

**卧龙地产集团股份有限公司**



**600173**

**2011 年年度报告**

## 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
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 .....	10
六、 公司治理结构 .....	16
七、 股东大会情况简介 .....	23
八、 董事会报告 .....	24
九、 监事会报告 .....	36
十、 重要事项 .....	38
十一、 财务会计报告 .....	48
十二、 备查文件目录 .....	141

## 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所（特殊普通合伙）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	mayajun@wolong.com	chenbinquan@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董事会办公室

### (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	
首次变更	公司变更注册登记日期	2007 年 10 月 16 日
	公司变更注册登记地点	浙江省工商行政管理局
	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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	
公司聘请的会计师事务所办公地址	中国深圳福田区香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼	
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	165,482,437.38
利润总额	164,757,909.06
归属于上市公司股东的净利润	141,053,692.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	140,902,700.58
经营活动产生的现金流量净额	-279,767,752.89

#### (二) 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	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	39,569.81	-9,758.33	-6,894.73
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	68,839.00	144,548.70	244,443.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		3,940,303.19	
对外委托贷款取得的损益		-2,813,733.92	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	619,000.58		23,619.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-832,937.13	-2,613,399.41	-10,832,583.89
其他符合非经常性损益定义的损益项目		3,811,783.38	
少数股东权益影响额	306,817.37	-234,065.69	-88,711.58
所得税影响额	-50,297.67	12,639.29	1,402,793.22
合计	150,991.96	2,238,317.21	-9,257,334.98

#### (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	993,973,960.02	2,198,796,464.66	-54.79	1,043,960,407.31
营业利润	165,482,437.38	568,050,016.45	-70.87	242,613,511.98
利润总额	164,757,909.06	569,511,710.60	-71.07	232,018,476.36
归属于上市公司股东的净利润	141,053,692.54	270,259,338.04	-47.81	136,511,326.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	140,902,700.58	268,021,020.83	-47.43	145,768,661.17
经营活动产生的现金流量	-279,767,752.89	385,869,927.72	不适用	502,553,435.06

净额				
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额	3,180,357,519.53	3,660,040,624.63	-13.11	3,163,059,030.06
负债总额	1,468,934,057.12	1,954,017,007.80	-24.82	1,789,798,451.72
归属于上市公司股东的所有者权益	1,500,332,749.83	1,408,522,479.49	6.52	1,256,905,497.08
总股本	725,147,460.00	725,147,460.00	0	402,859,700.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.19	0.37	-48.65	0.23
稀释每股收益 (元 / 股)	0.19	0.37	-48.65	0.23
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.19	0.37	-48.65	0.24
加权平均净资产收益率 (%)	9.73	19.71	减少 9.98 个百分点	24.67
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.72	19.54	减少 9.82 个百分点	26.34
每股经营活动产生的现金流量净额 (元 / 股)	-0.386	0.53	不适用	1.25
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元 / 股)	2.07	1.94	6.70	3.12
资产负债率 (%)	46.19	53.39	减少 7.2 个百分点	56.58

#### (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	4,103,902.55	11,571,805.00	7,467,902.45	619,000.58
合计	4,103,902.55	11,571,805.00	7,467,902.45	619,000.58

## 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	90,000	0.01						90,000	0.01
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	90,000	0.01						90,000	0.01
其中： 境内非国有法人持股	90,000	0.01						90,000	0.01
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中： 境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	725,057,460	99.99						725,057,460	99.99
1、人民币普通股	725,057,460	99.99						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	725,147,460	100						725,147,460	100

#### 2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

### (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	2009-11-12	10.98	72,859,700	2009-12-8	72,859,700	

#### 2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

#### 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

2011 年末股东总数		66,394 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		66,051 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 105,700,000
王建乔	境内自然人	8.17	59,244,315	59,244,315	0	无
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	未知	4.76	34,526,304	20,746,516	0	未知
中国工商银行—国联安德盛小盘精选证券投资基金	未知	0.8	5,800,000	5,800,000	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
李凤霖	未知	0.19	1,407,640	1,407,640	0	未知
王紫璇	未知	0.18	1,321,555	1,321,555	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
周宗元	未知	0.14	1,045,970	1,045,970	0	未知
董仲芬	未知	0.14	1,039,910	1,039,910	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	34,526,304		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	5,800,000		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			
李凤霖	1,407,640		人民币普通股			
王紫璇	1,321,555		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			
周宗元	1,045,970		人民币普通股			
董仲芬	1,039,910		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 卧龙控股集团有限公司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之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。</p>					



前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	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 77.245%股权。卧龙置业持有公司 43.32%的股权，卧龙置业一致行动人王建乔持有公司 8.17%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。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：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	217,507,208
主要经营业务或管理活动	房地产投资经营，对外投资

(3) 实际控制人情况

○ 自然人

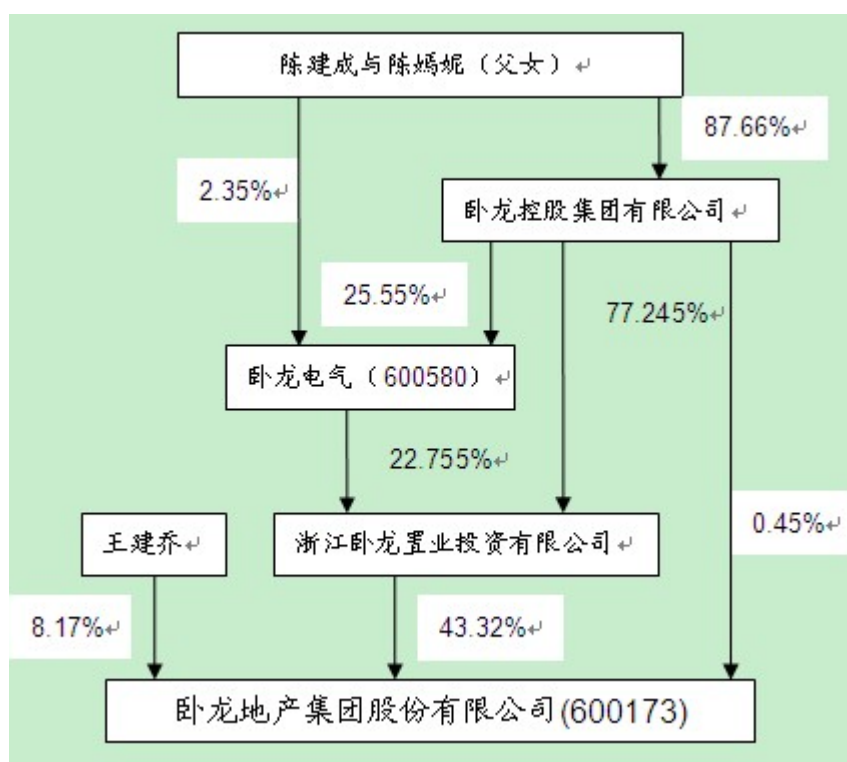
姓名	陈建成
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	现任卧龙控股集团有限公司董事长、浙江卧龙置业投资有限公司董事长、浙江卧龙舜禹投资有限公司董事长、ATBAustria Antriebstechnik AG 监事会主席、绍兴欧力—卧龙振动机械有限公司董事长、浙江卧龙国际贸易有限公司董事长、本公司董事长。陈建成先生曾先后荣获“全国优秀企业家”、新长征突击手”、“中

	<p>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，为中共浙江省第十一届人大代表，中共绍兴市人大代表，中共上虞市人大常委，并担任中国电器工业协会中小型电机分会副理事长、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。</p>
--	---

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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	53	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
范志龙	副董事长	男	52	2009-10-25	2012-10-25	0	0		48	否
王彩萍	董事	女	47	2009-10-25	2012-10-25	0	0		48	否
王希全	董事	男	38	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
郭晓雄	董事、常务副总	男	42	2009-10-25	2012-10-25	0	0		42	否
严剑民	董事、财务总监	男	46	2009-10-25	2012-10-25	0	0		30	否
汪祥耀	独立董事	男	55	2009-10-25	2012-10-25	0	0		8	否
何大安	独立董事	男	55	2009-10-25	2012-10-25	0	0		8	否
赵杭生	独立董事	男	55	2009-10-25	2012-10-25	0	0		8	否
陈体引	监事会主席	男	55	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
方君仙	监事	女	47	2009-10-25	2012-10-25	0	0			是
孙慧芳	监事	女	30	2009-12-16	2012-10-25	0	0		5.4	否
杜秋龙	副总经理	男	50	2009-10-25	2012-10-25	0	0		39	否
谢俊虎	副总经理	男	50	2009-10-25	2012-10-25	0	0		39	否
马亚军	董秘	男	38	2009-10-25	2012-10-25	0	0		24	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	/	299.4	/

陈建成：1959 年出生，研究生学历，高级经济师，1998 年 10 月-2004 年 1 月任卧龙电气集团股份有限公司董事长；现任卧龙控股集团有限公司董事长，浙江卧龙置业投资有限公司董事长，绍兴欧力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，奥地利 ATB 驱动技术股份公司监事会主席。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，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、一级注册建造师、注册造价师、注册咨询师，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。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，浙江省有突出贡献的中青年专家，国务院政府特殊津贴获得者。民丰特种纸股份有限公司独立董事、白银铜城商厦（集团）股份有限公司独立董事。

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

监事会主席、卧龙电气集团股份有限公司监事会主席、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。现任卧龙地产集团股份有限公司人力行政部副部长，本公司职工监事。

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	1,080,000	0	360,000	0		1,080,000				
王彩萍	董事、总经理	1,080,000	0	360,000	0		1,080,000				
王希全	董事	972,000	0	324,000	0		972,000				
郭晓雄	董事、常务副总	972,000	0	324,000	0		972,000				
杜秋龙	副总经理	864,000	0	288,000	0		864,000				
谢俊虎	副总经理	864,000	0	288,000	0		864,000				
严剑民	董事、财务总监	864,000	0	288,000	0		864,000				
马亚军	董事会秘书	648,000	0	216,000	0		648,000				
合计	/	7,344,000	0	2,448,000		/	7,344,000			/	

注：2012 年 1 月 31 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于终止实施〈卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）〉的议案》。故上述董事和高级管理人员已被授予和已可行权的股票期权，全部终止实施。

## (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，还担任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会主席，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会主席，不领取报酬津贴；

**方君仙女女士**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：**浙江卧龙舜禹投资有限公司董事长，ATBAustria Antriebstechnik AG 监事会主席，清远市五洲实业投资有限公司执行董事，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，浙江卧龙国际贸易有限公司董事长。均不领取津贴。

**副董事长范志龙先生还任：**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，卧龙地产武汉区域管理总部董事长。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执行董事，绍兴卧龙房地产开发有限公司董事长，耀江神马实业（武汉）有限公司执行董事，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执行董事，上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司执行董事，浙江卧龙园林景观工程有限公司执行董事，绍兴两湖置业有限公司执行董事。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，浙江

园林景观工程有限公司总经理。

**副总经理杜秋龙还任：**上虞市卧龙天香华庭置业有限公司总经理、上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司总经理，嵊州卧龙绿都置业有限公司监事，卧龙地产上虞区域管理总部总经理。均不领取津贴。

**副总经理谢俊虎还任：**绍兴市卧龙房地产开发有限公司董事、总经理。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。民丰特种纸股份有限公司独立董事、白银铜城商厦（集团）股份有限公司独立董事。

**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会主席、卧龙电气集团股份有限公司监事会主席、武汉卧龙房地产有限公司监事、耀江神马实业（武汉）有限公司监事，武汉卧龙墨水湖置业有限公司监事，青岛嘉原盛置业有限责任公司监事、清远市五洲实业投资有限公司监事、上虞市卧龙天香华庭置业有限公司监事、上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司监事、上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司监事、浙江卧龙园林景观工程有限公司监事、浙江卧龙电工设备有限公司监事、浙江卧龙电动门业有限公司监事、浙江卧龙国际贸易有限公司监事、武汉卧龙电机有限公司监事、浙江卧龙灯塔电源有限公司监事、绍兴欧力一卧龙振动机械有限公司监事、杭州卧龙电气研究院有限公司监事、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。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。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。考核以后支付。
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	469
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
营销人员	65
工程及专业技术人员	62
物业人员	243
行政人员	99
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士	5
大学（本科、专科）	204
中专	117
其他	143



## 六、公司治理结构

### (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》等法律法规及中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）、上海证券交易所（以下简称“上交所”）关于公司治理的有关要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司制度体系，持续推进公司规范化、程序化管理，提升公司治理水平。2011 年，公司被上海证券交易所和中证指数有限公司正式选入上证治理指数样本股。具体情况如下：

1、关于股东与股东大会：公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，以及《公司股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会，报告期内共召开 1 次年度股东大会，1 次临时股东大会，公司严格遵守股东大会议事和表决程序，律师现场出席并见证股东大会，公司能切实保护全体股东尤其是中小股东的利益。

2、关于董事和董事会：公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，以及《公司董事会议事规则》的规定规范运作董事会，董事会有 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。报告期内，董事会召开 19 次会议，共审议通过 46 个议案。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：公司按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》，以及《公司监事会议事规则》的规定依法推进监事会规范运作。监事会有 3 名监事组成，其中 1 名为职工代表监事。报告期内公司召开了 5 次监事会会议，监事会能够本着对股东负责的态度，检查公司财务，保护公司资产安全，对公司董事会、管理层及公司制度执行进行监督，并对重大事项发表独立意见，维护股东利益。

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。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，报告期内未发

现控股股东违规占用公司资金和资产的情况，公司不存在违规对外担保的情况。

5、关于利益相关者：公司公开、公平、诚实、守信对待利益相关者，维护股东及债权人的合法权益，给客户提供优质的产品，与建筑承包商、材料供应商等商业伙伴诚信合作，积极为员工谋福利和职业发展机会，致力于社会公益及新农村建设，用实际行动回报社会。在企业发经营过程中，注重环境保护与节能减排，努力做到企业与环境、社会的可持续发展。报告期内，公司持续发布了《企业社会责任报告》。

6、关于信息披露与透明度：公司严格按照有关法律法规的规定和《公司信息披露事务管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，并指定上海证券交易所网站、《证券时报》和《上海证券报》为公司信息披露的网站和报纸，真实、准确、及时、完整地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息。为更好的规范信息提前外泄，防止内幕交易，并根据《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》，公司第五届董事会第四十次会议审议通过《关于修订公司内幕信息及知情人管理制度的议案》。

7、董事会秘书和投资者关系管理：公司十分重视与投资者的交流与沟通，指定董事会秘书负责信息披露工作，通过现场接待投资者来访、电话咨询、公司网站互动、接收投资者邮件等多种途径，认真听取广大投资者对公司各种意见和建议。报告期内，为更好的与投资者邮件交流，公司调整了企业对外联系邮箱，并及时进行了公告。为提高公司治理水平，规范董事会秘书工作，第五届第二十八次会议审议通过了《公司董事会秘书工作制度》。

8、关于风险控制：公司建立了《公司财务制度》、《公司子公司管理办法》、《公司审计制度》、《公司应急管理制度》、《公司信息披露事务管理制度》、《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》、《公司关于对外投资、资产处置与资金借贷的审查与决策程序》等一系列制度，搭建了较为完善的公司风险控制体系，对公司运行过程中的政策性风险、管理风险、业务经营风险、市场竞争风险、财务风险等风险予以合理评估及有效管理。

