

卧龙地产集团股份有限公司



600173

2010 年半年度报告

目录

一、 重要提示.....	2
二、 公司基本情况.....	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	6
五、 董事会报告.....	6
六、 重要事项.....	11
七、 财务会计报告（未经审计）.....	20
八、 备查文件目录.....	90

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

公司负责人姓名	陈建成
主管会计工作负责人姓名	严剑民
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	汤海燕

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 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

(六) 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	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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年 度期末增减(%)
总资产	4,072,541,075.98	3,163,059,030.06	28.75
所有者权益(或股东权益)	1,306,392,956.44	1,256,905,497.08	3.94
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	1.80	3.12	-42.31
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
营业利润	165,740,140.63	147,384,747.19	12.45
利润总额	167,688,848.72	143,334,206.62	16.99
归属于上市公司股东的净利润	89,773,429.36	77,362,346.23	16.04
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	87,547,444.86	80,412,318.35	8.87
基本每股收益(元)	0.124	0.130	-4.62
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元)	0.121	0.135	-10.37
稀释每股收益(元)	0.124	0.130	-4.62
加权平均净资产收益率(%)	7.00	14.50	减少 7.5 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	358,276,800.44	132,928,049.75	169.53
每股经营活动产生的现金流量 净额(元)	0.49	0.40	22.50

注:2009 年 1-6 月基本每股收益、稀释每股收益为 0.13 元,系公司按 2009 年 6 月 30 日的股本 3.3 亿股为基数进行 10 转增 8 股后的股本 5.94 亿股重新计算的基本每股收益、稀释每股收益。

2、非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-9,901.76
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)	100,000.00
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	3,840,303.19
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,981,693.34
所得税影响额	333,654.35
少数股东权益影响额(税后)	-56,377.94
合计	2,225,984.50

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

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	-150,000	165,822,743	373,438,672	51.50
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	-150,000	165,822,743	373,438,672	51.50
其中：境内非国有法人持股	207,615,929	51.54			165,972,743	-150,000	165,822,743	373,438,672	51.50
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	150,000	156,465,017	351,708,788	48.50
1、人民币普通股	195,243,771	48.46			156,315,017	150,000	156,465,017	351,708,788	48.50
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

股份变动的批准情况

1、2010 年 1 月 28 日齐齐哈尔市车建物资经销站、黑龙江省永新煤炭化工有限责任公司共计持有公司 150000 股股份获得上市流通。

2、2010 年 2 月 4 日公司召开的 2009 年年度股东大会审议通过公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本方案，(1) 以 2009 年 12 月 31 日总股本 402,859,700 股为基数，向全体股东按扣税前每股派发现金红利 0.10 元（即扣税前每 10 股派发现金红利 1.0 元）进行分配，扣税后每股派发现金红利 0.09 元（即扣税后每 10 股派发现金红利 0.90 元），共计派发红利 40,285,970.00 元。(2) 以 2009 年 12 月 31 日的总股本 402,859,700 股为基数，每股转增 0.8 股（即每 10 股转增 8 股），方案实施后，本公司总股本为 725,147,460 股。

股份变动的过户情况

公司于 2010 年 3 月 11 日发布 2009 年利润分配及公积金转增股本实施公告，以 2010 年 3 月 16 日为股权登记日，2010 年 3 月 17 日为除权（除息）日，2010 年 3 月 23 日为现金红利到账日。目前，公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本方案已经实施完毕。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数			96,713 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	报告期内增减	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	165,932,743	373,348,672	质押 40,886,000
招商银行一兴业合润分级股票型证券投资基金	未知	0.83	5,999,916	5,999,916		未知
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	0.45	3,264,150	1,450,733		无
陈锡科	未知	0.18	1,289,300	1,289,300		未知
上海熔烁投资管理有限公司	未知	0.14	999,600	999,600		未知
工商银行一易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	未知	0.13	963,859	963,859		未知
黑龙江省交通物资公司	未知	0.11	780,716	346,985		未知
倪多仙	未知	0.10	750,000	750,000		未知
江苏凯茂贸易有限公司	未知	0.09	675,302	675,302		未知
黑龙江省友联经济贸易公司	未知	0.09	620,000	170,000		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			
招商银行一兴业合润分级股票型证券投资基金	5,999,916		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			
陈锡科	1,289,300		人民币普通股			
上海熔烁投资管理有限公司	999,600		人民币普通股			
工商银行一易方达上证中盘交易型开放式指数证券投资基金	963,859		人民币普通股			
黑龙江省交通物资公司	780,716		人民币普通股			
倪多仙	750,000		人民币普通股			
江苏凯茂贸易有限公司	675,302		人民币普通股			
黑龙江省友联经济贸易公司	620,000		人民币普通股			
中国银行一万家 180 指数证券投资基金	600,000		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(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。</p> <p>(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《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p> <p>(3) 除上述情况外，公司未知前十名股东和前十名无限售流通股股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>					

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	373,348,672	2010年10月8日		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。
2	黑龙江省鸡西市轻化建材公司	90,000			需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。

2、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。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

受国家宏观调控的影响,报告期内,房地产市场经历了从销售火爆到持币观望的起落过程。2010年4月份以来,为了稳定房价,抑制投机性购房,国家先后推出了多项调控政策,造成房地产市场成交量迅速下降,持币观望态势浓烈。

针对目前的形势,公司管理层认为:从短期看,调控政策的实施,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健康增长态势。

面对上半年严峻的房地产市场形势,为使公司能继续保持稳步健康的发展,公司积极采取了以下措施:

一、完善公司规章制度,提高公司的治理水平:报告期内,公司制订了《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》、《公司外部信息使用人管理制度》,进一步规范、提高公司的治理水平。

二、加强品牌建设，提升公司知名度：公司通过卧龙期刊、房交会等宣传手段，介绍公司产品的特色，扩大了公司品牌的知名度，提升客户的信赖度。报告期内，公司获得了“中国房地产最具发展潜力企业”、天香华庭获得了“中国城市魅力经典楼盘”、天香西园获得了“中国品质典范住宅”等荣誉。

三、拓展融资渠道，加大土地储备：公司积极拓展融资渠道，报告期内已完成绍兴市卧龙房地产开发有限公司、耀江神马实业（武汉）有限公司及公司的贷款工作；同时，2010 2月1日，公司受让浙江省耀江房地产开发有限公司、武汉市耀江置业有限公司分别持有耀江神马实业（武汉）有限公司50%与25%的股权，受让后公司持有耀江神马实业（武汉）有限公司75%的股权。

四、强化目标成本管理，提升成本控制能力。公司通过成立目标成本管理工作小组，加强目标成本管理推进工作的领导与思想统一；完善现有目标成本管理流程，重新制订和简化各类表单；建立目标成本管理实施情况的检查与考核机制；组织培训与参观学习等管理手段实施，提升公司的成本分析、控制能力。

五、建立良好的激励机制：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。

通过全体员工的共同努力，公司经营状况保持了稳定发展的态势。报告期内，公司实现营业收入 512,918,315.28 元，利润总额为 167,688,848.72 元，归属于母公司所有者的净利润为 89,773,429.36 元。

(二) 公司主营业务及其经营状况

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 (%)	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	510,837,188.00	234,655,696.42	32.79	-4.17	-23.77	增加 5.07 个百分点
其他业务	1,419,812.38	1,483,083.45	-85.53	45.96	36.36	减少 44.81 个百分点

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供劳务的关联交易总金额 61.78 万元。

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	345,438,771.38	15.97
华中地区	6,233,704.00	-92.67
华南地区	160,584,525.00	6.23

3、公司主要财务情况变动的的原因说明

公司资产负债项目大幅变动的情况及原因

单位:元

项目	期末余额	年初余额	增减变动	变动说明
应收账款	54,519,896.00	32,779,769.00	66.32%	主要系期末公积金及按揭贷款下放时间差所致。
预付账款	5,924,485.47	9,988,795.54	-40.69%	结算预付电力工程款
存货	2,116,324,018.56	1,449,228,335.97	46.03%	主要系收购耀江神马项目增加所致
无形资产	225,000.00	165,000.00	36.36%	系 CRM 销售软件系统扩容所致
其他流动资产	82,854,513.43	47,560,405.43	74.21%	系预售房款计提的相关税费增加所致
应付账款	48,107,499.67	90,308,990.50	-46.73%	原因系结算了工程款
预收款项	1,351,588,341.91	481,872,889.97	180.49%	原因系本期预售房款增加及收到宁波土地回购款所致
应付职工薪酬	1,181,095.68	2,065,041.49	-42.81%	减少原因系支付薪酬所致
应付股利	18,500.00	3,240,947.30	-99.43%	减少原因系支付了股利
其他应付款	66,980,278.97	326,226,004.40	-79.47%	减少原因系偿还了往来款
一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	370,000,000.00	-75.68%	减少原因系本期归还了一年内到期的长期借款
长期借款	390,000,000.00	150,000,000.00	160.00%	增加原因系新增借款
递延所得税负债	162,131,226.23	25,711,849.12	530.57%	新增武汉丽景湾的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%	系资本公积转增股本所致
资本公积	294,510,293.82	616,798,053.82	-52.25%	
少数股东权益	338,785,057.27	116,355,081.26	191.16%	主要系收购耀江神马 75%股权和新设墨水湖子公司纳入合并报表所致

公司利润表项目大幅度变动的的原因

单位:元

项目	本期金额	上期金额	增减变动	变动说明
销售费用	18,255,208.24	13,060,153.55	39.78%	主要系项目公司增加及销售佣金、策划费、广告费增加所致
管理费用	31,563,865.38	17,820,951.83	77.12%	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	4,059,012.50	-173,059.14	-2445.45%	主要系母公司借款利息支出增加所致
资产减值损失	12,806,709.05	5,235,100.31	144.63%	天香华庭, 嵊州结转面积比去年同期增加, 商誉摊销增加所致
营业外收入	4,195,985.03	79,895.46	5151.84%	系非同一控制下合并耀江神马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	2,247,276.94	4,130,436.03	-45.59%	主要系补偿款比上年同期减少所致

公司现金流量表项目大幅变动的情况及原因

单位:元

项目	本期金额	上期金额	增减变动	变动说明
销售商品、提供劳务收到的现金	883,542,385.16	477,387,336.32	85.08%	主要系预售房款增加所致

收到其他与经营活动有关的现金	489,597,550.66	82,742,609.30	491.71%	主要系收到宁波土地回购款所致
支付给职工以及为职工支付的现金	14,666,928.96	7,363,849.15	99.17%	主要系发放工资所致
支付的各项税费	141,715,384.77	74,958,789.55	89.06%	主要系预售房款增加，导致税费增加所致
支付其他与经营活动有关的现金	589,402,854.56	31,925,047.93	1746.21%	主要系项目公司增加、期间费用增加、支付土地保证金及公司往来款所致
收回投资收到的现金	75,000,000.00			收到杭工信 30%的武汉墨水湖股权款
收到其他与投资活动有关的现金	13,833,186.28			系耀江神马合并时拥有的现金
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,167,903.57	890,430.25	31.16%	系购买办公设备
投资支付的现金	80,306,816.46	42,500,000.00	88.96%	系支付耀江神马股权款及收购天香华庭少数股权余款
取得借款收到的现金	340,000,000.00	119,990,000.00	183.36%	系新取得借款所致
偿还债务支付的现金	409,990,000.00	90,000,000.00	355.54%	系项目公司归还到期借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,525,424.93	46,951,659.85	35.30%	系 09 年度现金分红及借款利息

