

卧龙地产集团股份有限公司



600173

2010 年年度报告

目录

一、重要提示	1
二、公司基本情况简介	1
三、会计数据和业务数据摘要	4
四、股本变动及股东情况	6
五、董事、监事和高级管理人员	11
六、公司治理结构	16
七、股东大会情况简介	22
八、董事会报告	23
九、监事会报告	34
十、重要事项	36
十一、财务报告	46
十二、备查文件目录	124

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) 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。

(四) 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。

(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、公司基本情况简介

(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	wolong600173@wolong.com	wolong600173@wolong.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	wolong600173@wolong.com

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1993 年 7 月 17 日	
公司首次注册登记地点	黑龙江省	
最近变更	公司变更注册登记日期	2010 年 5 月 21 日
	企业法人营业执照注册号	330000000008831
	税务登记号码	浙税联字 330682668325921 号
	组织机构代码	66832592—1
公司聘请的会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	中国北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层	
公司其他基本情况	1999 年 3 月 18 日，公司注册资本从成立时的 150,000,000 元变更为 230,000,000 元，领取新的营业执照；2007 年 10 月 16 日，公司注册资本变更为 330,000,000 元，领取新的营业执照；2008 年 1 月 4 日，公司名称变更为“卧龙地产集团股份有限公司”，领取新的营业执照；2009 年 12 月 9 日，公司注册资本变更为 402,859,700 元，领取新的营业执照；2010 年 5 月 21 日，公司注册资本变更为 725,147,460 元，领取新的营业执照。	

三、 会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	568,050,016.45
利润总额	569,511,710.60
归属于上市公司股东的净利润	270,259,338.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	268,021,020.83
经营活动产生的现金流量净额	385,869,927.72

(二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

项目	金额
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

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	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

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。

(四) 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
投资性房地产	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

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、 股份变动情况表

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	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

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 150,000 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 年度利润分配及资本公积转增股本方案,(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。

3、2010 年 10 月 8 日，公司定向增发限售流通股 180,000,000 股和股改限售流通股

193,348,672 股，共计 373,348,672 股股份上市流通。

股份变动的过户情况

公司于 2010 年 3 月 11 日发布 2009 年利润分配及资本公积转增股本实施公告，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 年度利润分配及资本公积转增股本方案已经实施完毕。

股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

单位：元 币种：人民币

指标	股本变动前	股本变动后	股本变动影响比率
股本数	402,859,700	725,147,460	
归属于上市公司股东的净利润（元）	270,259,338.04	270,259,338.04	
归属于上市公司股东权益合计（元）	1,408,522,479.49	1,408,522,479.49	
基本每股收益（元/股）	0.67	0.37	-44.78%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.67	0.37	-44.78%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.96	0.53	-44.79%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.50	1.94	-44.57%

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。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江卧龙置业投资有限公司	207,415,929	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	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、 前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

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

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

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

2、 公司股份总数及结构的变动情况

	本次变动前		本次变动增减(+, -)			本次变动后	
	数量	比例(%)	资本公积转增股本	其他	小计	数量	比例(%)
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
无限售条件流通股	195,243,771	48.46	156,315,017	373,498,672	529,813,689	725,057,460	99.99
股份总数	402,859,700	100	322,287,760	0	322,287,760	725,147,460	100

3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、 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	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	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	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	1,450,733	0	无
上海今洲科技有限公司	未知	0.24	1,754,454	1,754,454	0	未知
倪珠玉	未知	0.17	1,230,400	1,230,400	0	未知
倪多仙	未知	0.11	800,000	800,000	0	未知

黑龙江省交通物资公司	未知	0.11	780,716	346,985	0	未知
中国银行一万家 180 指数证券投资基金	未知	0.10	745,600	745,600	0	未知
林奕钦	未知	0.09	700,000	700,000	0	未知
张学军	未知	0.09	650,000	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。				

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	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情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

陈建成通过其控制的卧龙控股集团有限公司(以下简称"卧龙控股")控制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

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

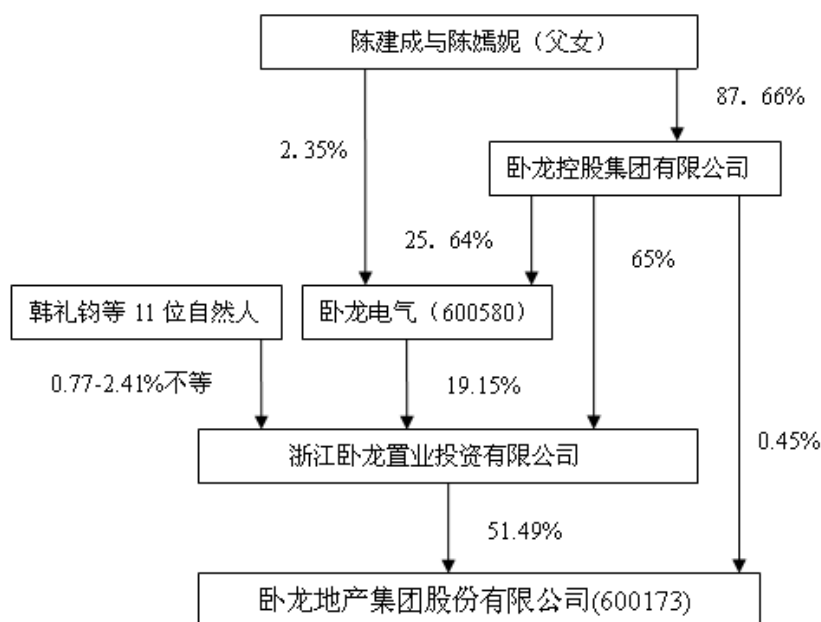
(2)实际控制人情况

姓名	陈建成
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	现任卧龙控股集团有限公司董事长、绍兴欧力—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会，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。

(3)控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图：



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

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

陈建成：1959 年出生，研究生学历，1998 年 10 月-2004 年 1 月任卧龙电气集团股份有限公司董事长；现任卧龙控股集团集团有限公司董事长，浙江卧龙置业投资有限公司董事长，绍兴欧力一卧龙振动机械有限公司董事长，浙江卧龙国际贸易有限公司董事长。现任公司董事长。

范志龙：1960 年出生，毕业于绍兴市委党校，经济师。曾任浙江省上虞市副市长，浙江省绍兴经济开发区管委会副主任，2004 年 6 月—2007 年 8 月担任浙江卧龙置业投资有限公司总经理。2007 年 8 月-2008 年 12 月任公司总经理。现任卧龙置业董事、卧龙控股董事；现任公司副董事长。

王彩萍：1965 年出生，研究生学历，会计师，中共党员。曾任上虞县娥江乡妇联主任、上虞多速微型电机厂办公室主任、浙江卧龙集团公司办公室主任、财务部长、浙江卧龙集团电机工业有限公司董事兼财务部负责人、卧龙控股总裁助理、卧龙控股副总裁兼财务总监。现任卧龙置业董事、卧龙控股董事；现任本公司董事、总经理。

王希全：1974 年出生，研究生学历，经济师，中共党员。1994 年 7 月进入浙江卧龙电机工业公司任总经理秘书，历任浙江卧龙汽车电机公司销售经理，浙江省卧龙集团公司办公室副主任、上虞市卧龙房地产开发公司总经理，武汉卧龙房地产开发有限公司总经理。现任卧龙

控股集团副总裁兼财务总监、本公司董事。

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

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

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

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

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

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

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

本公司监事。

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

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

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

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

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				

（二）在股东单位任职情况

陈建成先生担任卧龙控股集团有限公司董事长，领取报酬津贴，陈建成先生担任浙江卧龙置业投资有限公司董事长，不领取报酬津贴；

范志龙先生分别担任卧龙控股集团有限公司和浙江卧龙置业投资有限公司董事，不领取报酬津贴；王彩萍女士分别担任卧龙控股集团有限公司和浙江卧龙置业投资有限公司董事，不领取报酬津贴；

王希全先生担任卧龙控股集团有限公司副总裁、财务总监，领取报酬津贴。

陈体引先生担任卧龙控股集团有限公司监事长，领取报酬津贴，陈体引先生还担任浙江卧龙置业投资有限公司和卧龙电气集团股份有限公司监事长，不领取报酬津贴；

方君仙女士担任卧龙控股集团有限公司稽查审计部部长，领取报酬津贴，方君仙女士还担任卧龙电气集团股份有限公司监事，不领取报酬津贴。

在其他单位任职情况

董事长陈建成先生还任：清远市五洲实业投资有限公司董事、法定代表人，上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司执行董事、绍兴欧力一卧龙振动机械有限公司董事长。均不领取津贴。

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

董事、总经理王彩萍还任：武汉卧龙房地产开发有限公司董事长，上虞市卧龙天香华庭置业有限公司董事长，绍兴卧龙房地产开发有限公司董事长，耀江神马实业（武汉）有限公司董事长，武汉卧龙墨水湖置业有限公司董事长，青岛嘉原盛置业有限责任公司董事长。均不领取津贴。

董事、常务副总经理郭晓雄还任：绍兴卧龙物业管理有限公司董事长。

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

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

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

独立董事何大安还任：浙江工商大学经济学院院长、经济学专业教授，博士生导师。

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

监事会主席陈体引还任：浙江卧龙置业投资有限公司监事长、卧龙电气集团股份有限公司监事长、武汉卧龙房地产有限公司监事长、耀江神马实业（武汉）有限公司监事长，武汉卧龙墨水湖置业有限公司监事长，青岛嘉原盛置业有限责任公司监事长、清远市五洲实业投资有限公司监事长、上虞市卧龙天香华庭置业有限公司监事长、上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司监事长、浙江卧龙电工设备有限公司监事长、浙江卧龙电动门业有限公司监事长、浙江卧龙国际贸易有限公司监事长、武汉卧龙电机有限公司监事长、浙江卧龙灯塔电源有限公司监事长、绍兴欧力一卧龙振动机械有限公司监事长、杭州卧龙电气研究院有限公司监事长、上海卧龙国际商务股份有限公司监事长。均不领取报酬津贴。

董事、财务总监严剑民还任：耀江神马实业（武汉）有限公司董事。不领取报酬津贴。

董事会秘书马亚军还任：绍兴卧龙房地产开发有限公司监事长。不领取报酬津贴。

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

（五）公司员工情况

在职员工总数	398
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销及项目发展人员	87
工程及专业技术人员	68
物业管理人员	136
行政管理人員	75
勤杂及一般人员	32
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	5
大学（本科、专科）	197
中专	87
其他	109

六、 公司治理结构

（一） 公司治理的情况

为完善公司治理机制、加强内部控制建设，本报告期内，公司继续制定和完善了相应的规章制度。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》，对有可能知晓公司重大事项和财务数据的相关人员进行备案。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。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》，对年报信息披露的责任进行了明确，同时也加强了公司对外部人员使用公司保密信息的管理。

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

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

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

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

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

问题的通知》(证监发[2003]56号)、中国证监会浙江监管局《关于做好防范大股东资金占用问题的通知》(浙证监上市字[2008]85号)的要求,公司对截止2010年6月30日和2010年12月31日控股股东及其关联方占用资金等的事项进行了自查,公司不存在违规占用资金的情况,并经公司2010年8月10日第五届董事会第十六次会议和2011年4月6日第五届董事会二十六次会议审议通过,具体请详见公司公告。

