

卧龙地产集团股份有限公司

2010 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 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。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

1.6 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。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	卧龙地产
股票代码	600173
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
邮政编码	312300
公司国际互联网网址	http://www.wolong-re.com
电子信箱	wolong600173@wolong.com

2.2 联系人和联系方式

	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	wolong600173@wolong.com	wolong600173@wolong.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2010 年	2009 年	本期比上年同期 增减(%)	2008 年
营业收入	2,198,796,464.66	1,043,960,407.31	110.62	831,993,556.83
利润总额	569,511,710.60	232,018,476.36	145.46	169,041,603.53
归属于上市公司股东的净利润	270,259,338.04	136,511,326.19	97.98	102,433,020.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	268,021,020.83	145,768,661.17	83.87	104,360,425.82
经营活动产生的现金流量净额	385,869,927.72	502,553,435.06	-23.22	-192,285,147.27
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2008 年末
总资产	3,660,040,624.63	3,163,059,030.06	15.71	2,108,778,965.87
所有者权益(或股东权益)	1,408,522,479.49	1,256,905,497.08	12.06	504,582,131.60

3.2 主要财务指标

	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减 (%)	2008 年
基本每股收益(元/股)	0.37	0.23	60.87	0.17
稀释每股收益(元/股)	0.37	0.23	60.87	0.17
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.37	0.24	54.17	0.18
加权平均净资产收益率(%)	19.71	24.67	减少 4.96 个百分点	21.89
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	19.54	26.34	减少 6.8 个百分点	22.3
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.53	1.25	-57.60	-0.58
	2010 年 末	2009 年 末	本期末比上年同期末增 减(%)	2008 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.94	3.12	-37.82	1.53

报告期内，公司实施 2009 年度利润分配及资本公积转增股本方案，向全体股东每 10 股转增 8 股，公司注册资本由 402859700 元变更为 725147460 元；公司 2009 年及 2008 年的每股收益按规定进行重新计算。

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-9,758.33
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）	144,548.70
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	3,940,303.19
对外委托贷款取得的损益	-2,813,733.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,613,399.41
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,811,783.38
所得税影响额	12,639.29
少数股东权益影响额（税后）	-234,065.69
合计	2,238,317.21

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	6,014,495.00	4,103,902.55	-1,910,592.45	1,111,562.66
合计	6,014,495.00	4,103,902.55	-1,910,592.45	1,111,562.66

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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	207,615,929	51.54			165,972,743	-373,498,672	-207,525,929	90,000	0.01
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	207,615,929	51.54			165,972,743	-373,498,672	-207,525,929	90,000	0.01
其中：境内非国有法人持股	207,615,929	51.54			165,972,743	-373,498,672	-207,525,929	90,000	0.01
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、无限售条件流通股份	195,243,771	48.46			156,315,017	373,498,672	529,813,689	725,057,460	99.99
1、人民币普通股	195,243,771	48.46			156,315,017	373,498,672	529,813,689	725,057,460	99.99
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	402,859,700	100			322,287,760	0	322,287,760	725,147,460	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

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	207,415,929	373,348,672	165,932,743	0		2010-10-8
齐齐哈尔市车建物资经销站	100,000	100,000	0	0		2010-1-28
黑龙江省永新煤炭化工有限责任公司	50,000	50,000	0	0		2010-1 28
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	50,000	0	40,000	90,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	
合计	207,615,929	373,498,672	165,972,743	90,000	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数			79,823 户		
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
浙江卧龙置业投资有限公司	境内非国有法人	51.49	373,348,672	0	质押 50,266,000
中国建设银行－上投摩根中国优势证券投资基金	未知	1.9	13,779,788	0	未知
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	0.45	3,264,150	0	无
上海今洲科技有限公司	未知	0.24	1,754,454	0	未知
倪珠玉	未知	0.17	1,230,400	0	未知
倪多仙	未知	0.11	800,000	0	未知
黑龙江省交通物资公司	未知	0.11	780,716	0	未知
中国银行－万家 180 指数证券投资基金	未知	0.10	745,600	0	未知

林奕钦	未知	0.09	700,000	0	未知
张学军	未知	0.09	650,000	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售 条件股份的 数量	股份种类及数量		
浙江卧龙置业投资有限公司		373,348,672	人民币普通股		
中国建设银行一上投摩根中国优势证券投资基金		13,779,788	人民币普通股		
卧龙控股集团有限公司		3,264,150	人民币普通股		
上海今洲科技有限公司		1,754,454	人民币普通股		
倪珠玉		1,230,400	人民币普通股		
倪多仙		800,000	人民币普通股		
黑龙江省交通物资公司		780,716	人民币普通股		
中国银行一万家 180 指数证券投资基金		745,600	人民币普通股		
林奕钦		700,000	人民币普通股		
张学军		650,000	人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		1)卧龙控股集团有限公司为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人。（2）公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司与其他股东之间（除卧龙控股集团有限公司外）不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 （3）除上述情况外，公司未知前十名股东和前十名无限售流通股东之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。			