9、关于绩效评价与激励约束机制：公司已建立基本公正、透明的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

10、关联交易与同业竞争：公司坚持严格按有关规定完善内控制度，规范关联交易。本公司控股股东正积极履行重大资产重组时相关避免同业竞争、规范关

联交易的承诺。报告期内，公司关联法人和关联自然人与公司发生的关联交易均履行了相应的程序，独立董事发表了意见，并及时披露，保证关联交易公正、公允，没有损害其他股东的利益。

## (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	19	19	17	0	0	否
范志龙	否	19	19	17	0	0	否
王彩萍	否	19	19	17	0	0	否
王希全	否	19	19	17	0	0	否
郭晓雄	否	19	19	17	0	0	否
严剑民	否	19	19	17	0	0	否
汪祥耀	是	19	19	17	0	0	否
何大安	是	19	19	17	0	0	否
赵杭生	是	19	19	17	0	0	否

年内召开董事会会议次数	19
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	17

### 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，独立董事对公司聘任审计机构、变更审计机构、股票期权激励计划第一批行权对象考核及考核情况、关联交易、控股股东与关联方资金占用情况、2011 年度公司内部控制自我评价报告、2011 年度公司董事、监事、高级管理人员薪酬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部、成本管理部、技术中心、营销中心、审计部、人力行政部、运营管理部职能部门，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。

<p>财务方面独立完整情况</p>	<p>是</p>	<p>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。</p> <p>公司没有为其控股股东、实际控制人及其关联方提供担保。</p>
-------------------	----------	--

**(四) 公司内部控制制度的建立健全情况**

<p>内部控制建设的总体方案</p>	<p>公司根据《企业内部控制基础规范》及《企业内部控制配套指引》文件的要求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。</p>
<p>内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况</p>	<p>公司在年初制订了内部控制规范实施工作方案，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技术中心、营销中心、运营管理部、人力行政部、财务部、成本管理、审计部职能部门，并根据房地产业务的特点，对现有的业务流程和管理制度进行了重新制订和完善，各部门分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督；通过制订业务流程和能够预防和及时发现、纠正公司运营过程中可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，使内部控制更加完整、合理、有效；公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而，保证了内部控制目标的达成。</p>
<p>内部控制检查监督部门的设置情况</p>	<p>公司已制定《内部审计监督制度》，并设置审计部，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，审计部将对公司内部控制的有效性发挥更重要的作用。</p>
<p>内部监督和内部控制自我评价工作开展情况</p>	<p>公司制定《内部审计监督制度》，审计部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，审计部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，审计委员会至少每季度向董事会报告一次。同时，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</p>

	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审计部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及审批权限的规定有效地加强了费用开支审批管理。所属公司财务部受本公司总经理和公司财务部的双重领导。《卧龙地产集团股份有限公司预算管理制度》、《卧龙地产集团股份有限公司财务制度》还分别对预算管理、经济合同管理、产权管理、高风险业务、担保和抵押、流动资产、固定资产、无形资产、递延资产、成本费用、营业收入、利润及其分配以及会计基础工作都分别作了具体规定。总的来看，公司在制度规范建设方面做了大量富有成效的工作。2、在岗位设置、人员配备及主要会计处理程序方面，财务管理和会计核算已经从岗位上作了职责权限划分，并配备相应的人员以保证财会工作的顺利进行。公司编制了《卧龙地产集团股份有限公司财务管理权限职责说明书》，对各岗位的职责权限予以明确。公司根据《内部控制基本规范》等制度的要求及本单位的会计业务需要，根据不相容职责相分离的原则，已合理设置财务管理、会计核算、经营分析、出纳及其他相关工作岗位，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	公司管理层认为，公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。随着本公司业务职能的调整、外部环境的变化和管理要求的提高，内部控制还需不断修订和完善。

#### **(五) 高级管理人员的考评及激励情况**

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) 公司披露内部控制的相关报告：**

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告：是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告：否
- 3、公司是否披露社会责任报告：是

上述报告的披露网址：[www.sse.com.cn](http://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**

报告期内，公司严格按照 2010 年的《公司年报信息披露重大差错责任追究制度》，规范公司运作，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高公司年报信息披露的质量和透明度，强化了信息披露责任意识，报告期内未发生年报信息披露重大差错的情形。

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

## 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
2010 年度股东大会	2011 年 4 月 28 日	《证券时报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 29 日

2010 年度股东大会审议通过以下事项：1. 《公司 2010 年度董事会工作报告》  
2. 《公司 2010 年度监事会工作报告》3. 《公司 2010 年度财务决算报告》4. 《公司 2011 年度财务预算报告》5. 《公司 2010 年年度报告全文及摘要》6. 《公司 2010 年度利润分配的预案》7. 《关于公司 2010 年度审计机构费用及续聘公司 2011 年度境内审计机构的议案》8. 《关于修改<公司章程>的议案》9. 《关于调整公司独立董事津贴标准的议案》10. 《关于公司董事、监事 2010 年度薪酬的议案》

### (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
2011 年第一次临时股东大会	2011 年 9 月 16 日	《证券时报》、《上海证券报》	2011 年 9 月 17 日

2011 年第一次临时股东大会审议通过以下事项：1. 《关于出资参股浙江龙信股权投资中心（有限合伙）的议案》2. 《关于变更 2011 年度审计机构的议案》



## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

2011 年国内房地产调控继续从紧，报告期内，央行通过 6 次上调存款准备金率，3 次加息，来回收资金流动性，同时在全国几十个城市实行限购、限贷、限价等一系列措施，使房地产行业的经营环境面临严峻考验，全国一二线城市出现量价齐跌，房地产投资性需求明显下降，市场成交主要是以满足刚性需求的中小型普通住宅为主。面对复杂的市场环境，公司通过加强营销、提高产品质量和加强公司治理等措施来实现公司房地产业务健康发展。

#### 一、公司经营情况回顾

2011 年，公司实现营业收入 99397.40 万元，营业利润 16548.24 万元，归属于上市公司股东的净利润 14105.37 万元，由于受国家对房地产市场宏观调控的影响，经营业绩同比下降幅度较大；归属于上市公司所有者权益 150033.27 万元，同比增长 6.52%；归属于上市公司每股净资产 2.07 元，同比增长 6.7%。

#### 二、公司经营情况分析

##### 1、经营模式不断完善，管理效能稳步提升

报告期内，公司成立了武汉区域管理总部与上虞区域管理总部，通过授权手册实行有效、充分的职权划分，较好地发挥区域内各项目的协同效应，加快市场反应能力；同时设立了营销中心和技术中心，引进行业优秀人才，增强两大中心的实力，初步形成“两头大、中间小”的管理模式；通过管理模式的完善，集中了公司的优势资源，提高了公司的综合管理水平。

##### 2、加强制度建设，完善公司治理

公司根据《公司法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及有关规定的要求，不断完善公司治理结构，提高治理水平。报告期内，公司按照相关规定，制定了《公司董事会秘书工作制度》，修订完善了《公司内幕信息及知情人管理制度》；同时，推行精细化、标准化体系的建设，制定了如：《园林绿化工程施工及验收标准》、《房屋分户质量验收标准及检验方法》、《房屋分户验收质量检测标准》、《方案设计任务书（标准版）》、《初步设计任务书（标准版）》、《施工图设计任务书（标准版）》等标准化体系，规范并提高了公司的内部控制水平。另外，2011 年，公司被上海证券交易所与中证指数有限公司选入上证公司治理板块，并进入上证公司治理指数样本股。

### 3、增加权益土地面积，适当参与保障房建设

报告期内，公司适时增加了部分优质土地储备。2011 年 7 月，公司以 2.61 亿元竞得绍兴袍江新区两湖 2 号地块国有土地使用权，增加土地储备建筑面积 77768 平方米；9 月，公司中标上虞市保障性住房代建工程建设，承建 8 万平米保障性住房；11 月，公司以 1250 万元受让北京奥图天元投资有限公司持有的公司控股子公司青岛嘉原盛置业有限责任公司 25% 的股权。2012 年 1 月，公司以 2.33 亿元收购安信信托持有的公司控股子公司清远市五洲实业投资有限公司 49.9% 的股权。

报告期末，公司拥有土地储备建筑面积约 266 万平方米。

### 4、加强人才的培育与引进，提高员工的整体素养

公司继续以广阔平台吸引人才，以优厚待遇保障人才，以发展空间留住人才。在员工培育上，公司通过内训和外训相结合、集团本级和项目公司联动、后备干部培养等多种平台，提高员工业务水平；在人才引进上，通过招聘会及分管领导直接挂钩等方式，2011 年公司共引进中高级专业人才 20 多名，提升了公司员工队伍的素质。

## 三、公司主营业务及其经营状况

### (1) 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分产品情况						
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(%)
房产销售	985,005,184.78	597,735,116.74	39	-55.10	-50.69	降低 6 个百分点
物业管理	7,318,895.44	4,305,391.34	41	54.77	37.08	增加 7 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	882,289,833.22	-52.37
华中地区	99,761,025.00	-36.13
华南地区	10,273,222.00	-94.59

## (3) 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

单位:元 币种:人民币

报表项目	年末余额（或本期金额）	年初余额（或上期金额）	变动比率（%）	变动原因
应收股利	6,403,770.86		100	应收宁波信和股利
应收账款	4,732,201.00	95,725,192.00	-95.06	本期客户结算房款
预付款项	125,450,544.32	12,269,904.03	992.42	本期预付龙信投资投资款和地块拆迁补偿款
其他应收款	111,613,399.43	661,401,030.63	-83.12	收回土地保证金
其他流动资产	12,546,895.92	71,032,193.16	-82.34	本期客户结算房款
投资性房地产	11,571,805.00	4,103,902.55	181.97	本期新增投资性房地产
无形资产	326,000.00	225,000.00	44.89	购买软件
递延所得税资产	13,544,215.31	4,937,108.03	174.33	未实现内部损益增加
短期借款	140,000,000.00		100	新增借款
应付票据	---	1,690,000.00	-100.00	本期结清票据
预收款项	189,038,727.67	642,035,155.62	-70.56	本期结转收入
应付利息	1,216,056.11		100	计提银行利息
应交税费	115,540,559.89	220,642,113.92	-47.63	缴纳税款
应付股利	24,800.00	4,018,500.00	-99.38	支付股利
一年内到期的非流动负债	307,000,000.00	230,000,000.00	33.48	一年内到期的长期借款增加
营业收入	993,973,960.02	2,198,796,464.66	-54.79	销售面积减少
营业成本	602,070,713.40	1,215,303,645.30	-50.46	销售面积减少
营业税金及附加	92,552,077.84	153,270,555.39	-39.62	营业收入减少
资产减值损失	26,562,392.47	150,014,959.86	-82.29	宁波信和注销导致商誉减值减少
公允价值变动收益	619,000.58	---	-100.00	本期投资性房地产评估增值
营业外收入	1,638,706.93	5,082,610.89	-67.76	本期无非同一控制下合并收益
营业外支出	2,363,235.25	3,620,916.74	-34.73	非经营性支出减少
所得税费用	35,309,145.75	207,461,823.41	-82.98	销售规模降低，应纳所得税减少

**(4) 房地产公司和项目情况一览表**

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 2011 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	255,322.35	173,456.15	168,902.65
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	272,693.02	127,358.19	37,692.00
3	嵊州卧龙绿都置业有限公司	100	111,334.00	111,334.00	216,746.45	212,229.66	73,958.57	4,516.79
4	武汉卧龙房地产开发有限公司	100	99,667.00	99,667.00	253,167.20	252,767.09	100,112.63	400.11
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	58,970.20	35,207.41	1,314,129.80
7	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	100	55,403.00	21,276.47	130,095.00	121,890.99	82,393.86	8,204.01
8	卧龙地产标准厂房	100	31,911.00	31,911.00	38,372.62	16,889.65	2,046.62	21,482.97
9	耀江神马实业(武汉)有限公司	100	361,548.00	361,548.00	692,850.00	150,795.34	61,951.70	542,054.66
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
12	绍兴市卧龙两湖置业有限公司	100	48,605.00	48,605.00	77,768.00			77,768.00
	合计		2,110,469.00	1,704,864.85	4,030,978.29	1,370,938.94	665,132.67	2,660,039.35

**四、对公司未来发展的展望**

**1、行业发展趋势**

2012 年面对严厉的房地产宏观调控，从短期来看，金融和房地产政策存在着较大的不确定性，房产销售面临较大压力，短期内开发企业的到期债务将迫使市场加速下行。从长期来看，中国的城市化进程仍有很大的提升空间，对住房的刚性需求和改善需求仍较大。通过本轮调控，行业的集中程度将提高，竞争加剧整合加速，监管力度加大，行业进入门槛提高，对于有实力的企业而言这是修炼内力与谨慎扩张的好时机。为应对严峻的市场现状，公司在董事会的领导下，认清形势，广泛动员，努力推动房源去化工作，加速贷款回笼，保持较高的现金储备，审慎扩张应对市场变局。

## 2、公司面临的主要困难

公司主营业务主要以房地产住宅销售为主，严峻的房地产宏观调控政策将给公司住宅销售带来一定的困难，短期将给公司的业绩带来一定的影响。

## 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。

4、根据房地产市场形势，适当控制项目施工节奏。

## 六、公司未来面临的主要风险

### 1、宏观调控政策风险

2011 年以来，国家又相继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。从目前来看国家对房地产市场的宏观调控不会改变。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。金融、信贷等手段的调控，将迫使公司处理好资金回笼和项目开竣工节奏，若处理不好将使公司面临较大的资金压力。

## 七、新年度的工作计划

2012 年，公司将积极应对严峻的房地产宏观调控形势，继续立足二、三线城市，积极寻找商业、旅游等综合性地产项目，积极参与政府保障房项目，择机开展收购兼并，审慎获取公开土地出让；以开发中高档住宅产品为主，逐步增加精装修产品比例；控制经营风险，加强资金计划管理，适时控制开竣工节奏；完善“两头大，中间小”的管理模式，发挥技术中心、营销中心职能，提高产品自行设计、鉴赏、审核、研发能力，提高项目定位、营销策划、商业运营、客户服务能力；加强品质过程管理，提高品牌知名度和美誉度；强化目标管理，提高成本

控制能力；积极拓展融资渠道，增强持续发展能力；优化制度流程体系，提高高效运作能力；大力引进和培养各类专业人才，为公司的可持续发展夯实基础。为此，公司将重点完成以下工作目标：

- 1、全年预计营业收入 166781.62 万元，预计营业成本费用 127351.35 万元；
- 2、全力推动现有存量房销售，全年去化率达 63%；
- 3、择机进一步参与政府保障房建设；
- 4、技术中心和营销中心有效运营，技术管理和营销管理水平有较大提升；
- 5、完善供方体系，健全大宗物料、设备统一采购体系；
- 6、引进数名中高级技术、营销、管理类专业人员。

## (二)公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	198,417.04
投资额增减变动数	-3,511.52
上年同期投资额	201,928.55
投资额增减幅度(%)	-1.74