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

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

(二) 董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
陈建成	否	16	16	10	0	0	否
范志龙	否	16	16	9	0	0	否
王彩萍	否	16	16	9	0	0	否
王希全	否	16	16	9	0	0	否
郭晓雄	否	16	16	9	0	0	否
严剑民	否	16	16	9	0	0	否
汪祥耀	是	16	16	9	0	0	否
何大安	是	16	16	9	0	0	否
赵杭生	是	16	16	9	0	0	否

年内召开董事会会议次数	16
其中:现场会议次数	6
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	1

2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司制定了《独立董事工作制度》，独立董事职责具体内容如下：

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

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

2、向董事会提议聘用或解聘会计师事务所；

3、向董事会提请召开临时股东大会；

4、提议召开董事会；

5、独立聘请外部审计机构和咨询机构；

6、可以在股东大会召开前公开向股东征集投票权。

二、独立董事行使上述职权，应当取得全体独立董事的二分之一以上同意。

三、如上述提议未被采纳或上述职权不能正常行使，公司应将有关情况予以披露。

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

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

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	浙江卧龙置业投资有限公司及其关联方除持有本公司股权外，不再拥有房地产开发业务相关资产。同时公司是实际控制人陈建成控制的企业中唯一从事房地产开发的企业，因此公司业务独立且与实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争。
人员方面独立完整情况	是	公司按照《公司法》有关规定设立了健全的法人治理结构，公司的董事、总经理及其他高级管理人员均通过合法程序产生；公司设有包括劳动、人事及工资管理的独立管理机构和完整、系统的管理制度、规章；公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职；因此，公司人员方面具有独立性。
资产方面独立完整情况	是	公司有独立于控股股东和实际控制人的生产经营场所，办公大楼是租用卧龙电气集团股份有限公司办公大楼以外，其他生产经营所需的资产都属于

		公司所有。
机构方面独立完整情况	是	公司依法设置股东大会、董事会和监事会，并设置了总经理室及财务成本部、技术质量部、工程管理部、营销策划部、办公室等职能部门，不存在控股股东干预公司机构设置的情形，各机构依据《公司章程》及其他内部规章制度独立行使各自职权，其职能部门与控股股东的职能部门之间不存在上下级关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况；公司在银行开立了独立账户，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用一个银行账户的情况；公司依法独立纳税。 公司没有为其控股股东、实际控制人及其关联方提供担保。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司根据《内部会计控制规范-基本规范（试行）》等有关法律和法规的要求，建立健全内部控制制度，并使之得到有效运行。公司的内部控制以基本管理制度为基础，下设各业务制度、工作制度、部门职能、岗位职责等，基本管理制度包括股东大会议事规则、董事会监事会会议规则、业务管理制度、内部控制规范、财务管理制度、人力资源管理规定等；部门工作制度包括各部门的工作制度；部门职能制度分部门列明了各部门所具有的职能及工作范围；已覆盖了公司运营的各层面和各环节，特别是房地产项目市场研发、规划报建、项目开发建设、销售等整个经营过程，形成了规范管理体系，使内部控制制度体系完整、层次分明。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司在年初制订了建立和健全内部控制的工作计划，通过不断完善内部控制环境，建立和健全业务流程和各项规章制度，建立有效的考核和激励机制，以确保内部控制制度的有效实施。公司依据《公司法》和公司章程，建立了完善的法人治理结构，制定了有效的三会议事规则，根据经营业务及管理的需要设置了产品技术部、工程管理部、营销策划部、财务成本部、办公室五大职能部门，并根据房地产业务的特点，对现有的业务流程和管理制度进行了重新制订和完善，各部门分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督；通过制订业务流程和能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制更加完整、合理、有效；公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而，保证了内部控制目标的达成。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司已制定《内部审计制度》，并设置内部审计岗位。根据公司目前的实际情况，暂在财务成本部内设立内部审计岗位，由财务成本部代为履行内部审计机构的职责，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意见，条件成熟时将设立专门的内部审计机构，使内部审计对公司内部控制的有效性发挥更重要的作用。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司制定《内部审计监督制度》，内部审计部门对公司及公司所属子公司的经营活动、财务收支、经济效益等进行内部审计监督，并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价。公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常对企业采用的凭证审核、各种帐目的核对、实物资产的盘点、制度检查等等，还包括由审计人员及各职能部门专业人士组成的审计小组，对采购和销售等生产经营环节进行的独立审计。董事会下设审计委员会，内部审计部门为审计委员会的常设办事机构，并接受公司审计委员会的工作指导和监督。对在审计过程中发现的重大问题，直接向审计委员报告，并督促改进和完善，审计委员至少每季度向董事会报告一次。同时，对公司监事

	会对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、法规或者章程的行为进行监督；当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告，发挥对关键管理人员的监督作用。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会每年审查公司内部控制的自我评价报告，并提出健全和完善的意见；通过下设审计委员会，定期听取公司各项制度和流程的执行情况，审计委员会定期组织公司内部审计机构对公司内部控制制度执行情况进行检查。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	<p>公司认为良好、有效的会计系统能够确保资产的安全、完整，可以规范财务会计管理行为，强化财务和会计核算，由此在制度规范建设、财务人员、各主要会计处理程序等诸多方面做了大量工作。1、在制度规范建设方面，公司在贯彻执行《企业会计准则》和国家其他规定前提下，制定了《卧龙地产集团股份有限公司财务管理制度》等一系列具体规定，从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限。《卧龙地产集团股份有限公司费用报销制度》和《卧龙地产集团股份有限公司财务审批制度》中关于公司资金管理审批权限的规定有效地加强了费用开支审批管理。所属公司财务部受本公司总经理和公司财务部的双重领导。《卧龙地产集团股份有限公司预算管理制度》、《卧龙地产集团股份有限公司财务制度》还分别对预算管理、经济合同管理、产权管理、高风险业务、担保和抵押、流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、成本费用、营业收入、利润及其分配以及会计基础工作都分别作了具体规定。总的来看，公司在制度规范建设方面做了大量富有成效的工作。2、在岗位设置、人员配备及主要会计处理程序方面，财务管理和会计核算已经从岗位上作了职责权限划分，并配备相应的人员以保证财会工作的顺利进行。公司编制了《卧龙地产集团股份有限公司财务管理权限职责说明书》，对各岗位的职责权限予以明确。公司根据《内部控制基本规范》等制度的要求及本单位的会计业务需要，根据不相容职责相分离的原则，已合理设置财务管理、会计核算、经营分析、出纳及其他相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制。公司对主要的会计处理程序做了明确而具体的规定，从工程用款的审核、批准及支付，开发成本的归集、分配及结转，房地产的销售与收款，各种费用的发生与归集，到投资与收购、筹资与信贷等特殊业务都有相应的规定与制度。通过实施穿行测试、抽查有关凭证等必要的程序，公司的会计系统能够确认并记录所有真实的交易；能够及时、充分详细地描述交易，并且计量交易的价值；能够在适当的会计期间记录交易，并且在会计报表中适当地进行表达与披露。</p>
内部控制存在的缺陷及整改情况	公司的审计岗位设在财务部门，还没有从财务部门中独立出来单独设立，审计监督的权威性有待进一步加强；今后，公司在恰当的时候，单独设立审计部门，以充分发挥审计监督的作用。

（五）高级管理人员的考评及激励情况

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。同时，公司通过年初制定全年经营责任制，并确定各业务系统年度重点工作以及要求来明确各业务系统当年的工作任务，在半年度及年底进行考核。一个管理年度结束，各高级管理人员进行年度述职，公司针对各高级管理人员所分管的业务系统所实现的财务绩效目标、员工发展、德能勤绩进行综合业绩评估。

(六)公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告

董事会内部控制自我评估报告

披露网址：www.sse.com.cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是

披露网址：www.sse.com.cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见：是

披露网址：www.sse.com.cn

(七)公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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》，对年报信息披露的责任进行了明确。报告期内未发生年报信息披露重大差错的情形。

七、 股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 2 月 4 日	《证券时报》B29《上海证券报》B8	2010 年 2 月 5 日

2009 年度股东大会审议通过以下事项：1.《公司 2009 年度董事会工作报告》2.《公司 2009 年度监事会工作报告》3.《公司 2009 年度财务决算工作报告》4.《公司 2010 年度财务预算工作报告》5.《公司 2009 年年度报告全文及摘要》6.《公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本的议案》7.《公司 2009 年度审计机构费用及续聘公司 2010 年度境内审计机构的议案》

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东会	2010-1-11	《证券时报》B12 《上海证券报》B35	2010-1-12
2010 年第二次临时股东会	2010-1-31	《证券时报》B29 《上海证券报》B8	2010-2-2
2010 年第三次临时股东会	2010-4-19	《证券时报》D16 《上海证券报》B99	2010-4-20
2010 年第四次临时股东会	2010-6-23	《证券时报》D5 《上海证券报》B20	2010-6-24
2010 年第五次临时股东会	2010-8-3	《证券时报》D5 《上海证券报》B10	2010-8-4
2010 年第六次临时股东会	2010-12-10	《证券时报》B12, 《上海证券报》31	2010-12-11

2010 年第一次临时股东会审议通过事项：1.《关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》2.《关于聘任立信大华会计师事务所有限公司为公司 2009 年度审计机构的议案》

2010 年第二次临时股东会审议通过事项：1.《关于受让耀江神马实业（武汉）有限公司两个股东 75%股权的议案》2.《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》

2010 年第三次临时股东会审议通过事项：《关于修改〈公司章程〉的议案》

2010 年第四次临时股东会审议通过事项：1.《股票期权激励计划（修订稿）》2.《关于授权董事会办理股票期权相关事宜的议案》

2010 年第五次临时股东会审议通过事项：1.《关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》2.《关于公司向杭州银行股份有限公司借款追加质押担保的议案》

2010 年第六次临时股东会审议通过事项：《关于控股子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司核销坏账准备的议案》

八、 董事会报告

(一)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14.09亿元，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。

(二) 公司投资情况

单位:元

报告期内投资额	2,019,285,478.35
投资额增减变动数	794,596,816.46
上年同期投资额	1,224,688,661.89
投资额增减幅度(%)	64.88

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
耀江神马实业(武汉)有限公司	房地产开发与经营	100	本公司分别受让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、上海盛扬投资咨询有限公司共计持有耀江神马实业(武汉)有限公司 100%的股权。
青岛嘉原盛置业有限责任公司	房地产开发与经营	75	本公司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%的股权。
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	房地产开发与经营	70	2010年4月27日设立公司。

1、募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	增发	772,325,020.53	266,862,075.90	527,700,482.59	244,624,537.94	存放于募集资金专用账户或暂时补充流动资金

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	预计收益	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	336,795,444.21	是	64.77%	85,853,258.97	85,853,258.97	是
卧龙五洲世纪城一期	否	252,325,020.53	190,905,038.38	是	75.66%	56,252,246.94	56,252,246.94	是
合计	/	772,325,020.53	527,700,482.59	/	/	142,105,505.91	/	/

