预防性控制与发现性控制相结合的方法，运用相应的控制措施，将风险控制在可承受度之内。

本公司的控制措施一般包括：不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制和绩效考评控制等。

（一）不相容职务分离控制

本公司对于各项业务流程中所涉及的不相容职务进行了必要的分析和梳理，并实施了相应的分离措施，形成在各项业务的分工及流程上各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

本公司在经营管理中，为防止错误或舞弊的发生，在房地产开发与付款、销售与收款、财务

管理等环节均进行了职责划分。例如支付工程进度款环节，相关付款职责划分和程序如下：

1. 付款申请

各子公司经办部门根据合同实际执行情况填写《工程付款审批单》，工程进度款的支付应附有现场监理和工程部现场工程师签字认可的《工程进度表》，材料款需另附材料入库单；工程管理部负责人在《工程付款审批单》上签字确认，在子公司财务总监核准的基础上，根据付款金额的大小，分别报子公司总经理、公司总经理审批；《工程付款审批单》一式三份，分别由工程管理部、经办部门、财务部留存。

申请结算款，由经办人填写《结算申请表》，并附上经总经理确认的《项目结算书》，经各相关部门审核后，报财务部支付款项。

2. 审批

工程管理部根据《工程付款审批单》，按合同审核本次付款和已付工程款数额，签署审核意见；财务部根据款项的实际支付情况和公司的资金状况等进行复核，签署意见；经分管工程副总审核，报总经理和财务总监共同批准。

3. 款项支付

领款单位在规定时间内凭税务发票和审批后的《工程付款审批单》到财务部领款。第一次领款需要由单位授权委托书和经办人出示身份证并提供身份证复印件。

款项的支付由财务部门负责。会计在付款前对领款人提供资料的真实性、完整性、合规性，以及金额的准确性进行审核。会计审核无误记账后交出纳审核确认，出纳根据规定付款。

通过上述职责划分，有效地防止了舞弊和不法、不正当、不合理行为的发生。

（二）授权审批控制

公司在交易授权上区分交易的不同性质采用了不同的授权审批方式。各级经营层根据审批权限履行审批职责，对于一般性交易如支付施工单位的工程进度款，由各级经营层按单笔资金额度审批权限内审批；对于非常规性交易，如收购、投资、发行股票等重大交易需报经股东大会或董事会批准。

现就本公司的实际情况，将有关的交易授权情况加以评价。

（1）一般授权。在房地产开发业务中，本公司一直采用招标与审批相结合的制度。达到招投标标准的，工程勘测、设计、施工及监理单位的选择采用招标方式；标准以下的工程项目，供方选择采用部门评审和领导批准方式，同时坚持多家供应商报价制；在销售业务中，销售部门根据公司制定的房地产销售服务控制程序办理；在费用开支方面，公司规定按业务性质、部门等审批权限。如《卧龙地产集团股份有限公司财务审批制度》对合同款的中审批程序和付款依据都作了明确的规定。从审核的情况看，各类业务的审批程序

得到了有效遵循。

(2) 特别授权。对于重大经营活动，须由股东大会或董事会作出批准，从而保证了交易的进行合法依据。

本公司《章程》和《对外投资、资产处置与资金借贷的审查与决策程序》规定，董事会授权总经理，决定每年不超过公司最近经审计净资产百分之一的资产进行处置；对于股东大会、董事会审议通过的投资项目并已签订合同的对外付款，由总经理根据董事会形成的批准文件审批，对于超出项目预算和合同金额的对外付款，总经理提请公司董事长审批；合同内资金支付，由总经理授权分管领导和财务总监审批等等。

