

股票简称：卧龙地产

股票代码：600173

卧龙地产集团股份有限公司

WOLONG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.

(注册地址：浙江省上虞市经济开发区)



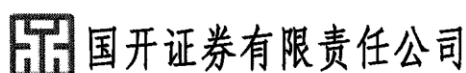
公开发行公司债券募集说明书摘要

保荐人（联席主承销商）



(注册地址：杭州市杭大路1号)

联席主承销商



(注册地址：北京市朝阳区安华外馆斜街甲1号泰利明苑写字楼A座二区4层)

募集说明书摘要签署日：2014年9月19日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及本摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及本摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行公司债券的投资价值或者投资者的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

凡经认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书、《卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券之债券持有人会议规则》及《卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券之债券受托管理协议》对本期债券各项权利义务的约定。上述文件及债券受托管理事务报告置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人、保荐人和联席主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。投资者若对募集说明书及本其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

重大事项提示

一、发行人本期公司债券评级为 AA；本期债券上市前，发行人最近一期末净资产为 159,841.40 万元（截至 2014 年 6 月 30 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 59.72%（母公司口径资产负债率为 26.34%）；本期债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 9,356.95 万元（2011 年、2012 年及 2013 年合并报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。发行及挂牌上市安排参见发行公告。

二、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

三、根据资信评级机构联合信用评级有限公司出具的评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA-，该等评级表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。本期债券评级为 AA，该评级结果表明本期债券信用质量很高，信用风险很低。在本期公司债券存续期内，联合信用评级有限公司将持续关注发行人外部经营环境的变化、经营或财务状况的重大事项等因素，出具跟踪评级报告。如果发生任何影响发行人主体信用级别或债券信用级别的事项，导致发行人主体信用级别或本期公司债券信用级别降低，将会增大投资者的风险，对投资者的利益产生一定影响。

四、发行人所处的房地产行业与国民经济联系极为密切，受国家宏观政策影响较大。近年来，针对国内房地产市场，国家从金融、税收、土地、拆迁等方面出台了相应的调控政策。调控政策的实施对房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应乃至盈利模式等方面产生较大影响。如果发行人不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对发行人的经营管理、未来发展造成不利影响。

五、发行人 2011 年、2012 年、2013 年和 2014 年 1-6 月合并口径经营活动产生的现金流量净额分别为 -27,976.78 万元、-2,297.55 万元、-5,828.28 万元和 9,874.84 万元。发行人 2011 年、2012 年和 2013 年经营活动现金流量净额均为负数，主要系

受国家宏观调控影响，发行人项目销售有所减缓；同时发行人开发项目及项目建设支出不断增加，也使发行人经营活动的现金流出有所增加。随着项目的陆续开发销售，目前的项目储备为发行人后续收入、利润的稳定增长和经营活动现金的持续流入奠定了有利基础，2014年1-6月发行人经营活动现金流量净额为9,874.84万元，较2013年同期增长225.12%，进一步增强了发行人债务的偿还提供保障。

六、发行人2011年、2012年、2013年及2014年1-6月合并口径主营业务收入总额分别为99,232.41万元、76,579.62万元、101,717.03万元和55,374.02万元，净利润分别为12,944.88万元、7,404.33万元、6,302.70万元和5,765.65万元。报告期内，发行人受房地产调控影响，主营业务收入和净利润均有所下滑。为应对房地产调控的影响，发行人紧抓市场需求，根据市场情况调节不同类型房源的建设进度，加快符合市场需求的房源的推出，以争取更多的“刚需”客户，努力提高销售收入以减少房地产调控对未来盈利能力的影响。但如果市场环境发生重大变化且发行人经营销售策略不当，可能会存在因销售不畅导致收入和利润下滑的风险。