4、公司项目公司情况一览表

单位:平方米

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 6 月 30 日止		未结转面积
						累计销售面积	累计结转收入	
1	上虞市天香华庭置业有限公司	100	430,061.00	430,061.00	424,225.00	185,587.42	121,811.03	238,637.58
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	170,508.44	82,501.34	139,876.58
3	嵊州卧龙绿都置业有限公司	100	111,334.00	111,334.00	216,746.45	186,003.80	72,402.19	30,742.65
4	武汉卧龙房地产开发有限公司	100	99,667.00	99,667.00	253,167.20	237,154.55	98,980.13	16,012.65
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	52,451.15	31,285.99	1,320,648.85
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			130,095.00
8	标准厂房	100	31,911.00	31,911.00	38,372.62	11,762.40	1,218.57	26,610.22
9	耀江神马实业(武汉)有限公司	75	359,471.01	269,603.26	430,336.00	117,339.88	39,782.49	312,996.12
	合计		1,866,023.01	1,426,693.61	3,212,234.29	990,188.28	456,629.27	2,222,046.01

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)。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期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	增发	772,325,020.53	106,343,798.18	367,182,204.87	405,142,815.66	存放于募集资金专用账户和补充流动资金

募集资金合计已使用 367,182,204.87 元, 公司用闲置募集资金暂时补充流动资金 200,000,000.00 元, 尚未使用的金额为 205,142,815.66 元。公司 2010 年 6 月 30 日募集资金专户余额合计为 206,056,591.90 元, 与尚未使用的募集资金余额的差异 913,776.24 元, 均系银行利息。

2、承诺项目使用情况

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	产生收益情况	是否符合预计收益
卧龙·天香华庭二期	否	520,000,000.00	224,950,390.36	是	43.26%	92,815,600.55	是
卧龙·五洲世纪城一期	否	252,325,020.53	142,231,814.51	是	56.37%	65,466,765.50	是
合计	/	772,325,020.53	367,182,204.87	/	/	/	/

3、非募集资金项目情况

1) 本公司于 2010 年 2 月 1 日与浙江省耀江房地产开发有限公司、武汉市耀江置业有限公司签订股权转让协议, 浙江省耀江房地产开发有限公司将持有耀江神马实业(武汉)有限公司的 2,477 万股权以 230,804,544.31 元的价格转让给本公司; 武汉市耀江置业有限公司将持有耀江神马实业(武汉)有限公司的 1,238 万股权以 115,402,272.15 元的价格转让给本公司。转让后本公司持有耀江神马实业(武汉)有限公司 75%的股权, 并于 2010 年 2 月 3 日前支付了全部股权转让款, 2010 年 2 月 3 日该公司已完成工商变更手续。

2) 本公司与杭州工商信托股份有限公司于 2010 年 4 月 23 日签订关于成立武汉卧龙墨水湖置业有限公司的股东协议, 本公司出资 17,500 万元, 占总股权的 70%, 杭工信出资 7,500 万元, 占总股权的 30%, 并于 2010 年 4 月 27 日办理完成工商登记手续。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

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，公司法人治理结构符合《上市公司治理准则》的要求。

1、公司根据中国证监会《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2010年6月30日控股股东及其关联方占用资金等的事项进行了自查，公司不存在控股股东及其关联方违规占用资金的情况。

2、2010年1月13日公司第五届董事会第五次会议审议通过了《公司内幕信息及知情人管理制度的议案》。

3、2010年2月，经公司董事长签发，通过了《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》，进一步加强了公司董事、监事和高管买卖股票的行为，为公司处理应急事件提供了管理制度。

4、2010年4月22日第五届董事会第十二次会议审议通过了《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》。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2010年2月4日公司召开的2009年年度股东大会审议通过公司2009年度利润分配及公积金转增股本方案，(1)以本公司2009年12月31日的总股本402,859,700股为基数，向全体股东按扣税前每股派发现金红利0.10元（即扣税前每10股派发现金红利1.0元）进行分配，扣税后每股派发现金红利0.09元（即扣税后每10股派发现金红利0.90元），共计派发红利40,285,970.00元。(2)以本公司2009年12月31日的总股本402,859,700股为基数，每股转增0.8股（即每10股转增8股），方案实施后，本公司总股本为725,147,460股。公司于2010年3月11日发布2009年利润分配及公积金转增股本实施公告，以2010年3月16日为股权登记日，2010年3月17日为除权（除息）日，2010年3月23日为现金红利到账日。目前，公司2009年度利润分配及公积金转增股本方案已经实施完毕。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

公司利润分配政策为：

(1) 公司的利润分配应重视对投资者的合理投资回报，利润分配政策应保持连续性和稳定性，最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

(2) 公司可以进行中期现金分红，可以采取现金或者股票方式分配股利；

(3) 年度公司盈利但董事会未做出现金利润分配预案的，应当在年度报告中披露未分红的原因及未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见。

2010 年 2 月 4 日公司召开的 2009 年年度股东大会审议通过公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本方案，共计派发红利 40,285,970.00 元。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 资产交易事项

1、收购资产情况

公司以 346,206,816.46 元收购浙江省耀江房地产开发有限公司、武汉市耀江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。并于 2010 年 2 月 3 日前支付了全部股权转让款，2010 年 2 月 3 日该公司已完成工商变更手续。

2、出售资产情况

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。

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

单位：份

报告期内激励对象的范围	包括公司董事、高级管理人员及公司董事会认为应当激励的其他员工，但不包括公司独立董事、监事，也不包括持有公司 5%以上股份的股东或实际控制人，也不包括持有公司 5%以上股份的股东或实际控制人的配偶及直系近亲属。”			
报告期内授出的权益总额	19,818,000.00			
报告期内行使的权益总额	0			
报告期内失效的权益总额	0			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	19,818,000.00			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	0			
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	首次授予的股票期权的行权价格为 16.88 元，即满足行权条件后，激励对象获授的每份股票期权以 16.88 元的价格认购一股卧龙地产股票。鉴于公司 2010 年实施了每 10 股派发现金红利 1 元（含税）的利润分配方案及每 10 股转增 8 股的资本公积金转增股本方案，行权价格调整为 9.32 元。			
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授权益数量	报告期内行使权益数量	报告期末尚未行使的权益数量
范志龙	董事	1,080,000.00	0	1,080,000.00
王彩萍	董事	1,080,000.00	0	1,080,000.00
王希全	董事	972,000.00	0	972,000.00
郭晓雄	董事	972,000.00	0	972,000.00
杜秋龙	高级管理人员	864,000.00	0	864,000.00
谢俊虎	高级管理人员	864,000.00	0	864,000.00
严剑民	董事	864,000.00	0	864,000.00
马亚军	高级管理人员	648,000.00	0	648,000.00
因激励对象行权所引起的股本变动情况	未变化			
权益工具公允价值的计量方法	采用估值技术确定金融工具的公允价值，考虑了市场参数，包括无风险利率、信用风险、股价或股价指数、金融工具价格未来波动率等。			
估值技术采用的模型、参数及选取标准	采用 B-S 模型，参数选取情况说明： (1)期权授权日(2010 年 6 月 23 日)收盘价为 S=8.09 元；(2)期权的行权价 K=9.32 元；(3)无风险收益率取 2 年存款基准利率 R=2.79%；(4)历史波动率取 2010 年 3 月 8 日公司股票前 60 个交易日的历史波动率 $\sigma=31.25\%$ 。			
权益工具公允价值的分摊期间及结果	根据上述参数的选取，等待期 1 年的每份期权成本为 1.55 元，等待期 2 年的每份期权成本为 1.14 元，等待期 3 年的每份期权成本为 0.65 元，因此首次授予平均每份股票期权的成本为 1.11 元。本公司首次授予合计确认期权成本金额 2206.40 万元，报告期末尚无分摊。			

(九) 报告期内公司重大关联交易事项

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	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
卧龙控股集团有限公司	间接控股股东	接受本公司劳务	物业管理	市场价格		93,016.00	5.73	现金	公允	
卧龙电气集团股份有限公司	其他	接受本公司劳务	物业管理	市场价格		524,745.00	32.32	现金	公允	
卧龙电气集团股份有限公司	其他	租赁	租赁办公楼	市场价格		500,000.00	100.00	现金	公允	

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
卧龙控股集团有限公司	间接控股股东				1,155,784.19
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		公司于2010年4月归还卧龙控股提供的资金160,058,069.62元。			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		降低公司财务成本			

(十) 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) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：万元 币种：人民币

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	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	是否存在反担保
公司下属项目公司	控股子公司	购房业主	94,643.46	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	否
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						94,643.46			
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（B）						9,000			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）									
担保总额占公司净资产的比例（%）						79.33			
其中：									
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）						38,323.81			
上述三项担保金额合计（C+D+E）						38,323.81			

（1）截止 2010 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 94,643.46 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）截至 2010 年 6 月 30 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 4000 万元，提供连带责任担保。

（3）截至 2010 年 6 月 30 日，公司为控股子公司耀江神马（武汉）有限公司向民生银行武汉分行借款 5000 万元，提供连带责任担保。

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十一) 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) 卧龙置业持有公司股份锁定期安排

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。

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺: 否

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
-------------	---

(十三) 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。

(十四) 其他重大事项的说明

(1) 2010 年 1 月 31 日,公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过《关于授让耀江神马实业(武汉)有限公司两个股东 75%股权的议案》。并于 2010 年 2 月 3 日前支付了全部股权转让款,2010 年 2 月 3 日该公司已完成工商变更手续。

(2) 2010 年 1 月 31 日, 公司 2010 年第二次临时股东大会审议通过《关于宁波市东部新城开发建设指挥部收回控股子公司宁波信和置业有限公司国有土地使用权的议案》。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。

(3) 公司董事会于 2010 年 3 月 8 日审议通过了《股票期权激励计划(草案)》, 公司董事会依据证监会下发的《股权激励有关事项备忘录 1 号/2 号/3 号》进行了适应性修改, 并经中国证监会审核无异议, 公司董事会于 2010 年 6 月 7 日审议通过了修订后的《股票期权激励计划(修订稿)》, 于 2010 年 6 月 23 日, 公司 2010 年第四次临时股东大会审议通过了《股票期权激励计划(修订稿)》, 公司拟授予激励对象 1223 万份股票期权, 行权价格为 16.88 元, 鉴于公司 2010 年实施了每 10 股派发现金红利 1 元(含税)的利润分配方案及每 10 股转增 8 股的资本公积金转增股本方案, 股票期权数量和行权价格将作相应调整, 调整后股票期权数量为 2201.4 万份, 其中首次授予 1981.8 万份, 预留股票期权 219.6 万份, 同时期权行权价格调整为 9.32 元。公司 2010 年 6 月 23 日召开董事会, 确定公司股票期权激励计划的授权日为 2010 年 6 月 23 日。

(4) 公司于 2010 年 7 月 15 日由第五届董事会第十五次会议审议通过拟出资 6,500 万元人民币受让北京奥图天元投资有限公司(以下简称“奥图天元”)和冯冲分别持有青岛嘉原盛置业有限责任公司(以下简称“嘉原盛”)74%和 1%的股份。转让完成后, 公司将持有嘉原盛 75%的股权, 奥图天元持有嘉原盛 25%的股权。