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 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")控制浙江卧龙置业投资有限公司(以下简称"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。截至报告期,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,卧龙控股持有公司 0.45%的股权,公司控股股东及其一致行动人合计持有公司 51.94%的股权。

控股股东情况

○ 法人

单位：万元 币种：人民币

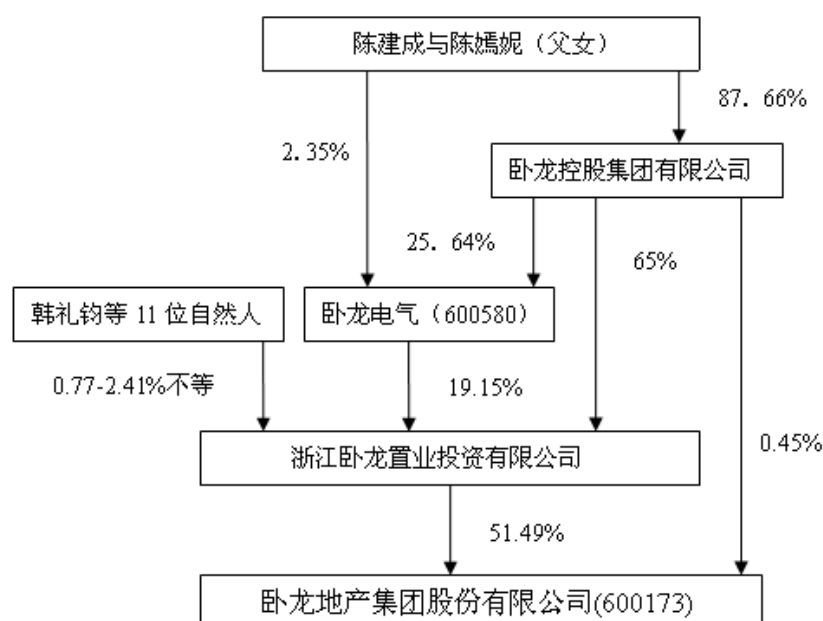
名称	浙江卧龙置业投资有限公司
单位负责人或法定代表人	陈建成
成立日期	2000 年 7 月 4 日
注册资本	25,853.2
主要经营业务或管理活动	房地产投资经营，对外投资

4.3.2.2 实际控制人情况

○ 自然人

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、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、本公司董事长。陈建成先生曾先后荣获“全国优秀企业家”、“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”、“中国十大创业英才”、“香港紫金花杯杰出企业家”、“浙江省改革开放三十年创业创新优秀企业家”、“浙江省十大杰出青年”、“浙江省慈善先进个人”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、中国房地产行业协会副会长、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、中国中小型电机行业协会副理事长、浙江省电机行业协会会长、浙江省企业家联合会副会长等社会职务。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

§ 5董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	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报酬、津贴
陈建成	董事长	男	52	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
范志龙	副董事长	男	51	2009-10-25	2012-10-25	0	0		42	否
王彩萍	董事	女	46	2009-10-25	2012-10-25	0	0		42	否
王希全	董事	男	37	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
郭晓雄	董事、常务副总	男	41	2009-10-25	2012-10-25	0	0		36	否
严剑民	董事、财务总监	男	45	2009-10-25	2012-10-25	0	0		24	否
汪祥耀	独立董事	男	54	2009-10-25	2012-10-25	0	0		6	否
何大安	独立董事	男	54	2009-10-25	2012-10-25	0	0		6	否
赵杭生	独立董事	男	54	2009-10-25	2012-10-25	0	0		6	否
陈体引	监事会主席	男	54	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
方君仙	监事	女	46	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
孙慧芳	监事	女	29	2009-12-16	2012-10-25	0	0		4.94	否
杜秋龙	副总经理	男	49	2009-10-25	2012-10-25	0	0		33	否
谢俊虎	副总经理	男	49	2009-10-25	2012-10-25	0	0		33	否
马亚军	董秘	男	37	2009-10-25	2012-10-25	0	0		18	否

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股数	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	期末持有限制性股票数量
范志龙	董事	0	1,080,000.00	0	0		1,080,000.00				
王彩萍	董事、总经理	0	1,080,000.00	0	0		1,080,000.00				
王希全	董事	0	972,000.00	0	0		972,000.00				
郭晓雄	董事、常务副总经理	0	972,000.00	0	0		972,000.00				
杜秋龙	副总经理	0	864,000.00	0	0		864,000.00				
谢俊虎	副总经理	0	864,000.00	0	0		864,000.00				
严剑民	董事、财务总监	0	864,000.00	0	0		864,000.00				
马亚军	董事会秘书	0	648,000.00	0	0		648,000.00				

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

2010年国内房地产市场跌宕起伏，国家为遏制房价过快上涨，从土地、税收、金融、限购、加大保障性住房供应等方面加强了对房地产市场的调控，使房地产行业面临极大的压力。公司董事会面对复杂的市场环境，通过精准把握销售节点、加大营销力度、提升产品品质等有效手段，实现公司房地产开发有质量地健康发展，公司治理结构进一步优化，内部控制和风险防范能力进一步提高，公司核心竞争力得到显著增强。