七、截至2011年12月31日、2012年12月31日、2013年12月31日及2014年6月30日，发行人流动比率分别为2.97、3.08、2.78和3.44，速动比率分别为0.90、0.72、0.38和0.71，2011年度-2013年度发行人速动比率有所下降，一方面在于土地储备和项目开发成本增加，货币资金支出增加，使得速动资产减少；另一方面，发行人一年内到期非流动负债增加，使得流动负债增加。2014年上半年度公司通过灵活运用营销策略，加快楼盘去化率；其次增加长期借款充实开发资金，使得流动比率与速动比率有较快回升。土地储备及项目开发支出的增加，将有利于发行人经营活动的持续开展，是发行人未来盈利能力的保证，但如果销售市场或金融市场发生重大波动，将可能影响其短期偿债能力。

八、本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所申请办理上市交易流通事宜，由于本期债券具体上市审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期公司债券上市交易的申请一定能够按照预期获得上海证券交易所的同意，且具体上市进程在时间上存在不确定性；此外，证券交易场所的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期公司

债券在证券交易场所上市后会在债券二级市场有活跃的交易。因此，投资者将可能面临一定的流动性风险。

九、债券持有人会议决议对全体本期公司债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权的债券持有人以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本期债券之行为视为同意接受《卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券之债券持有人会议规则》并受之约束。

十、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构将及时在评级机构网站公布跟踪评级结果与跟踪评级报告，并同时报送发行人及相关监管部门，并由发行人在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)及指定媒体予以公告。

目 录

释 义.....	7
第一节 发行概况	10
一、发行人基本情况	10
二、本次发行的基本情况及发行条款	10
三、本期债券发行及上市安排	14
四、本期债券发行的有关机构	14
五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	17
六、认购人承诺	18
第二节 担保事项和评级情况	19
一、担保情况	19
二、评级情况	26
第三节 发行人基本情况	30
一、发行人基本信息	30
二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况	35
三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况	38
四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况	41
六、发行人的竞争优势	43
第四节 发行人的资信情况	46
一、公司获得主要贷款银行的授信情况	46
二、最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象 ..	47
三、最近三年及一期发行的债券以及偿还情况	47
四、累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例	47
第五节 财务会计信息	48
二、发行公司债券后公司资产负债结构的变化	54

第六节 募集资金运用	56
一、本次发行公司债券募集资金数额	56
二、本次发行公司债券募集资金的使用计划	56
三、本期募集资金投资项目的情况	57
四、本次募集资金运用对公司的影响	59
第七节 备查文件	61
一、备查文件	61
二、查阅地点	61

释 义

在本募集说明书摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

一、普通词语		
发行人、公司、本公司、卧龙地产	指	卧龙地产集团股份有限公司
控股股东、卧龙置业	指	浙江卧龙置业投资有限公司（原名为浙江卧龙置业集团有限公司）
担保人、卧龙控股	指	卧龙控股集团有限公司
董事会	指	卧龙地产集团股份有限公司董事会
监事会	指	卧龙地产集团股份有限公司监事会
股东大会	指	卧龙地产集团股份有限公司股东大会
《公司法》	指	2005 年 10 月 27 日中华人民共和国第 10 届全国人民代表大会常务委员会议第 18 次会议修订，自 2006 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	2005 年 10 月 27 日中华人民共和国第 10 届全国人民代表大会常务委员会议第 18 次会议修订，自 2006 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国证券法》
《债券试点办法》	指	《公司债券发行试点办法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
国土部	指	中华人民共和国国土资源部
保荐机构、保荐人、债券受托管理人、浙商证券、簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
联席主承销商	指	浙商证券股份有限公司或国开证券有限责任公司
承销团	指	指联席主承销商为本次发行组织的、由联席主承销商和其他承销团成员组成的承销团
发行人律师、律师	指	北京市金杜律师事务所
评级机构、联合评级	指	联合信用评级有限公司
审计机构、会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
近三年及一期、报告期	指	2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月
募集说明书	指	《卧龙地产集团股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》
本募集说明书摘要、本摘要	指	《卧龙地产集团股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要》
《债券受托管理协议》	指	《卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券之债券受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	《卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券之债券持有人会议规则》
信用评级报告	指	《卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券信用评级分析报告》
本次公司债券、本次债券、 本期公司债券、本期债券	指	发行人经过二〇一三年第三次临时股东大会及相关董事会批准，发行面额总值不超过 6 亿元的公司债券
本次发行	指	本期债券的公开发售
元	指	如无特别说明，为人民币元