(5) 2010 年 7 月 9 日, 公司将补充流动资金的募集资金 2 亿元全部归还至募集资金专用账户。同时, 2010 年 8 月 3 日, 公司 2010 年第五次临时股东大会审议通过《关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》, 同意将募集资金 1.2 亿元补充流动资金。

(6) 公司第五届董事会第八次会议审议通过了《关于公司向杭州银行股份有限公司借款的议案》, 公司向杭州银行股份有限公司借款 16,000 万元, 用于公司支付收购浙江省耀江房地产开发有限公司和武汉市耀江置业有限公司共计持有耀江神马实业(武汉)有限公司 75%股权的股权转让款, 借款期限不超过三年, 借款利率为中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率, 卧龙控股集团有限公司为该笔借款提供连带责任担保。根据杭州银行股份有限公司的要求, 并经公司 2010 年第五次临时股东大会审议通过, 将公司持有耀江神马实业(武汉)有限公司 75%股权为该笔借款追加质押担保。

(十五) 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
公司关联交易公告	《证券时报》D9 《上海证券报》A7	2010-1-5	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》B12 《上海证券报》B35	2010-1-12	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第五次会议决议公告暨关于召开公司 2009 年度股东大会的通知	《证券时报》D9 《上海证券报》B25	2010-1-15	http://www.sse.com.cn
关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告	《证券时报》D9 《上海证券报》B25	2010-1-15	http://www.sse.com.cn
公司第五届监事会第二次会议决议公告	《证券时报》D9 《上海证券报》B25	2010-1-15	http://www.sse.com.cn
卧龙地产日常关联交易的公告	《证券时报》D9 《上海证券报》B25	2010-1-15	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第六次会议决议公告暨召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	《证券时报》B12 《上海证券报》B28	2010-1-16	http://www.sse.com.cn
公司关于受让耀江神马实业（武汉）有限公司两个股东 75%股权的公告	《证券时报》B12 《上海证券报》B28	2010-1-16	http://www.sse.com.cn
公司关于宁波市东部新城开发建设指挥部收回控股子公司宁波信和置业有限公司国有土地使用权的公告	《证券时报》B12 《上海证券报》B28	2010-1-16	http://www.sse.com.cn
公司有限售条件的流通股上市公告	《证券时报》B9 《上海证券报》23	2010-1-23	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第七次会议决议公告	《证券时报》D12 《上海证券报》B28	2010-1-29	http://www.sse.com.cn
公司对外投资公告	《证券时报》D12 《上海证券报》B28	2010-1-29	http://www.sse.com.cn
公司关于控股股东的一致行动人获得中国证监会核准豁免要约收购义务批复的公告	《证券时报》D12 《上海证券报》B28	2010-1-29	http://www.sse.com.cn
公司产 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《证券时报》B29 《上海证券报》B8	2010-2-2	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第八次会议决议公告	《证券时报》D4 《上海证券报》B6	2010-2-4	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年度股东大会决议公告	《证券时报》D1 《上海证券报》B7	2010-2-5	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第九次会议决议公告	《证券时报》D12 《上海证券报》B30	2010-3-9	http://www.sse.com.cn
公司第五届监事会第三次会议决议公告	《证券时报》D12 《上海证券报》B30	2010-3-9	http://www.sse.com.cn
公司 2009 年利润分配及公积金转增股本实施公告	《证券时报》A12 《上海证券报》B35	2010-3-11	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十次会议决议公告暨关于召开公司 2010 年第三次临时股东大会的通知	《证券时报》D8 《上海证券报》B30	2010-4-2	http://www.sse.com.cn

公司关于为控股子公司申请银行贷款提供担保的公告	《证券时报》D8 《上海证券报》B30	2010-4-2	http://www.sse.com.cn
公司更正公告	《证券时报》B8 《上海证券报》B29	2010-4-3	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十一次会议决议公告	《证券时报》D17 《上海证券报》B14	2010-4-9	http://www.sse.com.cn
公司关于参与武汉市汉阳区江堤街渔业村“城中村”改造项目意向合作的公告	《证券时报》D17 《上海证券报》B14	2010-4-9	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第三次临时股东大会决议公告	《证券时报》D16 《上海证券报》B99	2010-4-20	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十二次会议决议公告	《证券时报》D33 《上海证券报》B19	2010-4-23	http://www.sse.com.cn
公司关于控股股东股权质押公告	《证券时报》D8 《上海证券报》B22	2010-5-13	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十三次会议决议公告暨关于召开公司 2010 年第四次临时股东大会的通知	《证券时报》B5 《上海证券报》B14	2010-6-8	http://www.sse.com.cn
公司独立董事征集投票权报告书	《证券时报》B6 《上海证券报》B14	2010-6-8	http://www.sse.com.cn
公司第五届监事会第四次会议决议公告	《证券时报》B5、 B6 《上海证券报》 B14	2010-6-8	http://www.sse.com.cn
公司关于召开公司 2010 年第四次临时股东大会的催告通知	《证券时报》D20 《上海证券报》B28	2010-6-18	http://www.sse.com.cn
公司 2010 年第四次临时股东大会决议公告	《证券时报》D5 《上海证券报》B20	2010-6-24	http://www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十四次会议决议公告	《证券时报》D5 《上海证券报》B20	2010-6-24	http://www.sse.com.cn

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2010 年 6 月 30 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	1	1,209,372,671.78	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	2	54,519,896.00	32,779,769.00
预付款项	3	5,924,485.47	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	4	302,903,019.18	339,149,540.33
买入返售金融资产			
存货	5	2,116,324,018.56	1,449,228,335.97
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	82,854,513.43	47,560,405.43
流动资产合计		3,771,898,604.42	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	7	6,014,495.00	6,014,495.00
固定资产	8	13,985,594.42	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	9	225,000.00	165,000.00
开发支出			
商誉	10	218,590,895.27	231,449,972.64

长期待摊费用			
递延所得税资产	11	61,826,486.87	55,374,482.22
其他非流动资产			
非流动资产合计		300,642,471.56	307,107,969.43
资产总计		4,072,541,075.98	3,163,059,030.06
流动负债：			
短期借款	13	145,000,000.00	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			
应付账款	14	48,107,499.67	90,308,990.50
预收款项	15	1,351,588,341.91	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	16	1,181,095.68	2,065,041.49
应交税费	17	172,356,119.81	165,382,728.94
应付利息			
应付股利	18	18,500.00	3,240,947.30
其他应付款	19	66,980,278.97	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	20	90,000,000.00	370,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,875,231,836.04	1,614,086,602.60
非流动负债：			
长期借款	21	390,000,000.00	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	11	162,131,226.23	25,711,849.12
其他非流动负债			
非流动负债合计		552,131,226.23	175,711,849.12
负债合计		2,427,363,062.27	1,789,798,451.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	22	725,147,460.00	402,859,700.00
资本公积	23	294,510,293.82	616,798,053.82
减：库存股			

专项储备			
盈余公积	24	58,213,110.72	58,213,110.72
一般风险准备			
未分配利润	25	228,522,091.90	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		1,306,392,956.44	1,256,905,497.08
少数股东权益		338,785,057.27	116,355,081.26
所有者权益合计		1,645,178,013.71	1,373,260,578.34
负债和所有者权益总计		4,072,541,075.98	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 6 月 30 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		83,605,466.05	53,984,050.45
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1		
预付款项			17,391.80
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2	59,723,884.10	321,362,922.50
存货		9,733,728.06	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		153,063,078.21	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	3	1,747,995,478.35	1,224,688,661.89
投资性房地产		6,014,495.00	6,014,495.00
固定资产		1,148,462.08	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		797,186.35	807,973.43
其他非流动资产		772,325,020.53	772,325,020.53
非流动资产合计		2,528,505,642.31	2,005,316,222.46
资产总计		2,681,568,720.52	2,390,414,315.27
流动负债:			
短期借款		145,000,000.00	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		38,166.91	46,670.91
应付利息			
应付股利		18,500.00	18,000.00
其他应付款		1,175,823,323.07	977,914,890.24
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,321,001,939.98	1,103,720,094.84
非流动负债：			
长期借款		110,000,000.00	
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		110,070,689.90	70,689.90
负债合计		1,431,072,629.88	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		450,683,360.55	772,971,120.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		58,213,110.72	58,213,110.72
一般风险准备			
未分配利润		16,452,159.37	52,579,599.26
所有者权益（或股东权益）合计		1,250,496,090.64	1,286,623,530.53
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,681,568,720.52	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—6 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		512,918,315.28	534,068,885.89
其中:营业收入	26	512,918,315.28	534,068,885.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		347,178,174.65	386,684,138.70
其中:营业成本	26	236,138,779.87	308,927,882.54
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	27	44,354,599.61	41,813,109.61
销售费用	32	18,255,208.24	13,060,153.55
管理费用	32	31,563,865.38	17,820,951.83
财务费用	32	4,059,012.50	-173,059.14
资产减值损失	28	12,806,709.05	5,235,100.31
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
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)		165,740,140.63	147,384,747.19
加:营业外收入	29	4,195,985.03	79,895.46
减:营业外支出	30	2,247,276.94	4,130,436.03
其中:非流动资产处置损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		167,688,848.72	143,334,206.62
减:所得税费用	31	47,201,149.90	38,912,060.73
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		120,487,698.82	104,422,145.89
归属于母公司所有者的净利润		89,773,429.36	77,362,346.23
少数股东损益		30,714,269.46	27,059,799.66
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.124	0.130
(二)稀释每股收益		0.124	0.130
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		120,487,698.82	104,422,145.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		89,773,429.36	77,362,346.23
归属于少数股东的综合收益总额		30,714,269.46	27,059,799.66

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—6 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	4	41,520.00	409,725.00
减:营业成本	4		217,730.00
营业税金及附加		1,491,867.91	29,826.04
销售费用		18,000.00	
管理费用		6,107,195.76	6,240,557.08
财务费用		11,597,739.07	26,284.55
资产减值损失		-43,148.33	-800,840.53
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)	5	23,193,160.29	
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)		4,063,025.88	-5,303,832.14
加:营业外收入		106,891.31	18,172.39
减:营业外支出		600.00	
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		4,169,317.19	-5,285,659.75
减:所得税费用		10,787.08	200,210.13
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		4,158,530.11	-5,485,869.88
五、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.006	-0.009
(二)稀释每股收益		0.006	-0.009
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		4,158,530.11	-5,485,869.88

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—6 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		883,542,385.16	477,387,336.32
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	34	489,597,550.66	82,742,609.30
经营活动现金流入小计		1,373,139,935.82	560,129,945.62
购买商品、接受劳务支付的现金		269,077,967.09	312,954,209.24
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		14,666,928.96	7,363,849.15
支付的各项税费		141,715,384.77	74,958,789.55
支付其他与经营活动有关的现金	34	589,402,854.56	31,925,047.93
经营活动现金流出小计		1,014,863,135.38	427,201,895.87
经营活动产生的现金流量净额		358,276,800.44	132,928,049.75
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		75,000,000.00	
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	
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		13,833,186.28	
投资活动现金流入小计		88,841,801.94	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,167,903.57	890,430.25
投资支付的现金		80,306,816.46	42,500,000.00