一、公司经营情况回顾

2010年末，公司总资产36.6亿元，同比增长15.71%；归属于母公司所有者权益14.09亿，同比增长12.06%；资产负债率53.39%，同比下降3.19%。

报告期内，公司全年实现开工面积37.21万平方米，竣工面积29.03万平方米，结转面积22.4万平方米；实现营业收入219879.65万元，同比增长110.62%；实现营业利润56805万元，同比增长134.14%；归属于上市公司股东的净利润27025.93万元，同比增长97.98%。

二、公司经营情况分析

公司取得上述业绩，主要与以下几方面密切相关：

1、加强营销管理，提升品牌影响力，销售业绩再创新高。

针对政策调整及市场需求的变化，公司进行充分市场调研，采取积极主动的市场销售措施，有计划有步骤地开展营销工作，取得较好效果。报告期内，公司获得了“中国房地产最具发展潜力企业”、卧龙·天香华庭获得了“2010中国城市魅力经典楼盘”、卧龙·天香西园获得了“2010中国品质典范楼盘”、卧龙·五洲世纪城获得了“2010最具投资价值商业地产”等荣誉；同时实现销售面积22.04万平方米，合同金额17.24亿元，销售面积及销售收入均创历史新高。

2、收购扩张有序推进，土地储备稳步增加。

公司抓住宏观政策调控环境下，土地获取成本相对较低的有利时机，积极进行项目拓展，增加土地储备建筑面积约105.78万平方米，全力保障公司可持续发展能力。

(1)、2010年1月31日，公司2010年第二次临时股东大会审议通过以总价346,206,816.46元收购浙江省耀江神马房地产开发有限公司、武汉市耀江神马置业有限公司分别持有耀江神马实业（武汉）有限公司50%、25%的股权；11月24日，公司五届十九次董事会审议通过以总价206,390,000元受让上海盛扬投资咨询有限公司持有耀江神马实业（武汉）有限公司25%的股权；至此，增加公司可开发建筑面积约57.94万平方米。

(2)、2010年7月15日，公司五届十五次董事会审议通过以65,000,000元人民币分别受让了北

京奥图天元投资有限公司和冯冲持有的青岛嘉原盛置业有限责任公司74%和1%的股份，增加公司可开发建筑面积约3.97万平方米。

(3)、2010年12月28日，公司以916,000,000元成功摘得武汉城中村P（2010）175号地块，增加公司可开发规划建筑面积约43.87万平方米。

截止2010年年末，公司土地储备建筑面积约279.9万平方米。

3、建立健全各项制度，保障公司规范运作

公司通过不断完善公司法人治理结构，健全内控制度，规范公司运作。报告期内，公司按照相关规定，制定并实施了《公司内幕信息及知情人管理制度》、《董事、监事和高管持股及变动管理制度》、《卧龙地产应急管理制度》、《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》和《公司外部信息使用人管理制度》；同时，制定了其他内部管理制度，如《目标成本管理制度》、

《项目公司基础管理检查考核办法》、《重要供方准入标准》、《招标管理办法》（试行）、《总承包招标技术标评分细则》等制度，提高了公司治理水平。

4、实施期权激励计划，优化公司激励机制

2010年6月23日，公司2010年第四次临时股东大会审议通过了《公司股票期权激励计划（修订稿）》，首次授予董事、高管、及其他核心技术、营销、管理61名人员1981.8万份股票期权，预留股票期权219.6万份。公司股票期权激励计划的实施，进一步健全了公司的经营管理机制，倡导公司与管理层及核心骨干员工共同持续发展的理念，提高公司的可持续发展能力，确保公司发展战略和经营目标的实现。

三、公司主营业务及其经营状况

（1）主营业务分行业、产品情况

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(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
房地产业	2,193,799,993.81	1,212,162,950.47	45	110.78	94.09	增加5个百分点
其他行业	4,728,884.38	3,140,694.83	34	83.09	67.60	增加6.55个百分点

（2）主营业务分地区情况

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	1,852,322,056.08	164
华中地区	156,186,839.11	-18
华南地区	190,019,983.00	25

