

卧龙地产集团股份有限公司

600173



2011 年半年度报告

目录

一、 重要提示	3
二、 公司基本情况	3
三、 股本变动及股东情况	5
四、 董事、监事和高级管理人员情况	6
五、 董事会报告	7
六、 重要事项	11
七、 财务会计报告（未经审计）	21
八、 备查文件目录	100

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

公司负责人陈建成、主管会计工作负责人严剑民及会计机构负责人（会计主管人员）汤海燕声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马亚军	陈斌权
联系地址	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
电话	0575-82177017	0575-82176751
传真	0575-82177000	0575-82177000
电子信箱	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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	上海证券交易所与公司办公室

(五) 公司股票简况

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

(六) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	3,467,850,376.12	3,660,040,624.63	-5.25
所有者权益(或股东权益)	1,456,578,776.64	1,408,522,479.49	3.41
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.01	1.94	3.61
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	118,054,590.21	165,740,140.63	-28.77
利润总额	117,130,775.99	167,688,848.72	-30.15
归属于上市公司股东的净利润	93,658,419.35	89,773,429.36	4.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	95,540,131.06	87,547,444.86	9.13
基本每股收益(元)	0.129	0.124	4.03
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.132	0.121	9.09
稀释每股收益(元)	0.129	0.124	4.03
加权平均净资产收益率(%)	6.25	7.00	减少 0.75 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	194,453,507.50	358,276,800.44	-45.73
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	0.27	0.49	-44.90

2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	39,425.45
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）	50,000.00
对外委托贷款取得的损益	-1,321,996.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,013,239.67
所得税影响额	97,738.05
少数股东权益影响额（税后）	266,361.00
合计	-1,881,711.71

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股本总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						68,049 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	43.32	314,104,357	0	0	质押 70080000
王建乔	境内自然人	8.17	59,244,315	59,244,315	0	无
建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	未知	4.36	31,585,531	17,805,743	0	未知
工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	未知	1.98	14,333,785	14,333,785	0	未知
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	0.45	3,264,150	0	0	无
嘉实基金公司—农行—中国农业银行股份有限公司企业年金理事会	未知	0.33	2,388,300	2,388,300	0	未知
厦门国际信托有限公司—利得盈单独管理资金信托 030	未知	0.25	1,800,000	1,800,000	0	未知
宁波保税区远中贸易有限公司	未知	0.17	1,200,000	1,200,000	0	未知
兴业银行股份有限公司企业年金计划—上海浦东发展银行股份有限公司	未知	0.16	1,160,000	1,160,000	0	未知
王紫璇	未知	0.15	1,058,755	1,058,755	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	314,104,357	人民币普通股
王建乔	59,244,315	人民币普通股
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	31,585,531	人民币普通股
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	14,333,785	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
嘉实基金公司—农行—中国农业银行股份有限公司企业年金理事会	2,388,300	人民币普通股
厦门国际信托有限公司—利得盈单独管理资金信托 030	1,800,000	人民币普通股
宁波保税区远中贸易有限公司	1,200,000	人民币普通股
兴业银行股份有限公司企业年金计划—上海浦东发展银行股份有限公司	1,160,000	人民币普通股
王紫璇	1,058,755	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和王建乔先生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和王建乔先生外）不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (3) 除上述情况外，公司未知前十名股东和前十名无限售流通股股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

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变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

本报告期内公司无新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况。

五、 董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

(1) 报告期内房地产政策及影响

2011 年上半年，国家继续加大对房地产市场的宏观调控，报告期内又相继推出了一系列措施：1、国务院出台“新国八条”对税收征管、二套房贷差别化信贷政策等作出明确规定；2、国务院办公厅发布《关于进一步做好房地产市场调控工作的有关问题的通知》，要求提高二套房首付比例外，进一步从严制定和执行住房限购政策；3、上海、重庆相继宣布开始征收个人住房房产税；4、中国人民银行实施六次上调金融机构存款准备金率、两次上调存贷款基准利率等调控政策。上述政策的进一步实施，对房地产开发企业、购房者在内的各相关主体产生显著影响，房地产市场交易量已出现下降。

(2) 报告期内公司完成的主要经营业绩

上半年公司实现营业收入 5.49 亿元，同比增长 7.14%，营业利润 1.18 亿元，同比下降 28.77%，营业利润下降的原因在于结转收入的房产类型不同，去年结转的商业地产比重较高，而今年主要以住宅为主。归属于上市公司股东的净利润 9366 万元，同比增长 4.33%，实现每股收益 0.129 元，同比增长 4.03%，归属于上市公司股东的每股净资产 2.01 元，同比增长 3.61%。

(3) 报告期内完成的重点工作

第一，完善公司组织架构及制度流程，提高公司治理水平：报告期内，公司将原财务成本部拆分成财务部与成本管理部，成立了武汉区域管理总部，制定了公司董事会秘书工作制度；上述组织架构的优化、制度流程的建立，进一步强化公司目标成本管理，加快公司的反应速度，提高公司的管理水平。

第二，加大促销和回款力度：公司通过各种促销活动及全员营销等手段，同时加强与客户、银行的沟通，加快现有库存房源的去化速度及房款的回笼力度，确保公司具有充足的现金流。

第三，优质供方资源进一步拓展，集中采购初见成效：上半年在拓展优质供方的基础上对合作供方进行全面评估，并建立了供方信息库，实现全集团供方资源共享；同时对铝合金型材、电梯等进行集中采购，取得了较好效果；

第四，加大人才引进力度：上半年，公司通过高级人才招聘会、分管领导直接挂钩引进人才等方式，已引进高级建筑师、结构设计师、营销策划师、造价工

程师、精装修工程师等主要业务骨干 10 多名，为建立“两头大、中间小”可复制的管理模式打好基础。

第五，完善目标成本管理体系：从项目定位、市场定位、产品定位、规划设计等源头上控制成本，对项目开发全过程实行动态成本管理。

第六，完成预留股票期权的授予工作：2011 年 6 月 23 日，公司董事会完成了对 10 名管理、技术人员共计 189 万份预留股票期权的授予工作，进一步激励与凝聚了公司的重点骨干人员。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	545,060,028.00	309,150,802.96	21.95	6.70	31.75	下降 10.55 个百分点
其他行业	3,569,738.08	1,887,494.66	-43.86	151.42	27.27	下降 24.12 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	营业收入比上年同期增减(%)
华东地区	496,110,021.68	43.88
华中地区	44,672,492.40	573.18
华南地区	7,847,252.00	-95.12

3、公司主要财务情况变动的原因说明

单位:元 币种:人民币

公司资产负债项目大幅变动的情况及原因：

项目	期末余额	年初余额	增减变动	变动说明
货币资金	1,201,496,598.36	896,501,357.42	34.02%	主要原因是销售回款、收回保证金
应收账款	32,164,224.00	95,725,192.00	-66.40%	主要是收回应收款
其他应收款	332,835,112.75	661,401,030.63	-49.68%	主要是收回保证金
其他流动资产	39,843,068.86	71,032,193.16	-43.91%	计提的相关税费减少

短期借款	100,000,000.00		100.00%	新增贷款
预收款项	367,797,053.48	642,035,155.62	-42.71%	主要是预售款结转收入所致
应交税费	154,226,331.20	220,642,113.92	-30.10%	缴纳税款
应付股利	24,800.00	4,018,500.00	-99.38%	支付股利
长期应付款	175,000,000.00		100.00%	新增信托资金

公司利润表项目大幅度变动的的原因:

项目	本期金额	上期金额	增减变动	变动说明
营业成本	311,038,297.62	236,138,779.87	31.72%	主要原因是结转产品结构不同,导致成本比去年同期增加
管理费用	44,145,707.35	31,563,865.38	39.86%	主要系工资、差旅费、期权成本增加
财务费用	1,403,200.85	4,059,012.50	-65.43%	主要系利息收入增加,导致财务费用减少
营业外收入	750,326.91	4,195,985.03	-82.12%	主要是去年同期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
所得税费用	28,513,460.16	47,201,149.90	-39.59%	主要是利润总额减少
少数股东损益	-5,041,103.52	30,714,269.46	-116.41%	主要原因是非全资子公司确认收入减少

公司现金流量表项目大幅变动的情况及原因:

项目	本期金额	上期金额	增减变动	变动说明
销售商品、提供劳务收到的现金	339,219,971.92	883,542,385.16	-61.61%	主要是预售房款减少
支付其他与经营活动有关的现金	46,915,947.43	589,402,854.56	-92.04%	主要是去年同期项目公司增加、期间费用增加、支付土地保证金及公司往来款
投资活动现金流入	70,823.15	88,841,801.94	-99.92%	主要是去年同期收到杭工信 30%的武汉墨水湖股权款
投资活动现金流出	3,003,463.42	81,474,720.03	-96.31%	主要是去年同期支付耀江神马股权款及收购天香华庭少数股权余款
筹资活动现金流出	181,525,626.29	473,515,424.93	-61.66%	主要是去年同期归还到期借款