### 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
绍兴市卧龙两湖置业有限公司	房地产开发与经营	100	公司出资 5000 万设立该公司
上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司	房地产开发与经营	100	公司出资 5000 万设立该公司
浙江卧龙园林景观工程有限公司	园林景观工程建设	100	公司出资 1000 万设立该公司

### 1、 委托理财及委托贷款情况

#### (1) 委托理财情况

本年度公司无对外委托理财事项。

#### (2) 委托贷款情况

本年度公司无对外委托贷款事项。

## 2、 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	244,413,598.12	772,114,080.71	210,939.82	存放于募集资金专用账户

募集资金合计已使用 772,114,080.71 元,尚未使用的金额为 210,939.82 元。公司 2011 年 12 月 31 日募集资金专户余额合计为 3,560,762.23 元,与尚未使用的募集资金余额的差异 3,349,822.41 元,系银行利息收入。

## 3、 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	518,563,832.74	是	99.72%	120,995,645.22	120,995,645.22	是
卧龙五洲世纪城一期	否	252,325,020.53	253,550,247.97	是	100.49%	-19,068,418.64	-19,068,418.64	是
合计	/	772,325,020.53	772,114,080.71	/	/	101,927,226.58	/	/

## 4、 非募集资金项目情况

报告期内,公司非募集资金项目按照计划推进。

### (三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果

报告期内,公司无会计政策、会计估计变更。

### (四) 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
第五届董事会第二十一次会议	2011-1-20	1.《关于公司向浙商银行股份有限公司绍兴支行借款的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-1-21
第五届董事会第二十二次会议	2011-1-21	1.《关于参与土地使用权竞买的议案》		
第五届董事会第二十三次会议	2011-2-23	1.《关于公司债权信托融资的议案》2.《关于公司机构调整的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-2-24
第五届董事会第	2011-3-7	1.《关于公司新设机构的议案》	《上海证券报》	2011-3-8

二十四次会议			《证券时报》	
第五届董事会第二十五次会议	2011-3-14	1.《关于参与土地使用权竞买的议案》		
第五届董事会第二十六次会议	2011-4-6	1.《公司 2010 年度董事会工作报告》2.《公司 2010 年度总经理工作报告》3.《公司 2010 年度财务决算报告》4.《公司 2011 年度财务预算报告》5.《公司 2010 年年度报告全文及摘要》6.《公司 2010 年度利润分配的预案》7.《关于 2010 年度审计机构费用及续聘公司 2011 年度境内审计机构的议案》8.《关于修改<公司章程>的议案》9.《关于 2010 年度社会责任报告书》10.《董事会关于公司内部控制的自我评估报告》11.《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》12.《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》13.《关于公司高级管理人员 2010 年度薪酬的议案》14.《关于调整公司独立董事津贴标准的议案》15.《关于公司董事、监事 2010 年度薪酬的议案》16.《关于公司日常关联交易的议案》17.《关于公司向关联人出售商品房的议案》18.《关于召开公司 2010 年度股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-4-8
第五届董事会第二十七次会议	2011-4-14	1.《关于公司委托贷款的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-4-15
第五届董事会第二十八次会议	2011-4-27	1.《公司 2011 年第一季度报告全文及报告正文》 2.《公司董事会秘书工作制度》		
第五届董事会第二十九次会议	2011-5-6	1.《关于公司取消委托贷款的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-5-7
第五届董事会第三十次会议	2011-6-23	1《关于调整公司首次授予股票期权行权价格的议案》2.《关于激励对象符合第一批股票期权行权条件的议案》3.《关于激励对象第一批股票期权绩效考核情况的议案》4.《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》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-6-24
第五届董事会第三十一次会议	2011-7-7	1.《关于公司出售标准厂房的议案》		
第五届董事会第三十二次会议	2011-7-18	1.《关于参与土地使用权竞买的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-7-22
第五届董事会第三十三次会议	2011-8-1	1.《公司 2011 年半年度报告及报告摘要》2.《关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告》3.《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》4.《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》	2011-8-2
第五届董事会第三十四次会议	2011-8-31	1.《关于出资参股浙江龙信股权投资中心（有限合伙）的议案》2.《关于变更 2011 年度审计机构的议案》3.《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-9-1



第五届董事会第三十五次会议	2011-9-14	1.《关于参与竞标保障性住房项目代建项目的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-9-23
第五届董事会第三十六次会议	2011-9-26	1.《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》2.《关于公司控股子公司签署“城中村”改造还建房建设补充协议书的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-9-28
第五届董事会第三十七次会议	2011-10-24	1.《公司 2011 年第三季度报告全文及报告正文》 2.《监事会对 2011 年第三季度报告书面审核意见》		
第五届董事会第三十八次会议	2011-11-23	1.《关于公司以现金方式投资设立全资子公司的议案》2.《关于公司受让控股子公司青岛嘉原盛置业有限责任公司少数股东股权的公告》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-11-24
第五届董事会第三十九次会议	2011-12-30	1.《关于公司组织机构调整的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2011-12-31

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 2011 年 4 月 28 日，公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配的预案，以公司 2010 年 12 月 31 日公司总股本 725,147,460 股为基数，向全体股东按扣税前每股派发现金红利 0.7 元进行分配，扣税后每股派发现金红利 0.63 元，共计派发红利 50,760,322.20 元。公司于 2011 年 5 月 17 日发布 2010 年利润分配实施公告，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。公司 2010 年度利润分配方案已顺利实施完毕。

(2) 2011 年 9 月 16 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过了《关于出资参股浙江龙信股权投资中心（有限合伙）的议案》及《关于变更 2011 年度审计机构的议案》，同意公司出资认缴浙江龙信股权投资中心（有限合伙）（暂定名）的财产份额，同意公司 2011 年度审计机构由立信大华会计师事务所有限公司变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。根据股东大会的授权，公司董事会已经完成认缴浙江龙信股权投资合伙企业（有限合伙）首期 3500 万元出资，及公司 2011 年度审计机构由立信大华会计师事务所有限公司变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

## 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，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 2011 年年报审计工作顺利完成。

审计委员会在 2011 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 2011 年度审计工作计划及相关资料，与审计机构协商确定了 2011 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 2011 年度财务报表，并形成了书面意见；

⑥在审计机构出具 2011 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 2011 年度审计报告提交董事会；

⑦审计委员会就公司审计机构 2011 年度审计费用和续聘立信会计师事务所(特殊普通合伙)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，立信会计师事务所（特殊普通合伙）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，充分发挥审计委员会的职能。

#### 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，其中独立董事 2 名，并由独立董事何大

安担任主任。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，薪酬与考核委员会完成了关于公司董事、监事和高管 2011 年度薪酬调整、公司股权激励对象符合第一批股票期权行权条件、激励对象第一批股票期权绩效考核情况、激励对象预留股票期权授予相关事项的审核，及对公司预留股票期权授予人员提名的决议，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

公司已于制订了《公司外部信息使用人管理制度》，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。

报告期内，公司未违反该制度的情况出现。

#### 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、应于 2012 年开始实施内部控制规范的主板上市公司披露建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案

为进一步规范管理，控制经营风险，提高内部控制能力，卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）按照财政部、证监会、审计署、银监会、保监会五部委联合发布的《企业内部控制基础规范》及《企业内部控制配套指引》文件的要求，制定了公司内部控制规范实施工作方案。该方案已经公司第五届董事会第四十二次会议审议通过，具体内容详见 2012 年 3 月 28 日上海证券交易所网站公告。

#### 8、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已制定了《公司内幕信息及知情人管理制度》，根据《证监会关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》（证监会公告[2011]30 号）的要求，2012 年 1 月 13 日召开董事会对《公司内幕信息及知情人管理制度》的相关条款予以重新修订，进一步加强了对公司内幕信息知情人登记、报备和管理。

报告期内，公司未违反该制度的情况出现。

9、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

**(五)现金分红政策的制定及执行情况**

(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。

**(六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案**

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
鉴于目前国家对房地产的宏观调控，金融和房地产政策存在着较大的不确定性，房产销售面临较大压力，为使公司能长期稳定健康的发展，故 2011 年度不进行现金利润分配。	满足公司生产经营需求，为公司在合适时机通过兼并收购和招拍挂等方式增加公司土地储备提供支持。

**(七) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：**

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	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(%)
2008 年度		0.9		29,700,000.00	102,433,020.38	29
2009 年度		1	8	40,285,970.00	136,511,326.19	29.51
2010 年度		0.7		50,760,322.20	270,259,338.04	18.78

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	5
监事会会议情况	监事会会议议题
第五届监事会第八次会议	1.《2010 年度监事会工作报告》2.《2010 年年度报告全文及报告摘要》3.《公司 2010 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》7.《监事会对公司报告期内的运营情况的独立意见》
第五届监事会第九次会议	1.《公司 2011 年第一季度报告全文及报告正文》2.《监事会对公司 2011 年第一季度报告书面审核意见》
第五届监事会第十次会议	1.《关于核实股票期权激励计划预留股票期权授予激励对象名单的议案》
第五届监事会第十一次会议	1.《公司 2011 年半年度报告及报告摘要》2.《关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告》3.《监事会对 2011 年半年度报告的书面审核意见》
第五届监事会第十二次会议	1.《公司 2011 年第三季度报告全文及报告正文》2.《监事会对 2011 年第三季度报告书面审核意见》

公司报告期内共召开 5 次监事会，全体监事均出席了会议，按照监事会议事规则，认真履行职责，对相关议案充分发表了意见，并行成了决议。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

本年度监事会检查了公司业务和财务情况，审核了公司的季度、半年度、年度财务报告及其它文件。监事会认为，立信会计师事务所（特殊普通合伙）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物业管理有限公司对卧龙控股集团有限公司及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及意见**

监事会认真审阅了《董事会关于公司内部控制的自我评价报告》，认为该报告全面、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

2011 年 11 月 23 日，公司第五届董事会第三十八次会议审议通过《关于公司受让控股子公司青岛嘉原盛置业有限责任公司少数股东股权的议案》，公司以 1250 万元的价格受让北京奥图天元投资有限公司持有的青岛嘉原盛置业有限责任公司 25% 的股权，2012 年 1 月 27 日完成工商变更。受让完成后，公司持有青岛嘉原盛置业有限责任公司 100% 的股权。

### (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	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亲属。
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	954,000
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	21,060,000
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 股的资本公积转增股本方案，行权价格调整为 9.32 元。鉴于 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。预留股票期权每份期权的行权价格为 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		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		报告期内分摊 151.69 万元，累计分摊 923.49 万元。		

注：2012 年 1 月 31 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于终止实施<卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）>的议案》。鉴于国内房地产市场和证券市场环境发生较大变化，预计业绩不能满足股票期权激励计划的行权条件，同时激励对象同意放弃行权，若继续实施本次期权激励计划，将很难真正达到预期的激励效果，故决定终止目前正在实施的期权激励计划。

#### (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	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式
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		185,236.00	4.30	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		1,924,980.95	44.71	现金
沈俊杰	关联人	购买商品	商品房	市场价格		9,625,949	0.98	现金
杜明浩	关联人	购买商品	商品房	市场价格		7,671,060	0.78	现金
韩卓群	关联人	购买商品	商品房	市场价格		9,720,000	0.99	现金
王琳	关联人	购买商品	商品房	市场价格		9,432,000	0.96	现金
合计				/	/	38,559,225.95	/	/



## 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				1294867.12	0
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			
关联债权债务清偿情况		2011年12月公司已归还卧龙控股集团有限公司2920006.18元。			

## 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	2009/6/25	2011/6/25	是
卧龙置业	天香西园	100,000,000.00	2009/10/15	2011/10/14	是
卧龙控股	卧龙地产	50,000,000.00	2010/2/2	2011/12/31	是
卧龙控股	卧龙地产	60,000,000.00	2010/2/2	2012/12/31	否
卧龙置业	绍兴卧龙	20,000,000.00	2010/6/8	2013/5/3	否
卧龙置业	绍兴卧龙	30,000,000.00	2010/6/9	2013/5/3	否
卧龙控股	清远五洲	20,000,000.00	2010/11/29	2013/12/31	否
卧龙控股	耀江神马	240,000,000.00	2011/8/9	2014/6/9	否
卧龙控股 陈建成	卧龙地产	100,000,000.00	2011/1/21	2012/1/21	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

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 12 月已全部支付。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
公司下属项目公司	控股子公司	购房业主	87,527.13		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）							87,527.13						
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）							2,300						
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）							89,827.13						
担保总额占公司净资产的比例(%)							59.87						
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）							14,810.49						
上述三项担保金额合计（C+D+E）							14,810.49						

(1) 截至 2011 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 87,527.13 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) 截止 2011 年 12 月 31 日, 公司为子公司清远市五洲实业有限投资公司向中国工商银行股份有限公司清远分行借款 2300 万元, 提供了连带责任担保。

## 3、其他重大合同

### 一、银行借款合同

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 1200 万元，借款期限 2011 年 7 月 29 日至 2012 年 9 月 25 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 1200 万元，借款期限 2011 年 9 月 28 日至 2012 年 4 月 25 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 1800 万元，借款期限 2011 年 9 月 28 日至 2012 年 9 月 25 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 1000 万元，借款期限 2011 年 11 月 10 日至 2012 年 9 月 25 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 24000 万元，借款期限 2011 年 8 月 9 日至 2014 年 6 月 9 日。

## 二、施工合同

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）有限公司签订建筑施工合同，合同价格 16511 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 4893 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署建筑施工合同，合同价格 11341.8 万元。

报告期内，公司全资子公司耀江神马实业（武汉）有限公司与湖南省第五工程有限公司签署建筑施工合同，合同价格 4636.52 万元。

## （八）承诺事项履行情况

上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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。

### (九) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信大华会计师事务所有限公司	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	450,000	500,000
境内会计师事务所审计年限	4	1

2011 年 8 月 31 日，公司收到立信会计师事务所（特殊普通合伙）关于原立信大华会计师事务所部分审计团队变更至立信会计师（特殊普通合伙）的通知：原立信大华会计师事务所有限公司负责我公司审计业务的高级合伙人和专业人士从 2011 年 7 月 1 日起加入了立信会计师事务所（特殊普通合伙）。根据通知，公司于 2011 年 9 月 16 日召开 2011 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于变更 2011 年度审计机构的议案》，同意公司 2011 年度审计机构由立信大华会计师事务所有限公司变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

### (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) 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、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。2011 年 8 月 1 日，公司召开第五届董事会第三十三次会议审议通过《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》，公司出资 5,000 万元人民币成立绍兴市卧龙两湖置业有限公司，主要负责开发竞得的袍江新区两湖 2 号地块。

5、2011 年 9 月 16 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过《关于出资参股浙江龙信股权投资中心（有限合伙）的议案》，经工商核准参股公司名称为浙江龙信股权投资合伙企业（有限合伙）。公司认缴出资额为人民币 10,000 万元，首期已认缴额为人民币 3,500 万元，公司为该合伙企业的有限合伙人。关联人卧龙电气集团股份有限公司认缴出资额为人民币 20,000 万元，首期已认缴额为 7,000 万元，为该合伙企业的有限合伙人。关联人浙江龙信股权投资管理有限公司参与认缴出资额不超过 2,000 万元，首期已认缴额为 700 万元，为该合伙企业的普通合