(3) 报告期内公司资产构成同比发生重大变化的说明

单位:元 币种:人民币

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上年金额)	变动比率%	变动原因
应收账款	95,725,192.00	32,779,769.00	192.03	主要原因是经营规模扩大, 营业收入增加, 应收账款相应增加
其他应收款	661,401,030.63	339,149,540.33	95.02	主要是土地保证金增加
其他流动资产	71,032,193.16	47,560,405.43	49.35	预售房款增加, 相应计提的相关税费增加所致
投资性房地产	4,103,902.55	6,014,495.00	-31.77	出售厂房
无形资产	225,000.00	165,000.00	36.36	购买软件
商誉	97,549,808.04	231,449,972.64	-57.85	主要是因宁波信和转让土地使用权, 对原确认的对宁波信和的商誉全额计提商誉减值准备
递延所得税资产	4,937,108.03	55,374,482.22	-91.08	主要是处置了天香华庭的坏账
短期借款	---	174,990,000.00	-100.00	归还借款
应付票据	1,690,000.00	---	---	支付工程款
应付账款	295,886,485.12	90,308,990.50	227.64	经营规模扩大
预收款项	642,035,155.62	481,872,889.97	33.24	经营规模扩大
应交税费	220,642,113.92	165,382,728.94	33.41	经营规模扩大
其他应付款	69,276,831.02	326,226,004.40	-78.76	主要原因是归还了控股股东欠款
一年内到期的非流动负债	230,000,000.00	370,000,000.00	-37.84	归还借款
长期借款	341,000,000.00	150,000,000.00	127.33	新增借款
递延所得税负债	147,345,356.85	25,711,849.12	473.06	非同一控制下合并耀江神马和嘉原盛置业, 存货在合并报表中按公允价值列示, 与账面价值形成差异, 确认递延所得税负债
股本	725,147,460.00	402,859,700.00	80.00	资本公积转增股本所致
资本公积	216,153,908.19	616,798,053.82	-64.96	主要原因是转增股本
未分配利润	400,876,566.65	179,034,632.54	123.91	主要原因是净利润增加
少数股东权益	297,501,137.34	116,355,081.26	155.68	主要原因是少数股东投入
营业收入	2,198,796,464.66	1,043,960,407.31	110.62	销售面积增加
营业成本	1,215,303,645.30	626,463,408.70	93.99	销售面积增加
营业税金及附加	153,270,555.39	90,848,384.39	68.71	营业收入增加
管理费用	68,716,420.63	37,632,188.80	82.60	主要系项目公司增加及工资、差旅费、培训费增加所致
财务费用	7,615,364.16	663,632.87	1,047.53	主要系母公司借款利息支出增加所致
资产减值损失	150,014,959.86	16,604,972.52	803.43	主要是因宁波信和转让土地使用权, 对原确认的对宁波信和的商誉全额计提商誉减值准备
公允价值变动收益	---	23,619.00	-100.00	未发生变动
营业外收入	5,082,610.89	2,996,769.65	69.60	主要原因是非同一控制下合并耀江

报表项目	期末余额(或本期金额)	年初余额(或上年金额)	变动比率%	变动原因
				神马, 因合并成本小于合并中取得的可辨认净资产公允价值份额的部份, 计入合并营业外收入所致
营业外支出	3,620,916.74	13,591,805.27	-73.36	主要是补偿款比上年同期减少所致
所得税费用	207,461,823.41	72,806,497.27	184.95	主要原因是因经营规模扩大, 应纳所得税增加

(4) 房地产公司和项目概况一览表

单位: 平方米、万元 币种:人民币

序号	公司	权益 %	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	到 2010 年 12 月 31 日止		未结转面积
						累计销售面积	累计结转收入	
1	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	100	430,061.00	430,061.00	424,225.00	187,664.11	124,629.96	236,560.89
2	绍兴市卧龙房地产开发有限公司	95	139,212.00	132,251.40	310,385.02	224,039.77	118,981.65	86,345.25
3	嵊州卧龙绿都置业有限公司	100	111,334.00	111,334.00	216,746.45	188,240.10	73,676.50	28,506.35
4	武汉卧龙房地产开发有限	100	99,667.00	99,667.00	253,167.20	238,258.43	99,364.47	14,908.77
5	银川卧龙房地产开发有限公司	100	20,981.00	20,981.00	35,807.00	29,380.64	8,647.53	6,426.36
6	清远市五洲实业投资有限公司	50.1	617,983.00	309,608.48	1,373,100.00	57,865.48	34,180.09	1,315,234.52
7	上虞市天香西园房地产开发有限公司	100	55,403.00	21,276.47	130,095.00	76,118.08	52,213.88	53,976.92
8	标准厂房	100	31,911.00	31,911.00	38,372.62	14,316.19	1,611.33	24,056.43
9	耀江神马实业(武汉)有限公司	100	361,548.00	361,548.00	692,850.00	138,288.72	52,651.08	554,561.28
10	武汉卧龙墨水湖置业有限公司	70	154,030.00	107,821.00	438,728.00			438,728.00
11	青岛嘉原盛置业有限责任公司	75	39,734.00	29,800.50	39,734.00			39,734.00
	合计		2,061,864.00	1,656,259.85	3,953,210.29	1,154,171.52	565,956.50	2,799,038.77

宁波市东部新城开发建设指挥部以补偿价 47,500 万元人民币收回了控股子公司宁波信和置业有限公司位于宁波市鄞州区百丈东路延伸段北侧邱隘镇后新村、新市村的国有土地使用权(包括地上建筑物, 附属物)。

四、对公司未来发展的展望

1、行业发展趋势:

2010 年年初, 全国房地产市场延续了 2009 年末的快速增长趋势, 房地产市场需求旺盛, 房价快速上涨。为了遏制过热的市场环境, 从 2010 年初, 国家对房地产的调控步步推进, 2010