4、公司项目公司情况一览表

单位:平方米

项目	权益 %	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	到 2011 年 6 月 30 日止		未结转面积
					累计销售面积	累计结转收入 (万元)	
上虞市天香华庭置业有限公司	100	430,061.00	430,061.00	424,225.00	228,707.78	150,925.06	195,517.22
绍兴市卧龙房地产开发有限公司	95	139,212.00	132,251.40	310,385.02	238,984.49	122,540.54	71,400.53
嵊州卧龙绿都置业有限公司	100	111,334.00	111,334.00	216,746.45	188,938.50	73,818.77	27,807.95
武汉卧龙房地产开发有限公司	100	99,667.00	99,667.00	253,167.20	240,164.44	99,565.02	13,002.76
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
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	58,897.19	34,964.82	1,314,202.81
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	102,982.59	71,297.08	27,112.41
标准厂房	100	31,911.00	31,911.00	38,372.62	16,889.65	2,023.48	21,482.97
耀江神马实业(武汉)有限公司	100	361,548.00	361,548.00	692,850.00	144,813.06	56,917.78	548,036.94
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
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	1,249,758.34	620,700.09	2,703,451.95

5、公司面临的主要风险

1、 宏观调控政策风险:

2010 年以来, 国家通过行政手段、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控, 从目前情况来看, 宏观调控政策有进一步从严的趋势并将持续较长时间, 公司如不能适应宏观调控政策的变化, 则有可能对公司的发展造成不利影响。

2、 业绩下滑的风险:

随着国家一系列宏观调控政策的实施及房地产市场预期的变化, 不同地区的房价走势已呈现差异化, 成交量已下降, 将对公司的收益产生较大影响, 公司将面临业绩下滑的风险。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本报告期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2009	增发	772,325,020.53	156,645,437.21	684,345,919.80	87,979,100.73	存放于募集资金专用账户

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	440,720,100.08	是	84.75	189,515,324.49	189,515,324.49	是
卧龙·五洲世纪城一期	否	252,325,020.53	243,625,819.72	是	96.55	83,064,129.96	83,064,129.96	是
合计	/	772,325,020.53	684,345,919.80	/	/	272,579,454.45	/	/

3、非募集资金项目情况

报告期内，公司非募集资金项目按计划推进。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

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

1、公司根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56号)、中国证监会浙江监管局《关于做好防范大股东资金占用问题的通知》(浙证监上市字[2008]85号)的要求，公司对截止2011年6月30日控股股东及其关联方占用资金等的事项进行了自查，公司不存在控股股东及其关联方违规占用资金的情况。

2、2011年2月23日，第五届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司机构调整的议案》，将公司原财务成本部拆分为财务部和成本管理部；

3、2011年3月7日，第五届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司

新设机构的议案》，新设立了武汉区域管理总部，优化了公司治理结构。

4、2011 年 4 月 27 日，第五届董事会第二十八次会议审议通过了《公司董事会秘书工作制度》，根据上海证券交易所上证公字〔2011〕12 号通知及修订后的《上海证券交易所上市公司董事会秘书管理办法》的要求，进一步规范了公司董事会秘书的选任、履职、培训和考核工作。

5、2011 年 4 月 28 日，公司 2010 年度股东大会审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

2011 年 4 月 28 日公司召开的 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配的方案，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。公司于 2011 年 5 月 17 日发布 2010 年度利润分配实施公告，以 2011 年 5 月 20 日为股权登记日，2011 年 5 月 23 日为除权除息日，2011 年 5 月 27 日为现金红利到账日。目前，公司 2010 年度利润分配的方案已经实施完毕。

(三) 报告期内现金分红政策的执行情况

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

(2) 公司可以进行中期现金分红，可以采取现金或者股票方式分配股利；

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

2011 年 4 月 28 日公司召开的 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配的方案，共计派发红利 50,760,322.20 元。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

单位：份

报告期内激励对象的范围	项目公司的高级管理人员及核心技术人员等			
报告期内授出的权益总额	1,890,000			
报告期内行使的权益总额	0			
报告期内失效的权益总额	648,000			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	21,708,000			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	0			
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	首次授予的股票期权的行权价格为 16.88 元，即满足行权条件后，激励对象获授的每份股票期权以 16.88 元的价格认购一股卧龙地产股票。鉴于公司 2010 年实施了每 10 股派发现金红利 1 元（含税）的利润分配方案及每 10 股转增 8 股的资本公积金转增股本方案，行权价格调整为 9.32 元。鉴于公司 2011 年实施了每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税）的利润分配方案，行权价格调整为 9.25 元。2011 年 6 月 23 日，公司召开第五届董事会第三十次会议，审议通过了《关于股票期权激励计划预留股票期权授予相关事项的议案》，本次授予的预留股票期权数量为 189 万股，预留股票期权的行权价格为 5.72 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	0	0	1,080,000.00
王彩萍	董事	0	0	1,080,000.00
王希全	董事	0	0	972,000.00
郭晓雄	董事	0	0	972,000.00
杜秋龙	高级管理人员	0	0	864,000.00
谢俊虎	高级管理人员	0	0	864,000.00
严剑民	董事	0	0	864,000.00
马亚军	高级管理人员	0	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	首次授予采用 B-S 模型，参数选取情况说明： (1) 期权授权日（2010 年 6 月 23 日）收盘价为 S=8.09 元；(2) 期权的行权价 K=9.32 元；(3) 无风险收益率取 2 年存款基准利率 R=2.79%；(4) 历史			

	波动率取 2010 年 3 月 8 日公司股票前 60 个交易日的历史波动率 $\sigma=31.25\%$ 。
权益工具公允价值的分摊期间及结果	根据上述参数的选取, 等待期 1 年的每份期权成本为 1.55 元, 等待期 2 年的每份期权成本为 1.14 元, 等待期 3 年的每份期权成本为 0.65 元, 因此首次授予平均每份股票期权的成本为 1.11 元。本公司首次授予合计确认期权成本金额 2206.40 万元, 报告期内分摊 515.82 万元, 已累计分摊 1287.62 万元。

2011 年 6 月 23 日, 公司董事会审议通过了《关于激励对象符合第一批股票期权行权条件的议案》、《关于激励对象第一批股票期权绩效考核情况的议案》; 经立信大华会计师事务所有限公司审计, 公司 2010 年度业绩满足行使第一批股票期权规定的业绩条件; 经公司薪酬与考核委员会考核, 公司股票期权激励对象首次授予 61 位激励对象中有 58 人符合第一批股票期权行权条件, 3 人因考核未达到 100 分或者考核不合格、离职的原因取消期权 64.8 万股, 确定第一批股票期权可行权数量为 595.8 万股, 占第一批授予股票期权数 660.6 万股的 90.19%; 同日, 公司董事会审议通过了《关于股票期权激励计划预留股票期权授予相关事项的议案》, 根据《上市公司股权激励管理办法(试行)》、《卧龙地产股票期权激励计划(修订稿)》及本次董事会相关决议, 授予符合条件的预留股票期权授予对象共计 189 万份公司预留股票期权, 确定本次预留股票期权的授予时间为 2011 年 6 月 23 日, 每份预留股票期权的行权价格为 5.72 元, 本次授予的预留股票期权有效期为 3 年, 其中等待期 1 年, 行权期 2 年。

(九) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格
卧龙控股集团有限公司	间接控股股东	接受劳务	接受本公司物业服务	市场价格	104,416.00	4.72	现金	公允
卧龙电气集团股份有限公司	关联人		租赁办公楼	市场价格	500,000	100	现金	公允
卧龙电气集团股份有限公司	关联人	接受劳务	接受本公司物业服务	市场价格	794,699.00	35.94	现金	公允
沈俊杰	关联人	购买商品	商品房	市场价格	9,625,949.00	1.77	现金	公允
杜明浩	关联人	购买商品	商品房	市场价格	7,671,060.00	1.41	现金	公允

		品						
韩卓群	关联人	购买商品	商品房	市场价格	9,720,000.00	1.78	现金	公允
王琳	关联人	购买商品	商品房	市场价格	9,432,000.00	1.73	现金	公允

2、关联债权债务往来

单位：元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
卧龙控股集团有限公司	间接控股股东			582,082.51	2,207,221.57
关联债权债务形成原因		支持公司发展			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		降低公司资金成本			

3、其他重大关联交易

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
卧龙置业	天香西园	100,000,000.00	2009年10月15日	2011年10月14日	否
卧龙置业	卧龙地产	175,000,000.00	2011年02月28日	2012年04月26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/ 陈建成	卧龙地产	100,000,000.00	2011年01月21日	2012年01月21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

(十) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

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,2011 年租赁费 50 万元,于 2011 年 6 月 29 日已支付 25 万元。

2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	是否存在反担保
公司下属项目公司	控股子公司	购房业主	120,134.53	自业主与银行签订的借款合同生效之日起。	本公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》，并办妥房屋抵押登记，将《房屋所有权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。	按揭担保	否	否	否
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）							120,134.53		
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）							4,000		
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）									
担保总额占公司净资产的比例(%)							85.22		
其中：									
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）							51,305.59		
上述三项担保金额合计（C+D+E）							51,305.59		

（1）截至 2011 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额为 120,134.53 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。

（2）截至 2011 年 6 月 30 日，公司为控股子公司耀江神马（武汉）有限公司向民生银行武汉分行借款 4000 万元，提供连带责任担保。

3、委托理财及委托贷款情况

委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、其他重大合同

(1) 银行借款及担保合同

报告期内公司，本级公司与浙商银行股份有限公司绍兴上虞支行签订借款合同，借款金额 5000 万元，借款期限 2011 年 1 月 21 日至 2012 年 1 月 21 日；

报告期内公司，本级公司与浙商银行股份有限公司绍兴上虞支行签订借款合同，借款金额 5000 万元，借款期限 2011 年 1 月 21 日至 2012 年 1 月 21 日；

报告期内公司，本级公司与杭州工商信托股份有限公司签订债权转让合同，转让墨水湖债权金额 17500 万元，借款期限 2011 年 2 月 28 日至 2012 年 4 月 27 日；