(三) 会计系统控制

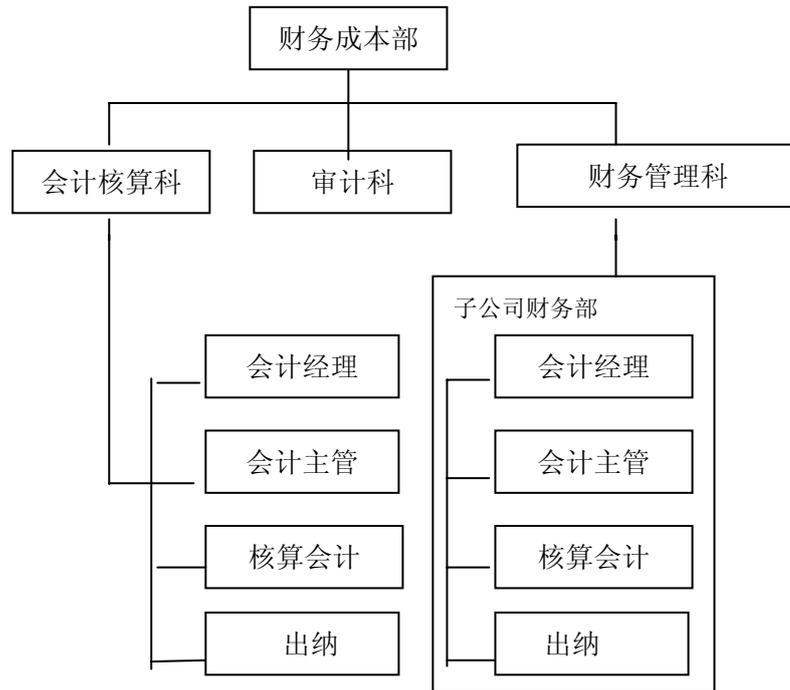
本公司认为良好、有效的会计系统能够确保资产的安全、完整，可以规范财务会计管理行为，强化财务和会计核算，由此在制度规范建设、财务人员、各主要会计处理程序等诸多方面做了大量工作。

1、在制度规范建设方面

如前所述，本公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《卧龙地产集团股份有限公司财务管理制度》等一系列具体规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。《卧龙地产集团股份有限公司费用报销制度》和《卧龙地产集团股份有限公司财务审批制度》中关于公司资金管理及审批权限的规定有效地加强了费用开支审批管理。所属公司财务部受本公司总经理和公司财务部的双重领导。《卧龙地产集团股份有限公司预算管理制度》、《卧龙地产集团股份有限公司财务制度》还分别对预算管理、经济合同管理、产权管理、高风险业务、担保和抵押、流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、成本费用、营业收入、利润及其分配以及会计基础工作都分别作了具体规定。总的来看，公司在制度规范建设方面做了大量富有成效的工作。

2、岗位设置、人员配备及主要会计处理程序

公司财务机构的设置情况如下图所示：



从结构图可见，财务管理和会计核算已经从岗位上作了职责权限划分，并配备相应的人员以保证财会工作的顺利进行。

公司编制了《卧龙地产集团股份有限公司财务管理权限职责说明书》，对各岗位的职责权限予以明确。公司根据《内部控制基本规范》等制度的要求及本单位的会计业务需要，根据不相容职责相分离的原则，已合理设置财务管理、会计核算、经营分析、出纳及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制。本公司已配备相应的人员以保证相关控制的有效执行。

本公司就主要的会计处理程序做了明确而具体的规定，从工程用款的审核、批准及支付，开发成本的归集、分配及结转，房地产的销售与收款，各种费用的发生与归集，到投资与收购、筹资与信贷等特殊业务都有相应的规定与制度。通过实施穿行测试、抽查有关凭证等必要的程序，公司的会计系统能够确认并记录所有真实的交易；能够及时、充分详细地描述交易，并且计量交易的价值；能够在适当的会计期间记录交易，并且在会计报表中适当地进行表达与披露。

（四）财产保护控制

本公司在资产安全和记录的使用采用了安全防护措施。对于资产的管理建立了完善的机

制和方法，从而使资产的安全和完整得到根本保证。如《卧龙地产集团股份有限公司财务制度》中对资产的管理、使用、记录等有严格的规定；对于重要的工程技术资料，制定了《卧龙地产集团股份有限公司保密工作管理规定》。对于其他重要的会计凭证、现金及有价证券也有相关的措施保证其安全和完整。

本公司在存货的管理达到了较理想的水平，实现了开发产品的明细记录，彻底地保证了帐实、账账相符。这不仅实现了资产的安全完整，更为经营决策提供了准确的数据。在记录、信息、资料的使用上，相关权限和保密原则保证了企业的商业秘密不被泄露。