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。

4、陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及

业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(三) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第五届董事会第五次会议	2010-1-13	1.《公司 2009 年度董事会工作报告》2.《公司 2009 年度总经理工作报告》3.《公司 2009 年度财务决算报告》4.《公司 2010 年度财务预算报告》5.《公司 2009 年年度报告全文及摘要》6.《公司 2009 年度利润分配及公积金转增股本的预案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-1-15
第五届董事会第六次会议	2010-1-15	1.《关于受让耀江神马实业（武汉）有限公司两个股东 75%股权的议案》2.《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》3.《关于召开公司 2010 年第二次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-1-16
第五届董事会第七次会议	2010-1-28	《关于公司以现金方式投资设立房地产项目开发公司的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-1-29
第五届董事会第八次会议	2010-2-3	1.《关于公司向杭州银行股份有限公司借款的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-2-4
第五届董事会第九次会议	2010-3-8	1.《股票期权激励计划（草案）》2.《股票期权激励计划实施考核办法（草案）》3.《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权相关事宜的议案》；	《上海证券报》、《证券时报》	2010-3-9
第五届董事会第十次会议	2010-4-1	1.《关于为控股子公司申请银行贷款提供担保的议案》2.《关于修改〈公司章程〉的议案》3.《关于公司拟设立项目公司增加股东的议案》4.《关于召开公司 2010 年第三次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-4-2
第五届董事会第十一次会议	2010-4-8	1.《关于参与武汉市汉阳区江堤街渔家村“城中村”改造项目意向的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-4-9
第五届董事会第十二次会议	2010-4-22	1.《公司 2010 年第一季度报告全文及报告正文》2.《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》3.《公司外部信息使用人管理制度》4.《公司增加拟投资设立项目公司股份的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-4-23
第五届董事会第十三次会议	2010-6-7	1.《股票期权激励计划（修订稿）》2.《关于召开 2010 年第四次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-6-8
第五届董事会第十四次会议	2010-6-23	《关于确定股票期权激励计划授权日的议案》	《上海证券报》、《证券时报》	2010-6-24
第五届董事会第十五次会议	2010-7-15	1.《关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》2.《关于受让青岛嘉原盛置业有限责任公司两个股东共计 75%股权的议案》3.《关于公司向杭	《上海证券报》、《证券时报》	2010-7-16

		州银行股份有限公司借款追加质押担保的议案》4.《关于公司召开 2010 年第五次临时股东大会的议案》		
第五届董事会第十六次会议	2010-8-10	1.《公司 2010 年半年度报告及报告摘要》2.《公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明的议案》3.《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》4.《关于清算、解散宁波信和置业有限公司的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2010-8-11
第五届董事会第十七次会议	2010-10-8	《关于向关联人出售商铺的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2010-10-11
第五届董事会第十八次会议	2010-10-22	1.《公司 2010 年第三季度报告全文及报告正文》2.《关于向关联人出售商品房的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2010-10-23
第五届董事会第十九次会议	2010-11-24	1.《关于受让控股子公司耀江神马实业（武汉）有限公司少数股东股权的议案》2.《关于控股子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司核销坏账准备的议案》3.《关于召开公司 2010 年第六次临时股东大会的议案》	《上海证券报》、 《证券时报》	2010-11-25
第五届董事会第二十次会议	2010-12-20	《关于参与土地使用权竞买的议案》	/	/

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 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 年度利润分配及资本公积转增股本方案，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 元进行分配，扣税后每股派发现金红利 0.09 元，共计派发红利 40,285,970.00 元。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 年利润分配及资本公积转增股本实施公告，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。公司 2009 年度利润分配及资本公积转增股本方案已顺利实施完毕。

(2) 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）》，并在2010年6月23日召开公司第五届董事会第十四次会议，根据公司股东大会授权，完成了首次61名激励对象1981.8 万份股票期权授予的相关工作。

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

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

审计委员会共有 3 名成员组成，其中独立董事 2 名，并由独立董事汪祥耀担任主任。审计委

员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出了相应的建议，公司管理层根据建议进行了相应的整改和改进。

报告期内，两次审阅财务报表，出具审阅意见，并督促审计机构严格按照审计计划安排审计工作，确保 2010 年年报审计工作顺利完成。

审计委员会 2010 年年报审计工作中履行了以下工作职责：

①认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与审计机构协商确定了 2010 年年报审计工作的时间安排；

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

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

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

⑤在审计机构出具初步审计意见后，再次阅读公司 2010 年度财务报表，并形成了书面意见；

⑥在审计机构出具 2010 年审计报告后，审计委员会召开会议，并进行了总结，同意其出具的 2010 年度审计报告提交董事会；

⑦审计委员会就公司审计机构 2010 年度审计费用和续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计机构进行了讨论，并形成决议。

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

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

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

薪酬与考核委员会由三名董事组成，其主要职责：

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

报告期内，薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》、《薪酬与考核委员会实施细则》以及董事会赋予的职权和义务，薪酬与考核委员会积极参加

公司关于薪酬方面会议，指导公司董事会完善了公司薪酬体系及职级工资，认真履行职责，完成了本职工作。

5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，公司制订了《公司外部信息使用人管理制度》，并于 2010 年 4 月 22 日经公司五届十二次董事会议审议通过，对于外部信息使用人的管理进行了明确规定，确保外部信息使用人对公司信息使用的合法合规。

6、董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会严格按照相关法律法规的各项要求，通过建立并落实执行规范有效的内部控制制度，保证公司各项生产经营管理活动的正常进行，对经营风险起到有效控制作用，并保证财务报告的真实性、可靠性。

7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

经公司自查，报告期内无内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

（五）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 85,476,534.58 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。

（六）公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007 年度	0	120,109,464.07	0
2008 年度	29,700,000	102,433,020.38	29
2009 年度	40,285,970	136,511,326.19	29.51

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
2010年1月13日五届二次监事会	1.《2009年度监事会工作报告》2.《2009年年度报告全文及报告摘要》3.《公司2009年度社会责任报告》4.《董事会关于公司内部控制的自我评估报告》5.《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》6.《监事会对年度报告的书面审核意见》
2010年3月8日五届三次监事会	1.《股票期权激励计划（草案）》2.《公司股票期权激励计划实施考核办法（草案）》3.《关于提请股东大会授权董事会办理股票期权相关事宜的议案》。
2010年4月22日五届四次监事会	1.《2010年第一季度报告书面审核意见》2.《监事会对2010年第一季度报告书面审核意见》
2010年6月7日五届五次监事会	1.《股票期权激励计划（修订稿）》
2010年8月10日五届六次监事会	1.了《公司2010年半年度报告及报告摘要》2.《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》3.《监事会对2010年半年度报告的书面审核意见》
2010年10月22日五届七次监事会	1.《公司2010年第三季度报告全文及报告正文》2.《监事会对2010年第三季度报告书面审核意见》

公司报告期内共召开6次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并形成了决议。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

（三）监事会对检查公司财务情况的独立意见

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

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司严格按照《公司募集资金管理办法》的规定，规范和合理地使用募集资金。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司在报告期内，收购、出售资产行为能够按照《公司章程》和相关规章制度办理，决策科学、程序合法，没有发现内幕交易和损害部分股东的权益或造成公司资产流失的行为。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

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

(七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司第五届监事会第八次会议审议通过《董事会关于公司内部控制的自我评估报告》，认为公司该报告全面、真实、准确的反应了公司的内部控制情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

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	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润（适用于同一控制下的企业合并）	是否为关联交易	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例（%）	关联关系
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	2010-1-31	346,206,816.46	6,810,859.80		否	商业谈判结合净资产	是	是	2.52	否
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	2010-11-25	206,390,000	5,326,050.13		否	商业谈判结合净资产	是	是	1.97	否
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	2010-7-15	65,000,000	-525,775.00		否	商业谈判结合净资产	是	是	-0.19	否

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。

（五）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 O=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，报告期内分摊 771.80 万元。			

(六) 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	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
卧龙控股集团有限公司	最终控制方	接受劳务	物业服务	市场价格	254,032.00	5.37	现金
卧龙电气集团股份有限公司	同受控制	接受劳务	物业服务	市场价格	1,531,584.50	32.40	现金
卧龙电气集团股份有限公司	同受控制	购买商品	商品房	市场价格	4,793,356.00	0.30	现金
上虞市信融小额贷款股份有限公司	关联人	购买商品	商品房	市场价格	28,186,321.00	1.74	现金
邱跃	关联人	购买商品	商品房	市场价格	7,994,354.00	0.49	现金
章小芬	关联人	购买商品	商品房	市场价格	305,551.00	0.02	现金
严娟兰	关联人	购买商品	商品房	市场价格	312,706.00	0.02	现金
顾越红	关联人	购买商品	商品房	市场价格	535,363.00	0.03	现金
何丽丽	关联人	购买商品	商品房	市场价格	768,832.00	0.05	现金
王丽燕	关联人	购买商品	商品房	市场价格	737,609.00	0.05	现金
合计	/	/	/	/	45,419,708.50	40.47	/

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	间接控股股东				1,625,139.06
合计					1,625,139.06
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		2010年4月公司控股子公司宁波信和置业有限公司归还卧龙控股集团有限公司160058069.62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			

3、其他重大关联交易

关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
卧龙控股	绍兴卧龙	50,000,000.00	2009年06月25日	2011年06月25日	否
卧龙置业	天香西园	100,000,000.00	2009年10月15日	2011年10月14日	否
卧龙控股	卧龙地产	50,000,000.00	2010年02月02日	2011年12月31日	否
卧龙控股	卧龙地产	60,000,000.00	2010年02月02日	2012年12月31日	否
卧龙置业	绍兴卧龙	20,000,000.00	2010年06月08日	2013年05月03日	否
卧龙置业	绍兴卧龙	30,000,000.00	2010年06月09日	2013年05月03日	否
卧龙控股	清远五洲	140,000,000.00	2010年11月29日	2013年12月31日	否

(七) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
卧龙电气集团股份有限公司	本公司	办公楼	500,000	2010-1-23	2011-1-22	-500,000	市场价值	-375,000.00	是	同受控制

2、担保情况

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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
公司下属项目公司	控股子公司	购房业主	1,211,992,000		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	按揭担保	否	否				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							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（B）							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（A+B）							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（C）							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（D）							0						
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）							587,730,760.26						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							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。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 银行借款及担保合同

报告期内,公司与杭州银行股份有限公司签订借款合同,借款金额 5000 万元,借款期限为 2010 年 2 月 2 日至 2011 年 12 月 31 日;

报告期内,公司与杭州银行股份有限公司签订借款合同,借款金额 6000 万元,借款期限为 2010 年 2 月 2 日至 2012 年 12 月 31 日;

报告期内,公司全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司与交通银行绍兴上虞支行签订借款合同,借款金额 3000 万元,借款期限 2010 年 11 月 5 日至 2011 年 12 月 31 日;

报告期内,公司全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司与交通银行绍兴上虞支行签订借款合同,借款金额 7000 万元,借款期限 2010 年 9 月 30 日至 2012 年 9 月 25 日;

报告期内,公司控股子公司绍兴市卧龙房地产开发有限公司与农业银行绍兴越城支行签订借款合同,借款金额 2500 万元,借款期限 2010 年 5 月 28 日至 2013 年 5 月 26 日;

报告期内,公司控股子公司绍兴市卧龙房地产开发有限公司与农业银行绍兴越城支行签订借款合同,借款金额 5500 万元,借款期限 2010 年 6 月 2 日至 2013 年 5 月 26 日;

报告期内,公司控股子公司绍兴市卧龙房地产开发有限公司与农业银行绍兴越城支行签订借款合同,借款金额 2000 万元,借款期限 2010 年 6 月 8 日至 2013 年 5 月 3 日;

报告期内,公司控股子公司绍兴市卧龙房地产开发有限公司与农业银行绍兴越城支行签订借款合同,借款金额 3000 万元,借款期限 2010 年 6 月 9 日至 2013 年 5 月 3 日;