(2) 施工及采购合同

报告期内，公司控股子公司清远市五洲实业投资有限公司与舜元建设(集团)有限公司签订建设工程施工合同，合同金额 16511 万元。

报告期内，公司全资子公司耀江神马实业(武汉)有限公司与中天建设集团有限公司签订施工合同，合同金额 11341.80 万元。

(十一) 承诺事项履行情况

1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

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

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

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

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

(十四) 其他重大事项的说明

1、2010 年 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、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）。该事项已办理完成工商变更。

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。股份已经过户完成。

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。该事项已办理完成工商变更。

3、2011 年 2 月 23 日，公司第五届董事会第二十三次会议审议通过《关于公司债权信托融资的议案》。本公司将控股子公司武汉卧龙墨水湖置业有限公司（以下简称“卧龙墨水湖”）的相关债权转让给杭州工商信托股份有限公司（以下简称“杭工信”）；杭工信为此发行信托产品，募集的信托资金受让本公司对卧龙墨水湖所享有的本金额合计为人民币壹亿柒仟伍佰万元（RMB175,000,000.00）的债权，本公司在 14 个月内回购上述债权。

4、截至 2011 年 6 月 30 日，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 70,080,000 股股份，占公司总股本的 9.66%。

5、2011 年 7 月 21 日，公司根据第五届董事会第三十二次会议决议参与了绍兴市国土资源局组织的国有建设用地使用权竞买活动，最终以总价人民币 26100 万元竞得袍江新区两湖 2 号地块国有建设用地使用权。

(十五) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
卧龙地产第五届董事会第二十一次会议决议公告	《证券时报》D96,《上海证券报》B96	2011 年 1 月 21 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产关于公司变更投资者联系电子邮箱的公告	《证券时报》D96,《上海证券报》B96	2011 年 1 月 21 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十二次会议			
卧龙地产 2010 年度业绩快报	《证券时报》D12,《上海证券报》B28	2011 年 1 月 25 日	http://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》D32,《上海证券报》43	2011 年 2 月 1 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产关于公司控股股东股权结构变动的提示性公告	《证券时报》D4,《上海证券报》B12	2011 年 2 月 10 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产关于公司控股股东股权结构变动及注册资本减少的提示性公告	《证券时报》D8,《上海证券报》B44	2011 年 2 月 23 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产关于公司股东权益变动的提示性公告	《证券时报》D8,《上海证券报》B44	2011 年 2 月 23 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十三次会议决议的公告	《证券时报》D28,《上海证券报》B14	2011 年 2 月 24 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十四次会议决议的公告	《证券时报》D28,《上海证券报》B48	2011 年 3 月 8 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十五次会议			
卧龙地产关于控股股东股权质押的公告	《证券时报》B8,《上海证券报》23	2011 年 3 月 19 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十六次会议决议公告暨关于召开公司 2010 年度股东大会的通知	《证券时报》D49,《上海证券报》B33	2011 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届监事会第八次会议决议公告	《证券时报》D49,《上海证券报》B33	2011 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产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》D49,《上海证券报》B33	2011 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产日常关联交易的公告	《证券时报》D49,《上海证券报》B33	2011 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产关联交易公告	《证券时报》D49,《上海证券报》B33	2011 年 4 月 8 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十七次会议决议公告	《证券时报》D24,《上海证券报》B10	2011 年 4 月 15 日	http://www.sse.com.cn

卧龙地产关于委托贷款公告	《证券时报》D24,《上海证券报》B10	2011 年 4 月 15 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产公告	《证券时报》D20,《上海证券报》B123	2011 年 4 月 20 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十八次会议决议公告	《证券时报》D65,《上海证券报》B117	2011 年 4 月 28 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产 2010 年度股东大会决议公告	《证券时报》D20,《上海证券报》B138	2011 年 4 月 29 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第二十九次会议决议公告	《证券时报》B17,《上海证券报》31	2011 年 5 月 7 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产 2010 年度利润分配实施公告	《证券时报》D28,《上海证券报》B28	2011 年 5 月 17 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产关于控股股东股权解除质押并继续质押的公告	《证券时报》D9,《上海证券报》B31	2011 年 5 月 25 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第三十次会议决议公告	《证券时报》D16,《上海证券报》B16	2011 年 6 月 24 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产关于股票期权激励计划预留股票期权授予相关事项的公告	《证券时报》D16,《上海证券报》B16	2011 年 6 月 24 日	http://www.sse.com.cn
卧龙地产第五届监事会第十次会议决议公告	《证券时报》D16,《上海证券报》B16	2011 年 6 月 24 日	http://www.sse.com.cn

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2011 年 6 月 30 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六（1）	1,201,496,598.36	896,501,357.42
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六（2）	32,164,224.00	95,725,192.00
预付款项	六（4）	13,484,474.72	12,269,904.03
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	六（3）	332,835,112.75	661,401,030.63
买入返售金融资产			
存货	六（5）	1,736,294,420.91	1,801,416,683.34
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六（6）	39,843,068.86	71,032,193.16
流动资产合计		3,356,117,899.60	3,538,346,360.58
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	六（7）	4,103,902.55	4,103,902.55
固定资产	六（8）	16,107,190.64	14,878,445.43
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	六（9）	225,000.00	225,000.00
开发支出			
商誉	六（10）	86,630,530.90	97,549,808.04

长期待摊费用			
递延所得税资产	六（11）	4,665,852.43	4,937,108.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		111,732,476.52	121,694,264.05
资产总计		3,467,850,376.12	3,660,040,624.63
流动负债：			
短期借款	六（12）	100,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	六（13）	2,190,000.00	1,690,000.00
应付账款	六（15）	212,022,373.31	295,886,485.12
预收款项	六（16）	367,797,053.48	642,035,155.62
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六（17）	1,517,736.36	2,122,565.27
应交税费	六（18）	154,226,331.20	220,642,113.92
应付利息			
应付股利	六（19）	24,800.00	4,018,500.00
其他应付款	六（20）	70,871,959.36	69,276,831.02
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	六（21）	219,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,127,650,253.71	1,465,671,650.95
非流动负债：			
长期借款	六（22）	271,000,000.00	341,000,000.00
应付债券			
长期应付款	六（23）	175,000,000.00	
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	六（11）	145,161,311.95	147,345,356.85
其他非流动负债			
非流动负债合计		591,161,311.95	488,345,356.85
负债合计		1,718,811,565.66	1,954,017,007.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六（24）	725,147,460.00	725,147,460.00
资本公积	六（25）	221,312,108.19	216,153,908.19
减：库存股			

专项储备			
盈余公积	六（26）	66,344,544.65	66,344,544.65
一般风险准备			
未分配利润	六（27）	443,774,663.80	400,876,566.65
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,456,578,776.64	1,408,522,479.49
少数股东权益		292,460,033.82	297,501,137.34
所有者权益合计		1,749,038,810.46	1,706,023,616.83
负债和所有者权益总计		3,467,850,376.12	3,660,040,624.63

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

2011 年 6 月 30 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		291,361,044.98	47,293,648.45
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	十三(1)	1,800,000.00	1,800,000.00
预付款项		1,972,685.00	1,972,685.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三(2)	92,942,008.09	393,332,480.42
存货		7,584,088.96	9,448,728.06
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		395,659,827.03	453,847,541.93
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	十三(3)	2,019,285,478.35	2,019,285,478.35
投资性房地产		4,103,902.55	4,103,902.55
固定资产		888,746.41	996,860.82
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	225,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		31,106.59	171,740.69
其他非流动资产	十三(4)	772,325,020.53	772,325,020.53
非流动资产合计		2,796,859,254.43	2,797,108,002.94
资产总计		3,192,519,081.46	3,250,955,544.87
流动负债:			
短期借款		100,000,000.00	
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		81,600.00	
应付职工薪酬			
应交税费		66,587.97	38,624.03
应付利息			
应付股利		24,800.00	18,500.00
其他应付款		1,688,411,492.10	1,805,335,881.16
一年内到期的非流动负债		50,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,838,706,430.07	1,855,514,955.19
非流动负债：			
长期借款		60,000,000.00	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	60,070,689.90
负债合计		1,898,777,119.97	1,915,585,645.09
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		725,147,460.00	725,147,460.00
资本公积		463,559,560.55	458,401,360.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		66,344,544.65	66,344,544.65
一般风险准备			
未分配利润		38,690,396.29	85,476,534.58
所有者权益（或股东权益）合计		1,293,741,961.49	1,335,369,899.78
负债和所有者权益（或股东权益）总计		3,192,519,081.46	3,250,955,544.87

法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

合并利润表
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		549,562,730.48	512,918,315.28
其中：营业收入	六（28）	549,562,730.48	512,918,315.28
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		431,508,140.27	347,178,174.65
其中：营业成本	六（28）	311,038,297.62	236,138,779.87
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	六（29）	50,825,977.22	44,354,599.61
销售费用	六（30）	13,592,605.08	18,255,208.24
管理费用	六（31）	44,145,707.35	31,563,865.38
财务费用	六（32）	1,403,200.85	4,059,012.50
资产减值损失	六（33）	10,502,352.15	12,806,709.05
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		118,054,590.21	165,740,140.63
加：营业外收入	六（34）	750,326.91	4,195,985.03
减：营业外支出	六（35）	1,674,141.13	2,247,276.94
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		117,130,775.99	167,688,848.72
减：所得税费用	六（36）	28,513,460.16	47,201,149.90
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		88,617,315.83	120,487,698.82
归属于母公司所有者的净利润		93,658,419.35	89,773,429.36
少数股东损益		-5,041,103.52	30,714,269.46
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.129	0.124
（二）稀释每股收益		0.129	0.124