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		81,474,720.03	43,390,430.25
投资活动产生的现金流量净额		7,367,081.91	-43,390,430.25
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投 资收到的现金			
取得借款收到的现金		340,000,000.00	119,990,000.00
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		340,000,000.00	119,990,000.00
偿还债务支付的现金		409,990,000.00	90,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的 现金		63,525,424.93	46,951,659.85
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			
筹资活动现金流出小计		473,515,424.93	136,951,659.85
筹资活动产生的现金流量净额		-133,515,424.93	-16,961,659.85
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		232,128,457.42	72,575,959.65
加：期初现金及现金等价物余额		977,244,214.36	154,814,688.05
六、期末现金及现金等价物余额		1,209,372,671.78	227,390,647.70

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—6 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		41,520.00	409,725.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		322,681,636.26	240,047,871.63
经营活动现金流入小计		322,723,156.26	240,457,596.63
购买商品、接受劳务支付的现金			269,718.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,100,299.73	1,770,374.07
支付的各项税费		4,584,298.89	1,497,378.47
支付其他与经营活动有关的现金		136,092,247.45	8,164,559.51
经营活动现金流出小计		143,776,846.07	11,702,030.05
经营活动产生的现金流量净额		178,946,310.19	228,755,566.58
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	
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	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		73,930.00	345,125.30
投资支付的现金		257,306,816.46	110,320,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		257,380,746.46	110,665,125.30
投资活动产生的现金流量净额		-257,372,130.80	-110,665,125.30
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		160,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		23,193,160.29	
筹资活动现金流入小计		183,193,160.29	
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,145,924.08	35,383,423.20
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		75,145,924.08	105,383,423.20
筹资活动产生的现金流量净额		108,047,236.21	-105,383,423.20
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		29,621,415.60	12,707,018.08
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		83,605,466.05	13,347,597.51

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—6 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	-322,287,760.00					49,487,459.36		222,429,976.01	271,917,435.37
(一)净利润							89,773,429.36		30,714,269.46	120,487,698.82
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							89,773,429.36		30,714,269.46	120,487,698.82
(三)所有者投入和减少资本									191,715,706.55	191,715,706.55
1.所有者投入资本									191,715,706.55	191,715,706.55
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										
(四)利润分配							-40,285,970.00			-40,285,970.00
1.提取盈余公积										
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股							-40,285,970.00			-40,285,970.00

东)的分配										
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										
四、本期期末余额	725,147,460.00	294,510,293.82			58,213,110.72		228,522,091.90		338,785,057.27	1,645,178,013.71

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“-”		-44,145,714.53			-17,173,076.57		47,662,346.23		-28,121,409.23	-41,777,854.10

号填列)									
(一) 净利润						77,362,346.23		27,059,799.66	104,422,145.89
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						77,362,346.23		27,059,799.66	104,422,145.89
(三) 所有者投入和减少资本		-44,145,714.53			-17,173,076.57			-55,181,208.89	-116,499,999.99
1. 所有者投入资本		-44,145,714.53			-17,173,076.57				-61,318,791.10
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他								-55,181,208.89	-55,181,208.89
(四) 利润分配						-29,700,000.00			-29,700,000.00
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配						-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	330,000,000.00				35,675,653.22	125,250,033.51		201,537,095.19	692,462,781.92

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							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	
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	-322,287,760.00					-36,127,439.89	-36,127,439.89
(一)净利润							4,158,530.11	4,158,530.11
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							4,158,530.11	4,158,530.11
(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							-40,285,970.00	-40,285,970.00
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-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								
四、本期期末余额	725,147,460.00	450,683,360.55			58,213,110.72		16,452,159.37	1,250,496,090.64

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)							-35,185,869.88	-35,185,869.88
(一) 净利润							-5,485,869.88	-5,485,869.88
(二) 其他综合收								

益								
上述（一）和（二）小计							-5,485,869.88	-5,485,869.88
（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							-29,700,000.00	-29,700,000.00
1.提取盈余公积								
2.提取一般风险准备								
3.对所有者（或股东）的分配							-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	330,000,000.00	73,505,800.02			52,848,729.79		-1,185,698.94	455,168,830.87

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

(二) 公司概况

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。

根据本公司 2009 年度股东大会决议,本公司以 2009 年 12 月 31 日股份 402,859,700 股为基础,以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股。本公司总股本由 402,859,700.00 元增加至 725,147,460.00 元。2010 年 5 月 21 日公司办理了工商变更,领取了浙江省工商行政管理局颁发的新企业法人营业执照。

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。

(三) 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。

(四) 主要会计政策、会计估计和前期差错

1、会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

2、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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
一年以上至二年以内 (含二年)	10%
二年以上至三年以内 (含三年)	30%
三年以上至四年以内 (含四年)	50%
四年以上至五年以内 (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。

8、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。

9、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。

10、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%
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。

11、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。

12、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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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”。

18、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。

19、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。

20、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。

21、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。

22、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。

23、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。

24、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%以上时不再提取；
- ③提取任意盈余公积金；
- ④分配利润。

25、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。

26、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）。

27、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有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，占有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有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。

28、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。

29、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。

30、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:

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收房款、应税收入	5%
城市维护建设税	应交流转税*2	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额*3	25%、20%
土地增值税	土地增值额或预征*1	超率累进税率
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
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%

2、其他说明

*1 土地增值税按预收房款一定比例预缴。绍兴卧龙普通住宅按 1%，非普通住宅按 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%；嵊州卧龙、天香华庭、天香西园普通住宅按 1.5%，非普通住宅按 2%；武汉卧龙、耀江神马普通住宅定义：（一）住宅小区建筑容积率在 1.5（含）以上；（二）单套建筑面积在 140 平方米（含）以下；（三）单价 7000 元/平方米（含）以下且总价不超过 100 万元（含），普通住宅按 0.5%，非普通住宅按 2%；清远五洲预征率为 1.5%。

*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) 非企业合并方式取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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”)	控股子公司	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*1			
武汉卧龙墨水湖置业有限公司(以下简称“武汉墨水湖”)	控股子公司	武汉市汉阳区江堤街江堤中路6号	房地产开发经营	25,000	房地产开发;商品房销售;物业管理;建筑材样、装饰材料批发、零售	17,500	17,500	70	70	是*2			

*1 天香西园于 2008 年 12 月 22 日成立,注册资本 13,000.00 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 武汉墨水湖于 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（“杭工信”）出资 7,500.00 万元，占注册资本的 30.00%。从 2010 年 4 月 27 日起，本公司拥有 70%的股权。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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	1,200	房地产开发	1,200	1,200	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。2010年4月14日,本公司对银川卧龙增加注册资本200万元,变更后注册资本为1200万元,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。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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*1			
耀江神马实业(武汉)有限公司(以下简称“耀江神马”)	控股子公司	武汉市东西湖区金山大道特1号西二楼2219房	房地产开发经营	4,966.2	房地产综合开发、商品房销售、物业管理及配套	34,630.68	34,630.68	75	75	是*2			

*1 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。

*2 耀江神马于 1996 年 12 月 25 日成立,原名为武汉海洋乐园有限公司,申请登记时注册资本为美元 1200 万元,股东为香港高富集团有限公司。2002 年 3 月 28 日经武汉市工商行政管理局批准,公司申请登记的注册资本变更为美元 600 万元。公司属独资经营(港资)企业,取得武汉市工商行政管理局核发的企独鄂武总副字第 003061 号企业法人营业执照。2002 年 3 月 29 日,公司名称变更为耀江神马实业(武汉)有限公司,同时股东香港高富集团有限公司将持有的耀江神马实业(武汉)有限公司的 600 万美元中的 300 万美元转让给浙江省耀江房地产开发有限公司,企业类型由独资经营(港资)企业变更合资经营(港资)企业。2003 年 8 月 28 日,股东香港高富集团有限公司将持有的耀江神马实业(武汉)有限公司的 300 万美元中的 150 万美元转让给武汉市耀江置业有限公司。

2009 年 12 月 24 日,股东香港高富集团有限公司将持有的耀江神马实业(武汉)有限公司的 150 万美元转让给上虞市协作物资经销有限责任公司(“上虞协作”),转让后香港高富集团有限公司不再持有耀江神马实业(武汉)有限公司的股份。

2010 年 2 月 1 日浙江省耀江房地产开发有限公司(“耀江房产”)将所持有的 50%股权,武汉市耀江置业有限公司(“耀江置业”)将所持有的 25%股权转让给本公司,从 2010 年 2 月 3 日起,本公司拥有 75%的股权。

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

(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
耀江神马实业(武汉)有限公司	47,361,303.22	-3,756,832.69
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	250,000,000.00	

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
耀江神马实业(武汉)有限公司	0	

4、本期发生增减变动子公司情况

1) 本公司于2010年2月1日与浙江省耀江房地产开发有限公司、武汉市耀江置业有限公司签订股权转让协议,浙江省耀江房地产开发有限公司将持有耀江神马实业(武汉)有限公司的2,477万股权以230,840,544.31元的价格转让给本公司;武汉市耀江置业有限公司将持有耀江神马实业(武汉)有限公司的1,238万股权以115,402,272.15元的价格转让给本公司。转让后本公司持有耀江神马实业(武汉)有限公司75%的股权,并于2010年2月3日前支付了全部股权转让款,2010年2月3日该公司已完成工商变更手续,因本公司能够实质控制经营,且该公司在股权转让前后不受同一方最终控制,因此该等股权收购为非同一控制下的企业合并,合并日为2010年2月3日。

子公司名称	购买日	合并成本	取得被购买方可辨认净资产公允价值	商誉或负商誉金额确认方法	公允价值的确定方法
耀江神马	2010.2.3	346,306,816.46	350,147,119.65		根据市场价评估

被购买方的资产、负债在购买日的账面价值和公允价值:

子公司名称	可辨认资产、负债项目	购买日	
		账面价值	公允价值
耀江神马	流动资产	20,784,782.99	20,784,782.99
	存货	115,268,355.16	531,013,000.00
	固定资产	308,279.29	621,537.00
	非流动资产	484,454.20	484,454.20
	流动负债	85,727,735.73	85,727,735.73
	非流动负债		78,314.43

2)本公司与杭州工商信托股份有限公司于2010年4月23日签订关于成立武汉卧龙墨水湖置业有限公司的股东协议，本公司出资17,500万元, 占总股权的70%, 杭工信出资7,500万元, 占总股权的30%，并于2010年4月27日办理工商登记，新设立子公司武汉卧龙墨水湖置业有限公司。

5、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

本期未发生此类情况。

6、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

本期未发生此类情况。

7、本年合并报表范围的变更情况

本期未发生此类情况。

8、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。

9、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。

10、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。

11、少数股东权益和少数股东损益

单位：元

项目	期末数	期初数
少数股东权益		
1、浙江星鹏	9,603,857.76	9,215,756.89
2、卧龙控股	657,027.93	737,259.92
3、世界信和	7,431,544.21	7,376,152.51
4、张杏娟	1,932,201.49	1,917,799.65
5、浙江五洲	128,770,432.16	97,108,112.29
6、上虞协作	115,389,993.72	
7、杭工信	75,000,000.00	
合计	338,785,057.27	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