报告期内,公司全资子公司耀江神马实业(武汉)有限公司与民生银行武汉分行签订借款合同,借款金额 5000 万元,借款期限 2010 年 6 月 13 日至 2012 年 6 月 1 日;

报告期内,公司全资子公司耀江神马实业(武汉)有限公司与民生银行武汉分行签订借

款合同，借款金额 3000 万元，借款期限 2010 年 7 月 30 日至 2012 年 6 月 1 日；

报告期内，公司控股子公司清远五洲实业投资有限公司与中国工商银行股份有限公司清远支行签订借款合同，借款金额 14000 万元，借款期限 2010 年 12 月 15 日至 2013 年 12 月 14 日；

2010 年 6 月 6 日，公司为全资子公司耀江神马实业（武汉）有限公司向民生银行武汉分行借款 8000 万元提供连带责任担保，担保期限两年。

（2）施工及采购合同

报告期内，公司全资子公司耀江神马实业（武汉）有限公司与湖南省第五工程有限公司签订建筑施工合同，合同价格 4300 万元。

报告期内，公司全资子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司与浙江中富建筑集团股份有限公司签订建筑施工合同，合同价格 4781 万元。

（八）承诺事项履行情况

5、 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。

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。

(九) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	45
境内会计师事务所审计年限	3.5

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

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

(十一) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单: 否

(十二) 其他重大事项的说明

(1) 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。公司已于 2011 年 1 月 28 日将上述暂时补充流动资金募集资金 1.2 亿元全部归还至募集资金专户。

(2) 2010 年 12 月 28 日, 公司控股子公司武汉卧龙墨水湖置业有限公司通过挂牌方式以 91600 万元竞得武汉 P(2010) 175 号地块国有建设用地使用权, 该地块净用地面积 154030 平方米, 规划建筑面积不大于 438728 平方米, 土地用途为居住, 出让年限为住宅 70 年。

(3) 公司控股股东卧龙置业将持有卧龙地产 17,000,000 股股份质押给农业银行绍兴越城支行, 质押期限自 2010 年 5 月 11 日起至质权人向中国登记结算有限责任公司上海分公司办理接触质押为止; 卧龙置业将持有卧龙地产 9,380,000 股股份质押给华夏银行杭州凤起支行, 质押期限自 2010 年 11 月 19 日起至质权人向中国登记结算有限责任公司上海分公司办理接触质押为止。截止目前, 卧龙置业质押卧龙地产股票共计 79,396,000 股, 占卧龙地产注册资本 10.95%。

(4) 2011 年 2 月 9 日, 卧龙置业股东陈永苗、韩礼钧、王建乔、邱跃、范志龙、王彩萍、王希全、郭晓雄、杜秋龙、谢俊虎、滕百欣共 11 个自然人将持有的出资合计 41,024,792 元人民币, 占卧龙置业注册资本的 15.85%, 转让给上虞市朗格建材合伙企业(普通合伙)。

2011 年 2 月 22 日卧龙置业通过协议转让方式以 5.733 元每股的价格(以公司 2011 年 2 月 21 日股票收盘价的 90%)将持有公司的 59,244,315 股股份(占公司总股本的 8.17%)转让给一致行动人王建乔先生。

2011 年 2 月 22 日经过卧龙置业股东大会审议, 同意卧龙置业回购上虞市朗格建材合伙企

业（普通合伙）4102.4792 万元出资并予以注销，注册资本由原来的 25853.2 万元减少至 21750.7208 万元。

（十三）信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
卧龙地产关联交易公告	《证券时报》D9《上海证券报》A7	2010-1-5	www.sse.com.cn
卧龙地产 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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	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	www.sse.com.cn
卧龙地产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》28	2010-1-16	www.sse.com.cn
卧龙地产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》28	2010-1-16	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产对外投资公告	《证券时报》D12《上海证券报》B28	2010-1-29	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产 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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产 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	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第九次会议决	《证券时报》D12《上	2010-3-9	www.sse.com.cn

议公告	海证券报》B30		
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产 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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产更正公告	《证券时报》B8《上海证券报》B29	2010-4-3	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产 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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产关于召开公司 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	www.sse.com.cn
卧龙地产 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	www.sse.com.cn
卧龙地产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	www.sse.com.cn
卧龙地产关于流动资金归还募集资金的公告	《证券时报》B8《上海证券报》16	2010-7-10	www.sse.com.cn
卧龙地产 2010 年半年度业绩快报	《证券时报》D16《上海证券报》B32	2010-7-13	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第十五次会议决议公告暨召开 2010 年第五次临时股东大会的通知	《证券时报》A8《上海证券报》B1	2010-7-16	www.sse.com.cn
卧龙地产关于将部分闲置募集资金暂	《证券时报》A8《上	2010-7-16	www.sse.com.cn

时补充流动资金的公告	海证券报》B1		
卧龙地产收购资产的公告	《证券时报》A8《上海证券报》B1	2010-7-16	www.sse.com.cn
关于召开公司 2010 年第五次临时股东大会的催告通知	《证券时报》B8《上海证券报》B51	2010-7-30	www.sse.com.cn
公司 2010 年第五次临时股东大会决议公告	《证券时报》D5《上海证券报》B10	2010-8-4	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十六次会议决议公告	《证券时报》D24《上海证券报》B28	2010-8-11	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》D24《上海证券报》B28	2010-8-11	www.sse.com.cn
公司第五届监事会第六次会议决议公告	《证券时报》D24《上海证券报》B28	2010-8-11	www.sse.com.cn
公司定向增发限售股上市流通公告	《证券时报》D12《上海证券报》B35	2010-9-28	www.sse.com.cn
公司股改限售股上市流通公告	《证券时报》D12《上海证券报》B35	2010-9-28	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十七次会议决议公告	《证券时报》D17《上海证券报》28	2010-10-11	www.sse.com.cn
公司关联交易公告	《证券时报》D17《上海证券报》28	2010-10-11	www.sse.com.cn
公司关联交易公告	《证券时报》B8《上海证券报》B27	2010-10-19	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十八次会议决议公告	《证券时报》B21.《上海证券报》21	2010-10-23	www.sse.com.cn
公司关联交易公告	《证券时报》B21.《上海证券报》21	2010-10-23	www.sse.com.cn
公司关于控股股东股权质押公告	《证券时报》D12,《上海证券报》B36	2010-11- 22	www.sse.com.cn
公司第五届董事会第十九次会议决议公告暨关于公司 2010 年第六次临时股东大会的通知	《证券时报》D2,《上海证券报》B21	2010-11-25	www.sse.com.cn
公司收购资产的公告	《证券时报》B8,《上海证券报》B21	2010-11-25	www.sse.com.cn
关于控股股东及一致行动人增持本公司股份计划实施完毕的公告	《证券时报》D2,《上海证券报》B1	2010- 12- 3	www.sse.com.cn
公司 2010 年第六次临时股东大会决议公告	《证券时报》B12,《上海证券报》31	2010-12- 11	www.sse.com.cn
关于控股子公司以挂牌方式取得土地的公告	《证券时报》D4,《上海证券报》B47	2010-12-29	www.sse.com.cn

十一、 财务会计报告

(一) 审计报告

立信大华审字[2011] 152 号

卧龙地产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的卧龙地产集团股份有限公司（以下简称卧龙地产）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2010 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，卧龙地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了卧龙地产 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所
有限公司
中国●北京

中国注册会计师：裘小燕
中国注册会计师：胡志刚
二〇一一年四月六日

(二) 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

卧龙地产集团股份有限公司 2010 年年度报告

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

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

（三）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。

根据公司 2009 年度股东大会决议，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。公司总股本增加至 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注册号为 330000000008831 企业法人营业执照。

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

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

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

（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

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。

2、 遵循企业会计准则的声明：

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1.同一控制下企业合并

本公司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。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资

本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2.非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

6、合并财务报表的编制方法：

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、现金及现金等价物的确定标准：

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、外币业务和外币报表折算：

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

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，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

9、金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1.金融工具的分类

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，交易性金融资产或金融负债，直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债和持有至到期投资。

2.金融工具的确认依据和计量方法

(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，期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、其他应收款、应收票据、预付账款、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。期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之和。

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

- (1) 终止确认部分的账面价值；
- (2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

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

4.金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5.金融资产和金融负债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全部直接参考活跃市场中的报价。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期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。

10、 应收款项：

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单项应收款项账面余额超过 100 万元以上的款项或占应收款项余额 10% 以上的非关联方款项，有客观证据表明其发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据：	
组合名称	依据
信用期及账龄	以信用期和账龄作为风险特征组成类似信用风险特征组合
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
	余额百分比法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1—2 年	10%	
2—3 年	30%	
3—4 年	50%	
4—5 年	80%	
5 年以上	100%	

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。
坏账准备的计提方法	对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，确认减值损失。

11、 存货：

1. 存货的分类

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。

2. 发出存货的计价方法

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。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

a) 低值易耗品

一次摊销法

12、长期股权投资：

5. 投资成本确定

1.初始投资成本确定

(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：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其

他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（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。

6. 后续计量及损益确认方法

（1）后续计量

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。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。

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）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或

利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成（提示：应明确“其他实质上构成投资”的具体内容和认定标准）对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

7. 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。

8. 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、 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。

14、 固定资产：

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限（年）	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%

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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。

15、 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。

16、 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。

17、 无形资产:

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。

18、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。

19、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。

20、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”。

21、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。

22、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。

23、政府补助

1. 类型

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

2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

24、递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

25、股份支付及权益工具

1. 股份支付种类

股份支付是指公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易，包括以权益结算和以现金结算两种方式。

2. 权益工具公允价值的确定方法

以权益结算方式换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量；换取其

他方服务的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，若其他方服务的公允价值不能可靠计量，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。权益工具的公允价值按照以下方法确定：

(1) 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

(2) 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

公司根据最新取得可行权职工数变动等后续信息进行估计确定可行权权益工具最佳估计数。

26、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。

27、预计负债的确认

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最

佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

28、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。

29、利润分配

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

①弥补以前年度亏损；

②提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50%以上时可以不再提取；

③提取任意盈余公积金；

④分配利润。

30、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）。

31、分部报告

(1)经营分部确定原则：

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

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

(2)列为报告分部的原则

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

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

(3)报告分部的合并

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

- 1)单项产品或劳务的性质，包括产品或劳务的规格、型号、最终用途；
- 2)生产过程的性质，包括采用劳动密集或资本密集方式组织生产、使用相同或相类似设备和原材料、采用委托生产或加工方式等；
- 3)产品或劳务的客户类型，包括大宗客户、零散客户等；

4) 销售产品或提供劳务的方式，包括批发、零售、自产自销、委托销售、承包等；

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

32、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。

33、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。

34、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：

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

*1 土地增值税按预收房款一定比例预缴。

*2 天香华庭 5%，其他公司为 7%。

*3 卧龙物业为微利企业，企业所得税税率为 20%。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的子公司

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(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(元)	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	全资子公司	上虞市曹娥街道经济开发区	房地产开发经营	13,000	房地产开发;市政工程;园林绿化工程施工;五金、建筑材料销售;物业管理、房屋租赁	19,451.81	19,451.81	100	100	是			
武汉卧龙墨水湖置业有限公司	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	74,115,571.29	884,428.71	