七、其他综合收益			
八、综合收益总额		88,617,315.83	120,487,698.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		93,658,419.35	89,773,429.36
归属于少数股东的综合收益总额		-5,041,103.52	30,714,269.46

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
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三(4)	4,121,520.00	41,520.00
减: 营业成本	十三(4)	1,939,639.10	
营业税金及附加		1,556,923.18	1,491,867.91
销售费用			18,000.00
管理费用		12,935,517.78	6,107,195.76
财务费用		6,738,115.46	11,597,739.07
资产减值损失			-43,148.33
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	十三(5)	23,192,920.44	23,193,160.29
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		4,144,244.92	4,063,025.88
加: 营业外收入		50,573.09	106,891.31
减: 营业外支出		80,000.00	600.00
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		4,114,818.01	4,169,317.19
减: 所得税费用		140,634.10	10,787.08
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		3,974,183.91	4,158,530.11
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.005	0.006
(二) 稀释每股收益		0.005	0.006
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		3,974,183.91	4,158,530.11

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
2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		339,219,971.92	883,542,385.16
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	六(38)	350,507,410.40	489,597,550.66
经营活动现金流入小计		689,727,382.32	1,373,139,935.82
购买商品、接受劳务支付的现金		310,180,045.84	269,077,967.09
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		18,972,902.96	14,666,928.96
支付的各项税费		119,204,978.59	141,715,384.77
支付其他与经营活动有关的现金	六(38)	46,915,947.43	589,402,854.56
经营活动现金流出小计		495,273,874.82	1,014,863,135.38
经营活动产生的现金流量净额		194,453,507.50	358,276,800.44
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			75,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,823.15	8,615.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			13,833,186.28
投资活动现金流入小计		70,823.15	88,841,801.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,003,463.42	1,167,903.57
投资支付的现金			80,306,816.46

质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,003,463.42	81,474,720.03
投资活动产生的现金流量净额		-2,932,640.27	7,367,081.91
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		295,000,000.00	340,000,000.00
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		295,000,000.00	340,000,000.00
偿还债务支付的现金		101,000,000.00	409,990,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		80,525,626.29	63,525,424.93
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		181,525,626.29	473,515,424.93
筹资活动产生的现金流量净额		113,474,373.71	-133,515,424.93
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		304,995,240.94	232,128,457.42
加：期初现金及现金等价物余额		896,501,357.42	977,244,214.36
六、期末现金及现金等价物余额		1,201,496,598.36	1,209,372,671.78

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,203,120.00	41,520.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		285,303,269.17	322,681,636.26
经营活动现金流入小计		289,506,389.17	322,723,156.26
购买商品、接受劳务支付的现金		75,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		5,355,308.31	3,100,299.73
支付的各项税费		5,402,042.56	4,584,298.89
支付其他与经营活动有关的现金		278,593,737.78	136,092,247.45
经营活动现金流出小计		289,426,088.65	143,776,846.07
经营活动产生的现金流量净额		80,300.52	178,946,310.19
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		823.15	8,615.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		823.15	8,615.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,838.00	73,930.00
投资支付的现金			257,306,816.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		60,838.00	257,380,746.46
投资活动产生的现金流量净额		-60,014.85	-257,372,130.80
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		275,000,000.00	160,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		23,192,920.44	23,193,160.29
筹资活动现金流入小计		298,192,920.44	183,193,160.29
偿还债务支付的现金			30,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		54,145,809.58	45,145,924.08
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		54,145,809.58	75,145,924.08

筹资活动产生的现金流量净额		244,047,110.86	108,047,236.21
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		244,067,396.53	29,621,415.60
加：期初现金及现金等价物余额		47,293,648.45	53,984,050.45
六、期末现金及现金等价物余额		291,361,044.98	83,605,466.05

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

2011 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		5,158,200.00					42,898,097.15		-5,041,103.52	43,015,193.63
(一)净利润							93,658,419.35		-5,041,103.52	88,617,315.83
(二)其他综合收益										
上述(一)和							93,658,419.35		-5,041,103.52	88,617,315.83

(二)小计										
(三)所有者投入和减少资本		5,158,200.00								5,158,200.00
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		5,158,200.00								5,158,200.00
3. 其他										
(四)利润分配							-50,760,322.20			-50,760,322.20
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-50,760,322.20			-50,760,322.20
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	725,147,460.00	221,312,108.19			66,344,544.65		443,774,663.80		292,460,033.82	1,749,038,810.46

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	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、本年初余额	402,859,700.00	616,798,053.82			58,213,110.72		179,034,632.54		116,355,081.26	1,373,260,578.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	322,287,760.00	-322,287,760.00					49,487,459.36		222,429,976.01	271,917,435.37
(一)净利润							89,773,429.36		30,714,269.46	120,487,698.82
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							89,773,429.36		30,714,269.46	120,487,698.82
(三)所有者投入和减少资本									191,715,706.55	191,715,706.55
1.所有者投入资本									191,715,706.55	191,715,706.55
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他										

(四) 利润分配							-40,285,970.00			-40,285,970.00
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）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	294,510,293.82			58,213,110.72		228,522,091.90		338,785,057.27	1,645,178,013.71

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

2011 年 1—6 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	725,147,460.00	458,401,360.55			66,344,544.65		85,476,534.58	1,335,369,899.78
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	725,147,460.00	458,401,360.55			66,344,544.65		85,476,534.58	1,335,369,899.78
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		5,158,200.00					-46,786,138.29	-41,627,938.29
(一)净利润							3,974,183.91	3,974,183.91
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							3,974,183.91	3,974,183.91
(三)所有者投入和减少资本		5,158,200.00						5,158,200.00
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额		5,158,200.00						5,158,200.00
3.其他								
(四)利润分配							-50,760,322.20	-50,760,322.20

1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-50,760,322.20	-50,760,322.20
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	725,147,460.00	463,559,560.55			66,344,544.65		38,690,396.29	1,293,741,961.49

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	402,859,700.00	772,971,120.55			58,213,110.72		52,579,599.26	1,286,623,530.53
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	402,859,700.00	772,971,120.55			58,213,110.72		52,579,599.26	1,286,623,530.53
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	322,287,760.00	-322,287,760.00					-36,127,439.89	-36,127,439.89
(一)净利润							4,158,530.11	4,158,530.11
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							4,158,530.11	4,158,530.11
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配							-40,285,970.00	-40,285,970.00
1.提取盈余公积								

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-40,285,970.00	-40,285,970.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	322,287,760.00	-322,287,760.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	322,287,760.00	-322,287,760.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	725,147,460.00	450,683,360.55			58,213,110.72		16,452,159.37	1,250,496,090.64

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：严剑民

会计机构负责人：汤海燕

(二) 公司概况

卧龙地产集团股份有限公司，原名黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司，（以下简称“本公司”）是经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复（1993）[479]号文批准，由牡丹江水泥集团有限责任公司（“牡丹江水泥”）、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起，采用定向募集方式于 1993 年 7 月设立的股份有限公司，设立时注册资本 15,000 万元。

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

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

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

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

2007 年 9 月 30 日，本公司更名为“浙江卧龙地产股份有限公司”。

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

2008 年 1 月 4 日公司更名为“卧龙地产集团股份有限公司”并换领了企业法人营业执照。公司股票代码：600173，股票简称：ST 卧龙。公司总部办公地址变

更为浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号。

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

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

根据公司 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，窑尾余热煤矸石补燃发电。货物及技术进出口（国家禁止项目除外，国营贸易及国家限制项目取得授权或许可后方可经营）。本公司是东北地区较大的水泥生产企业，主导产品牡丹江牌、镜泊湖牌水泥均为国家免检产品和黑龙江省名牌产品。

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

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

(三)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

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

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、外币业务和外币财务报表折算

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

本公司应收款项主要包括应收账款、长期应收款和其他应收款。在资产负债表日有客观证据表明其发生了减值的，本公司根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额确认减值损失。

(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

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

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

低值易耗品采用一次摊销法。

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

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

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

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

12、长期投资核算方法

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。

2. 后续计量及损益确认

(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。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

4. 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、固定资产及累计折旧

(1) 本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确认为固定资产。

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

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

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%

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、借款及借款费用

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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行计算。

17、无形资产与研究开发费用

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

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

(1) 专利权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按10年摊销；

(2) 商标权法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按10年摊销；

(3) 非专利技术法律有规定的从法律，合同有规定的从合同，两者都没有规定的按10年摊销；

(4) 土地使用权按购置使用年限的规定摊销。

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

1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售，并在技术上具有可行性；

2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

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

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。

(三十四)前期会计差错更正

本报告期内无前期会计差错更正。

(四) 税项：

1、主要税种及税率

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

*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%。

(五) 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	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	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	7,360.09	51.47	

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
绍兴市卧龙房地产开发有限公司	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	897.82		
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、销售	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	74.95	12.86	
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新村	房地产开发经营	USD360	普通住宅的开发、装饰及相关的物业管理服务	16,785.50	14,511.52	68.5	68.5	是	7,496.49		
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	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	17,137.58	17,137.58	100	100	是			

		路东首			管理服务								
清远市五洲实业投资有限公司	控股子公司	广东省清远市清城区洲心街道办事处	房地产开发经营	13,000	房地产投资, 建筑材料、家具、照明灯饰、金属材料销售	12,000	12,000	50.1	50.1	是	11,869.63	473.35	