年 1 月发布“国十一条”，4 月出台“新国十条”，9 月出台“新国五条”，对房地产的调控从多方面全面展开。2011 年 1 月 26 日国家又出台《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，以更为严厉的行政手段进一步强化了差别化住房信贷政策、扩大限购范围等调控措施，加大遏制投资投机性购房力度，并从增加土地有效供应和加大保障性安居工程建设力度等方面增加市场供给；1 月 27 日，财政部、国家税务总局调整个人住房转让营业税政策，进一步遏制投资投机性购房，同时传闻已久的房产税也在重庆、上海两地正式试点；另外，人民银行在充分关注通胀形势的情况下，于 2 月 9 日上调金融机构人民币存贷款基准利率及 2 月 24 日决定上调存款准备金率，从收紧货币市场的流通性来进一步调控房地产市场。

2011 年随着各项政策的持续出台和逐步落实，从短期看，对包括开发企业、购房者在内的各相关主体将产生显著影响，房地产市场交易量已出现下降。从中长期看，随着我国经济的快速发展、居民可支配收入的快速增长、城市化进程、城际地铁轻轨建设提速、居民消费水平提高，房地产行业长期向好的条件依然存在。

2、公司面临的主要困难：

公司收入主要来源于房地产住宅开发项目的销售，国家对房地产行业的调控会给公司经营业绩带来一定的影响；同时，专业人员的欠缺也会影响公司的快速发展。

五、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。

六、公司未来面临的主要风险

1、宏观调控政策风险

2010 年以来，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。

如果房地产市场在一系列宏观调控下，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、业务快速发展的风险

随着公司经营规模快速发展，对企业管理能力、治理结构、风险识别控制能力、融资能力及人力资源的储备等提出更高的要求，公司将面临一定的业务快速发展的风险。

七、新年度的工作计划

2011年，随着国家加息、“限购令”、房产税、保障房建设等系列调控政策的不断出台，以及国际、国内形势的变化，房地产市场竞争将更加激烈。面对复杂的房地产市场环境，2011年公司将继续坚持以跨越式发展为主题，立足长三角、珠三角等经济发达的二、三线城市；重点发展高端住宅，积极寻求商业地产和旅游地产的突破，增加精装修产品的比重，争取参与政府的保障性住房建设；深化产品设计，提高产品鉴赏、审核、研发能力；注重景观、精装修品质，提高品牌知名度和美誉度；拓展优质供方资源，建立完善的供方体系；加强营销策划、招商能力，提高整体营销水平；继续加强目标成本管理，提高成本控制能力；拓展融资渠道，增强规模扩张能力；深化制度流程建设，提高高效运作能力；有效增加土地储备，增强持续发展能力。为此，公司将在以下方面推进重点工作：

- 1、全年预计营业收入24.07亿元、预计营业成本费用总计为17.94亿元。
- 2、新增土地建筑面积100万平方米以上；
- 3、收购1-2个房地产项目；
- 4、进一步完善制度流程建设，并得到有效运营；
- 5、完善供方体系，成立公司采购中心，建立起大宗物料、设备统一采购体系；
- 6、完善成本管理体系，全面推行目标成本管理；

7、引进培养复合型的职业经理人以及营销、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。

6.2 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
卧龙天香华庭二期	否	520,000,000.00	336,795,444.21	是	85,853,258.97	85,853,258.97
卧龙五洲世纪城一期	否	252,325,020.53	190,905,038.38	是	56,252,246.94	56,252,246.94
合计	/	772,325,020.53	527,700,482.59	/	142,105,505.91	/
尚未使用的募集资金用途及去向			存放于募集资金专用账户或暂时补充流动资金			

变更项目情况

□适用 √不适用

6.3 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。

6.4 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

6.5 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信大华会计师事务所有限公司审计,截止 2010 年 12 月 31 日母公司可供分配利润为人民币 85476534.58 元。

经公司第五届董事会第二十六次会议审议通过,公司拟以 2010 年 12 月 31 日公司总股本 725,147,460 股为基数,向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.7 元(含税)进行分配,共计分配利润 50,760,322.20 元,剩余未分配利润转入以后年度。

以上分配预案需经公司 2010 年年度股东大会审议通过。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

□适用 √不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年初至本年末为公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易（如是，说明定价原则）	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
浙江省耀江神马房地产开发有限公司、武汉市耀江神马置业有限公司	分别持有耀江神马实业（武汉）置业有限公司 50%、25% 股权	2010 年 1 月 31 日	346,206,816.46	6,810,859.80		否	是	是
上海盛扬投资咨询有限公司	耀江神马实业（武汉）置业有限公司 25%股权	2010 年 11 月 25 日	206,390,000	5,326,050.13		否	是	是
北京奥图天元投资有限公司、冯冲	分别持有青岛嘉原盛置业有限责任公司 74%、1%股权	2010 年 7 月 15 日	65,000,000	-525,775.00		否	是	是

7.2 出售资产

√适用 □不适用

宁波市东部新城开发建设指挥部以补偿价 47,500 万元人民币收回控股子公司宁波信和置业有限公司位于宁波市鄞州区百丈东路延伸段北侧邱隘镇后新村、新市村的国有土地使用权（包括地上建筑物，附属物）。目前公司已经收到全部补偿款，公司拥有的相关权证也已办理了注销手续。