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 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额 (元)	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	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	8,849,576.27		
武汉卧龙房地产开发有限公司	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			
银川卧龙房地产开发有限公司	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			
绍兴卧龙物业管理有限公司	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	878,138.05		
宁波信和置业有限公司	控股子公司	宁波市鄞州区钟公庙镇飞虹	房地产开发经营	USD 360	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	68.50	68.5	是	74,531,096.68		

		新村											
嵊州卧龙绿都置业有限公司	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	17,137.58	17,137.58	100	100	是			
清远市五洲实业投资有限公司(以下简称)	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	房地产开发与经营, 建筑材料、家具、照明灯饰、金属材料销售	12,000	12,000	50.10	50.1	是	123,429,775.62		

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(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额(元)	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	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	38,726.15	38,726.15	100	100	是			
耀江神马实业(武汉)有限公司	全资子公司	武汉东西湖区金山大道特1号西二楼2219房	房地产开发经营	4,966.20	房地产综合开发、商品房销售、物业管理及配套	55,259.68	55,259.68	100	100	是			

卧龙地产集团股份有限公司 2010 年年度报告

	司												
青岛嘉原盛置业有限责任公司	控股子公司	青岛经济技术开发区长江东路443号1栋1306室	房地产开发、酒店经营、物业管理	100,000	房地产开发、酒店经营、物业管理	6,500	6,500	75	75	是	15,696,979.43	131,443.75	

4、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。

5、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

4. 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

6、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

(七) 合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数	
	人民币金额	外币金额	人民币金额
现金：		/	
人民币	221,708.82		374,836.34
银行存款：		/	
人民币	881,800,957.58		970,513,566.26
其他货币资金：		/	
人民币	14,478,691.02		6,355,811.76
合计	896,501,357.42	/	977,244,214.36

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
按揭保证金	14,478,691.02	6,355,811.76
合 计	14,478,691.02	6,355,811.76

期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 14,478,691.02 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。

(二) 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 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按组合计提坏账准备的应收账款	95,762,692.00	100	37,500.00	0.04	32,859,669.00	100	79,900.00	0.24
合计	95,762,692.00	/	37,500.00	/	32,859,669.00	/	79,900.00	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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 (%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	95,387,692.00	99.61		32,060,669.00	97.57	
1 至 2 年	375,000.00	0.39	37,500.00	799,000.00	2.43	799,000.00
合计	95,762,692.00	100	37,500.00	32,859,669.00	100	799,000.00

2. 年末无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情况。

3. 本报告期末发生前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

4. 本报告期末核销应收账款。

5. 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。

6. 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 (%)
孙剑光	无关联关系	5,670,000.00	1 年以内	5.92
龚浩强	无关联关系	1,850,000.00	1 年以内	1.93

傅燕飞	无关联关系	1,800,000.00	1 年以内	1.88
范建飞、范伟芬	无关联关系	1,600,000.00	1 年以内	1.67
程长婴	无关联关系	1,480,000.00	1 年以内	1.55
合计	/	12,400,000.00	/	12.95

7.本期无应收关联方账款情况。

8.本期无终止确认的应收账款情况。

9.本期无以应收账款为标的的进行证券化的、列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(三)预付款项:

1.预付款项按账龄列示

单位:元 币种:人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	5,681,028.17	46.30	7,778,975.54	77.88
1 至 2 年	5,766,610.86	47.00	116,472.00	1.17
2 至 3 年			2,093,348.00	20.95
3 年以上	822,265.00	6.70		
合计	12,269,904.03	100	9,988,795.54	100

2.预付款项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	时间	未结算原因
绍兴水联供水服务公司	非关联方	1,843,647.00	1-4 年	工程未完工
清远市土地交易中心	非关联方	1,832,287.36	1-2 年	未取得土地证
长业建设集团有限公司	非关联方	1,550,000.00	1-2 年	合同未履行完毕
上虞市便民服务中心	非关联方	1,496,092.50	1-2 年	合同未履行完毕
清远市第六建筑工程有限公司	非关联方	1,175,400.00	1 年以内	合同未履行完毕
合计	/	7,897,426.86	/	/

3.本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

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

4.年末预付账款不存在减值迹象,无需计提减值准备。

(四) 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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	8,780,000.00	1.31			524,736,810.79	95.18	208,828,628.01	39.80
组合小计	661,901,893.62	98.69	9,280,862.99	1.40	26,548,864.21	4.82	3,307,506.66	12.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款								
合计	670,681,893.62	/	9,280,862.99	/	551,285,675.00	/	212,136,134.67	/

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款

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
上虞市国土资源局	8,780,000.00			无风险
合计	8,780,000.00		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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(%)	
1 年以内小计	630,962,045.45	94.08		6,517,239.52	1.18	
1 至 2 年	5,795,360.50	0.86	579,536.05	16,348,037.98	2.97	1,634,803.80
2 至 3 年	21,396,015.38	3.19	6,418,804.61	1,926,202.50	0.35	577,860.75
3 至 4 年	2,560,738.35	0.38	1,280,369.18	1,089,884.21	0.20	544,942.11
4 至 5 年	927,903.94	0.14	742,323.15	588,000.00	0.11	470,400.00
5 年以上	259,830.00	0.04	259,830.00	79,500.00	0.01	79,500.00
合计	661,901,893.62	98.69	9,280,862.99	26,548,864.21	4.82	3,307,506.66

年末余额二年以上至三年以内(含三年)、三年以上至四年以内(含四年)账面余额分别比年初余额一年以上至二年以内(含二年)、二年以上至三年以内(含三年)账面余额大，原因是耀江神马是非同一控制下合并取得，该公司资产负债表年末合并而年初不合并。

2.本报告期未发生前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回

的其他应收款金额情况。

3. 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款项性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
上虞绿地房地产开发有限公司	非同一控制合并前往来款	203,803,708.01	公司已注销	否
上虞市震旦新合纤有限公司	非同一控制合并前往来款	5,024,920.00	公司已注销	否
合计	/	208,828,628.01	/	/

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(%)
武汉市土地交易中心	无关系	366,400,000.00	1 年以内	54.63
汉阳人民政府江堤街办事处城中村改造办公室	无关系	240,000,000.00	1 年以内	35.78
清远市清城区洲心街道征地拆迁办公室	无关系	15,000,000.00	1 年以内	2.24
嵊州绿都建设集团有限公司	无关系	13,098,866.72	2-3 年	1.95
上虞市国土资源局	无关系	8,780,000.00	3-4 年、5 年以上	1.31
合计	/	643,278,866.72	/	95.91

6. 本期无应收关联方账款情况。

7. 本期无终止确认的其他应收款项情况。

8. 本期无以其他应收款项为标的进行证券化的、列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(五) 存货：

1. 存货分类

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
原材料				104,790.00		104,790.00
开发成本	1,508,651,796.97		1,508,651,796.97	1,264,432,762.56		1,264,432,762.56
开发产品	300,567,658.81	7,802,772.44	292,764,886.37	184,690,783.41		184,690,783.41
合计	1,809,219,455.78	7,802,772.44	1,801,416,683.34	1,449,228,335.97		1,449,228,335.97

(1) 开发成本

项目名称	预计开工时间 (开工时间)	预计竣工时间(竣工时间)	预计总投资(万 元)	年初余额	年末余额
金湖湾	2006年8月	2011年06月	104,897.00	162,180,066.96	85,236,813.85
清雅园	2006年5月	2007年11月、2012年6月	8,363.54	4,898,011.95	5,169,814.95
宁波信和*	---	---	85,691.70	268,318,792.32	---
武汉墨水湖	---	---	---	---	750,907.02
五洲世纪城	2007年10月	2017年12月	317,484.00	189,253,858.39	159,348,727.45
天香华庭	2005年10月	2011年12月	144,000.00	462,589,323.45	488,045,482.87
大三角工业区	---	---	---	200,000.00	200,000.00
江苏项目	---	---	---	---	125,000.00
长春卧龙地产	---	---	---	160,000.00	---
清远凤凰山	---	---	---	250,000.00	---
天香西园	2009年5月	2011年06月	45,000.00	176,582,709.49	84,385,825.69
青岛嘉原盛	---	---	---	---	91,926,054.36
武汉丽景湾	---	---	---	---	593,463,170.78
				1,264,432,762.56	1,508,651,796.97

(2) 开发产品

项目	期初余额	本期增加	本期减少	年末余额
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	1,910,592.45	1,910,592.45	8,788,540.97
天香华庭	6,334,330.75	201,310,320.48	182,306,877.86	25,337,773.37
山水绿都	40,020,681.81	893,134.01	24,977,895.94	15,935,919.88
剑桥春天	22,003,869.54	-1,040,840.90	4,580,095.09	16,382,933.55
五洲世纪城	27,873,087.87	113,091,617.41	83,911,980.49	57,052,724.79
金湖湾	79,335,085.38	285,261,237.22	271,926,458.44	92,669,864.16
天香西园	---	312,544,330.75	294,475,556.80	18,068,773.95
武汉丽景湾	---	172,933,908.69	106,937,967.64	65,995,941.05
合计	184,690,783.41	1,086,904,300.11	971,027,424.71	300,567,658.81

2. 存货跌价准备

报告期期末，本公司计提存货跌价准备7,802,772.44元。

3.期末存货余额的借款费用资本化金额75,033,654.58元。

(六)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	31,433,458.13	24,027,984.02
城建税	1,817,760.91	1,500,430.03
教育费附加	1,568,481.84	1,171,891.51
水利建设费	383,392.19	479,963.46
地方教育基金	1,650.40	28,814.47
地方教育费附加	541.04	
土地增值税	19,128,592.65	7,969,420.77
平抑副食品价格基金	2,210.53	90.00
所得税	16,451,278.00	12,381,721.17
堤防工程修建维护管理	244,827.47	90.00
合计	71,032,193.16	47,560,405.43

(七)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				1,910,592.45		3,821,142.96
(1) 房屋、建筑物	5,731,735.41				1,910,592.45		3,821,142.96
(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				1,910,592.45		4,103,902.55
(1) 房屋、建筑物	6,014,495.00				1,910,592.45		4,103,902.55
(2) 土地使用权							
(3) 其它							

(八) 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	5,999,477.42		106,304.00	23,446,203.70
其中: 房屋及建筑物		1,271,803.42			1,271,803.42
通用设备	1,760,778.96	27,780.00		34,904.00	1,753,654.96
运输设备	13,799,435.10	3,528,355.00		48,000.00	17,279,790.10
其他设备	1,992,816.22	1,171,539.00		23,400.00	3,140,955.22
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	3,449,010.71	2,060,953.06	3,144,085.86	86,291.36	8,567,758.27
其中: 房屋及建筑物			30,205.31		30,205.31
通用设备	540,285.25		304,397.09	25,688.34	818,994.00
运输设备	1,896,280.24	1,604,013.20	2,447,116.32	45,600.00	5,901,809.76
其他设备	1,012,445.22	456,939.86	362,367.14	15,003.02	1,816,749.20
三、固定资产账面净值合计	14,104,019.57	/		/	14,878,445.43
其中: 房屋及建筑物		/		/	1,241,598.11
通用设备	1,220,493.71	/		/	934,660.96
运输设备	11,903,154.86	/		/	11,377,980.34
其他设备	980,371.00	/		/	1,324,206.02
四、减值准备合计		/		/	
其中: 房屋及建筑物		/		/	
五、固定资产账面价值合计	14,104,019.57	/		/	14,878,445.43
其中: 房屋及建筑物		/		/	1,241,598.11
通用设备	1,220,493.71	/		/	934,660.96
运输设备	11,903,154.86	/		/	11,377,980.34
其他设备	980,371.00	/		/	1,324,206.02