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	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			
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	1,547.03	22.67	

2、合并范围发生变更的说明

本期无合并范围发生变更。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期无新纳入合并范围的子公司
2. 本期无因注销不再纳入合并范围的子公司。

4、本期未发生同一控制下企业合并。

5、本期未发生的非同一控制下企业合并

6、子公司向母公司转移资金的能力受到严格限制的情况

本期未发生此类情况。

7、作为子公司纳入合并范围的特殊目的主体的业务性质、业务活动等

本公司的子公司没有属于特殊目的的主体。

8、未纳入合并范围的、不再纳入合并范围的特殊目的主体的情况

本期未发生此类情况。

(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	152,155.42	221,708.82
银行存款：	1,169,302,711.24	881,800,957.58
其他货币资金：	32,041,731.70	14,478,691.02
合计	1,201,496,598.36	896,501,357.42

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
按揭保证金	32,041,731.70	14,478,691.02
合计	32,041,731.70	14,478,691.02

期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 32,041,731.70 元，在使用前需要征得银行同意外，期末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

2、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:								
	32,201,724.00	100	37,500.00	0.12	95,762,692.00	100	37,500.00	0.04
合计	32,201,724.00	/	37,500.00	/	95,762,692.00	/	37,500.00	/

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	31,826,724.00	98.84		95,387,692.00	99.61	
1 至 2 年	375,000.00	1.16	37,500.00	375,000.00	0.39	37,500.00
合计	32,201,724.00	100	37,500.00	95,762,692.00	100	37,500.00

3. 期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。

4. 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。

5. 本报告期末核销应收账款。

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

7. 应收账款中欠款金额前五名:

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	5.59
王海良	无关联关系	1,110,000.00	1 年以内	3.45
马益锋	无关联关系	1,000,000.00	1 年以内	3.11
杜秋玲	无关联关系	840,000.00	1 年以内	2.61
孙诗耀	无关联关系	820,000.00	1 年以内	2.55
合计	/	5,570,000.00	/	17.31

8. 本期无应收关联方账款情况。

9. 本期无终止确认的应收账款情况。

10. 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。

3、其他应收款：

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	8,780,000.00	2.57			8,780,000.00	1.31		
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
	332,919,050.75	97.43	8,863,938.00	2.66	661,901,893.62	98.69	9,280,862.99	1.40
组合小计	332,919,050.75	97.43	8,863,938.00	2.66	661,901,893.62	98.69	9,280,862.99	1.40
合计	341,699,050.75	/	8,863,938.00	/	670,681,893.62	/	9,280,862.99	/

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
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	302,872,517.06	88.64		630,962,045.45	94.08	
1 至 2 年	5,452,379.10	1.60	545,237.91	5,795,360.50	0.86	579,536.05
2 至 3 年	21,501,317.30	6.29	6,450,395.19	21,396,015.38	3.19	6,418,804.61
3 至 4 年	2,197,903.10	0.64	1,098,951.55	2,560,738.35	0.38	1,280,369.18
4 至 5 年	627,904.19	0.18	502,323.35	927,903.94	0.14	742,323.15
5 年以上	267,030.00	0.08	267,030.00	259,830.00	0.04	259,830.00
合计	332,919,050.75	97.43	8,863,938.00	661,901,893.62	98.69	9,280,862.99

4.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。

5.本报告期无核销其他应收款情况。

6.期末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

7.其他应收款金额前五名情况

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(%)
汉阳人民政府江堤街办事处城中村改造办公室	无	241,319,040.00	1 年以内	70.62
武汉市土地交易中心	无	21,000,000.00	1 年以内	6.15
清远市清城区洲心街道征地拆迁办公室	无	15,000,000.00	1 年以内	4.39
嵊州绿都建设集团有限公司	无	13,098,866.72	2-3 年	3.83
杭州工商信托股份有限公司	无	11,250,000.00	1 年以内	3.29
合计	/	301,667,906.72	/	88.28

8.本期无应收关联方账款情况。

9.本期无终止确认的其他应收款项情况。

10.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。

4、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	7,874,222.86	58.39	5,681,028.17	46.30
1 至 2 年	3,516,903.86	26.08	5,766,610.86	47.00
2 至 3 年	1,271,083.00	9.43		
3 年以上	822,265.00	6.10	822,265.00	6.70
合计	13,484,474.72	100	12,269,904.03	100

2.预付账款前五名单位情况：

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
绍兴大明实业有限公司	非关联方	3,000,000.00	1-2 年	工程未完工
上虞市舜兴电力有限公司	非关联方	2,353,082.00	1 年以内	工程未完工
绍兴水联供水服务公司	非关联方	2,240,022.00	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
上虞市便民服务中心	非关联方	1,300,950.00	1-2 年	合同未履行完毕
合计	/	10,726,341.36	/	/

3.期末预付款项中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

4.年末预付账款不存在减值迹象，无需计提减值准备。

5、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
开发成本	1,466,022,281.69		1,466,022,281.69	1,508,651,796.97		1,508,651,796.97
开发产品	277,975,529.04	7,703,389.82	270,272,139.22	300,567,658.81	7,802,772.44	292,764,886.37
合计	1,743,997,810.73	7,703,389.82	1,736,294,420.91	1,809,219,455.78	7,802,772.44	1,801,416,683.34

(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	期末余额
金湖湾	2006年8月	2011年09月	104,897.00	85,236,813.85	93,250,309.96
清雅园	2006年5月	2007. 11-2012. 6	8,363.54	5,169,814.95	5,252,254.95
武汉墨水湖	---	---	---	750,907.02	10,792,157.74
五洲世纪城	2007年10月	2017年12月	317,484.00	159,348,727.45	201,727,531.71
天香华庭	2005年10月	2011年12月	144,000.00	488,045,482.87	398,082,902.50
大三角工业区	---	---	---	200,000.00	200,000.00
江苏项目	---	---	---	125,000.00	200,000.00
天香西园	2009年5月	2011年12月	45,000.00	84,385,825.69	37,332,215.61
青岛嘉原盛	---	---	---	91,926,054.36	92,146,024.36
武汉丽景湾	---	---	---	593,463,170.78	627,038,884.86
合计				1,508,651,796.97	1,466,022,281.69

(2) 开发产品

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	---	1,939,639.10	6,848,901.87
天香华庭	25,337,773.37	204,705,930.00	169,578,652.32	60,465,051.05
山水绿都	15,935,919.88	---	1,907,232.62	14,028,687.26
剑桥春天	16,382,933.55	---	3,867,084.01	12,515,849.54
五洲世纪城	57,052,724.79	39,873.25	2,751,646.73	54,340,951.31

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
金湖湾	92,669,864.16	---	25,196,846.45	67,473,017.71
天香西园	18,068,773.95	88,997,307.62	91,967,604.39	15,098,477.18
武汉丽景湾	65,995,941.05	8,696,306.36	27,822,841.38	46,869,406.03
合计	300,567,658.81	302,439,417.23	325,031,547.00	277,975,529.04

2. 存货跌价准备

报告期期末不存在减值现象未计提存货跌价准备。

3. 期末存货余额的借款费用资本化金额 79,656,223.18 元。

6、其他流动资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	17,592,097.28	31,433,458.13
城建税	967,116.90	1,817,760.91
教育费附加	528,042.92	1,568,481.84
水利建设费	429,899.56	383,392.19
地方教育基金	4,035.39	1,650.40
地方教育费附加	347,109.62	541.04
土地增值税	6,554,215.14	19,128,592.65
平抑副食品价格基金	4,012.81	2,210.53
所得税	13,412,526.43	16,451,278.00
堤防工程修建维护管理	4,012.81	244,827.47
合计	39,843,068.86	71,032,193.16

7、投资性房地产：

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	3,821,142.96						3,821,142.96
(1) 房屋、建筑物	3,821,142.96						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	4,103,902.55						4,103,902.55

(1) 房屋、建筑物	4,103,902.55						4,103,902.55
(2) 土地使用权							
(3) 其他							

8、固定资产:

(1) 固定资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	23,446,203.70	3,032,179.79		707,555.00	25,770,828.49
其中: 房屋及建筑物	1,271,803.42				1,271,803.42
机器设备					
运输工具					
通用设备	1,753,654.96	537,350.79		3,400.00	2,287,605.75
运输设备	17,279,790.10	2,466,490.00		680,755.00	19,065,525.10
其他设备	3,140,955.22	28,339.00		23,400.00	3,145,894.22
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	8,567,758.27	1,748,636.90		652,757.32	9,663,637.85
其中: 房屋及建筑物	30,205.31	15,102.66			45,307.97
机器设备					
运输工具					
通用设备	818,994.00	199,123.80		3,149.96	1,014,967.84
运输设备	5,901,809.76	1,354,388.50		649,607.36	6,606,590.90
其他设备	1,816,749.20	180,021.94			1,996,771.14
三、固定资产账面净值合计	14,878,445.43	/		/	16,107,190.64
其中: 房屋及建筑物	1,241,598.11	/		/	1,226,495.45
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
通用设备	934,660.96	/		/	1,272,637.91
运输设备	11,377,980.34	/		/	12,458,934.20
其他设备	1,324,206.02	/		/	1,149,123.08
四、减值准备合计		/		/	
其中: 房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	14,878,445.43	/		/	16,107,190.64
其中: 房屋及建筑物	1,241,598.11	/		/	1,226,495.45
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
通用设备	934,660.96	/		/	1,272,637.91
运输设备	11,377,980.34	/		/	12,458,934.20
其他设备	1,324,206.02	/		/	1,149,123.08