单位：元

项目	期末数	期初数
少数股东权益		

1、世界信和		73,147.49
2、张杏娟		19,018.35
3、卧龙控股	80,231.99	162,740.08
4、上虞协作	1,325,712.83	
合计	1,405,944.82	254,905.92

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

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：		
人民币	281,610.83	374,836.34
银行存款：		
人民币	1,203,025,845.39	970,513,566.26
其他货币资金：		
人民币	6,065,215.56	6,355,811.76
合计	1,209,372,671.78	977,244,214.36

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
按揭保证金	6,065,215.56	6,355,811.76
合计	6,065,215.56	6,355,811.76

a 期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 6,065,215.56 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。

b 期末数较年初数增加 232,128,457.42 元，增长 23.75%，主要是预售房款增加和收到宁波土地回购款所致。

2、应收账款：

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

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 (%)
单项金额重大的应收账款	9,950,000.00	18.25			14,200,000.00	43.21		
其他不重大应收账款	44,569,896.00	81.75			18,659,669.00	56.79	79,900.00	0.43
合计	54,519,896.00	/		/	32,859,669.00	/	79,900.00	/

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
赵清	3,000,000.00			1 年以内
马益峰	2,800,000.00			1 年以内
范容	1,570,000.00			1 年以内
范玫画	1,380,000.00			1 年以内
杨菁	1,200,000.00			1 年以内
合计	9,950,000.00		/	/

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
赵清	无关联	3,000,000.00	一年以内	5.50
马益峰	无关联	2,800,000.00	一年以内	5.14
范容	无关联	1,570,000.00	一年以内	2.88
范玫画	无关联	1,380,000.00	一年以内	2.53
杨菁	无关联	1,200,000.00	一年以内	2.20

3、其他应收款:

(1) 其他应收款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

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	500,354,909.64	96.97	211,113,407.68	42.19	538,344,289.76	97.65	210,438,514.68	39.09
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	2,242,430.94	0.44	1,536,407.37	68.52	1,757,384.21	0.32	1,094,842.11	62.30
其他不重大的其他应收款	13,385,041.72	2.59	429,548.07	3.21	11,184,001.03	2.03	602,777.88	5.39
合计	515,982,382.30	/	213,079,363.12	/	551,285,675.00	/	212,136,134.67	/

(2) 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:

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
武汉汉阳区人民政府江堤街办事处城中村改造办公室	240,000,000.00			1年以内
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
武汉市协力服务中心	6,748,930.00	674,893.00	10	1-2年
姚一峰	1,000,000.00	300,000.00	30	2-3年
浙江绿城物业公司	1,741,266.26			1年以内
清城区洲心街道征地拆迁办公室	15,045,507.00			1年以内
中山财富服装有限公司	2,111,711.65			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
合计	500,354,909.64	211,113,407.68	/	/

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

单位: 元 币种: 人民币

账龄	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(%)	
3至4年	885,657.94	39.50	442,828.97	1,089,884.21	62.02	544,942.11
4至5年	1,315,973.00	58.69	1,052,778.40	588,000.00	33.46	470,400.00
5年以上	40,800.00	1.81	40,800.00	79,500.00	4.52	79,500.00
合计	2,242,430.94	100.00	1,536,407.37	1,757,384.21	100.00	1,094,842.11

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) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
武汉汉阳区人民政府江堤街办事处城中村改造办公室	无关联	240,000,000.00	2010年	46.51
上虞绿地房地产开发有限公司	无关联	203,803,708.01	2007年	39.50
清城区洲心街道征地拆迁办公室	无关联	15,045,507.00	2010年	2.92
浙江绿都建设集团有限公司	无关联	13,098,866.72	2008年	2.54
上虞市国土资源局	无关联	8,780,000.00	2005年/2007年	1.70

4、预付款项：

1)账龄分析

单位：元 币种：人民币

账 龄	期末数		期初数	
	金 额	占总额比例%	金 额	占总额比例%
1年以内（含1年）	3,686,381.47	62.22	7,778,975.54	77.88
1年至2年（含2年）	2,121,632.00	35.81	116,472.00	1.17
2年至3年（含3年）	116,472.00	1.97	2,093,348.00	20.95
合 计	5,924,485.47	100.00	9,988,795.54	100.00

2)账龄超过 1 年的重要预付款项

单位：元 币种：人民币

项 目	金 额	未及时结算的原因
绍兴水联供水服务公司	1,843,647.00	合同未履行完毕

3)期末金额较大的预付款项

前五名欠款单位合计及比例

单位：元 币种：人民币

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%
绍兴水联供水服务公司	无关联	1,843,647.00	1-2 年	31.12
清远市土地交易中心	无关联	1,832,287.36	1 年以内	30.93
墙体材料专项基金	无关联	1,300,950.00	1 年以内	21.96
上虞市舜龙电力电器有限责任公司	无关联	291,182.00	1-2 年	4.91
上虞市自来水公司	无关联	286,825.00	1-2 年	4.84
合计		5,554,891.36		93.76

4)期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。

5)预付款项期末余额比年初余额减少 4,064,310.07 元,减少比例 40.69%,主要是结算预付电力工程款。

5、存货：

1)存货明细

单位：元 币种：人民币

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	1,892,617,464.99	---	1,892,617,464.99	1,264,432,762.56	---	1,264,432,762.56
开发产品	223,601,763.57	---	223,601,763.57	184,690,783.41	---	184,690,783.41
原材料	104,790.00	---	104,790.00	104,790.00	---	104,790.00
合计	2,116,324,018.56	---	2,116,324,018.56	1,449,228,335.97	---	1,449,228,335.97

其中：期末余额中有账面价值人民币 39,151 万元的存货用于担保，存货的抵押情况见附注十承诺事项 1、抵押资产情况。

(1) 开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资额(万元)	期末数	期初数
金湖湾	2006年08月	2010年12月	104,897.00	216,001,952.13	162,180,066.96
清雅园	2006年05月	2007年11月 ---	8,363.54	5,048,011.95	4,898,011.95
宁波信和	---	---	85,691.70	268,376,292.32	268,318,792.32
五洲世纪城	2007年10月	2017年12月	317,484.00	117,748,628.77	189,253,858.39
天香华庭	2005年10月	2011年12月	144,000.00	401,053,863.71	462,589,323.45
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	200,000.00
天香西园	2009年5月	2010年10月	45,000.00	232,322,396.49	176,582,709.49
耀江神马	2011年1月	2015年12月	100,000.00	651,406,319.62	---
武汉墨水湖	---	---	---	50,000.00	---
合计				1,892,617,464.99	1,264,432,762.56

(2) 开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	6,334,330.75	143,294,196.73	143,294,196.73	6,334,330.75
山水绿都	40,020,681.81	325,614.01	9,560,184.17	30,786,111.65
剑桥春天	22,003,869.54	---	1,740,100.02	20,263,769.52
五洲世纪城	27,873,087.87	92,542,850.30	55,690,343.18	64,725,594.99
金湖湾	79,335,085.38	---	24,404,827.84	54,930,257.54
耀江神马	---	41,481,951.04	4,043,979.98	37,437,971.06
合计	184,690,783.41	277,644,612.08	238,733,631.92	223,601,763.57

2) 计入存货成本的借款费用资本化金额

单位：元 币种：人民币

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本年确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
金湖湾	23,273,329.07	4,960,709.72	1,968,507.32	---	26,265,531.47	6.60%
山水绿都	1,136,143.86		271,403.29	---	864,740.57	---
宁波信和	43,570,698.45			---	43,570,698.45	---
天香华庭	26,702,238.55	19,768,035.00	11,470,211.09	---	35,000,062.46	6.71%
剑桥春天	2,565,835.20		202,910.21	---	2,362,924.99	---
清雅园	1,274,617.02			---	1,274,617.02	---
天香西园	904,500.00	2,457,000.00		---	3,361,500.00	4.86%
五洲商贸城	791,038.94	7,577,560.29	996,742.91	---	7,371,856.32	5.94%
耀江神马		66,000.00			66,000.00	
合计	100,218,401.09	34,829,305.01	14,909,774.82	---	120,137,931.28	---

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。

4) 期末较年初增加 667,095,682.59 元，增长 46.03%，主要原因系收购耀江神马项目增加所致。

6、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	43,727,075.60	24,027,984.02
城建税	2,926,314.59	1,500,430.03
教育费附加	1,446,491.98	1,171,891.51
水利建设费	852,230.85	479,963.46
地方教育基金	733,997.94	28,814.47
土地增值税	14,116,842.86	7,969,420.77
平抑副食品价格基金	21,929.10	90.00
所得税	19,007,701.41	12,381,721.17
堤防工程修建维护管理	21,929.10	90.00
合计	82,854,513.43	47,560,405.43

期末较年初增加 35,294,108.00 元，增长 74.21%，原因系预售房款计提的相关税费增加所致。

7、投资性房地产：

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		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	5,731,735.41						5,731,735.41

物						
(2)土地使用权						
(3) 其他						
2. 公允价值变动合计	282,759.59					282,759.59
(1) 房屋、建筑物	282,759.59					282,759.59
(2)土地使用权						
(3) 其他						
3. 投资性房地产账面价值合计	6,014,495.00					6,014,495.00
(1) 房屋、建筑物	6,014,495.00					6,014,495.00
(2)土地使用权						
(3) 其他						

8、固定资产：

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	17,553,030.28	3,464,021.00	42,522.00	20,974,529.28
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
通用设备	1,760,778.96	892,022.00	42,522.00	2,610,278.96
运输设备	13,799,435.10	2,552,101.00		16,351,536.10
其他设备	1,992,816.22	19,898.00		2,012,714.22
二、累计折旧合计：	3,449,010.71	3,561,482.91	21,558.76	6,988,934.86
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
通用设备	540,285.25	776,222.72	21,558.76	1,294,949.21
运输设备	1,896,280.24	2,769,114.83		4,665,395.07
其他设备	1,012,445.22	16,145.36		1,028,590.58
三、固定资产账面净值合计	14,104,019.57	3,421,499.00	3,539,924.15	13,985,594.42
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
通用设备	1,220,493.71	849,500.00	754,663.96	1,315,329.75
运输设备	11,903,154.86	2,552,101.00	2,769,114.83	11,686,141.03
其他设备	980,371.00	19,898.00	16,145.36	984,123.64
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产账面价	14,104,019.57	3,421,499.00	3,539,924.15	13,985,594.42

值合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
通用设备	1,220,493.71	849,500.00	754,663.96	1,315,329.75
运输设备	11,903,154.86	2,552,101.00	2,769,114.83	11,686,141.03
其他设备	980,371.00	19,898.00	16,145.36	984,123.64

本期折旧额：1,499,739.01 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

9、无形资产：

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	165,000.00	60,000.00		225,000.00
明源销售软件	165,000.00	60,000.00		225,000.00
二、累计摊销合计				
明源销售软件				
三、无形资产账面净值合计				
明源销售软件				
四、减值准备合计				
明源销售软件				
五、无形资产账面价值合计	165,000.00	60,000.00		225,000.00
明源销售软件	165,000.00	60,000.00		225,000.00