本期折旧额: 3,144,085.86 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为: 0 元。

(九) 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
计算机软件	165,000.00	60,000.00		225,000.00
二、累计摊销合计				
三、无形资产账面净值合计				
四、减值准备合计				
五、无形资产账面价值合计	165,000.00	60,000.00		225,000.00

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

(十) 商誉:

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	期末减值准备
宁波信和	124,704,091.33			124,704,091.33	
嵊州卧龙	34,440,170.49			34,440,170.49	
天香华庭	118,753,257.98		14,187,967.19	104,565,290.79	
嘉原盛置业		17,514,730.45		17,514,730.45	
合计	277,897,519.80	17,514,730.45	14,187,967.19	281,224,283.06	

2.减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年变动		年末余额
		本年增加	本年减少	
宁波信和	---	124,704,091.33	---	124,704,091.33
嵊州卧龙	17,551,383.80	6,334,337.52	---	23,885,721.32
天香华庭	28,896,163.36	6,188,499.01	---	35,084,662.37
嘉原盛置业	---	---	---	---
合计	46,447,547.16	137,226,927.86	---	183,674,475.02

3.商誉的账面价值

被投资单位名称	年初余额	本年变动		年末余额
		本年增加	本年减少	
宁波信和	124,704,091.33	---	124,704,091.33	---
嵊州卧龙	16,888,786.69	---	6,334,337.52	10,554,449.17
天香华庭	89,857,094.62	---	20,376,466.20	69,480,628.42
嘉原盛置业	---	17,514,730.45	---	17,514,730.45
合计	231,449,972.64	17,514,730.45	151,414,895.05	97,549,808.04

4.天香华庭本期减少 14,187,967.19 元，原因是该公司企业所得税征收方式改为核定征收，影响到合并日净资产增加，相应地调减合并日商誉。

5.嘉原盛置业商誉是本期非同一控制下合并形成，未计提减值准备的原因是房地产项目尚未开发。

(十一) 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	1,009,285.65	52,686,257.08
可弥补亏损	1,130,410.41	1,308,711.94
开办费	288,422.59	666,953.46
内部销售损益抵销产生	2,508,989.38	712,559.74
小计	4,937,108.03	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	147,274,666.95	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	147,345,356.85	25,711,849.12

项目	年末应纳税暂时性差异	年末金额	年初应纳税暂时性差异	年初金额
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	589,098,667.80	147,274,666.95	102,564,636.88	25,641,159.22
根据公允价值变动调整投资性房地产	282,759.60	70,689.90	282,759.60	70,689.90
合计	589,381,427.40	147,345,356.85	102,847,396.48	25,711,849.12

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、耀江神马、嘉原盛置业的存货在合并报表中按公允价值列示，与账面成本形成差异，故确认为递延所得税负债。

(十二) 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	
一、坏账准备	212,216,034.67	5,930,956.33		208,828,628.01	9,318,362.99
二、存货跌价准备		7,802,772.44			7,802,772.44
三、可供出售金融资产减值准备					
四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					

十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备	46,447,547.16	137,226,927.86			183,674,475.02
十四、其他					
合计	258,663,581.83	150,960,656.63		208,828,628.01	200,795,610.45

1.本期增加数 150,960,656.63 元与资产减值损失 150,014,959.86 元相差 945,696.77 元，原因是非同一控制下合并耀江神马损益表自合并日开始合并，而不是自年初开始合并。

2.本期坏账准备转销 208,828,628.01 元，根据公司 2010 年第六次临时股东大会决议，核销上虞绿地房地产开发有限公司 203,803,708.01 元、上虞市震旦新合纤有限公司 5,024,920.00 元。

(十三) 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		174,990,000.00
合计		174,990,000.00

(十四) 应付票据：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,690,000.00	
合计	1,690,000.00	

1. 年末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东票据金额。
2. 年末余额中无欠关联方票据。

(十五) 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（含一年）	282,708,946.77	81,492,368.00
一年以上至二年以内（含二年）	11,851,207.12	8,012,614.97
二年以上至三年以内（含三年）	1,024,410.73	530,203.18
三年以上	301,920.50	273,804.35
合计	295,886,485.12	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

账龄超过一年的大额应付账款主要为未结算工程款。账龄超过两年的大额应付款主要是未到期的质量保证金。

(十六) 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(含一年)	635,917,826.79	479,075,522.97
一年以上至二年以内(含二年)	4,370,000.00	2,797,367.00
二年以上至三年以内(含三年)	1,747,328.83	
合计	642,035,155.62	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

账龄一年以上预收款主要系公司预收房款尚未达到收入确认标准。

4. 预收账款按房地产项目明细列示如下:

项目名称	年初余额	年末余额	预计竣工时间	预售比例%
剑桥春天	90,001.00	10,000.00		
山水绿都	99,007.29	280,000.00		
天香华庭	181,092,561.00	382,581,148.92	2011 年	86.99%
金湖湾	28,724,481.00	531,035.00		
五洲商贸城	381,579.00	449,512.00		
天香西园	270,047,397.00	255,060,942.00	2011 年	88.60%
丽景湾		2,200,531.83		
合计	480,435,026.29	641,113,169.75		

*预售比例为已开盘未竣工项目当期已预售面积占可预售面积的比例。

已竣工仍挂账的预收款项为未达到收入确认条件的售房订金款。

(十七) 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	22,488,800.59	22,563,663.74	1,878,897.24
二、职工福利费		2,523,666.49	2,523,666.49	
三、社会保险费	1,880.66	1,222,150.13	1,222,346.03	1,684.76
四、住房公积金	10,350.00	341,434.00	312,004.00	39,780.00
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	99,050.44	114,489.16	11,336.33	202,203.27
合计	2,065,041.49	26,690,540.37	26,633,016.59	2,122,565.27

(十八) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	33,715,892.49	29,191,232.42
企业所得税	137,077,074.65	120,813,084.61
个人所得税	82,668.14	156,292.25
城建税	2,165,620.97	1,851,715.93
土地增值税	46,033,372.44	12,032,830.43
土地使用税	11,262.12	11,262.11
印花税	6,106.51	4,069.87
教育费附加	1,114,422.10	817,986.37
水利基金	323,188.19	433,589.28
地方教育发展费	-416.15	66,472.79
平抑基金	60,358.14	4,192.88
房产税	52,564.32	
合计	220,642,113.92	165,382,728.94

(十九) 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	4,000,000.00	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	4,018,500.00	3,240,947.30	/

(二十) 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 (含一年)	28,015,979.15	59,821,266.37
一年以上至二年以内 (含二年)	7,500,864.91	2,334,120.50
二年以上至三年以内 (含三年)	1,106,770.09	5,512,501.53
三年以上	32,653,216.87	258,558,116.00
合计	69,276,831.02	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	1,625,139.06	160,802,076.52
合计	1,625,139.06	160,802,076.52

3. 年末余额中欠关联方款项为 1,625,139.06 元, 占其他应付款年末余额 2.35%。

4. 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

账龄超过一年的大额其他应付款主要是往来款。

5.对于金额较大的其他应付款，应说明内容 单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	性质或内容
浙江五洲控股集团有限公司	31,000,000.00	往来款
长业建设集团有限公司	3,509,669.66	往来款
浙江梁湖建设有限公司	2,500,000.00	往来款
浙江中富建筑集团股份有限公司	1,900,000.00	往来款
浙江亚厦装饰股份有限公司	1,000,000.00	往来款
合计	39,909,669.66	

金额较大的其他应付款为账面余额超过 100 万元或占其他应付款总额 10%以上（含 10%）的非关联方款项。

(二十一) 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	230,000,000.00	370,000,000.00
合计	230,000,000.00	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
质押借款	50,000,000.00	
抵押借款	130,000,000.00	370,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	
合计	230,000,000.00	370,000,000.00

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

(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	币种	利率 (%)	期末数
					本币金额
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
杭州工商信托股份有限公司	2009-6-25	2011-6-25	人民币	9.50	50,000,000.00
交通银行股份有限公司绍兴上虞支行	2010-11-5	2011-12-31	人民币	6.10	30,000,000.00
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
合计	/	/	/	/	230,000,000.00

(二十二) 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
质押借款	50,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	231,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	60,000,000.00	
合计	341,000,000.00	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
					本币金额
交通银行股份有限公司绍兴上虞支行	2010年9月30日	2012年9月25日	人民币	6.10	70,000,000.00
杭州银行股份有限公司	2010年2月2日	2012年12月31日	人民币	5.40	60,000,000.00
中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行	2010年6月2日	2013年5月26日	人民币	5.67	55,000,000.00
民生银行武汉分行	2010年6月13日	2012年6月1日	人民币	5.94	50,000,000.00
中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行	2010年6月9日	2013年5月3日	人民币	5.67	30,000,000.00
民生银行武汉分行	2010年7月30日	2012年6月1日	人民币	5.94	30,000,000.00
合计	/	/	/	/	295,000,000.00

(二十三) 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 2010 年 2 月 4 日公司 2009 年度股东大会通过的 2009 年利润分配及资本公积金转增股本方案，以 2009 年 12 月 31 日公司总股本 402,859,700 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 8 股，转增后公司总股本为 725,147,460 股。立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了立信大华验字[2010]036 号的验资报告。

(二十四) 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		414,489,137.19	202,308,916.63
股份支付计入股东权益的金额		7,718,000.00		7,718,000.00
其他		6,126,991.56		6,126,991.56
合计	616,798,053.82	13,844,991.56	414,489,137.19	216,153,908.19

1.股本溢价中本期减少数 414,489,137.19 元为根据 2009 年股东大会决议转增股本 322,287,760.00 元，为由购买耀江神马少数股东股权形成 92,201,377.19 元。

2.其他资本公积中“其他”本期增加数 6,126,991.56 元，原因是天香华庭企业所得税征收方式改为核定征收，存货评估增值原计入递延所得税负债部分调整到资本公积。

(二十五) 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	8,131,433.93		66,344,544.65
合计	58,213,110.72	8,131,433.93		66,344,544.65

(二十六) 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	270,259,338.04	/
减: 提取法定盈余公积	8,131,433.93	母公司净利润的 10%
应付普通股股利	40,285,970.00	每 10 股发放 1 元现金股利
期末未分配利润	400,876,566.65	/

调整年初未分配利润明细:

1. 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整, 影响年初未分配利润 0 元。
2. 由于会计政策变更, 影响年初未分配利润 0 元。
3. 由于重大会计差错更正, 影响年初未分配利润 0 元。
4. 由于同一控制导致的合并范围变更, 影响年初未分配利润 0 元。
5. 其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

(二十七) 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	2,198,528,878.19	1,043,960,407.31
其他业务收入	267,586.47	
营业成本	1,215,303,645.30	626,463,408.70

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
房地产业	2,193,799,993.81	1,212,162,950.47	1,041,377,641.30	624,589,529.90
其他行业	4,728,884.38	3,140,694.83	2,582,766.01	1,873,878.80
合计	2,198,528,878.19	1,215,303,645.30	1,043,960,407.31	626,463,408.70

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	1,852,322,056.08	1,025,878,954.97	701,326,487.31	432,933,007.40
华中地区	156,186,839.11	111,464,305.53	190,313,626.00	116,494,618.75
华南地区	190,019,983.00	77,960,384.80	152,320,294.00	77,035,782.55
合计	2,198,528,878.19	1,215,303,645.30	1,043,960,407.31	626,463,408.70