1. 本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

2. 本公司无通过经营租赁租出固定资产。
3. 期末无暂时闲置的固定资产。
4. 期末无未办妥产权证书的固定资产。
5. 本公司期末无准备处置的固定资产。
6. 本期固定资产中无资产用于抵押或担保。
7. 本期累计折旧增加额 1,748,636.90 元。

9、无形资产：

(1) 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	225,000.00			225,000.00
计算机软件	225,000.00			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	225,000.00			225,000.00
计算机软件	225,000.00			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。

10、商誉：

1. 账面余额

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	124,704,091.33
嵊州卧龙	34,440,170.49			34,440,170.49	25,050,653.88
天香华庭	104,565,290.79			104,565,290.79	44,839,006.95
嘉原盛置业	17,514,730.45			17,514,730.45	
合计	281,224,283.06			281,224,283.06	194,593,752.16

2. 减值准备

被投资单位名称	年初余额	本期变动		期末余额
		本期增加	本期减少	
宁波信和	124,704,091.33	---	---	124,704,091.33
嵊州卧龙	23,885,721.32	1,164,932.56	---	25,050,653.88

被投资单位名称	年初余额	本期变动		期末余额
		本期增加	本期减少	
天香华庭	35,084,662.37	9,754,344.58	---	44,839,006.95
嘉原盛置业	---	---	---	---
合计	183,674,475.02	10,919,277.14	---	194,593,752.16

3.商誉的账面价值

被投资单位名称	年初余额	本期变动		期末余额
		本期增加	本期减少	
宁波信和	---	---	---	---
嵊州卧龙	10,554,449.17	---	1,164,932.56	9,389,516.61
天香华庭	69,480,628.42	---	9,754,344.58	59,726,283.84
嘉原盛置业	17,514,730.45	---	---	17,514,730.45
合计	97,549,808.04	---	10,919,277.14	86,630,530.90

11、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
开办费	288,422.59	288,422.59
可抵扣亏损	1,093,739.42	1,130,410.41
坏账准备	801,035.44	1,009,285.65
内部销售损益抵销产生	2,482,654.98	2,508,989.38
小计	4,665,852.43	4,937,108.03
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	145,090,622.05	147,274,666.95
根据公允价值变动调整投资性房地产	70,689.90	70,689.90
小计	145,161,311.95	147,345,356.85

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。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。

12、资产减值准备明细:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	9,318,362.99	700.00	417,624.99		8,901,438.00
二、存货跌价准备	7,802,772.44			99,382.62	7,703,389.82
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	183,674,475.02	10,919,277.14			194,593,752.16
十四、其他					
合计	200,795,610.45	10,919,977.14	417,624.99	99,382.62	211,198,579.98

13、短期借款:

(1) 短期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
保证借款	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

14、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	2,190,000.00	1,690,000.00
合计	2,190,000.00	1,690,000.00

1. 期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. 期末余额中无欠关联方票据。

15、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）	188,375,270.22	282,708,946.77
一年以上至二年以内（含二年）	8,963,873.85	11,851,207.12
二年以上至三年以内（含三年）	14,357,631.24	1,024,410.73
三年以上	325,598.00	301,920.50
合计	212,022,373.31	295,886,485.12

1. 本公司未发生欠持有本公司5%（含5%）以上有表决权股东的款项的情况
2. 期末余额中无欠关联方款项。
3. 账龄超过一年的大额应付账款主要为未结算工程款。
4. 账龄超过两年的大额应付款主要是未到期的质量保证金。

16、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）	367,411,724.65	635,917,826.79
一年以上至二年以内（含二年）	30,000.00	4,370,000.00
二年以上至三年以内（含三年）	355,328.83	1,747,328.83
合计	367,797,053.48	642,035,155.62

1. 本公司期末余额预收持有本公司 5%(含 5%)以上有表决权股东的款项。
2. 本公司期末余额中预收关联方的款项：

单位名称	期末余额	年初余额
卧龙电气集团股份有限公司	4,793,356.00	4,793,356.00
章小芬	305,551.00	305,551.00
顾越红	535,363.00	535,363.00
严娟兰	312,706.00	312,706.00
王丽燕	737,609.00	737,609.00
杜明浩	2,700,000.00	2,700,000.00
沈俊杰	2,800,000.00	---
王琳	9,432,000.00	---
合计	21,616,585.00	9,384,585.00

3. 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	期末余额	预计竣工时间	预售比例%
剑桥春天	10,000.00	10,000.00		
山水绿都	280,000.00	280,000.00		
天香华庭	382,581,148.92	264,329,897.92	2011 年	88.67%
金湖湾	531,035.00	10,576,350.00		
五洲商贸城	449,512.00	30,000.00		
天香西园	255,060,942.00	89,061,707.86	2011 年	97.00%
丽景湾	2,200,531.83	3,111,545.83		
合计	641,113,169.75	367,399,501.61		

*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。

17、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	1,878,897.24	13,714,441.75	14,276,478.59	1,316,860.40
二、职工福利费		372,796.35	392,914.15	-20,117.8
三、社会保险费	1,684.76	644,883.92	648,645.92	-2,077.24
四、住房公积金	39,780.00	110,342.50	135,998.00	14,124.50
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	202,203.27	6,743.23		208,946.50
合计	2,122,565.27	14,849,207.75	15,454,036.66	1,517,736.36

18、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	2,983,098.44	33,715,892.49
企业所得税	132,940,092.31	137,077,074.65
个人所得税	216,419.63	82,668.14
城市维护建设税		
城建税	143,486.33	2,165,620.97
土地增值税	17,707,519.55	46,033,372.44
土地使用税	11,262.12	11,262.12
印花税		6,106.51
教育费附加	149,154.92	1,114,422.10
水利基金	33,868.90	323,188.19
地方教育发展费	28,074.44	-416.15
平抑基金	10,527.72	60,358.14

房产税	2,826.84	52,564.32
合计	154,226,331.20	220,642,113.92

19、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	
中国工商银行牡丹江分行	9,000.00	9,000.00	
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	15,800.00	9,500.00	
合计	24,800.00	4,018,500.00	/

20、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）	31,491,041.33	28,015,979.15
一年以上至二年以内（含二年）	5,856,169.35	7,500,864.91
二年以上至三年以内（含三年）	32,346,802.70	1,106,770.09
三年以上	1,177,945.98	32,653,216.87
合计	70,871,959.36	69,276,831.02

1. 期末余额中欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中欠关联方款项为 2,207,221.57 元，占其他应付款期末余额

3. 11%。

单位名称	期末余额	年初余额
卧龙控股	2,207,221.57	1,625,139.06
合计	2,207,221.57	1,625,139.06

3. 账龄超过一年的大额其他应付款主要是往来款。

4. 金额较大的其他应付款：

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
浙江梁湖建设有限公司	2,500,000.00	履约保证金
浙江中富建筑集团股份有限公司	1,500,000.00	履约保证金
长业建设集团有限公司	1,500,000.00	履约保证金
浙江亚厦装饰股份有限公司	1,000,000.00	履约保证金
合计	37,500,000.00	

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。

21、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	219,000,000.00	230,000,000.00
合计	219,000,000.00	230,000,000.00

(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	169,000,000.00	130,000,000.00
保证借款	50,000,000.00	50,000,000.00
合计	219,000,000.00	230,000,000.00

2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	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
民生银行武汉分行	2010-6-13	2012-6-1	人民币	5.94	40,000,000.00
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	99,000,000.00
合计	/	/	/	/	219,000,000.00

22、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	161,000,000.00	231,000,000.00
信用借款	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	271,000,000.00	341,000,000.00

(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	2010-9-30	2012-9-25	人民币	6.10	70,000,000.00
杭州银行股份有限公司	2010-2-2	2012-12-31	人民币	5.40	60,000,000.00
中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行	2010-6-2	2013-5-26	人民币	5.67	55,000,000.00
中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行	2010-6-9	2013-5-3	人民币	5.67	30,000,000.00
中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行	2010-5-28	2013-5-26	人民币	5.67	25,000,000.00
合计	/	/	/	/	240,000,000.00

23、长期应付款：

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元 币种：人民币

单位	期限	初始金额	利率 (%)	期末余额	借款条件
杭州工商信托股份有限公司	2011.2.28-2012.4.27	175,000,000.00	15	175,000,000.00	信托资金

24、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	725,147,460						725,147,460

25、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)	202,308,916.63			202,308,916.63
其他资本公积	13,844,991.56	5,158,200.00		19,003,191.56
合计	216,153,908.19	5,158,200.00		221,312,108.19

1.其他资本公积中本期增加数 5,158,200.00 元，为本期确认的股份支付计入股东权益的金额。

26、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	66,344,544.65			66,344,544.65
合计	66,344,544.65			66,344,544.65

27、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	400,876,566.65	/
调整后 年初未分配利润	400,876,566.65	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	93,658,419.35	/
应付普通股股利	50,760,322.20	每 10 股发放 0.7 元现金股利
期末未分配利润	443,774,663.80	/

28、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	548,629,766.08	512,257,000.38
其他业务收入	932,964.40	661,314.90
营业成本	311,038,297.62	236,138,779.87

(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	545,060,028	309,150,802.96	510,837,188	234,655,696.42
其他行业	3,569,738.08	1,887,494.66	1,419,812.38	1,483,083.45
合计	548,629,766.08	311,038,297.62	512,257,000.38	236,138,779.87