伙人。该合伙企业已于 2012 年 1 月 31 日完成工商登记。

6、2011 年 9 月 26 日，公司第五届董事会第三十六次会议审议通过《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》，公司出资 5000 万元人民币成立上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司，主要负责项目开发及保障房建设等。2011 年 9 月 27 日，公司中标上虞市 2011 年保障性住房建设工程代建项目。

7、2011 年 11 月 23 日，公司第五届董事会第三十八次会议审议通过《关于公司以现金方式投资设立全资子公司的议案》，公司出资 1000 万元人民币成立浙江卧龙园林景观工程有限公司。

8、2011 年 11 月 23 日，公司第五届董事会第三十八次会议审议通过《关于公司受让控股子公司青岛嘉原盛置业有限责任公司少数股东股权的议案》，公司以 1250 万元的价格受让北京奥图天元投资有限公司持有的青岛嘉原盛置业有限责任公司 25%的股权，受让完成后，公司持有青岛嘉原盛置业有限责任公司 100%的股权。

9、截至 2011 年 12 月 31 日，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 105,700,000 股股份，占公司总股本的 14.58%。

10、2010 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于清算、解散宁波信和置业有限公司的议案》，2012 年 3 月，宁波信和置业有限公司已完成工商注销登记。

11、2012 年 1 月 18 日，公司第五届董事会第四十一次会议审议通过了《关于受让控股子公司清远市五洲实业投资有限公司少数股东股权的议案》，同意公司出资 233,391,181 元人民币受让安信信托持有的清远五洲 49.9%的股权。转让完成后，公司将持有清远五洲 100%的股权。清远五洲公司于 2012 年 2 月 9 日完成工商变更。

12、2012 年 1 月 31 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过《关于终止实施<卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）>的议案》。鉴于国内房地产市场和证券市场环境发生较大变化，预计业绩不能满足股票期权激励计划的行权条件，同时激励对象同意放弃行权，若继续实施本次期权激励计划，将很难真正达到预期的激励效果，故决定终止目前正在实施的期权激励计划。

(十二)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	2011-1-21	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	2011-1-21	www.sse.com.cn
卧龙地产 2010 年度业绩快报	《证券时报》D12,《上海证券报》B28	2011-1-25	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	2011-2-1	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- 2-10	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	2011-2-23	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	2011-2-23	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	2011-2-24	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	2011-3-8	www.sse.com.cn
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	2011-3-19	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	2011-4-8	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	2011-4-8	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	2011-4-8	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	2011-4-8	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	2011-4-8	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	2011-4-15	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	2011-4-15	www.sse.com.cn
卧龙地产公告	《证券时报》D20,《上海证券报》B123	2011-4-20	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	2011-4-28	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	2011-4-29	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	2011-5-7	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	2011-5-17	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	2011-5-25	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	2011-6-24	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	2011-6-24	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	2011-6-24	www.sse.com.cn
卧龙地产 2011 年半年度业绩快报	《证券时报》B16,《上海证券报》23	2011-7-16	www.sse.com.cn
卧龙地产关于竞得土地使用权的公告	《证券时报》D16,《上海证券报》B1	2011-7-22	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第三十三次会议决议公告	《证券时报》D36,《上海证券报》B38	2011-8-2	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届监事会第十一次会议决议公告	《证券时报》D36,《上海证券报》B38	2011-8-2	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》D36,《上海证券报》B38	2011-8-2	www.sse.com.cn
卧龙地产对外投资公告	《证券时报》D36,《上海证券报》B38	2011-8-2	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第三十四次会议决议公告暨关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	《证券时报》D9,《上海证券报》A2	2011-9-1	www.sse.com.cn
卧龙地产关于出资参与浙江龙信股权投资中心（有限合伙）暨关联交易的公告	《证券时报》D9,《上海证券报》A2	2011-9-1	www.sse.com.cn
卧龙地产关于变更 2011 年度审计机构的公告	《证券时报》D9,《上海证券报》A2	2011-9-1	www.sse.com.cn
卧龙地产 2011 年第一次临时股东大会决议公告	《证券时报》B4,《上海证券报》25	2011-9-17	www.sse.com.cn
卧龙地产关于参与保障性住房项目代建项目的公告	《证券时报》D12,《上海证券报》B20	2011-9-23	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第三十六次会议决议公告	《证券时报》D24,《上海证券报》B31	2011-9-28	www.sse.com.cn
卧龙地产对外投资公告	《证券时报》D24,《上海证券报》B31	2011-9-28	www.sse.com.cn
卧龙地产关于中标保障性住房项目代建项目的公告	《证券时报》D24,《上海证券报》B31	2011-9-28	www.sse.com.cn
卧龙地产关于控股股东股权质押的公告	《证券时报》B4,《上海证券报》13	2011-11-5	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第三十八次会议决议公告	《证券时报》D32,《上海证券报》B30	2011-11-24	www.sse.com.cn
卧龙地产对外投资公告	《证券时报》D32,《上海证券报》B30	2011-11-24	www.sse.com.cn
卧龙地产第五届董事会第三十九次会议决议公告	《证券时报》B24,《上海证券报》56	2011-12-31	www.sse.com.cn



## 十一、财务会计报告

信会师报字[2012]第 310162 号

公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一)审计报告

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（以下简称贵公司）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 年度的所有者权益变动表和合并所有者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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：高敏

中国注册会计师：陈卫武

中国·上海

二〇一二年四月五日

(二)财务报表

合并资产负债表

2011 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	669,218,546.86	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	(三)	4,732,201.00	95,725,192.00
预付款项	(五)	125,450,544.32	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	(二)	6,403,770.86	
其他应收款	(四)	111,613,399.43	661,401,030.63
买入返售金融资产			
存货	(六)	2,129,662,436.46	1,801,416,683.34
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)	12,546,895.92	71,032,193.16
流动资产合计		3,059,627,794.85	3,538,346,360.58
<b>非流动资产:</b>			
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	(八)	11,571,805.00	4,103,902.55
固定资产	(九)	17,148,227.44	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	(十)	326,000.00	225,000.00
开发支出			
商誉	(十一)	78,139,476.93	97,549,808.04

长期待摊费用			
递延所得税资产	(十二)	13,544,215.31	4,937,108.03
其他非流动资产			
非流动资产合计		120,729,724.68	121,694,264.05
资产总计		3,180,357,519.53	3,660,040,624.63
<b>流动负债:</b>			
短期借款	(十四)	140,000,000.00	
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	(十五)		1,690,000.00
应付账款	(十六)	213,112,386.37	295,886,485.12
预收款项	(十七)	189,038,727.67	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	(十八)	1,690,743.32	2,122,565.27
应交税费	(十九)	115,540,559.89	220,642,113.92
应付利息	(二十)	1,216,056.11	
应付股利	(二十一)	24,800.00	4,018,500.00
其他应付款	(二十二)	62,875,337.65	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	(二十三)	307,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,030,498,611.01	1,465,671,650.95
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(二十四)	296,250,000.00	341,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	(十二)	142,185,446.11	147,345,356.85
其他非流动负债	(二十三)		
非流动负债合计		438,435,446.11	488,345,356.85
负债合计		1,468,934,057.12	1,954,017,007.80
<b>所有者权益 (或股东权益):</b>			
实收资本 (或股本)	(二十五)	725,147,460.00	725,147,460.00
资本公积	(二十六)	217,670,808.19	216,153,908.19

减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(二十七)	69,491,937.62	66,344,544.65
一般风险准备			
未分配利润	(二十八)	488,022,544.02	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		1,500,332,749.83	1,408,522,479.49
少数股东权益		211,090,712.58	297,501,137.34
所有者权益合计		1,711,423,462.41	1,706,023,616.83
负债和所有者权益 总计		3,180,357,519.53	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 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		37,281,649.01	47,293,648.45
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	1,620,000.00	1,800,000.00
预付款项		71,000,000.00	1,972,685.00
应收利息			
应收股利		6,403,770.86	
其他应收款	(二)	121,876,849.08	393,332,480.42
存货		1,375,187.09	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		239,557,456.04	453,847,541.93
<b>非流动资产:</b>			
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	(三)	1,984,170,305.02	2,019,285,478.35
投资性房地产		11,571,805.00	4,103,902.55
固定资产		2,748,437.15	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		326,000.00	225,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		95,150.79	171,740.69
其他非流动资产		772,325,020.53	772,325,020.53
非流动资产合计		2,771,236,718.49	2,797,108,002.94
资产总计		3,010,794,174.53	3,250,955,544.87
<b>流动负债:</b>			
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			
应付职工薪酬			
应交税费		5,030,261.51	38,624.03
应付利息			
应付股利		24,800.00	18,500.00
其他应付款		1,527,791,315.67	1,805,335,881.16
一年内到期的非流动 负债		60,000,000.00	50,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,692,968,327.18	1,855,514,955.19
<b>非流动负债：</b>			
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		225,440.05	70,689.90
其他非流动负债			
非流动负债合计		225,440.05	60,070,689.90
负债合计		1,693,193,767.23	1,915,585,645.09
<b>所有者权益（或股东权 益）：</b>			
实收资本（或股本）		725,147,460.00	725,147,460.00
资本公积		459,918,260.55	458,401,360.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		69,491,937.62	66,344,544.65
一般风险准备			
未分配利润		63,042,749.13	85,476,534.58
所有者权益(或股东权益) 合计		1,317,600,407.30	1,335,369,899.78
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		3,010,794,174.53	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—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		993,973,960.02	2,198,796,464.66
其中：营业收入	(二十九)	993,973,960.02	2,198,796,464.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		829,110,523.22	1,630,746,448.21
其中：营业成本	(二十九)	602,070,713.40	1,215,303,645.30
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	(三十)	92,552,077.84	153,270,555.39
销售费用	(三十一)	29,532,132.75	35,825,502.87
管理费用	(三十二)	72,059,624.32	68,716,420.63
财务费用	(三十三)	6,333,582.44	7,615,364.16
资产减值损失	(三十四)	26,562,392.47	150,014,959.86
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	(三十五)	619,000.58	
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		165,482,437.38	568,050,016.45
加：营业外收入	(三十六)	1,638,706.93	5,082,610.89
减：营业外支出	(三十七)	2,363,235.25	3,620,916.74
其中：非流动资产处置损失		1,512.60	10,748.33
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		164,757,909.06	569,511,710.60
减：所得税费用	(三十八)	35,309,145.75	207,461,823.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		129,448,763.31	362,049,887.19
归属于母公司所有者的净利润		141,053,692.54	270,259,338.04
少数股东损益		-11,604,929.23	91,790,549.15
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	(三十九)	0.19	0.37



(二) 稀释每股收益	(三十九)	0.19	0.37
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		129,448,763.31	362,049,887.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		141,053,692.54	270,259,338.04
归属于少数股东的综合收益总额		-11,604,929.23	91,790,549.15

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—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	(四)	4,352,869.00	3,754,220.00
减: 营业成本		1,939,639.10	1,910,592.45
营业税金及附加		2,899,370.24	2,925,124.46
销售费用			18,000.00
管理费用		14,629,673.69	19,482,140.81
财务费用		12,626,383.96	20,120,785.52
资产减值损失		256,176.82	-7,550.95
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		619,000.58	
投资收益 (损失以“—”号填列)	(五)	64,070,369.12	122,513,514.27
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)		36,690,994.89	81,818,641.98
加: 营业外收入		76,284.80	153,530.01
减: 营业外支出		80,000.00	21,600.00
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)		36,687,279.69	81,950,571.99
减: 所得税费用		5,213,349.97	636,232.74
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		31,473,929.72	81,314,339.25
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.04	0.11
(二) 稀释每股收益		0.04	0.11
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		31,473,929.72	81,314,339.25

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**  
2011 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		633,760,006.13	2,296,306,816.73
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	(四十)	671,197,037.02	27,721,138.50
经营活动现金流入小计		1,304,957,043.15	2,324,027,955.23
购买商品、接受劳务支付的现金		762,784,668.72	1,195,548,822.22
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		33,253,464.96	24,880,563.32

工支付的现金			
支付的各项税费		192,997,364.72	296,346,438.53
支付其他与经营活动有关的现金	(四十)	595,689,297.64	421,382,203.44
经营活动现金流出小计		1,584,724,796.04	1,938,158,027.51
经营活动产生的现金流量净额		-279,767,752.89	385,869,927.72
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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		121,843.49	8,615.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,268,497.16	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		156,390,340.65	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		1,491,023.84	4,382,081.57
投资支付的现金			
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		35,000,000.00	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		36,491,023.84	335,484,962.18
投资活动产生的现金流量净额		119,899,316.81	-335,476,346.52
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			75,000,000.00
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		530,250,000.00	471,000,000.00
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		530,250,000.00	546,000,000.00
偿还债务支付的现金		358,000,000.00	594,990,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		258,856,435.92	82,146,438.14
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		616,856,435.92	677,136,438.14
筹资活动产生的现金流量净额		-86,606,435.92	-131,136,438.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-28.83	
五、现金及现金等价物净增加额	(四十一)	-246,474,900.83	-80,742,856.94
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		650,026,456.59	896,501,357.42

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—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,352,869.00	1,964,220.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		717,835,855.33	978,157,707.15
经营活动现金流入小计		722,188,724.33	980,121,927.15
购买商品、接受劳务支付的现金		715,000.00	125,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		6,395,893.72	5,417,572.55
支付的各项税费		2,989,213.76	6,549,311.20
支付其他与经营活动有关的现金		938,712,910.24	421,958,996.04
经营活动现金流出小计		948,813,017.72	434,050,879.79
经营活动产生的现金流量净额	(六)	-226,624,293.39	546,071,047.36
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		46,513,274.43	46,513,514.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,018.13	8,615.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,268,497.16	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		202,782,789.72	46,522,129.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		218,183.00	2,060,465.00
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		145,000,000.00	528,596,816.46

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		145,218,183.00	530,657,281.46
投资活动产生的现金流量净额		57,564,606.72	-484,135,151.53
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
筹资活动现金流入小计		275,000,000.00	160,000,000.00
偿还债务支付的现金		50,000,000.00	175,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		65,952,312.77	53,626,297.83
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		115,952,312.77	228,626,297.83
筹资活动产生的现金流量净额		159,047,687.23	-68,626,297.83
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-10,011,999.44	-6,690,402.00
加：期初现金及现金等价物余额		47,293,648.45	53,984,050.45
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		37,281,649.01	47,293,648.45

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

2011 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	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)		1,516,900.00			3,147,392.97		87,145,977.37		-86,410,424.76	5,399,845.58
(一)净利润							141,053,692.54		-11,604,929.23	129,448,763.31
(二)其他综合收益										
上述(一)和							141,053,692.54		-11,604,929.23	129,448,763.31



(二)小计										
(三)所有者投入和减少资本		1,516,900.00							-74,805,495.53	-73,288,595.53
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		1,516,900.00								1,516,900.00
3. 其他									-74,805,495.53	-74,805,495.53
(四)利润分配					3,147,392.97		-53,907,715.17			-50,760,322.20
1. 提取盈余公积					3,147,392.97		-3,147,392.97			
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	217,670,808.19			69,491,937.62		488,022,544.02		211,090,712.58	1,711,423,462.41