二、公司简称

卧龙电气	指	卧龙电气集团股份有限公司
清远五洲	指	清远市五洲实业投资有限公司
墨水湖置业	指	武汉卧龙墨水湖置业有限公司
卧龙物业	指	绍兴卧龙物业管理有限公司
天香华庭	指	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司
天香西园	指	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司
两湖置业	指	绍兴市卧龙两湖置业有限公司
天香南园	指	上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司
浙江园林	指	浙江卧龙园林景观工程有限公司
绍兴卧龙	指	绍兴市卧龙房地产开发有限公司
武汉卧龙	指	武汉卧龙房地产开发有限公司
银川卧龙	指	银川卧龙房地产开发有限公司
嵊州卧龙	指	嵊州卧龙绿都置业有限公司
耀江神马	指	耀江神马实业（武汉）有限公司
嘉原盛置业	指	青岛嘉原盛置业有限责任公司
龙和商贸	指	浙江龙和商贸有限公司
水泥集团	指	牡丹江水泥集团有限责任公司
龙信投资	指	浙江龙信股权投资合伙企业（有限合伙）
歌斐鸿卧	指	上海歌斐鸿卧股权投资中心（有限合伙）
歌斐鸿瀚	指	上海歌斐鸿瀚股权投资中心（有限合伙）
歌斐鸿乾	指	昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）
信和置业	指	宁波信和置业有限公司
奥地利 ATB	指	ATBAustria Antriebstechnik AG，奥地利上市公司
卧龙 LJ	指	Lindeteves-Jacoberg Ltd.，新加坡上市公司。
ABB	指	ABB 集团，全球电力和自动化技术领域的领导厂商。位列全球 500 强企业。
西门子	指	西门子股份公司，是世界上最大的电气工程和电子公司之一
墨水湖•还建房项目	指	鲤鱼洲组团红卫村、丰收村、渔业村还建房
天香南园•保障房项目	指	上虞市 2011 年保障性住房项目代建工程
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
民生银行	指	中国民生银行股份有限公司
浙商银行	指	浙商银行股份有限公司
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司

三、专业名词

刚需	指	刚性需求，相对于弹性需求，指商品供求关系中受价格影响较小的需求。
“十二五”规划纲要	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要
中央一号文件	指	原指中共中央每年发的第一份文件。现在已经成为中共中央重视农村问题的专有名词。
新国五条	指	是指在2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施。
CRM	指	CRM（Customer Relationship Management）即客户关系管理。是指企业用CRM技术来管理与客户之间的关系。

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成。

第一节 发行概况

一、发行人基本情况

中文名称:	卧龙地产集团股份有限公司
英文名称:	WOLONG REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.
注册地址:	浙江省上虞市经济开发区
法定代表人:	陈建成
股票简称:	卧龙地产
股票代码:	600173

二、本次发行的基本情况及发行条款

(一) 公司债券发行批准情况

2013年8月7日,公司第六届董事会第九次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》和《关于提请公司股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取偿还保障措施的议案》,上述议案于2013年8月23日经公司二〇一三年第三次临时股东大会审议通过。

第六届董事会第九次会议决议公告和二〇一三年第三次临时股东大会决议公告分别刊登在2013年8月8日和2013年8月24日的《证券时报》和《上海证券报》上,并在上交所网站进行了披露。

(二) 核准情况及核准规模

2014年4月11日,经中国证监会证监许可[2014]398号文核准,公司获准公开

发行不超过人民币6亿元（含6亿元）的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期公司债券的基本条款

1、债券名称：卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券。

2、发行规模：不超过人民币 6 亿元。

3、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

4、债券期限：本期债券的期限为 5 年（附第 2 年末和第 4 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售选择权）。