(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	496,110,021.68	276,561,102.84	344,818,976.48	175,661,099.60
华中地区	44,672,492.40	31,725,548.05	6,636,076.90	5,784,080.00
华南地区	7,847,252.00	2,751,646.73	160,801,947.00	54,693,600.27
合计	548,629,766.08	311,038,297.62	512,257,000.38	236,138,779.87

(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（%）
金维军	4,667,046.00	0.85
倪海旦	3,098,800.00	0.56
杜铭洁	3,971,000.00	0.72
陈国娟	3,480,000.00	0.64
陈碧云	2,973,868.00	0.54
合计	18,190,714.00	3.31

29、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	28,683,171.49	26,923,294.30	预收房款、应税收入
城市维护建设税	1,744,793.54	1,580,388.14	应交流转税*2
教育费附加	860,046.64	804,189.08	
地方教育发展费	571,570.63	376,210.41	
土地增值税	18,350,685.24	14,015,773.23	
水利基金	530,423.92	645,970.30	
房产税		4,982.40	
印花税		45.10	
平抑发展基金	85,285.76	3,746.65	
合计	50,825,977.22	44,354,599.61	/

30、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	1,343,314.87	2,366,417.90
广告费	7,413,740.90	9,107,840.70

代理费	254,220.00	1,815,630.62
维修费用	4,051.00	76,707.50
招商费	1,351,584.64	251,154.00
销售模型制作费		155,900.00
展会费	187,000.00	509,600.00
策划费	2,507,387.60	2,219,487.20
其他	531,306.07	1,752,470.32
合计	13,592,605.08	18,255,208.24

31、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	15,585,949.01	11,770,146.74
统筹及养老保险金	818,794.55	662,468.57
折旧费	1,710,087.36	1,499,602.57
办公费	1,877,452.15	1,748,493.50
水电费	172,179.84	530,891.63
通讯费	317,859.95	244,650.42
职工教育及培训	68,244.00	62,247.00
差旅费	3,264,466.55	2,646,153.68
招待费	5,054,968.08	3,520,817.42
车辆费用	1,226,667.19	689,454.61
咨询及审计	798,423.00	987,407.50
地方四税	3,213,610.63	3,131,352.89
房租费	2,691,467.00	259,002.00
其他	2,187,338.04	3,811,176.85
股份支付	5,158,200.00	
合计	44,145,707.35	31,563,865.38

32、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	6,089,260.24	7,320,951.33
减:利息收入	-4,778,603.61	-3,566,491.63
其他	92,544.22	304,552.80
合计	1,403,200.85	4,059,012.50

33、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	-416,924.99	-52,368.32
二、存货跌价损失		
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	10,919,277.14	12,859,077.37
十四、其他		
合计	10,502,352.15	12,806,709.05

34、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	39,425.45		39,425.45
其中：固定资产处置利得	39,425.45		39,425.45
政府补助	50,000.00	100,000.00	50,000.00
违约金	474,940.26	168,378.16	474,940.26
非同一控制下合并收益		3,840,303.19	
其他	185,961.20	87,303.68	185,961.20
合计	750,326.91	4,195,985.03	750,326.91

(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	50,000.00	100,000.00	
合计	50,000.00	100,000.00	/

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。

35、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		9,901.76	
其中：固定资产处置损失		9,901.76	
2.罚款及滞纳金	1,128,095.33	85,243.75	1,128,095.33
3.补偿款	211,422.00	1,524,268.43	211,422.00
4.捐赠支出	130,000.00		130,000.00
5.其他	204,623.80	627,863.00	204,623.80
合计	1,674,141.13	2,247,276.94	1,674,141.13

36、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	28,242,764.56	53,684,039.91
递延所得税费用	270,695.60	-6,482,890.01
合计	28,513,460.16	47,201,149.90

37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程： 单位：元 币种：人民币

报告期利润	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	93,658,419.35	89,773,429.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	95,540,131.06	87,547,444.86
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	93,658,419.35	89,773,429.36
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	93,658,419.35	89,773,429.36
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		
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	93,658,419.35	89,773,429.36
(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	725,147,460.00
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	725,147,460.00
(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	0.129	0.124
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.132	0.121
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.129	0.124
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.132	0.121
非经常性损益	-1,881,711.71	2,225,984.50
扣除非经常性损益后的净利润	95,540,131.06	87,547,444.86

38、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	4,778,603.61
政府补助	50,000.00
押金及保证金	345,525,874.14
代收费用、暂收款	152,932.65
合计	350,507,410.40

(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	29,482,242.62
往来款项	12,508,768.92
押金及保证金	1,630,000.00
代付费用	1,001,072.56
其他	2,293,863.33
合计	46,915,947.43

39、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	88,617,315.83	120,487,698.82
加：资产减值准备	10,502,352.15	12,806,709.05
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,748,636.90	1,499,739.01
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）	-38,279.27	8,248.33
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	6,089,260.24	7,320,951.33
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-27,125.56	-6,452,004.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,184,044.90	-1,677,716.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	86,891,937.73	11,113,187.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	667,309,985.06	-578,939,733.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-669,614,730.68	795,949,424.19
其他	5,158,200.00	-3,840,303.19

经营活动产生的现金流量净额	194,453,507.50	358,276,800.44
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,201,496,598.36	1,209,372,671.78
减: 现金的期初余额	896,501,357.42	977,244,214.36
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	304,995,240.94	232,128,457.42

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	1,201,496,598.36	896,501,357.42
其中: 库存现金	152,155.42	221,708.82
可随时用于支付的银行存款	1,169,302,711.24	881,800,957.58
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,201,496,598.36	896,501,357.42

(七) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位: 万元 币种: 人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
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	21,750.7208	43.32	43.32	卧龙控股	(14614507-7)

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

2、本企业的子公司情况

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	76527780-5
武汉卧龙房地产开发有限公司	有限责任公司	武汉东湖开发区珞瑜东路76号卧龙.剑桥春天	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
宁波信和置业有限公司	有限责任公司	宁波市鄞州区钟公庙镇飞虹新村	范志龙	房地产开发经营	USD360	68.50	68.50	73697964-5
嵊州卧龙绿都置业有限公司	有限责任公司	嵊州市城南新区官河南路东首	范志龙	房地产开发经营	9,990	100	100	74583963-6
清远市五洲实业投资有限公司	有限责任公司	广东省清远市清城区洲心街道办事处	陈建成	房地产开发经营	13,000	50.10	50.10	77998690-9
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	有限责任公司	上虞市梁湖镇华东村	王彩萍	房地产开发经营	35,000	100	100	10161575-9
耀江神马实业(武汉)有限公司	有限责任公司	武汉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	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	55199699-2

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
卧龙控股	最终控制方	14611370-2
卧龙电气集团股份有限公司	同受卧龙控股控制	14614635-2
沈俊杰	为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司董事、公司最终母公司卧龙控股集团有限公司董事、本公司董事、总经理王彩萍女士的儿子	
杜明浩	为公司副总经理杜秋龙先生的儿子	
韩卓群	为公司最终母公司卧龙控股集团有限公司董事、总裁韩礼钧先生的儿子	
王琳	为公司最终母公司卧龙控股集团有限公司董事、常务副总裁、卧龙电气集团股份有限公司董事长王建乔先生的女儿	
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	
王丽燕	为公司最终母公司卧龙控股集团有限公司董事、常务副总裁、卧龙电气集团股份有限公司董事长王建乔先生的妹妹	

4、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	104,416.00	4.72	93,016.00	5.73
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	794,699.00	35.94	524,745.00	32.32
沈俊杰	销售商品房	公司董事会审议通过	9,625,949.00	1.77		
杜明浩	销售商品房	公司董事会审议通过	7,671,060.00	1.41		
韩卓群	销售商品房	公司董事会审议通过	9,720,000.00	1.78		
王琳	销售商品房	公司董事会审议通过	9,432,000.00	1.73		

(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	本公司	办公楼	2011 年 1 月 23 日	2012 年 1 月 22 日	500,000

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,2011 年租赁费 50 万元, 于 2011 年 6 月 29 日已支付 25 万元。

(3) 关联担保情况

单位: 元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
卧龙置业	天香西园	100,000,000.00	2009 年 10 月 15 日~ 2011 年 10 月 14 日	否
卧龙置业	卧龙地产	175,000,000.00	2011 年 2 月 28 日~ 2012 年 4 月 26 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/陈建成	卧龙地产	100,000,000.00	2011 年 1 月 21 日~ 2012 年 1 月 21 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
其他应付款	卧龙控股	2,207,221.57	1,625,139.06
预收账款	卧龙电气集团股份 有限公司	4,793,356.00	4,793,356.00
预收账款	章小芬	305,551.00	305,551.00
预收账款	顾越红	535,363.00	535,363.00
预收账款	严娟兰	312,706.00	312,706.00
预收账款	王丽燕	737,609.00	737,609.00
预收账款	沈俊杰	2,800,000.00	
预收账款	杜明浩	2,700,000.00	2,700,000.00
预收账款	王琳	9,432,000.00	

(八) 股份支付

(一) 首次授予股份支付情况

项目	本年数
授予的权益工具总额	1,981.80 万股
行权的权益工具总额	---
失效的权益工具总额	64.8 万股
行权价格范围	9.25 元/股
剩余的合同期限	2011-7-1 至 2014-6-23

(二) 首次授予股份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 1,981.8 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，2011 年公司实施了向全体股东每股派发现金红利 0.07 元（含税）的 2010 年度利润分配方案，公司首次授予股票期权每份期权行权价格由 9.32 元调整为 9.25 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。