（五）预算控制

本公司建立并实施全面预算管理制度，明确公司内部各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，通过预算将公司未来的销售、成本、现金流量等以计划的形式具体、系统地反映出来，以便有效地组织与协调企业全部的经营活动，完成公司的经营目标。公司预算的内容包括对内部各部门、各单位的各种财务和非财务资源进行分配、考核、控制。

（六）运营分析控制

本公司建立并实施运营分析控制制度，综合房地产开发与付款、销售与收款、投资、筹资、财务等方面的信息，通过因素分析、对比分析、趋势分析等方法，定期开展运营情况分析，发现存在的问题，及时查明原因并加以改进。

总经理办公会议每周召开一次，总经理工作会议每月召开一次，必要时，由总经理决定召开临时会议。有下列情形之一的，总经理应在五个工作日内召开临时总经理办公会议：（1）总经理认为必要时；（2）其他副总经理提议时；（3）董事长提议时。参加人员为总经理、副总经理及其他高级管理人员，总经理认为必要时，可扩大到部门总经理。总经理应当根据董事会的要求，每月至少一次向董事长或董事长指定的董事报告工作，报告内容包括：公司年度计划实施情况、公司重大合同的签订和执行情况、资金运用和盈亏情况、重大投资项目的进展情况等方面。总经理应当根据监事会的要求，向监事会报告公司重大合同的签订情况、执行情况、资金运用情况和盈亏情况。董事会或者监事会认为有必要时，总经理应在接到通知的五日内按照董事会或者监事会的要求报告工作。

（七）绩效考评控制

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度，高级管理人员的工作绩效与其收入直接挂钩。董事会提名、薪酬与考核委员会负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年终考评，制定薪酬方案报公司董事会审批。公司将进一步

完善公司治理结构，健全公司激励约束机制，有效调动管理者和重要骨干的积极性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，从而更好地促进公司长期稳定发展。

（八）计算机控制

本公司在生产经营过程中非常注意控制手段和方法的使用，这些为企业的高效、经济地运行提供了极大的帮助。例如，在销管部门，销售合同的管理、销售回款的管理、应收账款的金额、期限、以及客户的信用情况全部采用计算机处理，这使得工作效率极大地提高，工作准确度得到了保证，而且把一些需要定期进行审核的工作转化为每次进行控制，使得对客户的信用程度和销售业绩的了解程度精确到每天的水平上；在财务部门，用友电脑软件的使用为提高核算的及时性、准确性提供了保证。

（九）重大风险预警机制

本公司建立重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确风险预警标准，对可能发生的重大风险或突发事件，制定应急预案、明确责任人员、规范处置程序，确保突发事件得到及时妥善处理。

公司定期召开总经理办公会议，必要时，由总经理决定召开。总经理就经营中遇到的问题向负责该业务的部门负责人质询，并请与会各部门负责人讨论。总经理为重大风险或突发事件的负责人，对可能发生的重大风险或突发事件，制定应急预案、明确责任人员、规范处置程序，确保突发事件得到及时妥善处理。

（十）实现经营目标的主要制度、方法

本公司充分认识到良好、完善的运行机制对实现经营管理目标的重要性，为此本公司已建立了相关的制度、规章以保证公司的高效运作，资产的安全和完整，信息客观、准确。

本公司建立的规章、制度覆盖了经营管理的基本环节，具体情况如下：

（1）法人治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律法规等的要求，不断地建立和完善公司的治理结构，建立和健全了内部管理和控制制度，并以公司治理专项活动为契机，深入开展公司治理活动，及时整改发现的问题，进一步规范公司运作，提高公司治理水平。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。

A、关于股东与股东大会：公司严格按照《上市公司股东大会规则》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，召集、召开股东大会，能够确保全体股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权力。

B、关于公司与控股股东：公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

C、关于董事与董事会：公司严格按照《公司章程》规定的选聘程序选举董事；公司目前有独立董事三名，占全体董事的三分之一，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司全体董事能够依据《董事会议事规则》、《独立董事议事规则》等制度开展工作，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规。

D、关于监事与监事会：公司严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生监事，监事会的人数及构成符合法律、法规的要求。公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和经理人员的履职情况等有效监督并发表独立意见。

E、关于绩效评价和激励约束机制：公司正逐步建立和完善公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准和激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