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、本年年初余额	402,859,700.00	616,798,053.82			58,213,110.72		179,034,632.54		116,355,081.26	1,373,260,578.34
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	322,287,760.00	-400,644,145.63			8,131,433.93		221,841,934.11		181,146,056.08	332,763,038.49
（一）净利润							270,259,338.04		91,790,549.15	362,049,887.19
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							270,259,338.04		91,790,549.15	362,049,887.19
（三）所有者投入和减少资本		-78,356,385.63							89,355,506.93	10,999,121.30
1. 所有者投入资本									87,500,000.00	87,500,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		7,718,000.00								7,718,000.00
3. 其他		-86,074,385.63							1,855,506.93	-84,218,878.70
（四）利润分配					8,131,433.93		-48,417,403.93			-40,285,970.00
1. 提取盈余公积					8,131,433.93		-8,131,433.93			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-40,285,970.00			-40,285,970.00
4. 其他										

(五) 所有者权益内部结转	322,287,760.00	-322,287,760.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	322,287,760.00	-322,287,760.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	725,147,460.00	216,153,908.19			66,344,544.65		400,876,566.65		297,501,137.34	1,706,023,616.83

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—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	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)		1,516,900.00			3,147,392.97		-22,433,785.45	-17,769,492.48
(一)净利润							31,473,929.72	31,473,929.72
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							31,473,929.72	31,473,929.72
(三)所有者投入和减少资本		1,516,900.00						1,516,900.00
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额		1,516,900.00						1,516,900.00
3.其他								
(四)利润分配					3,147,392.97		-53,907,715.17	-50,760,322.20
1.提取盈余公积					3,147,392.97		-3,147,392.97	
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	459,918,260.55			69,491,937.62		63,042,749.13	1,317,600,407.30

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

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，窑尾余热煤矸石补燃发电。货物及技术进出口（国家禁止项目除外，国营贸易及国家限制项目取得授权或许可后方可经营）。本公司是东北地区较大的水泥生产企业，主导产品牡丹江牌、镜泊湖牌水泥均为国家免检产品和黑龙江省名牌产品。资产置换后本公司的经营范围：房地产开发与经营。建筑工程、装饰装潢工程设计、施工。物业管理。

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

#### **(四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：**

##### **1、 财务报表的编制基础：**

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

##### **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。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，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。

#### 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，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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，经复核后，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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### 6、合并财务报表的编制方法：

(1) 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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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份额而形成的余额，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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### 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将外币金额折合成人民币

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，采用交易发生日的即期汇率折算。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，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收账款；可供出售金融资产。

### 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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

#### 4、金融负债终止确认条件

金融负债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

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债

表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(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。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(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
账龄分析法	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

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	10.00	10.00
2—3 年	30.00	30.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	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：

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

存货分类为：开发成本、开发产品、原材料、低值易耗品等。

### 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。

### 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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并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、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### 5、 低值易耗品、开发用地和公共配套设施费的核算方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法。

(2) 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。

(3) 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。

### 6、 维修基金的核算方法

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”。

## 7、 质量保证金的核算方法

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。

## 12、长期股权投资:

### (1) 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,调整资本公积中的股本溢价;资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用,包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并:公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、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;购买方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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分,按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

#### (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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

### (3)确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

### (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。

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：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择折旧率分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5.00	2.375
运输设备	8	5.00	11.875
通用设备	5-18	5.00	5.28-19
专用设备	8-18	5.00	5.28-11.875
办公设备	5	5.00	19
其他设备	5	5.00	19

##### (1) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## 15、在建工程：

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相

应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 16、借款费用:

### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用

继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### 17、无形资产：

#### 1、 无形资产的计价方法

##### (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳



务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

## (2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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，在预计的使用寿命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。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

## 4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至

可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：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、产品等活动的阶段。

#### 6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售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，能够证明其有用性；
- (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。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### 18、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分

摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

#### 19、长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

##### 1、 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

##### 2、 摊销年限

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、 预计负债：

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：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 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。

### 21、 股份支付及权益工具：

本公司的股份支付是为了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。本公司的股份支付为以权益结算的股份支付。

#### 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的是否达到规定业绩条件等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用 Black-Scholes 模型确定，详见附注[七]。

在满足业绩条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并

相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

## 22、收入：

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：

### 1、 房地产销售收入

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。

### 2、 物业出租收入

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。

### 3、 物业管理收入

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。

### 4、 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计量为前提。

### 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

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/递延所得税负债：

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

### 25、 经营租赁：

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计

入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## 26、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

## 27、主要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

## 2. 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 28、前期会计差错更正

### 1. 追溯重述法

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

### 2. 未来适用法

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

## (五) 税项:

### 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税*1	按实际缴纳的流转税计征	7%、5%
企业所得税*2	按应纳税所得额计征	20%、25%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率
地方教育基金	按应税营业收入计征	0.10%
水利基金	按应税营业收入计征	0.10%
农业发展基金	按应税营业收入计征	0.30%
平抑发展基金	按应税营业收入计征	0.10%

\*1 本公司之子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司（以下简称“天香华庭”）城市维护建设税为 5%，本公司及其他子公司城市维护建设税为 7%。

\*2 本公司之子公司绍兴卧龙物业管理有限公司（以下简称“卧龙物业”）为微利企业，企业所得税税率为 20%，本公司及其他子公司企业所得税率为 25%。



(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	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司(以下简称“天香西园”)	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	*1	19,451.81	19,451.81	100	100	是			
武汉卧龙墨水湖置业有限公司(以下简称“墨水湖置业”)	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	*2	17,500	17,500	70	70	是	7,370.55		
绍兴市卧龙两湖置业有限公司(以下简称“两湖置业”)	全资子公司	绍兴市袍江金湖湾小区15幢11室	房地产开发经营	5,000	房地产开发、销售	5,000	5,000	100	100	是			
上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司(以下简称“天香南园”)	全资子公司	上虞市曹娥街道大三角开发区(严村)	房地产开发经营	5,000	房地产开发、销售	5,000	5,000	100	100	是			
浙江卧龙园林景观工程有限公司(以下简称“浙江园林”)	全资子公司	上虞市上浦镇威山村	园林景观设计	1,000	*3	1,000	1,000	100	100	是			

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(万元)	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
绍兴市卧龙房地产开发有限公司(以下简称“绍兴卧龙”)	控股子公司	绍兴市袍江工业区育贤路	房地产开发经营	10,000	房地产开发、销售	9,500	9,500	95	95	是	890.30		
武汉卧龙房地产开发有限公司(以下简称“武汉卧龙”)	全资子公司	武汉东湖开发区珞瑜东路76号	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(以下简称“银川卧龙”)	全资子公司	银川市兴庆区清和北街12号	房地产开发经营	1,200	房地产开发、销售	1,200	1,200	100	100	是			
绍兴卧龙物业管理有限公司(以下简称“卧龙物业”)	控股子公司	上虞经济开发区	物业管理	300	*4	210	210	70	70	是	48.21		
嵊州卧龙绿都置业有限公司(以下简称“嵊州卧龙”)	全资子公司	嵊州市城南新区官河南路东首	房地产开发经营	9,990	*5	17,137.58	17,137.58	100	100	是			

3 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司 (以下简称“天香华庭”)	全资子公司	上虞市梁湖镇华东村	房地产开发经营	35,000	*6	38,726.15	38,726.15	100	100	是			
耀江神马实业(武汉)有限公司(以下简称“耀江神马”)	全资子公司	武汉市东西湖区金山大道特1号西二路2219房	房地产开发经营	4,966.20	*7	55,259.68	55,259.68	100	100	是			
青岛嘉原盛置业有限责任公司 (以下简称“嘉原盛置业”)	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	10,000	*8	6,500	6,500	75	75	是	1,536.25		
清远市五洲实业投资有限公司 (以下简称“清远五洲”)	控股子公司	清远市人民三路32号义务商贸城四楼	房地产开发经营	13,000	*9	12,000	12,000	50.10	50.10	是	11,263.77		

- \*1. 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
- \*2. 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
- \*3. 园林景观工程、园林绿化工程的规划、设计与施工;绿化养护服务;市政工程承接施工
- \*4. 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
- \*5. 开发、建设、销售面积 10 万平方米普通住宅及物业管理服务
- \*6. 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
- \*7. 房地产综合开发、商品房销售、物业管理及配套
- \*8. 房地产开发、酒店经营、物业管理赁
- \*9. 房地产投资,建筑材料、家具、照明灯饰、金属材料销售

## 2、合并范围发生变更的说明

1) 与上期相比本期新增合并单位三家, 原因为: 公司本期新设立两湖置业、天香南园和浙江园林。

2) 本期减少合并单位一家, 原因为: 宁波信和置业有限公司(以下简称"宁波信和")本报告期内已进行清算, 截至报告日, 已清算完成。

## 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

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
两湖置业	49,964,574.20	-35,425.80
天香南园	49,904,920.01	-95,079.99
浙江园林	10,002,712.27	2,712.27

本期不再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	处置日净资产	期初至处置日净利润
宁波信和	237,477,763.53	871,107.40

## (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
	外币金额	折算率	人民币金额	人民币金额
现金:	/	/	388,379.02	221,708.82
人民币			388,379.02	221,708.82
银行存款:	/	/	649,638,077.57	881,800,957.58

人民币			649,637,879.78	881,800,957.58
港元	243.97	0.8107	197.79	
其他货币资金:	/	/	19,192,090.27	14,478,691.02
人民币			19,192,090.27	14,478,691.02
合计	/	/	669,218,546.86	896,501,357.42

其中受限制的货币资金明细如下:

单位: 元

项目	年末余额	年初余额
按揭保证金	19,192,090.27	14,478,691.02
合计	19,192,090.27	14,478,691.02

年末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 19,192,090.27 元, 在使用前需要征得银行同意外, 年末无抵押、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) 应收股利:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		162,672,268.02	156,268,497.16	6,403,770.86		
其中:						
其中: 宁波信和		162,672,268.02	156,268,497.16	6,403,770.86	资产负债表日尚未完全清算结束	否
合计		162,672,268.02	156,268,497.16	6,403,770.86	/	/

公司本年度对子公司宁波信和进行清算处理, 截止报告日, 已收回全部清算款项。

(三) 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:								
账龄分析法	4,955,201.00	100.00	223,000.00	4.50	95,762,692.00	100.00	37,500.00	0.04
组合小计	4,955,201.00	100.00	223,000.00	4.50	95,762,692.00	100.00	37,500.00	0.04
合计	4,955,201.00	/	223,000.00	/	95,762,692.00	/	37,500.00	/

应收账款种类的说明：

- (1) 年末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款
- (2) 期末无单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款
- (3) 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	2,725,201.00	55.00		95,387,692.00	99.61	
1 至 2 年	2,230,000.00	45.00	223,000.00	375,000.00	0.39	37,500.00
合计	4,955,201.00	100.00	223,000.00	95,762,692.00	100.00	37,500.00

2、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。

3、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	第三方	1,800,000.00	1-2 年	36.33
魏志凯	第三方	567,935.00	1 年以内	11.46
姜冬军	第三方	480,000.00	1 年以内	9.69
上虞市信融小额贷款股份有限公司(“上虞信融”)	卧龙控股投资设立的公司	414,828.00	1 年以内	8.37
俞红	第三方	211,264.00	1 年以内	4.26
合计	/	3,474,027.00	/	70.11

4、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	占应收账款总额的比例 (%)
上虞信融	卧龙控股投资设立的公司	414,828.00	8.37
卧龙电气	同受卧龙控股控制	16,011.00	0.32
合计	/	430,839.00	8.69

5、本年无转回或收回应收账款情况

6、本报告期无实际核销的应收账款情况

(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	44,780,000.00	35.26			8,780,000.00	1.31		
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄分析法	81,507,867.63	64.18	15,395,342.09	18.89	661,901,893.62	98.69	9,280,862.99	1.40
组合小计	81,507,867.63	64.18	15,395,342.09	18.89	661,901,893.62	98.69	9,280,862.99	1.40
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款	720,873.89	0.56						
合计	127,008,741.52	/	15,395,342.09	/	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
武汉市土地交易中心	21,000,000.00			土地款押金无风险
清城区洲心街道征地拆迁办公室	15,000,000.00			土地款无风险
上虞市国土资源局	8,780,000.00			保证金无风险
合计	44,780,000.00		/	/

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	44,973,081.72	55.18		630,962,045.45	95.32	
1 至 2 年	7,245,334.84	8.89	724,533.48	5,795,360.50	0.88	579,536.05
2 至 3 年	5,435,844.62	6.67	1,630,753.40	21,396,015.38	3.23	6,418,804.61
3 至 4 年	20,869,169.80	25.60	10,434,584.90	2,560,738.35	0.39	1,280,369.18
4 至 5 年	1,894,831.71	2.32	1,515,865.37	927,903.94	0.14	742,323.15
5 年以上	1,089,604.94	1.34	1,089,604.94	259,830.00	0.04	259,830.00
合计	81,507,867.63	100.00	15,395,342.09	661,901,893.62	100.00	9,280,862.99

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
上虞市上浦镇财政组	500,000.00			保证金
青岛福赢房地产开发有限公司	10,000.00			房租押金
员工保险金	4,558.42			社保金
黄哲铭	80,315.50			员工借款
罗岳阳	61,666.59			员工借款
董成江	61,333.38			员工借款
赵丽萍	3,000.00			员工借款
合计	720,873.89		/	/

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.本年无转回或收回其他应收款情况。

4.本报告期无实际核销的其他应收款情况

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	第三方	21,000,000.00	1-2 年	16.53
上虞市海纳新农村置业有限公司	第三方	20,390,907.00	1 年以内	16.05
清城区洲心街道征地	第三方	15,000,000.00	1-2 年	11.81
杭州工商信托股份有限公司	第三方	11,250,000.00	1 年以内	8.86
上虞市国土资源局	第三方	8,780,000.00	3-5 年	6.91
合计	/	76,420,907.00	/	60.16

(五) 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	122,617,756.96	97.74	5,681,028.17	46.30
1 至 2 年	1,000,500.00	0.80	5,766,610.86	47.00
2 至 3 年	1,832,287.36	1.46		
3 年以上			822,265.00	6.70
合计	125,450,544.32	100	12,269,904.03	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
上虞市经济开发管理委员会	第三方	40,000,000.00	1 年以内	地块拆迁补偿款
绍兴市土地出让金财政专户	第三方	36,000,000.00	1 年以内	未取得土地证
浙江龙信股权投资合伙企业	本公司投资的合伙企业	35,000,000.00	1 年以内	公司尚未成立
绍兴大明电力建设有限公司	第三方	6,293,554.00	2 年以内	配套工程预付款
上虞市舜兴电力有限公司	第三方	2,428,087.00	1 年以内	电力工程款
合计	/	119,721,641.00	/	/

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。

(六) 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	1,753,721,411.56		1,753,721,411.56	1,508,651,796.97		1,508,651,796.97
开发产品	379,265,149.13	3,324,124.23	375,941,024.90	300,567,658.81	7,802,772.44	292,764,886.37
合计	2,132,986,560.69	3,324,124.23	2,129,662,436.46	1,809,219,455.78	7,802,772.44	1,801,416,683.34