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：5,158,200.00 元。

截至 2011 年 6 月 30 日止，本期期权本公司合计应确认费用金额 12,876,200.00 元，资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额为 12,876,200.00 元。2011 年 6 月 23 日，公司董事会审议通过了《关于激励对象符合第一批股票期权行权条件的议案》、《关于激励对象第一批股票期权绩效考核情况的议案》；经立信大华会计师事务所有限公司审计，公司 2010 年度业绩满足行使第一批股票期权规定的业绩条件；经公司薪酬与考核委员会考核，公司股票期权激励对象首次授予 61 位激励对象中有 58 人符合第一批股票期权行权条件，3 人因考核未达到 100 分或者考核不合格、离职的原因取消期权 64.8 万股，确定第一批股票期权可行权数量为 595.8 万股，占第一批授予股票期权数 660.6 万股的 90.19%。

(三) 预留股份支付情况

2011 年 6 月 23 日，公司召开第五届董事会第三十次会议，审议通过了《关于股票期权激励计划预留股票期权授予相关事项的议案》，本次授予的预留股票期权数量为 189 万股，有效期为 3 年，其中等待期 1 年，行权期 2 年，预留股票期权的行权价格为 5.72 元。

具体的行权有效期、行权安排及行权价格如下：

本次授予的预留股票期权行权有效期及行权安排为：

本次授予的预留股票期权自授权日起满 12 个月后，激励对象应在可行权日内按一定行权比例分期逐年行权。本次授予的预留股票期权各行权期行权安排如表所示： 行权期	行权时间	可行权数量占获授期权数量比例
第一个行权期	自授权日起 12 个月后的首个交易日起至授权日起 36 个月内的最后一个交易日当日止	1/2
第二个行权期	自授权日起 24 个月后的首个交易日起至授权日起 36 个月内的最后一个交易日当日止	1/2

(九) 或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

截止 2011 年 6 月 30 日，本公司无重大对外诉讼事项

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2011 年 6 月 30 日，本公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 120,134.53 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。

（三）其他或有负债

1.截止 2011 年 6 月 30 日止，本公司将账面价值为 23,155.78 万元的存货用于抵押，取得的银行借款余额为 34,000.00 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）承诺事项：

1、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	17,701,515.00	按工程进度结算	合同
合计	17,701,515.00		

（十一）资产负债表日后事项：

1、其他资产负债表日后事项说明

2011 年 7 月 21 日，公司根据第五届董事会第三十二次会议决议参与了绍兴市国土资源局组织的国有建设用地使用权竞买活动，最终以总价人民币 26100 万元竞得袍江新区两湖 2 号地块国有建设用地使用权。

（十二）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	期末账面价值	年初账面价值
工业厂房	4,103,902.55	4,103,902.55
合计	4,103,902.55	4,103,902.55

2、其他

2011 年 6 月 30 日，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 70,080,000 股股份，占公司总股本的 9.66%。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、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：								
组合小计	1,800,000.00	100			1,800,000.00	100		
合计	1,800,000.00	/		/	1,800,000.00	/		/

2.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		1,800,000.00	100	
合计	1,800,000.00	100		1,800,000.00	100	

3. 期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。

4. 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。

5. 本报告期无核销应收账款。

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

7. 应收账款中欠款金额前五名

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	/	

8. 本期无应收关联方账款情况。

9. 本期无终止确认的应收账款情况。

10.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。

2、其他应收款：

1. 其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款	78,734,296.49	84.60			392,314,152.42	99.71		
组合小计	14,318,545.75	15.39	124,426.35	0.87	722,610.28	0.18	124,426.35	17.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	13,592.20	0.01			420,144.07	0.11		
合计	93,066,434.44	/	124,426.35	/	393,456,906.77	/	124,426.35	/

2.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
耀江神马	35,420,144.07			无风险
嘉原盛置业	29,094,057.76			无风险
墨水湖置业	14,220,094.66			无风险
合计	78,734,296.49		/	/

3.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	14,170,387.81	15.23		574,452.34	0.15	
4 至 5 年	118,657.94	0.13	94,926.35	118,657.94	0.03	94,926.35
5 年以上	29,500.00	0.03	29,500.00	29,500.00	0.01	29,500.00
合计	14,318,545.75	15.39	124,426.35	722,610.28	0.19	124,426.35

4.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
卧龙物业	13,592.20			无风险
合计	13,592.20		/	/

5.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。

6.本报告期末核销其他应收款。

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

8.其他应收款金额前五名情况:

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
耀江神马	本公司全资子公司	35,420,144.07	1 年以内	38.06
嘉原盛置业	本公司控股子公司	29,094,057.76	1 年以内	31.26
墨水湖置业	本公司控股子公司	14,220,094.66	1 年以内	15.28
杭州工商信托股份有限公司	无关联	11,250,000.00	1 年以内	12.09
上海世联房地产顾问有限公司	无关联	530,000.00	1 年以内	0.57
合计	/	90,514,296.49	/	97.26

9.本期应收关联方账款情况:

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
耀江神马	本公司全资子公司	35,420,144.07	38.06
嘉原盛置业	本公司控股子公司	29,094,057.76	31.26
墨水湖置业	本公司控股子公司	14,220,094.66	15.28
卧龙物业	本公司控股子公司	13,592.20	0.01
合计	/	78,747,888.69	84.61

10.本期无终止确认的其他应收款项情况。

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

3、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	12,000,000.00		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

4、营业收入和营业成本：

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,600,000.00	
其他业务收入	521,520.00	41,520.00
营业成本	1,939,639.10	

(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	3,600,000.00	1,939,639.10		
其他行业				
合计	3,600,000.00	1,939,639.10		

(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
商品房销售	3,600,000.00	1,939,639.10		
合计	3,600,000.00	1,939,639.10		

(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	3,600,000.00	1,939,639.10		
合计	3,600,000.00	1,939,639.10		

(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 (%)
绍兴市中实电气有限公司	3,600,000.00	87.35
上虞市天丝服饰有限公司	41,520.00	1.00
绍兴女儿红酿酒有限公司	480,000.00	11.65
合计	4,121,520.00	100.00

5、投资收益：

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
其他	23,192,920.44	23,193,160.29
合计	23,192,920.44	23,193,160.29

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，取得利息收入。(2) 本公司投资收益汇回无重大限制。

6、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	3,974,183.91	4,158,530.11
加：资产减值准备		-43,148.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	168,702.35	171,323.87
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）	573.09	600.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	6,073,811.32	6,740,342.50
投资损失（收益以“－”号填列）	-23,192,920.44	-23,193,160.29

递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	140,634.10	10,787.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,864,639.10	
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	125,390,472.33	-38,300,421.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-119,497,995.24	229,401,456.72
其他	5,158,200.00	
经营活动产生的现金流量净额	80,300.52	178,946,310.19
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	291,361,044.98	83,605,466.05
减：现金的期初余额	47,293,648.45	53,984,050.45
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	244,067,396.53	29,621,415.60

(十四) 补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	39,425.45
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）	50,000.00
对外委托贷款取得的损益	-1,321,996.54
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,013,239.67
所得税影响额	97,738.05
少数股东权益影响额（税后）	266,361.00
合计	-1,881,711.71

2、净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	6.25	0.129	0.129
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.38	0.132	0.132

3、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	年初余额	变动比率 %	变动原因
货币资金	1,201,496,598.36	896,501,357.42	34.02	主要原因是销售回款、收回保证金
应收账款	32,164,224.00	95,725,192.00	-66.40	主要原因是收回应收款
其他应收款	332,835,112.75	661,401,030.63	-49.68	主要是收回土地保证金
其他流动资产	39,843,068.86	71,032,193.16	-43.91	计提的相关税费减少
短期借款	100,000,000.00	---	100.00	新增借款
预收款项	367,797,053.48	642,035,155.62	-42.71	主要原因是预售款结转收入
应交税费	154,226,331.20	220,642,113.92	-30.10	缴纳税款
应付股利	24,800.00	4,018,500.00	-99.38	支付股利
长期应付款	175,000,000.00	---	100.00	新增信托资金
营业成本	311,038,297.62	236,138,779.87	31.72	主要原因是结转产品结构不同，导致成本比去年同期增加
管理费用	44,145,707.35	31,563,865.38	39.86	主要系工资、差旅费、期权成本增加
财务费用	1,403,200.85	4,059,012.50	-65.43	主要系利息收入增加，导致财务费用减少
营业外收入	750,326.91	4,195,985.03	-82.12	主要原因是去年同期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
所得税费用	28,513,460.16	47,201,149.90	-39.59	主要原因是利润总额减少
少数股东损益	-5,041,103.52	30,714,269.46	-116.41	主要原因是非全资子公司确认收入减少
销售商品、提供劳务收到的现金	339,219,971.92	883,542,385.16	-61.61	主要是预售房款减少
支付其他与经营活动有关的现金	46,915,947.43	589,402,854.56	-92.04	主要是去年同期项目公司增加、期间费用增加、支付土地保证金及公司往来款
投资活动现金流入	70,823.15	88,841,801.94	-99.92	主要是去年同期收到杭工信30%的武汉墨水湖股权款
投资活动现金流出	3,003,463.42	81,474,720.03	-96.31	主要是去年同期支付耀江神马股权款及收购天香华庭少数股权余款
筹资活动现金流出	181,525,626.29	473,515,424.93	-61.66	主要是去年同期归还到期借款

八、备查文件目录

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

董事长：陈建成

卧龙地产集团股份有限公司

2011 年 8 月 1 日