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位: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）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	担保是否已经履行完毕	是否为关联方担保
购房业主		1,211,992,000	按揭担保	自业主与银行签订的借款合同生效之日	否	

				起～本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押证，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止		
报告期末担保余额合计				1,211,992,000		
公司对控股子公司的担保情况						
报告期末对子公司担保余额合计				80,000,000		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额				1,291,992,000		
担保总额占公司净资产的比例(%)				91.73		
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额				0		
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				0		
担保总额超过净资产 50%部分的金额				587,730,760.26		
上述三项担保金额合计				587,730,760.26		

截至 2010 年 12 月 31 日,本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 121,199.20 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。

截至报告期末,为全资子公司耀江神马实业(武汉)有限公司向中国民生银行股份有限公司武汉分行借款 8000 万元,提供连带责任担保。

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例(%)	交易金额	占同类交易金额的比例(%)
卧龙控股	254,032.00	5.37		
卧龙电气集团股份有限公司	1,531,584.50	32.40		
卧龙电气集团股份有	4,793,356.00	0.30		

限公司				
上虞市信融小额贷款股份有限公司	28,186,321.00	1.74		
邱跃	7,994,354.00	0.49		
章小芬	305,551.00	0.02		
严娟兰	312,706.00	0.02		
顾越红	535,363.00	0.03		
何丽丽	768,832.00	0.05		
王丽燕	737,609.00	0.05		
合计	45,419,708.50	40.47		

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 0 元。

7.4.2 关联债权债务往来

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
卧龙控股集团有限公司				1,625,139.06
合计				1,625,139.06

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0 元，余额 0 元。

7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用 √不适用

7.5 委托理财

□适用 √不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 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

√适用 □不适用

(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。

卧龙置业持有公司股权锁定期安排

（2）卧龙置业持有公司股权锁定期的安排

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。截至 2010 年 10 月 8 日公司控股股东卧龙置业未对公司股份进行出售或转让。2010 年 10 月 8 日后卧龙置业持有公司的股份实现全流通。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

7.9 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任报告，详见年报全文。

§ 8监事会报告

8.1 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。

8.2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。

8.3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。

8.4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。

8.5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。

§ 9 财务会计报告

9.1 审计意见

财务报告	☐ 未经审计	☒ 审计
审计意见	☒ 标准无保留意见	☐ 非标意见

9.2 财务报表

合并资产负债表

2010 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	七（一）	896,501,357.42	977,244,214.36
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	七（二）	95,725,192.00	32,779,769.00
预付款项	七（三）	12,269,904.03	9,988,795.54
应收保费			
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	七（四）	661,401,030.63	339,149,540.33
买入返售金融资产			
存货	七（五）	1,801,416,683.34	1,449,228,335.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七（六）	71,032,193.16	47,560,405.43
流动资产合计		3,538,346,360.58	2,855,951,060.63
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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（七）	4,103,902.55	6,014,495.00
固定资产	七（八）	14,878,445.43	14,104,019.57
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	七（九）	225,000.00	165,000.00
开发支出			
商誉	七（十）	97,549,808.04	231,449,972.64
长期待摊费用			
递延所得税资产	七（十一）	4,937,108.03	55,374,482.22
其他非流动资产			
非流动资产合计		121,694,264.05	307,107,969.43
资产总计		3,660,040,624.63	3,163,059,030.06
流动负债：			
短期借款	七（十三）		174,990,000.00
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	七（十四）	1,690,000.00	
应付账款	七（十五）	295,886,485.12	90,308,990.50
预收款项	七（十六）	642,035,155.62	481,872,889.97
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七（十七）	2,122,565.27	2,065,041.49
应交税费	七（十八）	220,642,113.92	165,382,728.94
应付利息			
应付股利	七（十九）	4,018,500.00	3,240,947.30
其他应付款	七（二十）	69,276,831.02	326,226,004.40
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	七（二十一）	230,000,000.00	370,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,465,671,650.95	1,614,086,602.60
非流动负债：			

长期借款	七（二十二）	341,000,000.00	150,000,000.00
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	七（十一）	147,345,356.85	25,711,849.12
其他非流动负债			
非流动负债合计		488,345,356.85	175,711,849.12
负债合计		1,954,017,007.80	1,789,798,451.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七（二十三）	725,147,460.00	402,859,700.00
资本公积	七（二十四）	216,153,908.19	616,798,053.82
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七（二十五）	66,344,544.65	58,213,110.72
一般风险准备			
未分配利润	七（二十六）	400,876,566.65	179,034,632.54
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,408,522,479.49	1,256,905,497.08
少数股东权益		297,501,137.34	116,355,081.26
所有者权益合计		1,706,023,616.83	1,373,260,578.34
负债和所有者权益总计		3,660,040,624.63	3,163,059,030.06

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

母公司资产负债表

2010 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		47,293,648.45	53,984,050.45
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十四(一)	1,800,000.00	
预付款项		1,972,685.00	17,391.80
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十四(二)	393,332,480.42	321,362,922.50
存货		9,448,728.06	9,733,728.06
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		453,847,541.93	385,098,092.81
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	十四(三)	2,019,285,478.35	1,224,688,661.89
投资性房地产		4,103,902.55	6,014,495.00
固定资产		996,860.82	1,315,071.61
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		225,000.00	165,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		171,740.69	807,973.43
其他非流动资产	十四(四)	772,325,020.53	772,325,020.53
非流动资产合计		2,797,108,002.94	2,005,316,222.46