其中：年末数中账面价值人民币 15,344.68 万元的存货用于担保。

(1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	年末余额	年初余额
金湖湾	2006 年 8 月	2011 年 6 月	104,897 万	---	85,236,813.85
清雅园	2006 年 5 月	2007 年 11 月、 2012 年 6 月	8,363.54 万	13,572,738.70	5,169,814.95
武汉墨水湖	---	---	---	270,765,722.92	750,907.02
五洲世纪城	2007 年 10 月	2017 年 12 月	317,484 万	317,333,152.61	159,348,727.45
天香华庭	2005 年 10 月	2011 年 12 月	144,000 万	343,347,466.55	488,045,482.87
大三角工业区				200,000.00	200,000.00
江苏项目				200,000.00	125,000.00

天香西园	2009 年 5 月	2011 年 12 月	45,000 万	---	84,385,825.69
青岛嘉原盛				92,245,145.76	91,926,054.36
武汉丽景湾				615,497,099.24	593,463,170.78
芜湖南湖项目				640,000.00	---
天香南园				5,420,085.78	---
两湖置业				94,500,000.00	---
合计				1,753,721,411.56	1,508,651,796.97

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
卧龙花园一期	1998 年	90,700.00	---	---	90,700.00
卧龙花园二期	1998 年	139,904.00	---	---	139,904.00
流星花园一期	2002 年	104,583.09	---	---	104,583.09
工业厂房	2006 年	8,788,540.97	---	8,788,540.97	---
天香华庭	2007 年至 2011 年	25,337,773.37	385,334,794.91	317,462,681.79	93,209,886.49
山水绿都	2004 年至 2006 年	15,935,919.88	---	3,604,161.71	12,331,758.17
剑桥春天	2004 年至 2006 年	16,382,933.55	---	15,515,672.32	867,261.23
五洲世纪城	2009 年至 2010 年	57,052,724.79	7,963,543.22	4,050,453.46	60,965,814.55
金湖湾	2007 年至 2011 年	92,669,864.16	129,448,618.67	68,601,627.38	153,516,855.45
天香西园	2010 年至 2011 年	18,068,773.95	142,297,679.08	158,496,926.91	1,869,526.12
武汉丽景湾	2005 年至 2010 年	65,995,941.05	52,016,842.28	61,843,923.30	56,168,860.03
合计		300,567,658.81	717,061,478.16	638,363,987.84	379,265,149.13

2. 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
开发产品	7,802,772.44	324,339.80		4,802,988.01	3,324,124.23
合计	7,802,772.44	324,339.80		4,802,988.01	3,324,124.23

3. 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例 (%)
开发产品	成本价格低于市场价格		0.02

4. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			本年转入存货额	其他减少		
天香华庭	32,413,982.16	9,322,453.33	10,016,882.12	---	31,719,553.37	8.40
天香西园	2,079,434.44	3,993,165.00	6,009,903.75	---	62,695.69	4.81
清远五洲	4,220,864.90	1,226,116.00	502,326.37	---	4,944,654.53	6.26
绍兴卧龙	4,387,971.18	10,711,071.19	2,677,089.44	---	12,421,952.93	7.14
耀江神马	3,926,138.50	3,401,253.33	1,482,876.94	---	5,844,514.89	8.59
墨水湖置业	---	21,947,916.67	---	---	21,947,916.67	12.54
合计	47,028,391.17	50,601,975.52	20,689,078.61	---	76,941,288.08	

(七) 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	4,905,482.03	31,433,458.13
城建税	252,253.91	1,817,760.91
教育费附加	147,164.47	1,568,481.84
水利建设费	93,358.61	383,392.19
地方教育基金		1,650.40
地方教育费附加	97,660.12	541.04
土地增值税	2,303,452.78	19,128,592.65
平抑副食品价格基金	10.00	2,210.53
所得税	4,743,212.48	16,451,278.00
堤防工程修建维护管理	4,301.52	244,827.47
合计	12,546,895.92	71,032,193.16

(八) 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		6,848,901.87				10,670,044.83
(1) 房屋、建筑物	3,821,142.96		6,848,901.87				10,670,044.83
(2) 土地使用权							
(3) 其他							
2. 公允价值变动合计	282,759.59			619,000.58			901,760.17
(1) 房屋、建筑物	282,759.59			619,000.58			901,760.17

(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		6,848,901.87	619,000.58		11,571,805.00
(1) 房屋、建筑物	4,103,902.55		6,848,901.87	619,000.58		11,571,805.00
(2) 土地使用权						
(3) 其它						

本公司的投资性房地产主要为房产与建筑物，并以经营租赁的形式租给第三方。由于本公司的投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公允价值能够持续可靠取得，管理层决定采用公允价值模型对投资性房地产进行计量，并由具专业资格之独立评估师定期进行评估。2011 年 12 月 31 日公允价值由坤元资产评估有限公司进行重评，并出具《坤元评报 [2012] 53 号》评估报告。

截止 2011 年 12 月 31 日无未办妥产权证书的投资性房地产。

截止 2011 年 12 月 31 日无抵押或担保的投资性房地产。

(九) 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	4,620,294.46		953,286.13	27,113,212.03
其中: 房屋及建筑物	1,271,803.42	1,243,779.34			2,515,582.76
机器设备					
运输工具					
通用设备	1,753,654.96	117,183.00		7,330.00	1,863,507.96
运输设备	17,279,790.10	2,491,330.00		680,755.00	19,090,365.10
其他设备	3,140,955.22	768,002.12		265,201.13	3,643,756.21
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	8,567,758.27	5,436.19	2,254,432.48	862,642.35	9,964,984.59
其中: 房屋及建筑物	30,205.31		30,205.33		60,410.64
机器设备					
运输工具					
通用设备	818,994.00		305,438.60	6,854.96	1,117,577.64
运输设备	5,901,809.76		1,438,412.37	649,607.36	6,690,614.77
其他设备	1,816,749.20	5,436.19	480,376.18	206,180.03	2,096,381.54
三、固定资产账面净值合计	14,878,445.43	/		/	17,148,227.44
其中: 房屋及建筑物	1,241,598.11	/		/	2,455,172.12
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	

通用设备	934,660.96	/	/	745,930.32
运输设备	11,377,980.34	/	/	12,399,750.33
其他设备	1,324,206.02	/	/	1,547,374.67
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	/	/	17,148,227.44
其中：房屋及建筑物	1,241,598.11	/	/	2,455,172.12
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
通用设备	934,660.96	/	/	745,930.32
运输设备	11,377,980.34	/	/	12,399,750.33
其他设备	1,324,206.02	/	/	1,547,374.67

本期折旧额：2254432.48 元。

- 2.年末无暂时闲置的固定资产
- 3.年末无通过融资租赁租入的固定资产
- 4.年末无通过经营租赁租出的固定资产
- 5.年末无持有待售的固定资产
- 6.年末无未办妥产权证书的固定资产

(十)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	101,000.00		326,000.00
计算机软件	225,000.00	101,000.00		326,000.00
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	101,000.00		326,000.00
计算机软件	225,000.00	101,000.00		326,000.00

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。

(十一) 商誉:

1.商誉账面余额

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
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	104,565,290.79	---	---	104,565,290.79
嘉原盛置业	17,514,730.45	---	---	17,514,730.45
合计	281,224,283.06	---	124,704,091.33	156,520,191.73

2.商誉账面减值

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
宁波信和	124,704,091.33	---	124,704,091.33	---
嵊州卧龙	23,885,721.32	2,261,660.54	---	26,147,381.86
天香华庭	35,084,662.37	17,148,670.57	---	52,233,332.94
嘉原盛置业	---	---	---	---
合计	183,674,475.02	19,410,331.11	124,704,091.33	78,380,714.80

3.商誉账面价值

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
宁波信和	---	---	---	---
嵊州卧龙	10,554,449.17	---	2,261,660.54	8,292,788.63
天香华庭	69,480,628.42	---	17,148,670.57	52,331,957.85
嘉原盛置业	17,514,730.45	---	---	17,514,730.45
合计	97,549,808.04	---	19,410,331.11	78,139,476.93

(1) 商誉的计算过程。

本公司于 2004 年和 2006 年支付人民币合计 167,855,000.00 元合并成本收购了宁波信和 68.50% 的权益。合并成本超过按比例获得的宁波信和可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 147,443,918.00 元。截止 2007 年 1 月 1 日股权投资差额已摊销 22,739,826.67 元, 尚未摊销的股权投资差额确认为与宁波信和相关的商誉。本期公司对宁波信和公司进行清算, 导致商誉减少。

本公司于 2004 年和 2006 年支付人民币合计 172,355,000.00 元合并成本收购嵊州卧龙 100.00% 的权益, 合并成本超过按比例获得的嵊州卧龙可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 34,440,170.49 元, 确认为与嵊州卧龙相关的商誉。

本公司于 2007 年支付人民币 202,941,512.00 元合并成本收购了天香华庭

69.84%的权益。合并成本超过按比例获得的天香华庭可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 118,753,257.98 元，确认为与天香华庭相关的商誉。2010 年度天香华庭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，相应调减合并日商誉 14,187,967.19 元。

本公司于 2010 年支付人民币 65,000,000.00 元合并成本收购了嘉原盛置业 75.00%的权益。合并成本超过按比例获得的嘉原盛置业可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 17,514,730.45 元，确认为与嘉原盛置业相关的商誉。

(2) 商誉减值测试的方法

商誉分摊至各项目公司的项目资产组中。

评估商誉减值时，公司按照项目公司本年已售面积数与总可售面积的比例分摊商誉。

(十二)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：		
资产减值准备	1,513,456.23	1,009,285.65
开办费		288,422.59
可抵扣亏损	5,750,900.22	1,130,410.41
内部销售损益抵销产生	6,279,858.86	2,508,989.38
小计	13,544,215.31	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	141,960,006.07	147,274,666.95
根据公允价值变动调整投资性房地产	225,440.04	70,689.90
小计	142,185,446.11	147,345,356.85

2.未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	12,883,045.39	13,498,901.25
可抵扣亏损	74,590,610.26	63,590,594.42
合计	87,473,655.65	77,089,495.67

3.未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注

2013 年	5,958,771.30	5,958,771.30	
2014 年	25,352,002.67	25,352,002.67	
2015 年	32,279,820.45	32,279,820.45	
2016 年	11,000,015.84		
合计	74,590,610.26	63,590,594.42	/

4.应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
应纳税差异项目：	
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	567,840,024.26
根据公允价值变动调整投资性房地产	901,760.16
小计	568,741,784.42
可抵扣差异项目：	
资产减值准备	6,059,420.93
可抵扣亏损	23,003,600.88
内部销售损益抵销产生	25,119,435.45
小计	54,182,457.26

(十三) 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	6,865,221.56	37,500.00	527,742.46	15,618,342.09
二、存货跌价准备	7,802,772.44	324,339.80		4,802,988.01	3,324,124.23
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	19,410,331.11		124,704,091.33	78,380,714.80
十四、其他					
合计	200,795,610.45	26,599,892.47	37,500.00	130,034,821.80	97,323,181.12

本年商誉减值准备减少是因为本期清算子公司宁波信和公司，所以对宁波信和



的商誉减值准备进行核销。

(十四) 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
抵押借款	40,000,000.00	
保证借款	100,000,000.00	
合计	140,000,000.00	

2. 年末无已到期未偿还的短期借款。

(十五) 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

(十六) 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
1 年以内	162,139,471.70	282,708,946.77
1-2 年	45,874,583.99	11,851,207.12
2-3 年	4,293,814.10	1,024,410.73
3 年以上	804,516.58	301,920.50
合计	213,112,386.37	295,886,485.12

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。

4.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

5.年末余额中无欠关联方款项。

(十七) 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
1 年以内	176,885,876.84	635,917,826.79
1-2 年	9,404,118.00	4,370,000.00
2-3 年	1,070,000.00	1,747,328.83

3 年以上	1,678,732.83	
合计	189,038,727.67	642,035,155.62

2.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	10,000.00	10,000.00		
山水绿都	280,000.00	10,000.00		
天香华庭	382,581,148.92	91,129,839.00	2012 年	71.15
金湖湾	531,035.00	692,000.00		
五洲商贸城	449,512.00	84,600,240.00	2012 年	45.49
天香西园	255,060,942.00	870,000.00	2011 年	
丽景湾	2,200,531.83	4,291,548.83	2012 年	22.95
银川卧龙	---	6,563,383.00	2012 年	29.11
合计	641,113,169.75	188,167,010.83		

3.年末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4.年末数中预收关联方款项情况如下

单位名称	年末余额	年初余额
沈俊杰	4,000,000.00	---
王琳	9,432,000.00	---
韩卓群	2,000,000.00	---
杜明浩	5,798,130.00	2,700,000.00
合计	21,230,130.00	2,700,000.00

(十八) 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	25,590,353.29	26,019,140.55	1,450,109.98
二、职工福利费		1,783,140.28	1,783,140.28	
三、社会保险费	1,684.76	1,330,226.31	1,335,603.56	-3,692.49
医疗保险费	1,684.76	642,525.58	647,902.83	-3,692.49
基本养老保险费		546,851.95	546,851.95	
年金缴费		28,207.82	28,207.82	
失业保险费		58,579.04	58,579.04	
工伤保险费		37,172.35	37,172.35	
生育保险费		16,889.57	16,889.57	
四、住房公积金	39,780.00	406,047.00	438,577.00	7,250.00
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	202,203.27	34,872.56		237,075.83
合计	2,122,565.27	29,144,639.44	29,576,461.39	1,690,743.32

年末应付职工薪酬中无拖欠性质的金额。

(十九) 应交税费:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	1,987,818.18	33,715,892.49
城建税	-52,654.74	2,165,620.97
土地增值税	21,014,533.59	46,033,372.44
企业所得税	91,943,737.01	137,077,074.65
土地使用税	367,625.64	11,262.12
印花税	1,323.90	6,106.51
个人所得税	213,195.99	82,668.14
教育费附加	-384,722.34	1,114,422.10
水利基金	428,770.69	323,188.19
地方教育发展费	-60,070.94	-416.15
平抑基金	62,776.09	60,358.14
房产税	18,226.82	52,564.32
合计	115,540,559.89	220,642,113.92

(二十) 应付利息:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	1,216,056.11	
合计	1,216,056.11	

(二十一) 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	无法找到该单位账户, 以致无法支付
合计	24,800.00	4,018,500.00	/

(二十二) 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
1 年以内	21,568,472.26	28,015,979.15
1-2 年	6,457,903.67	7,500,864.91
2-3 年	1,913,813.30	1,106,770.09
3 年以上	32,935,148.42	32,653,216.87
合计	62,875,337.65	69,276,831.02

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
合计		1,625,139.06

3.对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	年末余额	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	1,000,000.00	往来款
浙江中富建筑集团股份有限公司	900,000.00	往来款
合计	32,900,000.00	

(二十三) 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	307,000,000.00	230,000,000.00
合计	307,000,000.00	230,000,000.00