1、因该项无形资产无明确使用年限，持续期间不予摊销。

2、本期增加的无形资产为 CRM 销售软件系统扩容所致。

10、商誉：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	商誉减值准备
宁波信和	124,704,091.33			124,704,091.33	
嵊州卧龙	34,440,170.49			34,440,170.49	20,117,004.34
天香华庭	118,753,257.98			118,753,257.98	39,189,620.19
合计	277,897,519.80			277,897,519.80	59,306,624.53

商誉价值期末余额较年初余额减少 12,859,077.37 元，减少比例为 5.56%，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。

11、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
坏账准备	52,831,687.90	52,686,257.08

可弥补亏损	2,836,479.58	1,308,711.94
开办费	666,953.46	666,953.46
内部销售损益抵销产生	5,491,365.93	712,559.74
小计	61,826,486.87	55,374,482.22
递延所得税负债：		
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	162,060,536.33	25,641,159.22
根据公允价值变动调整投资性房地产	70,689.90	70,689.90
小计	162,131,226.23	25,711,849.12

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
坏账准备	211,326,751.60
可弥补亏损	11,345,918.32
开办费	2,667,813.84
内部销售损益抵销产生	21,965,463.72
小计	247,305,947.48
引起暂时性差异的负债项目	
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	648,242,145.32
根据公允价值变动调整投资性房地产	282,759.60
小计	648,524,904.92

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、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。本期新增耀江神马系非同一控制下取得企业合并的控股子公司，购买日取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值与账面成本差异为 554,326,193.12 元，确认递延所得税负债 138,581,548.28 元。

12、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	212,216,034.67	2,041,994.42	1,178,665.97		213,079,363.12
商誉减值准备	46,447,547.16	12,859,077.37			59,306,624.53
合计	258,663,581.83	14,901,071.79	1,178,665.97		272,385,987.65

资产减值准备本期计提中有 915,696.77 元系耀江神马合并日余额转入。

13、短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	145,000,000.00	174,990,000.00
合计	145,000,000.00	174,990,000.00

1、 本公司无逾期的短期借款。

2、短期借款期末余额比年初余额减少 29,990,000.00 元，减少比例为 17.14%，减少原因为归还到期借款。

a、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%，于 2010 年 6 月 15 日已归还。

b、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%，于 2010 年 4 月 28 日归还借款 3000 万元。

c、公司于 2010 年 2 月 2 日，卧龙控股提供担保，以公司持有耀江神马 75%的股权作为质押担保，本公司向杭州银行股份有限公司借款 16000 万元，其中借款 5000 万期限为 2010 年 2 月 2 日至 2010 年 12 月 31 日止；借款 5000 万期限为 2010 年 2 月 2 日至 2011 年 12 月 31 日；借款 6000 万期限为 2010 年 2 月 2 日至 2012 年 12 月 31 日；月利率为 0.45%。

14、应付账款：

(1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	40,735,608.62	81,492,368.00
一年以上至二年以内	3,876,868.12	8,012,614.97
二年以上至三年以内	3,323,302.93	530,203.18
三年以上	171,720.00	273,804.35
合计	48,107,499.67	90,308,990.50

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

债权人	金额	未偿还原因	备注
预提工程款	4,422,554.70	按工程进度预估的工程款	

账龄超过 1 年的大额应付账款为金额在 100 万元以上的应付账款。

(4) 应付账款期末余额比年初余额减少 42,201,490.83 元，减少比例为 46.73%，减少原因因为结算了工程款。

(5) 账龄超过两年的大额应付款主要是未到期的质量保证金。

15、预收账款：

(1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	1,350,261,367.08	479,075,522.97
一年至二年以内	1,326,974.83	2,797,367.00
合计	1,351,588,341.91	481,872,889.97

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

客户名称	金额	未结转原因	备注
倪海旦	1,250,000.00	合同未签	

16、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,953,760.39	12,486,042.36	13,364,849.69	1,074,953.06
二、职工福利费		802,610.19	802,610.19	
三、社会保险费	1,880.66	395,894.75	397,118.75	656.66
四、住房公积金	10,350.00	92,044.00	93,294.00	9,100.00
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	99,050.44	6,391.85	9,056.33	96,385.96
合计	2,065,041.49	13,782,983.15	14,666,928.96	1,181,095.68

17、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	15,816,559.21	29,191,232.42
企业所得税	145,831,337.04	120,813,084.61
个人所得税	92,314.81	156,292.25
城市维护建设税	1,049,426.86	1,851,715.93
土地增值税	8,891,094.06	12,032,830.43
土地使用税	88,722.16	11,262.11
印花税	4,809.35	4,069.87
教育费附加	296,132.25	817,986.37
水利基金	257,361.20	433,589.28
地方教育发展费	4,993.20	66,472.79
平抑基金	23,369.67	4,192.88
合计	172,356,119.81	165,382,728.94

18、应付股利：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付原因
浙江星鹏铜材集团有限公司		3,222,947.30	
中国工商银行牡丹江分行	9,000.00	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	9,500.00	4,500.00	
合计	18,500.00	3,240,947.30	/

应付股利期末余额比年初余额减少 3,222,447.30 元，减少比例为 99.43%，减少原因为支付了股利。

19、其他应付款：

(1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一年以内	25,160,040.58	59,821,266.37
一年以上至二年以内	5,508,231.69	2,334,120.50
二年以上至三年以内	35,767,642.29	5,512,501.53
三年以上	544,364.41	258,558,116.00
合计	66,980,278.97	326,226,004.40

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
卧龙控股	1,155,784.19	160,802,076.52
合计	1,155,784.19	160,802,076.52

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因	备注
浙江五洲控股集团有限公司	34,000,000.00	合同约定	
长业建设集团有限公司	1,500,000.00	履约保证金	
浙江梁湖建设有限公司	1,100,000.00	履约保证金	

账龄超过一年的大额其他应付款的金额在 100 万元以上。

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	金额	性质或内容	备注
浙江五洲控股集团有限公司	34,000,000.00	往来款	
合计	34,000,000.00		

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。

20、1 年内到期的非流动负债：

(1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	90,000,000.00	370,000,000.00
合计	90,000,000.00	370,000,000.00

(2) 1 年内到期的长期借款

1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	40,000,000.00	370,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	
合计	90,000,000.00	370,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额		期初余额	
			利率	人民币	利率	人民币
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	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	6.8175%	20,000,000.00
杭州工商信托股份有限公司	2009-6-25	2011-6-25	9.5%	50,000,000.00	---	---

期末余额比年初余额减少 280,000,000.00 元，减少 75.68%，减少原因为本期归还了一年内到期的长期借款。

21、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	180,000,000.00	100,000,000.00
质押借款	50,000,000.00	
保证借款	160,000,000.00	50,000,000.00
合计	390,000,000.00	150,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国建设银行上虞市支行	2009-10-15	2011-10-14	人民币	4.96	100,000,000.00	100,000,000.00
杭州银行股份有限公司	2010-2-2	2012-12-31	人民币	5.40	60,000,000.00	
杭州银行股份有限公司	2010-2-2	2011-12-31	人民币	5.40	50,000,000.00	
中国农业银行绍兴越城支行	2010-6-2	2013-5-26	人民币	人民币贷款基准利率上浮 5%	55,000,000.00	
民生银行武汉分行	2010-6-1	2012-6-1	人民币	5.94	50,000,000.00	

22、股本：

单位：元 币种：人民币

	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	402,859,700			322,287,760		322,287,760	725,147,460

根据 2009 年度股东大会决议，以 2009 年 12 月 31 日的总股本 402,859,700 股为基数，资本公积每股转增 0.8 股，转增后总股本就变更为 725,147,460 股。立信大华会计师事务所有限公司对公司实收资本已出具的立信大华验字[2010]036 号《验资报告》。

23、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	616,798,053.82		322,287,760.00	294,510,293.82
合计	616,798,053.82		322,287,760.00	294,510,293.82

资本公积期末余额比年初余额减少 322,287,760.00 元，减少比例为 52.25%，减少原因为根据 2009 年度股东大会决议，以 2009 年 12 月 31 日的总股本 402,859,700 股为基数，资本公积每股转增 0.8 股，转增后资本公积减少 322,287,760.00 元。

24、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	58,213,110.72			58,213,110.72
合计	58,213,110.72			58,213,110.72

25、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	179,034,632.54	/
调整后 年初未分配利润	179,034,632.54	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	89,773,429.36	/
应付普通股股利	40,285,970.00	2009 年末每股发放 0.10 元现金股利
期末未分配利润	228,522,091.90	/

26、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、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	512,257,000.38	534,029,160.89
其他业务收入	661,314.90	39,725.00
营业成本	236,138,779.87	308,927,882.54

(2) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	510,837,188.00	234,655,696.42	533,056,442.50	307,840,223.49
其他业务	1,419,812.38	1,483,083.45	972,718.39	1,087,659.05
合计	512,257,000.38	236,138,779.87	534,029,160.89	308,927,882.54

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	345,438,771.38	175,661,099.60	297,870,438.89	196,221,974.76
华中地区	6,233,704.00	5,784,080.00	84,990,933.00	42,526,018.41
华南地区	160,584,525.00	54,693,600.27	151,167,789.00	70,179,889.37
合计	512,257,000.38	236,138,779.87	534,029,160.89	308,927,882.54

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例（%）
马益锋	4,739,828.00	0.93
金良	4,108,160.00	0.80
薛建国	3,831,800.00	0.75
戴慧琴	3,802,400.00	0.74
金宝生	3,765,160.00	0.74

27、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	26,923,294.30	26,713,444.31	见附注 5
城市维护建设税	1,580,388.14	1,763,830.76	见附注 5

教育费附加	804,189.08	907,513.69	见附注 5
地方教育发展费	376,210.41	383,101.09	见附注 5
土地增值税	14,015,773.23	11,848,413.26	见附注 5
水利基金	645,970.30	191,999.80	见附注 5
房产税	4,982.40	4,767.00	
印花税	45.10	39.70	
平抑基金	3,746.65		
合计	44,354,599.61	41,813,109.61	/

28、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-52,368.32	-1,138,090.13
商誉减值损失	12,859,077.37	6,373,190.44
合计	12,806,709.05	5,235,100.31

本期发生额比上年同期增加 7,571,608.74 元，增长 144.63%，主要原因为本期商誉摊销增加所致。

29、营业外收入：

(1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	100,000.00	
罚款收入	7,864.00	9,362.20
违约金	168,378.16	
其他	74,240.25	70,533.26
非同一控制下企业合并损益	3,840,303.19	
无法支付的款项	5,199.43	
合计	4,195,985.03	79,895.46

(2) 政府补助明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	说明
奖励	100,000.00		2010 年 3 月 3 日取得上虞市财政局 2009 年度纳税前三名 5 万元财政贡献。2010 年 4 月 15 日取得上虞市 2009 年度商贸服务业奖励政策兑现金额 5 万元。
合计	100,000.00		/

营业外收入本期发生额比上年同期增加 4,116,089.57 元，增加比例为 5151.84%，增加原因主要为公司购买耀江神马 75% 的股权，为非同一控制下企业合并，合并报表时合并成本小于购买日可辨认净资产公允价值份额的差异，进当期损益即营业外收入。

30、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	9,901.76	
其中：固定资产处置损失	9,901.76	
滞纳金	85,243.75	
补偿款	1,524,268.43	4,128,562.00
其他	627,863.00	1,874.03
合计	2,247,276.94	4,130,436.03