5、债券利率或其确定方式：本期公司债券票面利率在债券前 2 年内固定不变。如发行人在本期债券存续期的第 2 年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限前 2 年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第 3 年和第 4 年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第 3 年和第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变。如发行人在本期债券存续期的第 4 年末行使上调票面利率选择权，未被回售部分债券票面年利率为债券存续期限第 4 年票面年利率加上调基点，在债券存续期限第 5 年固定不变。如发行人未行使上调票面利率选择权，则未被回售部分债券在债券存续期第 5 年票面利率仍维持原有第 3 年和第 4 年票面利率不变。本期公司债券票面利率由发行人和联席主承销商通过市场询价协商确定。

6、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末上调本期债券第 3 年和第 4 年的票面利率；以及在本期债券存续期的第 4 年末上调本期债券第 5 年的票面利率。发行人将于本期债券第 2 个计息年度付息日及第 4 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未在本期债券存续期第 2 年末行使票面利率上调选择权，则本期债券第 3 年和第 4 年票面利率仍维持原有票面利率不变；若发行人未在本期债券存续期第 4 年末行使票面利率上调选择权，则本期债券第 5 年票面利率仍维持第 3 年和第 4 年票面利率不变。

7、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调

幅度的公告后，投资者有权选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。若投资者行使回售选择权，本期债券第 2 个计息年度付息日及第 4 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照交易所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

8、回售申报：自发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告日起 5 个交易日内，债券持有人可通过指定方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券份额将被冻结交易；回售申报期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受发行人关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的决定。

9、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在债券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券持有人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

10、还本付息方式：采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。若债券持有人在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 2 年的利息在投资者回售支付日一起支付；若债券持有人在本期债券存续期的第 4 年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第 4 年的利息在投资者回售支付日一起支付。

11、本期债券还本付息发生逾期时另计利息的相关标准：年度付息发生逾期的，逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

12、利息登记日：本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

13、起息日：2014 年 9 月 23 日。

14、付息日：2015 年至 2019 年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2015 年至 2016

年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）；若投资者在本期债券存续期的第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2015 年至 2018 年每年的 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息）。

15、本金兑付日：2019 年 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。若投资者在本期债券存续期的第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2016 年 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）；若投资者在本期债券存续期的第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券的本金兑付日为 2018 年 9 月 23 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

16、利息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

17、发行方式：具体参见发行公告。

18、发行对象及配售安排：具体参见发行公告。

19、担保情况：本期公司债券由卧龙控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

20、信用级别及资信评级机构：经联合评级综合评定，本期公司债券信用等级为 AA，发行人主体信用等级为 AA-。

21、承销方式：由联席主承销商组织承销团，采取余额包销的方式承销。

22、保荐人、债券受托管理人：浙商证券股份有限公司。

23、联席主承销商：浙商证券股份有限公司、国开证券有限责任公司

24、募集资金用途：本次发行公司债券的募集资金拟用于公司保障性住房代建项目及“城中村”改造还建房建设项目。

25、拟上市地：上海证券交易所。

26、发行费用概算：本期债券发行总计费用预计不超过募集资金总额的 2.0%。

27、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

三、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2014 年 9 月 19 日。

发行首日：2014 年 9 月 23 日。

网上申购日：2014 年 9 月 23 日。

网下发行期限：2014 年 9 月 23 日至 2014 年 9 月 25 日。

（二）本期债券上市安排

本期公司债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期公司债券上市交易的申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名 称： 卧龙地产集团股份有限公司
法定代表人： 陈建成
住 所： 浙江省上虞市经济开发区
电 话： 0575-82177017
传 真： 0571-82177000
联 系 人： 马亚军、陈斌权

（二）保荐人、联席主承销商、簿记管理人

名 称： 浙商证券股份有限公司
法定代表人： 吴承根
住 所： 杭州市杭大路 1 号
电 话： 0571-87902082、87903134

传 真： 0571-87902749
项目主办人： 华佳、方扬、冯佳慧
项目组人员： 周亮、陈文耕

（三）联席主承销商

名 称： 国开证券有限责任公司
法定代表人： 黎维彬
住 所： 北京市朝阳区安华里外馆斜街甲 1 号泰利明苑 A 座二
区 4 层
电 话： 010-52828400、010-51789324
传 真： 010-51789053
项目主办人： 吴凯峰、许新忠
项目组人员： 王锐、孔凡昕、李晓容