2. 1 年内到期的长期借款

a) 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	235,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	72,000,000.00	130,000,000.00
保证借款		50,000,000.00
合计	307,000,000.00	230,000,000.00

b) 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
杭州工商信托股份有限公司	2011 年 2 月 18 日	2012 年 4 月 27 日	人民币	15.00	175,000,000.00
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	6.65	60,000,000.00
交通银行绍兴上虞支行	2011 年 7 月 29 日	2012 年 9 月 25 日	人民币	7.32	12,000,000.00
交通银行绍兴上虞支行	2010 年 9 月 30 日	2012 年 9 月 25 日	人民币	6.65	60,000,000.00
合计	/	/	/	/	307,000,000.00

(二十四) 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	40,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	256,250,000.00	231,000,000.00
保证借款		60,000,000.00
合计	296,250,000.00	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	期初数
					本币金额	本币金额
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	55,000,000.00
民生银行发展支行	2011年8月9日	2014年6月9日	人民币	10.64	47,000,000.00	
民生银行发展支行	2011年11月11日	2014年6月9日	人民币	10.64	35,000,000.00	
民生银行发展支行	2011年9月20日	2014年6月9日	人民币	10.64	31,250,000.00	
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	
合计	/	/	/	/	198,250,000.00	55,000,000.00

(二十五) 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

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。

(二十六) 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	1,516,900.00		15,361,891.56
合计	216,153,908.19	1,516,900.00		217,670,808.19

本年增加 1,516,900.00 元系股份支付计入股东权益。

(二十七) 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	3,147,392.97		69,491,937.62
合计	66,344,544.65	3,147,392.97		69,491,937.62

(二十八) 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	141,053,692.54	/
减: 提取法定盈余公积	3,147,392.97	母公司净利润的 10%
应付普通股股利	50,760,322.20	
期末未分配利润	488,022,544.02	/

(二十九) 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	992,324,080.22	2,198,528,878.19
其他业务收入	1,649,879.80	267,586.47
营业成本	602,070,713.40	1,215,303,645.30

2. 主营业务(分产品)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	985,005,184.78	597,735,116.74	1,620,147,871.48	943,756,452.83
(2) 物业管理	7,318,895.44	4,305,391.34	4,728,884.38	3,140,694.83
(3) 房地产出租			885,107.52	30,205.32
(4) 土地转让			572,767,014.81	268,376,292.32
合计	992,324,080.22	602,040,508.08	2,198,528,878.19	1,215,303,645.30

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	882,289,833.22	525,334,064.39	1,852,322,056.08	1,025,878,954.97
华中地区	99,761,025.00	72,655,990.23	156,186,839.11	111,464,305.53
华南地区	10,273,222.00	4,050,453.46	190,019,983.00	77,960,384.80
合计	992,324,080.22	602,040,508.08	2,198,528,878.19	1,215,303,645.30

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（%）
中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行	19,154,342.00	1.93
朱滨	7,000,000.00	0.70
金维军	5,865,612.00	0.59
卧龙电气集团股份有限公司	4,809,367.00	0.48
阮柯程	4,642,127.00	0.47
合计	41,471,448.00	4.17

（三十）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	52,054,409.16	84,464,673.14	营业税
城市维护建设税	2,992,808.89	5,387,482.69	按实际缴纳的流转税计征
教育费附加	2,024,510.81	3,316,309.08	
地方教育发展费	544,604.66	528,594.16	
土地增值税	33,810,446.66	57,998,213.35	
水利基金	1,036,919.20	1,429,041.29	
平抑发展基金	88,378.46	146,241.68	
合计	92,552,077.84	153,270,555.39	/

（三十一）销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	18,770,560.85	18,141,293.35
策划费	2,688,358.20	4,852,741.10
销售人员工资及福利费	2,694,874.97	3,881,235.06
展会费	261,051.00	820,041.00
代理费	229,722.68	3,964,685.29
维修费用		104,840.00
其他	4,887,565.05	4,060,667.07
合计	29,532,132.75	35,825,502.87

(三十二) 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	23,576,955.89	21,300,164.43
招待费	6,910,135.04	5,524,912.04
差旅费	5,099,651.19	5,594,384.39
地方四税	4,895,416.45	4,664,572.61
水电费	3,796,995.67	1,627,698.57
统筹及养老保险金	2,086,361.35	1,586,799.11
房租费	6,313,494.01	1,009,484.10
办公费	3,986,929.41	4,803,638.98
车辆费用	2,189,363.61	1,736,879.96
咨询及审计	2,242,643.00	4,314,247.50
股份支付	1,516,900.00	7,718,000.00
折旧费	2,216,747.90	3,079,219.12
其他	7,228,030.80	5,756,419.82
合计	72,059,624.32	68,716,420.63

(三十三) 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	16,390,491.85	15,801,321.28
减：利息收入	10,742,414.00	9,117,261.62
汇兑损益	28.83	45.45
其他	685,475.76	931,259.05
合计	6,333,582.44	7,615,364.16

(三十四) 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
按公允价值计量的投资性房地产	619,000.58	
合计	619,000.58	

(三十五) 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	6,827,721.56	4,985,259.56
二、存货跌价损失	324,339.80	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	19,410,331.11	137,226,927.86
十四、其他		
合计	26,562,392.47	150,014,959.86

(三十六) 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	41,082.41	990.00	41,082.41
其中: 固定资产处置利得	41,082.41	990.00	41,082.41
政府补助	68,839.00	144,548.70	68,839.00
违约金	854,337.70	798,938.32	854,337.70
非同一控制下合并收益		3,940,303.19	
其他	674,447.82	197,830.68	674,447.82
合计	1,638,706.93	5,082,610.89	1,638,706.93

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	68,839.00	100,000.00	
补贴收入		44,548.70	
合计	68,839.00	144,548.70	/

2011 年政府补助

- 1、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。
- 2、根据《中共清远市委清远市人民政府关于大力推进城镇特色化的若干规定》(试行)(清发[2008]22 号)、《印发关于服务企业促进经济平稳健康发展的意见的通知》(清府[2008]110 号)和《中共清远市委印发 2010 年度有关奖项奖励办法的通知》(清发(2010)17 号)，公司申报了 2010 年度扶持建筑业发展财政奖励，已通过审核，于 2011 年 4 月收到奖励 18,839.00 元。

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。

(三十七) 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	1,512.60	10,748.33	1,512.60
其中: 固定资产处置损失	1,512.60	10,748.33	1,512.60
对外捐赠	227,000.00	195,000.00	227,000.00
罚款及滞纳金	1,155,610.33	485,088.35	1,155,610.33
其他	979,112.32	2,930,080.06	979,112.32
合计	2,363,235.25	3,620,916.74	2,363,235.25

(三十八) 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	49,076,163.77	157,718,059.38
递延所得税调整	-13,767,018.02	49,743,764.03
合计	35,309,145.75	207,461,823.41

(三十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

1、基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中: P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S0 为期初股份总数; S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; Sj 为报告期因回购等减少股份数; Sk 为报告期缩股数; M0 报告期月份数; Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数; Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

稀释每股收益 =  $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中, P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时, 应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响, 按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每

每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

计算过程：

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	141,053,692.54	270,259,338.04
本公司发行在外普通股的加权平均数	725,147,460.00	725,147,460.00
基本每股收益（元/股）	0.19	0.37

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
年初已发行普通股股数	725,147,460.00	725,147,460.00
加：本期发行的普通股加权数	---	---
减：本期回购的普通股加权数	---	---
年末发行在外的普通股加权数	725,147,460.00	725,147,460.00

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	141,053,692.54	270,259,338.04
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	725,147,460.00	725,147,460.00
稀释每股收益（元/股）	0.19	0.37

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	725,147,460.00	725,147,460.00
年末普通股的加权平均数（稀释）	725,147,460.00	725,147,460.00

(四十) 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	10,742,414.00
押金及保证金	447,905.70
往来款项	652,618,580.99
其他	7,388,136.33
合计	671,197,037.02

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
管理费用	39,634,744.80
销售费用	25,692,248.50
往来款项	501,297,842.12
押金及保证金	28,546,494.60
其他	517,967.62
合计	595,689,297.64

(四十一) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	129,448,763.31	362,049,887.19
加: 资产减值准备	26,562,392.47	150,014,959.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,254,432.48	3,144,085.86
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)	-39,569.81	9,245.93
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		1,502.40
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-619,000.58	
财务费用(收益以“-”号填列)	16,390,491.85	15,801,325.08
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)	-8,607,107.28	50,437,374.19
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-5,159,910.74	-8,830,767.60
存货的减少(增加以“-”号填列)	-323,767,104.92	406,877,842.50
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	495,704,141.68	-1,938,980,691.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-613,452,181.35	1,337,627,163.95
其他	1,516,900.00	7,718,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-279,767,752.89	385,869,927.72
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	650,026,456.59	896,501,357.42
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	-246,474,900.83	-80,742,856.94

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	650,026,456.59	896,501,357.42
其中：库存现金	388,379.02	221,708.82
可随时用于支付的银行存款	649,638,077.57	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	650,026,456.59	896,501,357.42

注：现金和现金等价物年初余额含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 14,478,691.02 元。

## (八) 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	有限责任公司	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	21,750.72	43.32	43.32	陈建成	(14614507-7)
卧龙控股	有限责任公司	浙江省上虞市经济开发区	陈建成	对外投资、投资经营管理等	80,800.00	43.77	43.77	陈建成	(14611370-2)

注: 卧龙控股对本公司直接直接持股比例为 0.45%, 对卧龙置业直接持股比例为 77.245%。

### 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
绍兴卧龙	民营企业	绍兴	王彩萍	房地产	10,000.00	95.00	95.00	76522780-5
武汉卧龙	民营企业	武汉	王彩萍	房地产	9,809.00	100.00	100.00	74476976-0
银川卧龙	民营企业	银川	范志龙	房地产	1,200.00	100.00	100.00	77491582-9
卧龙物业	民营企业	上虞	郭晓雄	物业管理	300.00	70.00	70.00	74348267-X
嵊州卧龙	民营企业	嵊州	范志龙	房地产	9,990.00	100.00	100.00	74583963-6
清远五洲	民营企业	清远	陈建成	房地产	13,000.00	50.10	50.10	77998690-9
天香华庭	民营企业	上虞	王彩萍	房地产	35,000.00	100.00	100.00	77070547-X
耀江神马	民营企业	武汉	王彩萍	房地产	4,953.00	100.00	100.00	61643344-5
青岛嘉原盛	民营企业	青岛	王彩萍	房地产	10,000.00	75.00	75.00	55081378-6
天香西园	民营企业	上虞	陈建成	房地产	13,000.00	100.00	100.00	68312929-1
卧龙墨水湖	民营企业	武汉	王彩萍	房地产	25,000.00	70.00	70.00	55199669-2
两湖置业	民营企业	绍兴	王彩萍	房地产	5,000.00	100.00	100.00	58165710-6
天香南园	民营企业	上虞	王彩萍	房地产	5,000.00	100.00	100.00	58355290-6
浙江园林	民营企业	上虞	王彩萍	园林景观	1,000.00	100.00	100.00	58778689-X

### 3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
卧龙电气	同受卧龙控股控制	(14614635-2)
上虞信融	同受卧龙控股控制	(68165321-7)
刘红旗	卧龙置业董事，卧龙控股董事	
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	
王丽燕	卧龙控股董事王建乔的妹妹	
沈俊杰	卧龙置业董事、卧龙控股董事、本公司董事、总经理王彩萍女士的儿子	
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、卧龙电气董事长王建乔先生的女儿	
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	
杜明浩	为公司副总经理杜秋龙先生的儿子	

### 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 (%)
卧龙电气	租赁	市场价格	500,000.00	100.00	500,000.00	100.00

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 (%)
卧龙控股	物业服务	市场价格	185,236.00	4.30	254,032.00	5.37
卧龙电气	物业服务	市场价格	1,924,980.95	44.71	1,531,584.50	32.40
卧龙电气	商品房	市场价格	4,809,367.00	0.49		
上虞信融	商品房	市场价格			28,601,149.00	1.74
邱跃	商品房	市场价格			7,994,354.00	0.49
刘红旗	商品房	市场价格			3,447,000.00	0.33
严剑民	商品房	市场价格			1,075,041.00	0.10
马亚军	商品房	市场价格			1,081,162.00	0.10
方君仙	商品房	市场价格			718,250.00	0.07
章小芬	商品房	市场价格	305,551.00	0.03		
严娟兰	商品房	市场价格	312,706.00	0.03		
顾越红	商品房	市场价格	535,363.00	0.05		
王丽燕	商品房	市场价格	737,609.00	0.07		

2. 公司承租情况:

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	租赁费定价依据	本期确认的租赁费
卧龙电气	本公司	办公楼	2011 年 1 月	2011 年 12 月	市场价值	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,2011 年租赁费 50 万元,于 2011 年 12 月已全部支付。

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	是
卧龙置业	天香西园	100,000,000.00	2009 年 10 月 15 日~2011 年 10 月 14 日	是
卧龙控股	卧龙地产	50,000,000.00	2010 年 2 月 2 日~2011 年 12 月 31 日	是
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	20,000,000.00	2010 年 11 月 29 日~2013 年 12 月 31 日	否
卧龙控股	耀江神马	240,000,000.00	2011 年 8 月 9 日~2014 年 6 月 9 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



#### 4.关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	卧龙电气	16,011.00			
应收账款	上虞信融	414,828.00			

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		1,625,139.06
预收账款	卧龙电气		4,793,356.00
预收账款	章小芬		305,551.00
预收账款	严娟兰		312,706.00
预收账款	顾越红		535,363.00
预收账款	王丽燕		737,609.00
预收账款	杜明浩	5,798,130.00	2,700,000.00
预收账款	沈俊杰	4,000,000.00	
预收账款	王琳	9,432,000.00	
预收账款	韩卓群	2,000,000.00	

### (九) 股份支付

#### 1.股份支付总体情况

项目	本年数	上年数
1. 授予的权益工具总额	2,106 万股	2,201.4 万股
2. 行权的权益工具总额	---	---
3. 失效的权益工具总额	95.4 万股	---
4. 行权价格范围	首次授予股票期权价格为 9.25 元/股,预留股票期权价格 5.72 元/股	9.32 元/股
5. 剩余的合同期限	2012.1.1-2014.6.23	2011.1.1-2014.6.23
6. 行权的期权的加权平均价格	---	---
7. 股份支付交易对经营成果的影响	---	---
其中: 对归属于母公司经营成果的影响	---	---
8. 以股份支付而确认的费用总额	1,516,900.00	7,718,000.00
其中: 对归属于母公司经营成果的影响	1,516,900.00	7,718,000.00
9. 以股份支付换取的职工服务总额	---	---
10. 以股份支付换取的其他服务总额	---	---

2010 年 6 月 7 日公司召开第五届董事会第 13 次会议, 审议通过了《卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划(修订稿)》, 该修订稿已经中国证监会备案

无异议。

2010年6月23日，公司召开2010年第四次临时股东大会会议，审议通过了《卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划(修订稿)》及《关于授权董事会办理股票期权激励相关事宜的议案》。

2010年6月23日，公司召开五届十四次董事会会议，审议通过了《关于确定股票期权激励计划授权日》的议案，确定首次股权激励计划的授权日为2010年6月23日。

公司采用 Black-Scholes 模型确定股票期权的公允价值，根据授予日2010年6月23日的股票期权公允价值评估结果，公司从2010年6月开始在等待期内摊销相关的股份支付费用。