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 (%)
宁波市东部新城开发建设指挥部	572,767,014.81	26.05

上虞信融小额贷款股份有限公司	28,186,321.00	1.28
中国工商银行上虞支行	15,347,991.00	0.70
孙剑光	11,364,951.00	0.52
顾金龙/顾一锋	10,173,615.00	0.46
合计	637,839,892.81	29.01

(二十八) 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	84,464,673.14	52,222,154.64	预收房款、应税收入
城市维护建设税	5,387,482.69	3,383,070.51	
教育费附加	3,316,309.08	1,832,633.03	
地方教育发展费	528,594.16	626,012.77	
土地增值税	57,998,213.35	32,081,697.35	
水利基金	1,429,041.29	702,816.09	
平抑发展基金	146,241.68		
合计	153,270,555.39	90,848,384.39	/

(二十九) 销售费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
销售人员工资及福利费	3,881,235.06	2,004,361.17
广告费	18,141,293.35	14,406,563.60
代理费	3,964,685.29	5,896,541.48
维修费用	104,840.00	33,021.80
招商费	1,271,025.40	101,972.20
销售模型制作费	245,200.00	96,600.00
展会费	820,041.00	175,576.00
策划费	4,852,741.10	3,529,395.37
其他	2,544,441.67	2,913,895.43
合计	35,825,502.87	29,157,927.05

(二十九) 管理费用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资及福利费	21,300,164.43	12,935,871.30
统筹及养老保险金	1,586,799.11	909,595.22
折旧费	3,079,219.12	1,140,813.33
办公费	4,803,638.98	2,210,231.15
水电费	1,627,698.57	569,173.32
通讯费	632,879.62	609,424.63
职工教育及培训	158,749.00	161,220.00
差旅费	5,594,384.39	3,135,069.27
招待费	5,524,912.04	4,488,954.65
车辆费用	1,736,879.96	1,340,414.03

咨询及审计	4,314,247.50	2,105,325.50
地方四税	4,664,572.61	1,861,819.90
房租费	1,009,484.10	941,111.04
其他	4,964,791.20	5,223,165.46
股份支付	7,718,000.00	
合计	68,716,420.63	37,632,188.80

(二十九) 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	15,801,321.28	1,074,906.25
减:利息收入	-9,117,261.62	-1,225,777.79
汇兑损益	45.45	
其他	931,259.05	814,504.41
合计	7,615,364.16	663,632.87

(三十) 公允价值变动收益:

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
投资性房地产		23,619.00
合计		23,619.00

(三十一) 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
一、坏账损失	4,985,259.56	-25,955.59
二、存货跌价损失	7,802,772.44	
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	137,226,927.86	16,630,928.11
十四、其他		
合计	150,014,959.86	16,604,972.52

(三十二) 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	990.00	3,189.66	990.00
其中: 固定资产处置利得	990.00	3,189.66	990.00
政府补助	144,548.70	244,443.00	144,548.70
违约金	798,938.32	11,436.00	798,938.32
非同一控制下合并收益	3,940,303.19		3,940,303.19
其他	197,830.68	2,737,700.99	197,830.68
合计	5,082,610.89	2,996,769.65	5,082,610.89

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
奖励款	100,000.00	150,000.00	
补贴收入	44,548.70	94,443.00	
合计	144,548.70	244,443.00	/

2010 年政府补助

1. 根据上虞市经济贸易局、上虞市财政局《关于兑现 09 年度第二批标准厂房政策奖励的通知》(虞经贸企[2010]22 号)规定,对符合标准厂房政策规定的建设业主可进行奖励, 2010 年公司收到厂房补贴 44,548.70 元。
2. 根据《上虞市人民政府办公室函》, 对公司下发地方财政贡献奖 50,000.00 元。
3. 根据上虞市服务业发展局和上虞市财政局《关于 2009 年度商贸服务业奖励政策兑现的通知》(虞服发[2010]7 号)规定, 对公司申报的 2009 年度商贸服务业扶持项目通过审核、审计予以奖励 50,000.00 元。

2009 年政府补助

1. 根据上虞市经济贸易局、上虞市财政局《关于兑现 07 年度第二批标准厂房政策奖励的通知》(虞经贸企[2009]25 号)规定,对符合标准厂房政策规定的建设业主可进行奖励, 2009 年公司收到厂房补贴 94,443.00 元。
2. 根据武汉东湖新技术开发区管理委员会《关于表彰奖励 2008 年度纳税大户的决定》(武新管[2009]41 号)规定, 对全年纳税超过 5000 万元的企业给予 15 万元奖励, 武汉卧龙因此取得税收奖励 150,000.00 元。

(三十三) 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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	10,748.33	10,084.39	10,748.33
其中：固定资产处置损失	10,748.33	10,084.39	10,748.33
罚款及滞纳金	485,088.35	1,396,022.59	485,088.35
捐赠	195,000.00	105,000.00	195,000.00
其他	2,930,080.06	12,080,698.29	2,930,080.06
合计	3,620,916.74	13,591,805.27	3,620,916.74

(三十四) 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
按税法及相关规定计算的当期所得税	157,718,059.38	72,443,529.50
递延所得税调整	49,743,764.03	362,967.77
合计	207,461,823.41	72,806,497.27

(三十五) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

报告期利润	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的净利润	270,259,338.04	136,511,326.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	268,021,020.83	145,768,661.17
基本每股收益和稀释每股收益计算		
项目		
(一) 分子：		
税后净利润	270,259,338.04	136,511,326.19
调整：优先股股利及其它工具影响	---	---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	270,259,338.04	136,511,326.19
调整：		
与稀释性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	270,259,338.04	136,511,326.19
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	---	---
(二) 分母：		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	725,147,460.00	604,928,955.00
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	725,147,460.00	604,928,955.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	0.3727	0.2257
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.3696	0.2410
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.3727	0.2257

报告期利润	2010 年度	2009 年度
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.3696	0.2410
非经常性损益	2,238,317.21	-9,257,334.98
扣除非经常性损益后的净利润	268,021,020.83	145,768,661.17

(三十六) 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
银行利息收入	9,117,261.62
政府补助	240,298.62
押金及保证金	8,521,302.01
代收费用、暂收款	2,985,241.54
收回个人款	244,513.44
往来款项	4,688,355.97
其他	1,924,165.30
合计	27,721,138.50

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	65,039,070.28
往来款项	344,049,981.58
押金及保证金	2,464,000.00
代付费用	3,965,285.23
其他	5,863,866.35
合计	421,382,203.44

(三十七) 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	362,049,887.19	159,211,979.09
加: 资产减值准备	150,014,959.86	16,604,972.52
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,144,085.86	1,159,297.06
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		40,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	9,245.93	886.53
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,502.40	6,008.20
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-23,619.00
财务费用(收益以“-”号填列)	15,801,325.08	1,074,906.25
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)	50,437,374.19	2,199,334.26

递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-8,830,767.60	-1,836,366.49
存货的减少（增加以“-”号填列）	406,877,842.50	29,774,510.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,938,980,691.64	-294,134,139.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,337,627,163.95	588,475,666.12
其他	7,718,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	385,869,927.72	502,553,435.06
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	896,501,357.42	977,244,214.36
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	-80,742,856.94	822,429,526.31

2. 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	411,206,816.46	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	411,206,816.46	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	20,493,935.85	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	390,712,880.61	
4. 取得子公司的净资产	530,176,518.93	
流动资产	697,040,080.84	
非流动资产	89,719,088.94	
流动负债	113,456,120.01	
非流动负债	143,126,530.84	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

3. 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	896,501,357.42	977,244,214.36
其中：库存现金	221,708.82	374,836.34
可随时用于支付的银行存款	881,800,957.58	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	896,501,357.42	977,244,214.36

(八) 关联方及关联交易

(一) 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
卧龙置业	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	(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。

(二) 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	王彩萍	房地产开发经营	10,000	95	95	76522780-5
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	范志龙	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	中外合	宁波市鄞州区	范志龙	房地产开	USD360	68.50	68.50	73697964-5

限公司	资	钟公庙镇飞虹新村		发经营				
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	77070547-X
耀江神马实业(武汉)有限公司	有 限 责 任 公 司	武汉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	100	100	61643344-5
青岛嘉原盛置业有限责任公司	有 限 责 任 公 司	青岛经济技术开发区长江东路 443 号 1 栋 1306 室	王彩萍	房地产开发、酒店经营、物业管理	100,000	75	75	55081378-6
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

(三)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
上虞市信融小额贷款股份有限公司	卧龙控股投资设立的公司，占该公司20.5%的股权，本公司董事长在该公司担任董事长职务	68165321-7
陈永苗	母公司董事、卧龙控股董事、副董事长	
陈体引	本公司监事会主席、卧龙控股监事长	
刘红旗	卧龙置业董事，卧龙控股董事	
韩丽美	卧龙控股董事直系亲属	
邱跃	卧龙控股董事	
严剑民	本公司董事、财务总监	
马亚军	本公司董事会秘书	
方君仙	本公司的监事	
章小芬	本公司董事、财务总监严剑民的配偶	
严娟兰	本公司董事、财务总监严剑民的妹妹	
顾越红	本公司副总经理谢俊虎的配偶	
何丽丽	本公司董事会秘书马亚军配偶的姐姐	
王丽燕	卧龙控股董事王建乔的妹妹	

(四)关联交易情况

1.采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	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	公司董事会审议通过	254,032.00	5.37	251,471.00	8.26
卧龙电气集团股份有限公司	接受本公司劳务	公司董事会审议通过	1,531,584.50	32.40	1,200,282.50	39.40

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	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 (%)
卧龙电气集团股份有限公司	销售商品		4,793,356.00	0.30		
上虞市信融小额贷款股份有限公司	销售商品		28,186,321.00	1.74		
陈永苗	销售商品				4,018,179.00	0.39
陈体引	销售商品				3,810,582.00	0.37
刘红旗	销售商品				3,447,000.00	0.33
韩丽美	销售商品				952,000.00	0.09
邱跃	销售商品		7,994,354.00	0.49	1,122,474.00	0.11
严剑民	销售商品				1,075,041.00	0.10
马亚军	销售商品				1,081,162.00	0.10
方君仙	销售商品				718,250.00	0.07
章小芬	销售商品		305,551.00	0.02		
严娟兰	销售商品		312,706.00	0.02		
顾越红	销售商品		535,363.00	0.03		
何丽丽	销售商品		768,832.00	0.05		
王丽燕	销售商品		737,609.00	0.05		

2.关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁费
卧龙电气集团股份有限公司	本公司	办公楼	2010年1月23日	2011年1月22日	500,000.00

卧龙电气集团股份有限公司将建筑面积 3502(含地下车库 84 平方米)平方米,土地使用面积 881.25 平方米的房产提供本公司使用,2010 年租赁费 50 万元,于 2010 年 12 月 27 日已支付。

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
卧龙控股	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
卧龙控股	卧龙地产	50,000,000.00	2010年2月2日~2011年12月31日	否
卧龙控股	卧龙地产	60,000,000.00	2010年2月2日~2012年12月31日	否
卧龙置业	绍兴卧龙	20,000,000.00	2010年6月8日~2013年5月3日	否
卧龙置业	绍兴卧龙	30,000,000.00	2010年6月9日~2013年5月3日	否
卧龙控股	清远五洲	140,000,000.00	2010年11月29日~2013年12月31日	否