F、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、稳健发展。

G、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规的规定和《公司信息披露事务管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，并指定《证券时报》、《上海证券报》和上海证券交易所网站为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、及时完整地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。

(2) 质量管理与质量保证体系。

公司已按照 ISO9001-2008 质量管理标准的要求，结合公司实际经营特点，建立起了质量管理体系，形成了充分、适宜的体系文件。体系文件由质量手册、文件控制程序、质量表格三部分组成。公司的质量管理体系覆盖了公司管理层和所有部门，特别是各主要业务环节。

(3) 具体而全面的业务、财务、人事制度

A、全面预算管理标准。包括对内部各部门、各单位的各种财务和非财务资源进行分配、考核、控制。

B、生产管理标准。包括各种产品作业流程、关键生产环节的操作程序、质量控制程序等。

C、采购管理标准。包括采购范围、方式、供应商的选择、供应商资格确认、供应商监控、供应商评级、采购合同签订、采购执行。

D、销售管理标准。包括市场推广的方法、权限、手段等；销售合同签订、销售发货指令、销售数量、金额的确认与控制；销售人员管理、销售业绩的考核及奖惩，销售费用管理制度，商业与价格政策等。

E、质量管理标准。公司建立了完善的质量保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。公司还把客户满意度作为衡量工作质量的标准，每年均进行客户满意度调查，客户对工程质量的满意度已经作为工程系统业绩考核的重要指标，做到从公司内部建造到外部客户实际使用进行双重监督考核，确保项目开发的质量。

F、广告企划服务管理标准。包括广告投放程序、广告检测程序、户外广告操作办法、广告合同管理制度、客户投诉处理规定等。

G、财务管理标准。包括资金管理辦法、预算管理制度、旅差费报销制度、财务审批制度、成本控制管理办法实施细则等。

H、信息安全管理标准。包括计算机系统管理办法、信息处理办法、生产记录表填报要求、档案保管制度等。

I、人事行政管理标准。制度包括招聘管理规定、员工考核制度、培训制度、各个职能部门的权限、职责范围、工作要求、任职条件、奖惩标准等。

J、内部审计制度。包括内部审计部门的设立、内部审计职责和工作权限、工作流程、内部审计的内容及报告的要求、内部审计信息的披露、审计结果的处理(奖励与处罚)等。

K、授权管理制度。包括公司内部基本业务、财务管理及人事管理的授权等基本授权，超出基本授权范围的某一特定事项或某项特殊业务授权的特别授权等规定。

L、重大内部信息报告制度。重大内部信息报告制度包括重大信息管理的分工、职责及权限、重大信息事项的标准、重大信息内部报告的程序与管理等。

四、信息与沟通

本公司制定了重大内部信息报告制度，明确内部控制相关信息的收集、处理和传递程序，确保信息及时沟通，促进内部控制有效运行。

本公司的内部信息主要通过公司的财务会计资料、经营管理资料、调研报告、专项信息、办公网络等渠道获取；外部信息主要通过行业协会组织、社会中介机构、业务往来单位、市场调查、来信来访、网络媒体以及有关监管部门等渠道获取。

本公司对所收集的各种内部信息和外部信息按信息的类别交由各职能部门进行筛选、核对、整理，并根据信息的来源进行必要的沟通、反馈，以提高信息的可靠性和有用性；对于

重要信息能够及时传递给公司董事会、监事会和经理层；在信息沟通过程中发现的问题能够给以及时的处理。

本公司在信息处理方面充分利用电子计算机信息处理技术进行信息的集成与共享，充分发挥信息技术在信息与沟通中的作用。

本公司配有专业技术人员负责对信息系统的维护、访问与变更、数据输入与输出、文件储存与保管、网络安全等方面的控制，保证信息系统安全稳定运行。

本公司建立了反舞弊机制，坚持惩防并举、重在预防的原则，明确反舞弊工作的重点领域、关键环节和有关机构在反舞弊工作中的职责权限，规范舞弊案件的举报、调查、处理、报告和补救程序。反舞弊工作的重点领域、关键环节包括：

- （一）是否存在未经授权或者采取其他不法方式侵占、挪用企业资产，牟取不当利益行为。
- （二）在财务会计报告和信息披露等方面是否存在的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏等。
- （三）董事、监事、经理及其他高级管理人员是否滥用职权。
- （四）相关机构或人员是否串通舞弊。