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。

## (二) 股份支付的本年执行情况

2011年6月23日公司召开第五届第30次董事会会议，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》、《关于股票期权激励计划预留股票期权授予相关事项的议案》等议案，确定公司首次授予股票期权中第一批股票期权全部有效，经考核后可行权数量为595.80万份；预留股票期权授予激励对象189万份，授予日为2011年6月23日。

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：

公司2010年业绩符合行权条件，首次授予股票期权中第一批股票期权全部有效，经考核后可行权数量为595.80万份，按一年期公允价值1.55元/份，首次授予股票期权中第一批股票期权的成本为923.49万元，2010年已计提771.80万元，2011

年计提期权成本 151.69 万元。

公司 2011 年业绩不符合行权条件，首次授予第二期和预留股票期权一期可行权数量为 0 份；公司预计 2012 年业绩未能达成可行权条件，估计首次授予第三期和预留股票期权二期可行权数量为 0 份。故 2011 年首次授予第二期、第三期和预留股票期权一期、二期的相关股权激励成本不计提。

本期估计与上期估计有重大差异，原因系本年末根据 2011 年业绩及 2012 年预计业绩是否达到规定业绩条件的最新信息，对前期估计的可行权权益工具数量作出调整。

资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额为 923.49 万元，本期因以权益结算的股份支付而确认的费用总额为 151.69 万元。

### (三) 股份支付的修改、终止情况

报告期内公司未对股票期权激励计划作出修改或终止的决议。

公司于 2012 年 1 月 13 日董事会决议通过《关于终止实施<卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）>的议案》。该议案主要内容为：公司管理层认为股权激励计划的目的在于建立健全公司的激励约束机制，充分调动核心骨干员工的积极性，促进公司持续、健康的发展。但是，自公司推出股权激励计划以来，国内房地产市场和证券市场环境发生较大变化，若继续实施本次期权激励计划，将很难真正达到预期的激励效果，鉴于此，公司决定终止目前正在实施的期权激励计划。

截止 2011 年 12 月 31 日，管理层未有计划终止实施期权激励计划，故该事项作为资产负债表日后非调整事项，对 2011 年度的财务状况无影响。

**(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 2011 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 2011 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 87,527.13 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:

1) 截止 2011 年 12 月 31 日止, 本公司将账面价值为 15,344.68 万元的存货用于抵押, 取得的银行借款余额为 36,825.00 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:**

1.重大承诺事项

本期未计入本公司资产负债表的承诺事项如下: 单位: 元 币种: 人民币

内容	涉及金额	影响	性质
应付工程款	66,018,854.00	按工程进度结算	合同款
合计	66,018,854.00		

2.前期承诺履行情况

前期承诺事项为按工程进度结算的应付工程款涉及金额 69,168,201.00 元, 截止本期已支付 56,070,000.00 元。

**(十二) 资产负债表日后事项:**

1.重要的资产负债表日后事项说明

单位: 元 币种: 人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
参股浙江龙信股权投资合伙企业(有限合伙)	2012 年 1 月 31 日完成工商登记	35,000,000.00	
收购青岛嘉原盛少数股东权益	2012 年 1 月 27 日完成工商变更	12,500,000.00	

收购清远五洲少数股东权益	2012年2月9日完成工商变更	233,391,181.00	
--------------	-----------------	----------------	--

1、2011年9月16日，公司2011年第一次临时股东大会审议通过《关于出资参股浙江龙信股权投资中心（有限合伙）的议案》，经工商核准参股公司名称为浙江龙信股权投资合伙企业（有限合伙）。公司认缴出资额为人民币10,000万元，首期已认缴额为人民币3,500万元，公司为该合伙企业的有限合伙人。该合伙企业于2012年1月31日完成工商登记。

2、2011年11月23日，公司第五届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司受让控股子公司青岛嘉原盛置业有限责任公司少数股东股权的议案》，同意本公司以1250万元人民币受让北京奥图天元投资有限公司持有青岛嘉原盛置业有限责任公司25%的股权，转让完成后，公司将持有嘉原盛置业100%的股权。嘉原盛置业于2012年1月27日完成工商变更。

3、2012年1月18日，公司第五届董事会第四十一次会议审议通过了《关于受让控股子公司清远市五洲实业投资有限公司少数股东股权的议案》，同意公司出资233,391,181元人民币受让安信信托持有的清远五洲49.9%的股权。转让完成后，公司将持有清远五洲100%的股权。清远五洲公司于2012年2月9日完成工商变更。

**2.其他资产负债表日后事项说明**

1) 2012年4月5日公司董事会通过2011年度利润不做分配的预案。

2) 2012年1月31日临时股东大会审议通过《关于终止实施<卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）>的议案》。

**（十三）其他重要事项：**

**1. 租赁**

经营租赁租出

单位：元 币种：人民币

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	11,571,805.00	4,103,902.55
合计	11,571,805.00	4,103,902.55

**2.以公允价值计量的资产和负债**

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
投资性房地产	4,103,902.55	619,000.58	901,760.17		11,571,805.00
上述合计	4,103,902.55	619,000.58	901,760.17		11,571,805.00

### 3.股票质押情况

截至资产负债表日，卧龙置业累计质押本公司无限售流通股 105,700,000 股股份，占公司总股本的 14.58%。

### 4.其他

(1) 截止 2011 年 12 月 31 日止，天香华庭以土地使用证号为上虞市国用(2007)第 0271804 号、上虞市国用(2010)第 06942 号土地使用权进行抵押，取得中国交通银行股份有限公司绍兴上虞支行长期借款 7,200 万元和短期借款 4,000 万元。

(2) 截止 2011 年 12 月 31 日止，清远五洲以土地使用证号为清市府国用(2006)第 00763 号土地使用权进行抵押，取得中国工商银行股份有限公司东城支行长期借款 4,300 万元。

(3) 截止 2011 年 12 月 31 日止，绍兴卧龙以土地使用证号为绍兴国用(2009)第 4566 号土地使用权证进行抵押，取得中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行长期借款 8,000 万元。

(4) 截止 2011 年 12 月 31 日止，绍兴卧龙由浙江置业出质卧龙集团限售股权 1,700 万股进行担保，取得中国农业银行股份有限公司绍兴越城支行长期借款 4,000 万元。

(5) 截止 2011 年 12 月 31 日止，耀江神马以土地使用证号为东国用(2007)第 280101007 号土地使用权证进行抵押，取得中国民生银行武汉分行借款 13,325 万元。

(6) 截止 2011 年 12 月 31 日止,卧龙地产以对墨水湖置业的相关债权质押杭州工商信托股份有限公司，取得为期 14 个月的债权信托借款 17,500 万元。

(7) 截止 2011 年 12 月 31 日止，本公司由卧龙控股及实际控制人陈建成担保，取得浙商银行股份有限公司绍兴支行短期借款 10,000 万元。

(8) 截止 2011 年 12 月 31 日止，本公司由卧龙控股担保以及耀江神马股权进行质押，取得浙商银行股份有限公司绍兴支行长期借款 6,000 万元。

(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	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：								
账龄分析法	1,800,000.00	100.00	180,000.00	10.00	1,800,000.00	100.00		
组合小计	1,800,000.00	100.00	180,000.00	10.00	1,800,000.00	100.00		
合计	1,800,000.00	/	180,000.00	/	1,800,000.00	/		/

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	100.00	
1 至 2 年	1,800,000.00	100.00	180,000.00			
合计	1,800,000.00	100.00	180,000.00	1,800,000.00	100.00	

2. 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。

3. 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	第三方	1,800,000.00	1-2 年	100.00

(二) 其他应收款：

1. 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	92,310,784.21	75.62	---	---	393,308,748.83	99.96	---	---
1-2 年 (含 2 年)	29,618,510.10	24.26	52,445.23	0.18	---	---	---	---

2-3 年(含 3 年)	---	---	---	---	---	---	---	---
3-4 年(含 4 年)	---	---	---	---	---	---	---	---
4-5 年(含 5 年)	---	---	---	---	118,657.94	0.03	94,926.35	80.00
5 年以上	148,157.94	0.12	148,157.94	100.00	29,500.00	0.01	29,500.00	100.00
合计	122,077,452.25	100.00	200,603.17	0.16	393,456,906.77	100.00	124,426.35	0.03

2.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	105,514,982.97	86.43			392,314,152.42	99.71		
按组合计提坏账准备的其他应收账款:								
账龄分析法	16,562,469.28	13.57	200,603.17	1.21	722,610.28	0.18	124,426.35	17.22
组合小计	16,562,469.28	13.57	200,603.17	1.21	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					420,144.07	0.11		
合计	122,077,452.25	/	200,603.17	/	393,456,906.77	/	124,426.35	/

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
两湖置业	45,000,000.00			子公司款项可收回
嘉原盛置业	31,286,474.91			子公司款项可收回
天香南园	15,008,413.40			子公司款项可收回
墨水湖置业	14,220,094.66			子公司款项可收回
合计	105,514,982.97		/	/

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	15,889,859.00	95.94		574,452.34	79.50	
1 至 2 年	524,452.34	3.17	52,445.23			
4 至 5 年				118,657.94	16.42	94,926.35



5 年以上	148,157.94	0.89	148,157.94	29,500.00	4.08	29,500.00
合计	16,562,469.28	100.00	200,603.17	722,610.28	100.00	124,426.35

3. 本期无转回或收回应收账款的情况

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. 本报告期无实际核销的应收账款情况

6. 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(%)
两湖置业	子公司	45,000,000.00	1 年以内	36.86
嘉原盛置业	子公司	31,286,474.91	2 年以内	25.63
天香南园	子公司	15,008,413.40	1 年以内	12.29
墨水湖置业	子公司	14,220,094.66	1 年以内	11.65
杭州工商信托股份有限公司	第三方	11,250,000.00	1 年以内	9.22
合计	/	116,764,982.97	/	95.65

7. 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(%)
两湖置业	子公司	45,000,000.00	36.86
嘉原盛置业	子公司	31,286,474.91	25.63
天香南园	子公司	15,008,413.40	12.29
墨水湖置业	子公司	14,220,094.66	11.65
合计	/	105,514,982.97	86.43

(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					
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
两湖置业	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		100.00	100.00
天香南园	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		100.00	100.00
卧龙园林	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00		100.00	100.00

(四) 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	3,600,000.00
其他业务收入	752,869.00	154,220.00
营业成本	1,939,639.10	1,910,592.45

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
房产销售	3,600,000.00	1,939,639.10	3,600,000.00	1,910,592.45
合计	3,600,000.00	1,939,639.10	3,600,000.00	1,910,592.45

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	3,600,000.00	1,939,639.10	3,600,000.00	1,910,592.45
合计	3,600,000.00	1,939,639.10	3,600,000.00	1,910,592.45

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	82.70
绍兴女儿红酿酒有限公司	480,000.00	11.03
上虞市华恩纺织有限公司	112,700.00	2.59
上虞市大金风冷设备制造有限公司	77,129.00	1.77
上虞市天丝服饰有限公司	41,520.00	0.95
合计	4,311,349.00	99.04

(五) 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
处置长期股权投资产生的投资收益	17,557,094.69	
其它	46,513,274.43	46,513,514.27
合计	64,070,369.12	122,513,514.27

2. 处置长期股权投资取得的投资收益

处置长期股权投资取得的投资收益中, 投资收益占利润总额 5% 以上情况如下:

被投资单位	本期金额	上期金额	备注
宁波信和	17,557,094.69		本期清算该子公司

3. 委托贷款利息收入

委托贷款利息收入为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 46,513,274.43 元。

(六) 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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	31,473,929.72	81,314,339.25
加: 资产减值准备	256,176.82	-7,550.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	337,816.63	336,775.13
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)	-543.09	
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)	-619,000.58	
财务费用 (收益以“-”号填列)	15,198,290.57	15,220,716.25
投资损失 (收益以“-”号填列)	-64,070,369.12	-122,513,514.27
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	76,589.90	636,232.74
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	154,750.15	
存货的减少 (增加以“-”号填列)	1,224,639.10	285,000.00
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	60,379,454.52	-297,809,987.72
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	-272,552,928.01	860,890,436.93
其他	1,516,900.00	7,718,000.00
经营活动产生的现金流量净额	-226,624,293.39	546,071,047.36
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		

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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	37,281,649.01	47,293,648.45
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	-10,011,999.44	-6,690,402.00

### (十五)补充资料

#### 1. 当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	39,569.81	-9,758.33	-6,894.73
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	68,839.00	144,548.70	244,443.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		3,940,303.19	
对外委托贷款取得的损益		-2,813,733.92	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	619,000.58		23,619.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-832,937.13	-2,613,399.41	-10,832,583.89
其他符合非经常性损益定义的损益项目		3,811,783.38	
少数股东权益影响额	306,817.37	-234,065.69	-88,711.58
所得税影响额	-50,297.67	12,639.29	1,402,793.22
合计	150,991.96	2,238,317.21	-9,257,334.98

#### 2. 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	9.73	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.72	0.19	0.19

#### 3. 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额(或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动比率(%)	变动原因
应收股利	6,403,770.86		100	应收宁波信和股利

应收账款	4,732,201.00	95,725,192.00	-95.06	本期客户结算房款
预付款项	125,450,544.32	12,269,904.03	992.42	本期预付龙信投资投资款和地块拆迁补偿款
其他应收款	111,613,399.43	661,401,030.63	-83.12	收回土地保证金
其他流动资产	12,546,895.92	71,032,193.16	-82.34	本期客户结算房款
投资性房地产	11,571,805.00	4,103,902.55	181.97	本期新增投资性房地产
无形资产	326,000.00	225,000.00	44.89	购买软件
递延所得税资产	13,544,215.31	4,937,108.03	174.33	未实现内部损益增加
短期借款	140,000,000.00		100	新增借款
应付票据	---	1,690,000.00	-100.00	本期结清票据
预收款项	189,038,727.67	642,035,155.62	-70.56	本期结转收入
应付利息	1,216,056.11		100	计提银行利息
应交税费	115,540,559.89	220,642,113.92	-47.63	缴纳税款
应付股利	24,800.00	4,018,500.00	-99.38	支付股利
一年内到期的非流动负债	307,000,000.00	230,000,000.00	33.48	一年内到期的长期借款增加
营业收入	993,973,960.02	2,198,796,464.66	-54.79	销售面积减少
营业成本	602,070,713.40	1,215,303,645.30	-50.46	销售面积减少
营业税金及附加	92,552,077.84	153,270,555.39	-39.62	营业收入减少
资产减值损失	26,562,392.47	150,014,959.86	-82.29	宁波信和注销导致商誉减值减少
公允价值变动收益	619,000.58	---	-100.00	本期投资性房地产评估增值
营业外收入	1,638,706.93	5,082,610.89	-67.76	本期无非同一控制下合并收益
营业外支出	2,363,235.25	3,620,916.74	-34.73	非经营性支出减少
所得税费用	35,309,145.75	207,461,823.41	-82.98	销售规模降低, 应纳所得税减少

## 十二、备查文件目录

- (一)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
- (二) 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
- (三)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原件

董事长：陈建成

卧龙地产集团股份有限公司

2012 年 4 月 5 日