营业外支出本期发生额比上年同期减少 1,883,159.09 元，减少比例为 45.59%，减少原因系补偿款比上年同期减少所致。

31、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	53,684,039.91	37,071,525.82
递延所得税费用	-6,482,890.01	1,840,534.91
合计	47,201,149.90	38,912,060.73

所得税费用与会计利润的关系说明：

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	167,688,848.72	143,334,206.62
按法定税率计算的税额	41,922,212.18	35,833,551.66
其他子公司适用不同税率的税额影响	---	---
公司合并弥补亏损	4,728,327.99	1,201,108.92
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	7,033,499.74	1,593,297.61
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	---	---
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	-4,320,718.84	2,897,423.27
递延所得税负债的影响	-2,162,171.17	-1,056,888.36
所得税费用	47,201,149.90	38,912,060.73

32、销售费用、管理费用、财务费用

销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	18,255,208.24	13,060,153.55
合计	18,255,208.24	13,060,153.55

本期发生额比上年同期增加 5,195,054.69 元，增长 39.78%，主要原因为项目公司增加、销售佣金、广告费增加所致。

管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用	31,563,865.38	17,820,951.83
合计	31,563,865.38	17,820,951.83

本期发生额比上年同期增加 13,742,912.55 元，增长 77.12%，主要原因为项目公司增加、工资、差旅费、培训费增加所致。

财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	7,320,951.33	---
减:利息收入	3,566,491.63	432,746.37
汇兑损失	---	---
减:汇兑收益	---	---
其他	304,552.80	259,687.23
合计	4,059,012.50	(173,059.14)

本期发生额比上年同期增加 4,232,071.64 元, 主要原因为母公司借款利息支出增加所致。

33、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)

34、现金流量表项目注释:

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
代收电费	1,228,843.41
其他	173,944.66
银行利息收入	2,052,018.06
财政奖励	100,000.00
保证金	7,687,181.66
代收费用、暂收款	2,515,205.59
收回个人款	512,262.49
往来款项	328,094.79
宁波项目土地回购款	475,000,000.00
合计	489,597,550.66

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
期间费用	30,427,475.65
往来款项	294,245,815.35
押金、保证金、维修金支出	241,099,687.94
其他	3,063,451.63
代付费用	18,388,984.29
增发费用	747,234.70
补偿款等	1,430,205.00
合计	589,402,854.56

35、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	120,487,698.82	104,422,145.89
加：资产减值准备	12,806,709.05	5,235,100.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,499,739.01	539,200.22
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		30,000.00
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）	8,248.33	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	600.00	4,063.15
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	7,320,951.33	
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）	-6,452,004.65	1,840,534.91
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,677,716.97	-1,056,888.36
存货的减少（增加以“-”号填列）	11,113,187.55	-21,859,879.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-578,939,733.03	-146,485,863.73
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	795,949,424.19	190,259,637.18
其他	-3,840,303.19	
经营活动产生的现金流量净额	358,276,800.44	132,928,049.75
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,209,372,671.78	227,390,647.70
减：现金的期初余额	977,244,214.36	154,814,688.05
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	232,128,457.42	72,575,959.65

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,209,372,671.78	977,244,214.36
其中：库存现金	281,610.83	374,836.34
可随时用于支付的银行存款	1,203,025,845.39	970,513,566.26
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、期末现金及现金等价物余额	1,209,372,671.78	977,244,214.36
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	6,065,215.56	6,355,811.76

36、分部报告

单位：元 币种：人民币

项目	房地产分部		其他分部	
	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	510,837,188.00	533,056,442.50	2,284,669.28	1,212,443.39
其中				
1 本分部对外收入	510,837,188.00	533,056,442.50	2,284,669.28	1,172,718.39
(1) 来源于本国	510,837,188.00	533,056,442.50	2,081,127.28	972,718.39
(2) 来源于其他国家	---	---	---	---
2 分部间交易	---	---	203,542.00	200,000.00
3 按产品（劳务）组合的对外销售	---	---	---	---
二、营业费用	18,099,696.74	13,060,153.55	155,511.50	---
三、营业利润	167,520,067.86	147,780,837.00	-1,779,927.23	-396,089.81
四、资产总额	4,065,466,268.68	2,179,873,520.45	7,074,807.30	4,282,260.94
(1) 位于境外的非流动资产	---	---	---	---
(2) 位于本国的非流动资产	300,200,866.81	308,926,838.10	441,604.75	79,378.25
五、负债总额	2,420,908,670.33	1,490,929,712.33	6,454,391.94	763,287.14
六、补充信息				
1. 折旧与摊销	1,483,151.52	530,254.49	16,587.49	8,945.73
2. 资本性支出	34,829,305.01	19,618,236.65	---	---

单位：元 币种：人民币

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
一、营业收入	203,542.00	200,000.00	512,918,315.28	534,068,885.89
其中				
1 本分部对外收入	---	---	512,918,315.28	534,068,885.89
(1) 来源于本国	---	---	512,918,315.28	534,068,885.89
(2) 来源于其他国家	---	---	---	---
2 分部间交易	203,542.00	200,000.00	---	---
3 按产品组合的对外销售	---	---	---	---
二、营业费用	---	---	18,255,208.24	13,060,153.55
三、营业利润	---	---	165,740,140.63	147,384,747.19
四、资产总额	---	---	4,072,541,075.98	2,184,155,781.39
(1) 位于境外的非流动资产	---	---	---	---
(2) 位于本国的非流动资产	---	---	300,642,471.56	309,006,216.35

项目	抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期
五、负债总额	---	---	2,427,363,062.27	1,491,692,999.47
六、补充信息				
1. 折旧与摊销	---	---	1,499,739.01	539,200.22
2. 资本性支出	---	---	34,829,305.01	19,618,236.65

(七) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位:万元 币种:人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
浙江卧龙置业投资有限公司	民营企业	浙江省上虞市经济开发区	陈建成	房地产投资经营, 对外投资	25,853.2	51.49	51.49	卧龙控股集团有限公司	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、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
绍兴市卧龙房地产开发有限公司	有限责任公司	绍兴袍江工业区育贤路	范志龙	房地产开发经营	10,000	95	95	76527780-5
武汉卧龙房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉东湖开发区珞瑜东路76号卧龙·剑桥春天	王彩萍	房地产开发经营	9,809	100	100	74476976-0
银川卧龙房地产开发有限公司	有限责任公司	银川市兴庆区清和北街12号	范志龙	房地产开发经营	1,200	100	100	77491582-9
绍兴卧龙物业管理有限公司	有限责任公司	上虞经济开发区	郭晓雄	物业管理	300	70	70	74348267-X
宁波信和置业有限公司	中外合资	宁波市鄞州区钟公庙镇飞虹新村	范志龙	房地产开发经营	360 万美元	68.50	68.50	73697964-5
嵊州卧龙绿都置业有限公司	有限责任公司	嵊州市城南新区官河南路东首	范志龙	房地产开发经营	9,990	100	100	74583963-6
清远市五洲实业投资有限公司	有限责任公司	广东省清远市清城区洲心街道办事处	陈建成	房地产开发经营	13,000	50.10	50.10	77998690-9
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	有限责任公司	上虞市梁湖镇华东村	王彩萍	房地产开发经营	35,000	100	100	10161575-9
耀江神马实业(武汉)有限公司	有限责任公司	武汉市东西湖区金山大道特1号西二楼2219房	王彩萍	房地产开发经营	4,966.20	75	75	61643344-5
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	有限责任公司	上虞市曹娥街道经济开发区	陈建成	房地产开发经营	13,000	100	100	68312929-1
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	有限责任公司	武汉市汉阳区江堤街江堤中路6号	王彩萍	房地产开发经营	25,000	70	70	55199669-2

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	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
上虞协作	关联法人	14611911-9
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	

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
卧龙控股	接受本公司劳务	物业服务	市场价格	93,016.00	5.73	137,819.00	14.17
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	524,745.00	32.32	412,967.00	42.45
陈永苗	销售商品	买卖商品房	市场价格			4,018,179.00	0.75
陈体引	销售商品	买卖商品房	市场价格			3,810,582.00	0.71

(2) 关联租赁情况

2010年1月23日，公司与关联方卧龙电气集团股份有限公司签订房地产租赁合同，公司租赁房地产用于办公场所，位于浙江省上虞市经济开发区1801号，建筑面积3502平方米（含地下车库84平方米），年租金为50万元。

(3) 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	担保期限	是否履行完毕
陈建成*1	本公司	95,000,000.00	2009年10月28日~2010年10月28日	否
卧龙控股*1	本公司	95,000,000.00	2009年10月28日~2010年10月28日	否
卧龙控股*2	本公司	160,000,000.00	2010年2月2日~2012年12月31日	否
卧龙控股	天香华庭	40,000,000.00	2009年2月26日~2010年9月26日	否
卧龙控股*3	绍兴卧龙	50,000,000.00	2009年6月25日~2011年6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
卧龙置业*4	绍兴卧龙	50,000,000.00	2010年6月8日~2013年5月3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，于2010年4月已归还3000万元。

*2、本公司向杭州银行股份有限公司借款16,000万元，卧龙控股为该项借款提供连带责任担保。

*3、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，为绍兴卧龙向杭州工商信托股份有限公司借款5,000万元提供担保。

*4、卧龙置业以持有的公司限售股权1700万股，每股作价6元，共计10200万元作为权利质押，为绍兴卧龙向中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行借款5,000万元提供担保。

(4) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
归还				
卧龙控股	160,058,069.62			公司于2010年4月归还卧龙控股提供资金160,058,069.62元。

(5) 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
方君仙	---	---	未在本公司领取薪酬
范志龙	210,000.00	200,000.00	报酬
王彩萍	210,000.00	180,000.00	报酬
马亚军	90,000.00	---	报酬
杜秋龙	165,000.00	120,000.00	报酬
谢俊虎	165,000.00	120,000.00	报酬
郭晓雄	180,000.00	120,000.00	报酬
严剑民	120,000.00	110,000.00	报酬
孙慧芳	24,000.00	---	报酬
汤海燕	---	54,000.00	报酬
合计	1,164,000.00	904,000.00	

5、关联方应收应付款项

上市公司应付关联方款项：

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		金额	其中：计提减值金额	金额	其中：计提减值金额
其他应付款	卧龙控股	1,155,784.19		160,802,076.52	

(八) 股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	19,818,000.00 份
公司本期行权的各项权益工具总额	0 份
公司本期失效的各项权益工具总额	0 份

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	2010年6月23日本公司股票收盘价格
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	0
以权益结算的股份支付确认的费用总额	0

(九) 或有事项:

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

截止 2010 年 6 月 30 日, 本公司无重大对外诉讼事项

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

截止 2010 年 6 月 30 日, 本公司为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保的余额 94,643.46 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、重大承诺事项

抵押资产情况

(1)截止 2010 年 6 月 30 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, 于 2010 年 3 月已归还 1,000 万元。

(2)截止 2010 年 6 月 30 日止, 绍兴卧龙以土地使用证号为绍市国用(2009)第 4566 号的土地使用权进行抵押, 取得中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行长期借款 8,000 万元;卧龙置业以公司限售股权 1700 万股, 每股作价 6 元提供权利质押, 取得中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行长期借款 5,000 万元。