（四）分销商

名 称： 安信证券股份有限公司
法定代表人： 牛冠兴
住 所： 深圳市福田区金田路 4018 号安联大厦 35 层、28 层

A02 单元

联 系 人： 胡善斌
邮 编： 100033
电 话： 010-66581535
传 真： 010-66581721

（五）律师事务所

名 称： 北京市金杜律师事务所
法定代表人： 王玲
住 所： 北京市朝阳区东三环中路 7 号北京财富中心写字楼
A 座

电 话： 010-58785588
传 真： 010-58785599
联 系 人： 张兴中、黄任重

（六）会计师事务所

名 称： 立信会计师事务所（特殊普通合伙）
法定代表人： 朱建弟
住 所： 深圳市香梅路 1061 号中投国际商务中心 A 栋 16 楼
电 话： 0755-82584518
传 真： 0755-82584508
经办会计师： 高敏、康跃华

（七）资信评级机构

名 称： 联合信用评级有限公司
法定代表人： 吴金善
住 所： 天津市南开水上公园北道 38 号爱丽园公寓 508
电 话： 010-52026883
传 真： 010-52026882
评级人员： 张兆新、刘晓亮、陈凝

（八）担保人

名 称： 卧龙控股集团有限公司
法定代表人： 陈建成
住 所： 浙江省上虞市经济开发区
电 话： 0575-82176541
传 真： 0575-82176718
联 系 人： 杨丽娟

（九）本期债券受托管理人

名 称： 浙商证券股份有限公司
法定代表人： 吴承根
住 所： 杭州市杭大路 1 号
电 话： 0571-87902970
传 真： 0571-87903355
联 系 人： 戴翔

（十）申请上市的证券交易所

名 称： 上海证券交易所
法定代表人： 黄红元
住 所： 上海市浦东南路 528 号上海证券大厦
电 话： 021-68808888
传 真： 021-68804868

（十一）公司债券登记机构

名 称： 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
总 经 理： 高斌
住 所： 上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 36 楼
电 话： 021-38874800
传 真： 021-58754185

（十二）簿记管理人收款银行

银 行 账 户： 浙商证券股份有限公司
账 号： 1202020629900012522
开 户 行： 中国工商银行杭州湖墅支行

五、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员

之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券的担保人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（四）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由联席主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第二节 担保事项和评级情况

一、担保情况

本次公司债券由卧龙控股提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

1、担保人概况

公司名称：	卧龙控股集团有限公司
公司住所：	上虞经济开发区
法定代表人：	陈建成
注册资本：	80,800.00 万元
实收资本：	80,800.00 万元
成立日期：	1984 年 9 月 25 日
经营范围：	电机及控制系统、输变电、电动车、电源产品、机电一体化及工业自动化产品等高技术产业投资；房地产开发、商贸、酒店等实业投资；对外投资；投资经营管理，机电产品及原材料的销售；进出口业务（国家法律法规禁止项目除外，限制项目凭许可证经营）

2、担保人最近一年及一期主要财务数据和指标

根据卧龙控股2014年半年度和2013年度合并财务报表，主要财务指标（合并口径）如下（其中，2014年1-6月财务报表未经审计；2013年度财务报表经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了和信审字（2014）第021036号标准无保留意见的审计报告）：

项目	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计（万元）	1,697,604.41	1,599,557.64
负债合计（万元）	1,047,009.31	1,015,043.60
所有者权益合计（万元）	623,595.11	584,514.04
归属于母公司所有者权益（万元）	254,032.21	229,013.08
资产负债率（%）	63.27	63.46
流动比率（倍）	1.93	1.54
速动比率（倍）	1.29	1.00
项目	2014 年 1-6 月	2013 年度
营业收入（万元）	484,561.69	831,637.05
利润总额（万元）	33,122.70	49,121.22
净利润（万元）	26,452.51	50,330.09
净资产收益率（%）	4.38	9.05