资产总计		3,250,955,544.87	2,390,414,315.27
流动负债：			
短期借款			125,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		121,950.00	121,950.00
预收款项			
应付职工薪酬			618,583.69
应交税费		38,624.03	46,670.91
应付利息			
应付股利		18,500.00	18,000.00
其他应付款		1,805,335,881.16	977,914,890.24
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,855,514,955.19	1,103,720,094.84
非流动负债：			
长期借款		60,000,000.00	
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		70,689.90	70,689.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		60,070,689.90	70,689.90
负债合计		1,915,585,645.09	1,103,790,784.74
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		725,147,460.00	402,859,700.00
资本公积		458,401,360.55	772,971,120.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		66,344,544.65	58,213,110.72
一般风险准备			
未分配利润		85,476,534.58	52,579,599.26
所有者权益（或股东权益）合计		1,335,369,899.78	1,286,623,530.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,250,955,544.87	2,390,414,315.27

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

合并利润表

2010 年 1—12 月

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		2,198,796,464.66	1,043,960,407.31
其中：营业收入	七（二十七）	2,198,796,464.66	1,043,960,407.31
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,630,746,448.21	801,370,514.33
其中：营业成本	七（二十七）	1,215,303,645.30	626,463,408.70
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	七（二十八）	153,270,555.39	90,848,384.39
销售费用	七（二十九）	35,825,502.87	29,157,927.05
管理费用	七（二十九）	68,716,420.63	37,632,188.80
财务费用	七（二十九）	7,615,364.16	663,632.87
资产减值损失	七（三十）	150,014,959.86	16,604,972.52
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	七（三十一）		23,619.00
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）		568,050,016.45	242,613,511.98
加：营业外收入	七（三十二）	5,082,610.89	2,996,769.65
减：营业外支出	七（三十三）	3,620,916.74	13,591,805.27
其中：非流动资产处置损失		10,748.33	10,084.39
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		569,511,710.60	232,018,476.36
减：所得税费用	七（三十四）	207,461,823.41	72,806,497.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		362,049,887.19	159,211,979.09
归属于母公司所有者的净利润		270,259,338.04	136,511,326.19
少数股东损益		91,790,549.15	22,700,652.90
六、每股收益：			

（一）基本每股收益	七（三十五）	0.37	0.23
（二）稀释每股收益	七（三十五）	0.37	0.23
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		362,049,887.19	159,211,979.09
归属于母公司所有者的综合收益总额		270,259,338.04	136,511,326.19
归属于少数股东的综合收益总额		91,790,549.15	22,700,652.90

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

母公司利润表

2010 年 1—12 月

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	十四（五）	3,754,220.00	1,065,564.00
减：营业成本	十四（五）	1,910,592.45	505,495.44
营业税金及附加		2,925,124.46	53,828.43
销售费用		18,000.00	315,000.00
管理费用		19,482,140.81	10,619,695.07
财务费用		20,120,785.52	1,332,336.80
资产减值损失		-7,550.95	-956,065.73
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			23,619.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十四（六）	122,513,514.27	64,850,661.82
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）		81,818,641.98	54,069,554.81
加：营业外收入		153,530.01	115,805.05
减：营业外支出		21,600.00	2,547.00
其中：非流动资产处置损失		990.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		81,950,571.99	54,182,812.86
减：所得税费用		636,232.74	539,003.61
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		81,314,339.25	53,643,809.25
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.11	0.09
（二）稀释每股收益		0.11	0.09
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		81,314,339.25	53,643,809.25

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

合并现金流量表

2010 年 1—12 月

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		2,296,306,816.73	1,379,885,900.29
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	七（三十六）1	27,721,138.50	51,478,233.16
经营活动现金流入小计		2,324,027,955.23	1,431,364,133.45
购买商品、接受劳务支付的现金		1,195,548,822.22	583,768,871.76
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		24,880,563.32	15,876,673.17
支付的各项税费		296,346,438.53	130,961,197.11
支付其他与经营活动有关的现金	七（三十六）2	421,382,203.44	198,203,956.35
经营活动现金流出小计		1,938,158,027.51	928,810,698.39
经营活动产生的现金流量净额		385,869,927.72	502,553,435.06
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		8,615.66	4,190.04
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		8,615.66	4,190.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,382,081.57	10,234,087.25
投资支付的现金			527,094,110.00
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		331,102,880.61	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		335,484,962.18	537,328,197.25
投资活动产生的现金流量净额		-335,476,346.52	-537,324,007.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		75,000,000.00	777,599,519.83
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		75,000,000.00	
取得借款收到的现金		471,000,000.00	344,990,000.00
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		546,000,000.00	1,122,589,519.83
偿还债务支付的现金		594,990,000.00	170,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		82,146,438.14	95,389,421.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,222,947.30	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		677,136,438.14	265,389,421.37
筹资活动产生的现金流量净额		-131,136,438.14	857,200,098.46
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		-80,742,856.94	822,429,526.31
加：期初现金及现金等价物余额	七（三十七）3	977,244,214.36	154,814,688.05
六、期末现金及现金等价物余额	七（三十七）3	896,501,357.42	977,244,214.36