本公司建立举报投诉制度和举报人保护制度，设置由董事会负责的举报专线，明确举报投诉处理程序、办理时限和办结要求，确保举报、投诉成为企业有效掌握信息的重要途径。

五、内部监督

本公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常对企业采用的凭证审核、各种帐目的核对、实物资产的盘点、制度检查等等，还包括由审计人员及各职能部门专业人士组成的审计小组，对采购和销售等生产经营环节进行的独立审计。

公司制定《内部审计监督制度》，内部审计部门对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。董事会下设审计委员会，内部审计部门为审计委员会的常设办事机构，并接受公司审计委员会的工作指导和监督。对在审计过程中发现的重大问题，直接向审计委员报告，并督促改进和完善，审计委员至少每季度向董事会报告一次。同时，对公司监事会对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告，发挥对关键管理人员的监督作用。

六、管理层对内部控制的完整性、合理性及有效性的自我评估意见

本公司管理层认为，公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。随着本公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和完善。

卧龙地产集团股份有限公司董事会

2010年1月13日

附：立信大华会计师事务所有限公司对公司内部控制自我评估报告的鉴证报告

鉴证报告

立信大华核字[2010]007号

卧龙地产集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，对卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“卧龙地产”）管理层对2009年12月31日与财务报表相关的内部控制有效性的认定进行了鉴证。卧龙地产的责任是根据《内部会计控制规范-基本规范（试行）》等有关法律和法规的要求，建立健全内部控制制度，并使之得到有效运行。我们的责任是对卧龙地产截至2009年12月31日止内部控制的有效性发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》和《内部控制审核指导意见》规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对卧龙地产对内部控制制度自我评价报告是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制制度设计的完整性、合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

卧龙地产对内部控制制度的设置和运行负责。这种责任表现为，卧龙地产的管理层应当在运用估计和判断的基础上，评价控制程序的预期效益和相关成本。设置内部控制制度的目标在于为下列事项提供合理（但不是绝对的）保证：资产安全保管以防止未授权使用或处理

而发生损失；交易按管理当局的授权执行；记录适当使财务报表的编制能符合《企业会计准则》及相关制度的要求。但是，由于任何一项内部控制制度存在固有的限制，因此，有些错误或舞弊已经发生且未被查出的情况是可能发生的。评价未来时期的内部控制制度也存在一定困难和风险，因为未来情况的变化可能导致控制政策和程序变得不适当，或者遵循控制政策和程序的情况有可能恶化。

我们认为，卧龙地产按照财政部颁发的《内部会计控制规范-基本规范（试行）》规定的标准于2009年12月31日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。

需要说明的是，本报告仅供卧龙地产年报披露使用，不得用作任何其他目的。

附件：卧龙地产集团股份有限公司关于内部控制制度完整性、合理性和有效性的自我评价报告

立信大华会计师事务所

有限公司

中国●北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇一〇年一月十三日

**卧龙地产集团股份有限公司独立董事
对公司当期对外担保的专项说明和独立意见**

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，我们作为公司的独立董事，对公司截止2008年12月31日的对外担保情况进行专项核查，核查情况如下：

一、对外担保情况专项说明

（1）截止 2009 年 12 月 31 日，公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额为 89,205.87 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有关费用，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。

（2）天香西园为上虞富士针织有限公司提供存款质押担保，存款金额 2700 万元，存款时间自 2009 年 1 月 14 日起至 2009 年 3 月 25 日止。上虞富士针织有限公司用持有天香西园的 19%（股本金 2470 万元）的股份为本次质押提供反担保（上虞富士针织有限公司共持有天香西园 33%的股份）。担保责任范围为存款本金、利息和实现债权的费用。

（3）截止 2009 年 12 月 31 日，公司为全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司向中国银行上虞支行借款 5000 万元，提供了连带责任担保。

二、对外担保情况的独立意见

报告期内，卧龙地产集团股份有限公司认真贯彻执行了中国证监会证监发[2003]56号《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》和证监发[2005]120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的有关规定。

独立董事：汪祥耀

何大安

赵杭生

2010 年 1 月 13 日