上述财务指标的计算方法如下：

资产负债率=总负债/总资产

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

净资产收益率=净利润/净资产平均余额

3、担保人资信情况

卧龙控股资信状况良好，与农业银行、建设银行和工商银行等多家金融机构均保持良好的业务合作关系，具备较强的融资能力。截至 2014 年 6 月 30 日，卧龙控股共拥有 719,373.60 万元的授信额度，已使用 521,384.27 万元，尚余 197,989.33 万元未使用。

4、担保人累计对外担保余额及其资产的比重

截至 2014 年 6 月 30 日，卧龙控股对下属子公司及合并范围以外公司的担保余额合计为 267,930.00 万元，占其 2014 年 6 月 30 日的所有者权益的比重为 42.97%。本期债券全部发行后，卧龙控股合并口径对外担保占其 2014 年 6 月 30 日合并所有者权益的比重为 52.59%。

5、偿债能力分析

(1) 盈利能力分析

按经审计的合并报表口径，截至2013年12月31日，卧龙控股资产总计为1,599,557.64万元，所有者权益合计为584,514.04万元；2013年度卧龙控股实现营业收入831,637.05万元，净利润50,330.09万元。按未经审计的财务报表，截至2014年6月30日，卧龙控股资产总计为1,697,604.41万元，所有者权益合计为623,595.11万元；2014年1-6月卧龙控股实现营业收入484,561.69万元，净利润26,452.51万元。卧龙控股盈利能力较强，随着经营规模的扩大，其营业收入与净利润将逐年提高。

(2) 偿债能力分析

截至2013年12月31日和2014年6月30日，卧龙控股的资产负债率、流动比率和速动比率分别为63.46%、1.51、1.00和63.27%、1.93、1.29。卧龙控股在经营规模不断扩大、资产规模逐年增长的情况下，保持了稳定的资产负债率和较高的流动资产比例。卧龙控股拥有两家国内上市公司及两家国外上市公司，外部融资渠道相对多样，其偿债能力得到了进一步的保证。截至2014年6月30日，卧龙控股合计持有卧龙电气50.74%的股份（直接持股12.67%，间接持股38.07%），按2014年6月30日的卧龙电气股票收盘价格计算，其持有的市值超过43.22亿元，对本期卧龙地产拟发行不超过6亿元公司债券的覆盖倍数很高。

(3) 主营业务分析

卧龙控股经过近30年的发展，已经成为一家集电气制造、房地产开发和金融投资三业并举的综合性跨国企业集团，旗下拥有卧龙电气（600580SH）、卧龙地产（600173SH）、奥地利ATB（AT0000617832）、卧龙LJ（SG1D14016522）四家上市公司。

截至2013年12月31日及2013年度，公司及卧龙电气占担保人主要财务指标比例如下¹：

单位：万元

项目	卧龙控股	卧龙地产		卧龙电气		其他	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比

¹卧龙控股和卧龙地产的财务数据直接取自各自2012年度经审计的财务报表，未考虑卧龙控股各板块之间的交易及卧龙控股对卧龙地产的持股比例。

总资产	1,599,557.64	352,216.68	22.02%	888,878.80	55.57%	358,462.16	22.41%
净资产	584,514.04	156,901.19	26.84%	388,169.90	66.41%	39,442.95	6.75%
营业收入	831,637.05	101,717.03	12.23%	572,765.05	68.87%	157,154.97	18.90%
净利润	50,330.09	6,302.70	12.52%	40,653.64	80.77%	3,373.75	6.70%