4. 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	期末账面余额	期初账面余额
其他应付账款	卧龙控股	1,625,139.06	160,802,076.52

(九) 股份支付

1、股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	22,014,000 股
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	9.32 元/股
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	2011-1-1 至 2014-6-23

1、以权益结算的股份支付情况

以权益结算的股份支付情况

本公司于 2010 年 6 月 23 日召开的 2010 年度第四次临时股东大会决议通过《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 2,201.4 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，每份股票期权拥有在授权日起四年内的可行权日以行权价格和行权条件购买一股本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象将在一年的等待期后，首次授予的股票期权根据 2011、2012、2013 年的行权达标情况分别予以每年的 1/3 行权，预留股票期权根据 2012、2013 年的行权达标情况分别予以每年的 1/2 行权，行权有效期均为首个可行权日至整个计划截止期。根据本公司第五届董事会第十四次会议决议，确定首次股票期权激励计划的授予日为 2010 年 6 月 23 日。以授予日 A 股股票收盘价 8.09 元/股为依据。本公司采用“布莱克-斯科尔斯-默顿”期权定价公式（B-S 模型）确定授予的期权的公允价值。B-S 模型选取的参数为：

- 1.标的股份的现行价格：取授予日前最近一个交易日股票收盘价 8.09 元；
- 2.期权的行权价格：9.32 元；
- 3.期权的有效期：4 年
- 4.期权有效期内的无风险利率：中国人民银行制定的两年存款基本利率， $r=2.79\%$ ；
- 5.股价预计波动率：取 2010 年 3 月 8 日公司股票前 60 个交易日的历史波动率，本公司选用 31.25% 作为股价预期波动率；
- 6.股份的预计利润：因分红率对期权公允价值的影响很小，本公司未考虑分红因素。

根据上述参数的选取，运用 B-S 模型期权定价公式计算出期权的公允价值，其中行权有效期为 1 年的每份期权公允价值为 1.55 元，行权有效期为 2 年的每份期权公允价值为 1.14 元，行权有效期为 3 年的每份期权公允价值为 0.65 元。在期权有效期内本公司首次授权的股票期权合计应确认费用金额 2,206.40 万元。

本期因以权益结算的股份支付而确认的费用总额：7,718,000.00 元。

本公司报告期末对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法为：被授予期权的职工均为公司高管及核心管理人员，本公司估计该部分职工不会于等待期内离职，预计所有被授权的职工将于授权有效期内全部行权。

截至 2010 年 12 月 31 日止，本期期权本公司合计应确认费用金额 7,718,000.00 元，资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额为 7,718,000.00 元。

(十) 或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

截至 2010 年 12 月 31 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：

截至 2010 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债：

截至 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。

3、其他或有负债及其财务影响：

其他或有负债

1.截止 2010 年 12 月 31 日止，本公司将账面价值为 32,033.73 万元的存货用于抵押，取得的银行借款余额为 36,100.00 万元。

2. 除了以上已披露的或有事项外，本公司无其他需要披露的或有事项。

(十一) 承诺事项：

重大承诺事项

在报告日，未计入本公司资产负债表的承诺事项如下：

内容	涉及金额	影响	性质
应付工程款	69,168,201.00	按工程进度结算	合同
合计	69,168,201.00		

(十二) 资产负债表日后事项：

其他资产负债表日后事项说明

1. 重大举债

(1) 2011 年 1 月 20 日，第五届董事会第二十一次会议决议审议通过了《关于公司向浙商银行股份有限公司绍兴支行借款的议案》。为满足日常经营管理需要，公司拟向浙商银行股份有限公司绍兴支行借款人民币 10,000 万元，贷款期限一年，贷款利率为基准利率上浮 10%，卧龙控股集团有限公司为该笔借款提供连带责任保证，并追加实际控制人陈建成个人连带责任保证。截止到财务报告批准日，公司已收到该项借款 10,000 万元。

(2) 2011 年 2 月 23 日，本公司第五届董事会第二十三次会议决议，以对墨水湖置业的相关债权，通过杭州工商信托股份有限公司发起总额为人民币 17,500 万元，期限为 14 个月的债权信托。

2. 利润分配

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。

3. 其他事项

公司于 2010 年 8 月 3 日召开的 2010 年第五次临时股东大会审议通过了《关于将部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用 2009 年公开增发股票所募集的部分闲置募集资金暂时补充流动资金，总额不超过人民币 1.2 亿元，使用期限不超过 6 个月公司已

于 2011 年 1 月 28 日将上述暂时补充流动资金募集资金 1.2 亿元全部归还至募集资金专户。

(十三) 其他重要事项:

1. 租赁

本公司各类租出资产情况如下:

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
工业厂房	4,103,902.55	6,014,495.00
合计	4,103,902.55	6,014,495.00

2. 其他

截至财务报表批准日, 卧龙置业累计质押其本公司无限售流通股 79,396,000 股股份, 占公司总股本的 10.95%。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款:

1. 应收账款按种类披露:

单位: 元 币种: 人民币

种类	年末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例(%)
1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 按组合计提坏账准备的应收账款	1,800,000.00	100.00	---	---	---	---	---	---
3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	1,800,000.00	100.00	---	---	---	---	---	---

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

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(%)	
1 年以内小计	1,800,000.00	100				
合计	1,800,000.00	100				

2. 年末无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情况。

3. 本报告期末发生前已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备的比例较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况。

4.本报告期无核销应收账款。

5.年末应收账款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

6.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(%)
傅燕飞	无关联关系	1,800,000.00	1 年以内	100
合计	/	1,800,000.00	/	100

7.本期无应收关联方账款情况。

8.本期无终止确认的应收账款情况。

9.本期无以应收账款为标的进行证券化的、列示继续涉入形成的资产、负债的金额。

(二) 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(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	392,314,152.42	99.71			321,260,445.20			
组合小计	722,610.28	0.18	124,426.35	17.22	234,454.60	100.00	131,977.30	56.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	420,144.07	0.11						
合计	393,456,906.77	/	124,426.35	/	321,494,899.80	/	131,977.30	/

单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收账款

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
墨水湖置业	363,220,094.66			无风险
嘉原盛置业	29,094,057.76			无风险
合计	392,314,152.42		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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(%)	
1 年以内小计	574,452.34	0.15				
3 至 4 年				204,954.60	0.06	102,477.30
4 至 5 年	118,657.94	0.03	94,926.35			
5 年以上	29,500.00	0.01	29,500.00	29,500.00	0.01	29,500.00
合计	722,610.28	0.19	124,426.35	234,454.60	0.07	131,977.30

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
耀江神马	420,144.07			无风险
合计	420,144.07		/	/

2.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。

3.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(%)
墨水湖置业	控股子公司	363,220,094.66	1 年以内	92.32
嘉原盛置业	控股子公司	29,094,057.76	1 年以内	7.39
耀江神马	全资子公司	420,144.07	1 年以内	0.11
中国工商银行上虞支行	无关联	384,803.34	1 年以内	0.10
上虞市人民法院执行户	无关联	139,649.00	1 年以内	0.04
合计	/	393,258,748.83	/	99.96

4. 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(%)
墨水湖置业	控股子公司	363,220,094.66	92.32
嘉原盛置业	控股子公司	29,094,057.76	7.39
耀江神马	全资子公司	420,144.07	0.11
合计	/	392,734,296.49	99.82

5.不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为：0 元。

(三)长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
武汉卧龙	5,000,000.00	99,318,100.00		99,318,100.00			100.00	100.00
宁波信和	112,355,000.00	145,115,173.33		145,115,173.33			68.50	68.50
卧龙物业	300,000.00	2,100,000.00		2,100,000.00			70.00	70.00
绍兴卧龙	9,000,000.00	95,000,000.00		95,000,000.00			95.00	95.00
嵊州卧龙	66,600,000.00	171,375,766.56		171,375,766.56			100.00	100.00
银川卧龙	9,000,000.00	10,000,000.00	2,000,000.00	12,000,000.00			100.00	100.00
清远五洲	50,000,000.00	120,000,000.00		120,000,000.00			50.10	50.10
天香华庭	202,941,512.00	387,261,512.00		387,261,512.00			100.00	100.00
天香西园	49,924,000.00	194,518,110.00		194,518,110.00			100.00	100.00
耀江神马	346,206,816.46		552,596,816.46	552,596,816.46			100.00	100.00
墨水湖置业	175,000,000.00		175,000,000.00	175,000,000.00			70.00	70.00
嘉原盛置业	65,000,000.00		65,000,000.00	65,000,000.00			75.00	75.00
合计	1,091,327,328.46	1,224,688,661.89	794,596,816.46	2,019,285,478.35				

(四) 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
委托贷款	772,325,020.53	772,325,020.53
合计	772,325,020.53	772,325,020.53

公司将募集资金委托中国工商银行股份有限公司上虞支行向天香华庭贷款 520,000,000.00 元,借款期限为 2009 年 10 月 15 日至 2011 年 10 月 14 日; 向清远五洲贷款 252,325,020.53 元,借款期限为 2009 年 12 月 02 日至 2012 年 11 月 25 日, 利率为 5.94%。

(五) 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	3,754,220.00	1,065,564.00
营业成本	1,910,592.45	505,495.44

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
房地产业	3,754,220.00	1,910,592.45	1,065,564.00	505,495.44
合计	3,754,220.00	1,910,592.45	1,065,564.00	505,495.44

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
合计	3,754,220.00	1,910,592.45	1,065,564.00	505,495.44

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	3,754,220.00	1,910,592.45	1,065,564.00	505,495.44
合计	3,754,220.00	1,910,592.45	1,065,564.00	505,495.44

5. 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	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
傅燕飞	3,600,000.00	95.89
上虞市天丝服饰有限公司	41,520.00	1.11
上虞市华恩纺织有限公司	112,700.00	3.00
合计	3,754,220.00	100.00

(六) 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
成本法核算的长期股权投资收益	76,000,000.00	62,000,422.88
其它	46,513,514.27	2,850,238.94
合计	122,513,514.27	64,850,661.82

2. 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
武汉卧龙		29,264,424.13	可分配利润减少
绍兴卧龙	76,000,000.00	32,735,998.75	可分配利润增加
合计	76,000,000.00	62,000,422.88	/

(1) 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 46,513,514.27 元。

(2) 本公司投资收益汇回无重大限制。

(七) 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	81,314,339.25	53,643,809.25
加：资产减值准备	-7,550.95	-956,065.73
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	336,775.13	330,860.87

无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		40,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		-642.66
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	600.00	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		-23,619.00
财务费用（收益以“－”号填列）	15,220,716.25	1,074,906.25
投资损失（收益以“－”号填列）	-122,513,514.27	-64,850,661.82
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	636,232.74	-533,098.86
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		5,904.75
存货的减少（增加以“－”号填列）	285,000.00	267,549.17
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-297,809,987.72	-10,200,454.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	860,890,436.93	675,287,766.27
其他	7,718,000.00	
经营活动产生的现金流量净额	546,071,047.36	654,086,254.49
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	47,293,648.45	53,984,050.45
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	-6,690,402.00	53,343,471.02

（十五）补充资料

（一）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	-9,758.33
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

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	19.71	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.54	0.37	0.37

(四) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

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

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
				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, 应纳税所得额增加

十二、备查文件目录

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

董事长：陈建成

卧龙地产集团股份有限公司

2011 年 4 月 8 日