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

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		1,964,220.00	1,065,564.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		978,157,707.15	766,410,615.54
经营活动现金流入小计		980,121,927.15	767,476,179.54
购买商品、接受劳务支付的现金		125,000.00	269,718.00
支付给职工以及为职工支付的现金		5,417,572.55	3,422,477.64
支付的各项税费		6,549,311.20	1,944,167.70
支付其他与经营活动有关的现金		421,958,996.04	107,753,561.71
经营活动现金流出小计		434,050,879.79	113,389,925.05
经营活动产生的现金流量净额		546,071,047.36	654,086,254.49
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		46,513,514.27	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		8,615.66	4,190.04
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		46,522,129.93	2,854,428.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,060,465.00	789,572.30
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		528,596,816.46	594,914,110.00
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		530,657,281.46	1,368,028,702.83
投资活动产生的现金流量净额		-484,135,151.53	-1,365,174,273.85
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		160,000,000.00	125,000,000.00
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		160,000,000.00	902,599,519.83
偿还债务支付的现金		175,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,626,297.83	68,168,029.45
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		228,626,297.83	138,168,029.45
筹资活动产生的现金流量净额		-68,626,297.83	764,431,490.38
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		-6,690,402.00	53,343,471.02
加：期初现金及现金等价物余额		53,984,050.45	640,579.43
六、期末现金及现金等价物余额		47,293,648.45	53,984,050.45

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	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	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	322,287,760.00	-400,644,145.63			8,131,433.93		221,841,934.11		181,146,056.08	332,763,038.49
（一）净利润							270,259,338.04		91,790,549.15	362,049,887.19
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							270,259,338.04		91,790,549.15	362,049,887.19
（三）所有者投入和减少资本		-78,356,385.63							89,355,506.93	10,999,121.30
1．所有者投入资本									87,500,000.00	87,500,000.00
2．股份支付计入所有者权益的金额		7,718,000.00								7,718,000.00

3. 其他		-86,074,385.63						1,855,506.93	-84,218,878.70
（四）利润分配					8,131,433.93		-48,417,403.93		-40,285,970.00
1. 提取盈余公积					8,131,433.93		-8,131,433.93		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-40,285,970.00		-40,285,970.00
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	322,287,760.00	-322,287,760.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	322,287,760.00	-322,287,760.00							
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									
（七）其他									
四、本期期末余额	725,147,460.00	216,153,908.19			66,344,544.65		400,876,566.65	297,501,137.34	1,706,023,616.83

单位:元 币种:人民币

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	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										
(七) 其他										
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

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：严剑民

会计机构负责人：汤海燕

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

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	402,859,700.00	772,971,120.55			58,213,110.72		52,579,599.26	1,286,623,530.53
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	402,859,700.00	772,971,120.55			58,213,110.72		52,579,599.26	1,286,623,530.53
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	322,287,760.00	-314,569,760.00			8,131,433.93		32,896,935.32	48,746,369.25
(一) 净利润							81,314,339.25	81,314,339.25
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							81,314,339.25	81,314,339.25
(三) 所有者投入和减少资本		7,718,000.00						7,718,000.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		7,718,000.00						7,718,000.00
3. 其他								
(四) 利润分配					8,131,433.93		-48,417,403.93	-40,285,970.00
1. 提取盈余公积					8,131,433.93		-8,131,433.93	
2. 提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配							-40,285,970.00	-40,285,970.00
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	322,287,760.00	-322,287,760.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	322,287,760.00	-322,287,760.00						
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	725,147,460.00	458,401,360.55			66,344,544.65		85,476,534.58	1,335,369,899.78

单位:元 币种:人民币

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			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								
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								
（七）其他								
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

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：严剑民

会计机构负责人：汤海燕

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 合并范围发生变更的说明

1. 与上年相比本年新增合并单位 3 家，为通过设立或投资等方式取得：

(1) 耀江神马由本公司非同一控制下合并取得，注册资本 4,966.20 万元，本公司持有 100% 的股权。

(2) 嘉原盛置业由本公司非同一控制下合并取得，注册资本 10,000 万元，实收资本 5,000 万元，本公司持有 75% 的股权。

(3) 墨水湖置业于 2010 年 4 月 27 日成立，注册资本 25,000.00 万元，本公司出资 17,500.00 万元，占注册资本的 70.00%，杭州工商信托股份有限公司出资 7,500.00 万元，占注册资本的 30.00%。

2. 本年未减少合并单位。

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

9.5.2.1 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
耀江神马	478,999,736.13	12,136,909.93
嘉原盛置业	62,787,917.73	-525,775.00
墨水湖置业	247,051,904.29	-2,948,095.71

9.5.3 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元 币种：人民币

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
耀江神马	0	
嘉原盛	17,514,730.45	企业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