截至2014年6月30日及2014年1-6月，公司及卧龙电气占担保人主要财务指标比例如下：

单位：万元

项目	卧龙控股	卧龙地产		卧龙电气		其他	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
总资产	1,697,604.41	396,793.64	23.37%	864,179.59	50.91%	436,631.18	25.72%
净资产	623,595.11	159,841.40	25.63%	390,318.25	62.59%	73,435.46	11.78%
营业收入	484,561.69	55,374.02	11.43%	335,052.74	69.15%	94,134.93	19.43%
净利润	26,452.51	5,765.65	21.80%	15,882.16	60.04%	4,804.70	18.16%

(1) 卧龙控股各业务经营情况如下：

①2013 年度

单位：万元

营业业务项目分类	营业收入	营业成本	毛利额	利润总额
电气制造业	572,765.05	441,174.43	131,590.62	35,543.87
房地产业	101,717.03	71,328.77	30,388.26	7,375.05
金融业	14,043.84	1,770.74	12,273.10	11,853.08
其他	143,111.13	130,873.30	12,237.83	-5,650.78
合计	831,637.05	645,147.24	186,489.81	49,121.22

②2014 年 1-6 月

单位：万元

营业业务项目分类	营业收入	营业成本	毛利额	利润总额
电气制造业	342,216.35	265,200.84	77,015.51	20,009.14
房地产业	55,374.02	36,828.22	18,545.80	8,504.37
金融业	5,478.94	985.19	4,493.75	3,204.01
其他	81,492.38	74,829.23	6,663.15	1405.18
合计	484,561.69	377,843.48	106,718.21	33,122.70

卧龙控股除发行人以外的其他业务包括电气制造业、金融业及其他，三大板块均经营情况较好，不存在微利或亏损的情况。

卧龙控股电气制造业务主要包括电机及控制装置、变压器和蓄电池的生产和销售，主要由上市子公司卧龙电气运营。卧龙控股直接和间接合计持有卧龙电气50.74%的股份。2013年度和2014年1-6月，卧龙电气的营业收入分别为572,765.05万元和335,052.74万元²，占卧龙控股合并营业收入的68.87%和69.15%。卧龙电气技术力量雄厚，是国家重点高新技术企业、国家创新型试点企业和国家知识产权管理标准试点企业，拥有微电机行业唯一一家博士后流动站，研发能力较强，已承担多项国家级重点项目并拥有多项专利。其微电机产品的主要客户包括格力、海尔、美的和九阳等主要家电厂商。卧龙电气产品广泛应用于工业自动化、家用电器、电气铁路（地铁、城际铁路）工程、供电工程、核电工程、采油及炼油工程、环境工程、采矿工程、舰船工程，拥有以世界500强企业为核心的优质客户群。2011年，卧龙控股成功并购了奥地利ATB，成为与ABB、西门子齐名的欧洲市场第三大电气产品制造商和服务商。2013年度和2014年1-6月奥地利ATB分别实现营业收入281,499.41万元和144,188.00万元，占卧龙控股合并营业收入的33.85%和29.76%。2013年度，卧龙电气成功通过发行股份购买资产将奥地利ATB纳入上市公司，随着卧龙电气和奥地利ATB的整合并发挥协同效应，填补卧龙电气的技术空白、增强卧龙电气在电机制造领域的整体实力和影响力，预计卧龙控股未来盈利能力会得到进一步提高。

特种变压器是卧龙控股具有较大发展潜力的新型业务，近年来其业务收入已超过蓄电池业务，成为电气制造业务板块的第二大业务。2013年度，卧龙控股特种变压器业务共计实现营业收入75,214.25万元，实现毛利润17,561.58万元。其主要产品包括：铁路牵引变压器、轨道交通成套整流变压设备以及各等级的电力变压器。其中铁路牵引变压器属于寡头垄断市场，银川卧龙、天威云南变压器股份有限公司和长沙顺特变压器厂合计占有约80%市场份额。银川卧龙是铁道部指定的铁路牵引变压器供应商之一。

卧龙控股发起设立的上虞市信融小额贷款股份有限公司与浙江卧龙创业投资有限公司的成功运营，已经成为绍兴地区具有影响力的民间投融资机构；卧龙控股参股民生银行、抚顺银行股份有限公司和绍兴银行股份有限公司等全国