(3)截止 2010 年 6 月 30 日止, 耀江神马以土地使用证号为东国用(2007)第 280101007 号, 取得中国民生银行股份有限公司武汉分行长期借款 5,000 万元。

(4)截止 2010 年 6 月 30 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。

在报告日, 未计入本公司资产负债表的承诺事项如下: 单位: 元 币种: 人民币

内容	涉及金额	影响	性质
应付工程款	54,871,108.30	按工程进度结算	合同
合计	54,871,108.30		

(十一) 资产负债表日后事项:

1、其他资产负债表日后事项说明

(1)公司于2010年7月15日由第五届董事会第十五次会议审议通过拟出资6,500万元人民币受让北京奥图天元投资有限公司(以下简称“奥图天元”)和冯冲分别持有青岛嘉原盛置业有限责任公司(以下简称“嘉原盛”)74%和1%的股份。转让完成后,公司将持有嘉原盛75%的股权,奥图天元持有嘉原盛25%的股权。

(2)2010年7月9日,公司将补充流动资金的募集资金2亿元全部归还至募集资金专用账户。同时,2010年8月3日,公司2010年第五次临时股东大会审议通过《关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》,同意将募集资金1.2亿元补充流动资金。

(3)公司第五届董事会第八次会议审议通过了《关于公司向杭州银行股份有限公司借款的议案》,公司向杭州银行股份有限公司借款16,000万元,用于公司支付收购浙江省耀江房地产开发有限公司和武汉市耀江置业有限公司共计持有耀江神马实业(武汉)有限公司75%股权的股权转让款,借款期限不超过三年,借款利率为中国人民银行公布的同期人民币贷款基准利率,卧龙控股集团有限公司为该笔借款提供连带责任担保。根据杭州银行股份有限公司的要求,并经公司2010年第五次临时股东大会审议通过,将公司持有耀江神马实业(武汉)有限公司75%股权为该笔借款追加质押担保。

(十二) 其他重要事项:

1、租赁

单位:元 币种:人民币

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
工业厂房	6,014,495.00	6,014,495.00
合计	6,014,495.00	6,014,495.00

2、其他

(一) 股票质押情况

1、卧龙置业将持有的本公司限售流通股13,270,000股股份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。公司以2009年12月31日的总股本为基数,以资本公积向全体股东10转增8股,故质押给中国进出口银行股份数量由13,270,000股变更为23,886,000股。

2、卧龙置业将持有的本公司限售流通股17,000,000股股份质押给中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行,股权质押期限自2010年5月11日起至2013年5月4日。

(二) 期权激励

公司董事会于 2010 年 3 月 8 日审议通过了《股票期权激励计划（草案）》，公司董事会依据证监会下发的《股权激励有关事项备忘录 1 号/2 号/3 号》进行了适应性修改，并经中国证监会审核无异议，公司董事会于 2010 年 6 月 7 日审议通过了修订后的《股票期权激励计划（修订稿）》，于 2010 年 6 月 23 日，公司 2010 年第四次临时股东大会审议通过了《股票期权激励计划（修订稿）》，公司拟授予激励对象 1223 万份股票期权，行权价格为 16.88 元，鉴于公司 2010 年实施了每 10 股派发现金红利 1 元（含税）的利润分配方案及每 10 股转增 8 股的资本公积金转增股本方案，股票期权数量和行权价格将作相应调整，调整后股票期权数量为 2201.4 万份，其中首次授予 1981.8 万份，预留股票期权 219.6 万份，同时期权行权价格调整为 9.32 元。公司 2010 年 6 月 23 日召开董事会，确定公司股票期权激励计划的授权日为 2010 年 6 月 23 日。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款：

(1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

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	58,000,000.00	96.97			321,260,445.20	99.93		
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	148,157.94	0.25	88,828.97		234,454.60	0.07	131,977.30	
其他不重大的其他应收款	1,664,555.13	2.78						
合计	59,812,713.07	/	88,828.97	/	321,494,899.80	/	131,977.30	/

(2) 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
 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

单位：元 币种：人民币

账龄	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 (%)	
3 至 4 年	118,657.94	80.09	59,328.97	204,954.60	87.42	102,477.30
5 年以上	29,500.00	19.91	29,500.00	29,500.00	12.58	29,500.00
合计	148,157.94	100	88,828.97	234,454.60	100	131,977.30

(3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况
 本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
耀江神马	子公司	55,000,000.00	1年以内	91.95
浙江五洲建设投资集团有限公司	无关联	3,000,000.00	1-2年	5.02
中国证券登记结算公司上海分公司	无关联	374,722.20	1年以内	0.63
上虞便民中心	无关联	118,657.94	3-4年	0.20
代付员工保险	无关联	90,041.48	1年以内	0.15
合计	/	58,583,421.62	/	

(5) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
耀江神马	子公司	55,000,000.00	91.95
宁波信和	子公司	2,772.16	0.005

3、长期股权投资

	期末余额		期初余额	
	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	1,747,995,478.35	---	1,224,688,661.89	---
其他按成本法核算的长期股权投资	---	---	---	---
合计	1,747,995,478.35	---	1,224,688,661.89	---

1) 对子公司投资

子公司名称	初始金额	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
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	2,000,000.00		12,000,000.00
清远五洲	50,000,000.00	120,000,000.00			120,000,000.00
天香华庭	202,941,512.00	387,261,512.00			387,261,512.00
天香西园	49,924,000.00	194,518,110.00			194,518,110.00
耀江神马	346,306,816.46		346,306,816.46		346,306,816.46
武汉墨水湖	175,000,000.00		175,000,000.00		175,000,000.00
合计	1,026,427,328.46	1,224,688,661.89	523,306,816.46	---	1,747,995,478.35

2) 长期股权投资期末余额比年初余额增加 523,306,816.46 元, 增加比例为 42.57%, 增加原因为本期收购耀江神马、新设武汉墨水湖、对银川卧龙追加投资。

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、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		370,000.00
其他业务收入	41,520.00	39,725.00
营业成本		217,730.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品			370,000.00	217,730.00
合计			370,000.00	217,730.00

(3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中医院商住楼等			370,000.00	217,730.00
合计			370,000.00	217,730.00

(4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区			370,000.00	217,730.00
合计			370,000.00	217,730.00

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
其他	23,193,160.29	
合计	23,193,160.29	

其中：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 23,193,160.29 元。

a、本公司投资收益汇回无重大限制。

b、投资收益本期金额比上期金额增加 23,193,160.29 元，增加比例为 100.00%，本期投资收益为委托贷款利息收入。

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	4,158,530.11	-5,485,869.88
加：资产减值准备	-43,148.33	-800,840.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	171,323.87	165,006.67
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		30,000.00
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）	600.00	
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,740,342.50	
投资损失（收益以“-”号填列）	-23,193,160.29	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	10,787.08	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		200,210.13
存货的减少（增加以“-”号填列）		17,730.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-38,300,421.47	785,148.78
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	229,401,456.72	233,844,181.41
其他		
经营活动产生的现金流量净额	178,946,310.19	228,755,566.58
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	83,605,466.05	13,347,597.51
减：现金的期初余额	53,984,050.45	640,579.43
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	29,621,415.60	12,707,018.08

(十四) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-9,901.76
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）	100,000.00
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	3,840,303.19
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,981,693.34
所得税影响额	333,654.35
少数股东权益影响额（税后）	-56,377.94
合计	2,225,984.50

2、净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

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	7.00	0.124	0.124
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.83	0.121	0.121

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

公司资产负债项目大幅变动的情况及原因

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	增减变动	变动说明
应收账款	54,519,896.00	32,779,769.00	66.32%	主要系期末公积金及按揭贷款下放时间差所致。
预付账款	5,924,485.47	9,988,795.54	-40.69%	结算预付电力工程款
存货	2,116,324,018.56	1,449,228,335.97	46.03%	主要系收购耀江神马项目增加所致
无形资产	225,000.00	165,000.00	36.36%	系 CRM 销售软件系统扩容所致
其他流动资产	82,854,513.43	47,560,405.43	74.21%	系预售房款计提的相关税费增加所致
应付账款	48,107,499.67	90,308,990.50	-46.73%	原因系结算了工程款
预收款项	1,351,588,341.91	481,872,889.97	180.49%	原因系本期预售房款增加及收到宁波土地回购款所致
应付职工薪酬	1,181,095.68	2,065,041.49	-42.81%	减少原因系支付薪酬所致
应付股利	18,500.00	3,240,947.30	-99.43%	减少原因系支付了股利
其他应付款	66,980,278.97	326,226,004.40	-79.47%	减少原因系偿还了往来款
一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	370,000,000.00	-75.68%	减少原因系本期归还了一年内到期的长期借款
长期借款	390,000,000.00	150,000,000.00	160.00%	增加原因系新增借款
递延所得税负债	162,131,226.23	25,711,849.12	530.57%	新增武汉丽景湾的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%	系资本公积转增股本所致
资本公积	294,510,293.82	616,798,053.82	-52.25%	
少数股东权益	338,785,057.27	116,355,081.26	191.16%	主要系是收购耀江神马 75% 股权和新设墨水湖子公司纳入合并报表所致

公司利润表项目大幅度变动的原因

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	增减变动	变动说明
销售费用	18,255,208.24	13,060,153.55	39.78%	主要系项目公司增加及销售佣金、策划费、广告费增加所致
管理费用	31,563,865.38	17,820,951.83	77.12%	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	4,059,012.50	-173,059.14	-2445.45%	主要系母公司借款利息支出增加所致
资产减值损失	12,806,709.05	5,235,100.31	144.63%	天香华庭，嵊州结转面积比去年同期增加，商誉摊销增加所致
营业外收入	4,195,985.03	79,895.46	5151.84%	系非同一控制下合并耀江神马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	2,247,276.94	4,130,436.03	-45.59%	主要系补偿款比上年同期减少所致

公司现金流量表项目大幅变动的情况及原因

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	增减变动	变动说明
销售商品、提供劳务收到的现金	883,542,385.16	477,387,336.32	85.08%	主要系预售房款增加所致
收到其他与经营活动有关的现金	489,597,550.66	82,742,609.30	491.71%	主要系收到宁波土地回购款所致
支付给职工以及为职工支付的现金	14,666,928.96	7,363,849.15	99.17%	主要系发放工资所致
支付的各项税费	141,715,384.77	74,958,789.55	89.06%	主要系预售房款增加，导致税费增加所致
支付其他与经营活动有关的现金	589,402,854.56	31,925,047.93	1746.21%	主要系项目公司增加、期间费用增加、支付土地保证金及公司往来款所致
收回投资收到的现金	75,000,000.00			收到杭工信 30%的武汉墨水湖股权款
收到其他与投资活动有关的现金	13,833,186.28			系耀江神马合并时拥有的现金
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,167,903.57	890,430.25	31.16%	系购买办公设备
投资支付的现金	80,306,816.46	42,500,000.00	88.96%	系支付耀江神马股权款及收购天香华庭少数股权余款
取得借款收到的现金	340,000,000.00	119,990,000.00	183.36%	系新取得借款所致
偿还债务支付的现金	409,990,000.00	90,000,000.00	355.54%	系项目公司归还到期借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,525,424.93	46,951,659.85	35.30%	系 09 年度现金分红及借款利息

八、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、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8月11日