²卧龙电气于2013年9月24日完成了对奥地利ATB同一控制下合并，根据财政部《企业会计准则》的相关规定，对会计报表及相关指标进行了追溯调整。其2013年度的营业收入包括奥地利ATB的2013年营业收入。

性和区域性大型金融企业，取得了良好的收益。

除以上板块外，卧龙控股其他收入主要来自于贸易业务，由浙江卧龙国际贸易有限公司与上海卧龙国际商务股份有限公司运营。卧龙控股贸易业务主要经营的商品为电铜、漆包线、和矽钢片，其上游产业主要为粗铜、钢铁生产行业，下游主要为使用上述商品的电机、电器、变压器和家用电器行业。卧龙控股贸易业务主要以下属制造业企业原材料采购及自营电机销售为主，因采购渠道稳定，销售金额随下属制造业企业的规模扩大而增长，因此其贸易业务报告期内盈利能力较稳定。

综上，卧龙控股资产质量良好，电气制造业务和地产业务双主业并举，多元化的业务结构有利于分散经营风险。金融业务未来发展前景广阔，同时也为电气制造业务和地产业务并购发展提供了良好的平台。卧龙控股现金流较为充沛，融资渠道畅通，整体偿债能力强，能为发行人的债务偿付提供有效的担保保障。

（二）担保函的主要内容

1、被担保的债券种类、数额

本次债券为被担保债券，发行总额不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。本期债券的具体发行规模、期限、品种由募集说明书规定。

2、保证期间

保证人承担保证责任的期间为本次公司债券存续期及本次债券到期之日起贰（2）年。

债券持有人在此期间内未要求保证人承担保证责任的，保证人免除保证责任。

3、担保方式

在保证期内，保证人为本次债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

4、担保范围

保证人担保的范围为公司债券持有人因持有本次发行的公司债券而对发行人享有的债权本金、利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。

5、发行人、担保人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

保证人为发行人履行本次债券还本付息义务提供担保，债券受托管理人有权代表债券持有人行使债权人的权利。

6、保证责任的承担

在本次债券存续期内，如发行人未按募集说明书约定的时间、数额履行其应向债券持有人支付债权本金、利息、违约金、损害赔偿金以及实现债权费用的义务，保证人应主动承担保证责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定账户。债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任，债券受托管理人有权代表债券持有人要求保证人履行保证责任。

7、债券的转让或出质

公司债券持有人将本次公司债券转让或出质给第三人的，无需告知并征得保证人的同意，保证人仍在原担保范围内继续承担保证责任。

8、主债权的变更

经本次债券有关主管部门和债券持有人会议批准，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过保证人同意，保证人继续承担《担保函》项下的保证责任。

9、加速到期

在本次债券存续期内，保证人发生合并、分立、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在合理期限内对本次债券提供新的担保，发行人不提供新的担保时，本次债券持有人有权要求保证人、发行人提前兑付本次债券本息。

（三）债券持有人及债券受托管理人对担保事项的持续监督安排

1、债券持有人通过债券持有人会议对担保事项作持续监督

对于担保事项，债券持有人会议依据相关法律法规、《债券试点办法》和募集说明书等规定行使如下职权：

（1）有权在发行人到期不能偿付债券本金和/或利息的情况下直接向担保人进行追偿；

（2）应发行人提议或在本期公司债券的担保资产发生重大不利变化或者担

保人的信用、偿债能力发生重大不利变化的情况下，决定是否同意发行人追加、替换担保资产或担保人或改变担保方式；

(3) 应发行人提议或发生影响担保人履行其担保的重大情况时，决定变更担保人或者增加新的增信方式。

2、债券受托管理人按照《债券受托管理协议》的规定对担保事项作持续监督

(1) 债券受托管理人持续关注担保人的资信状况，出现可能影响债券持有人重大权益的事项时，根据《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议；

(2) 在本期债券的存续期内，债券受托管理人将出具债券受托管理事务报告以及向债券持有人披露相关信息。

详细内容请见募集说明书第六节“债券持有人会议”以及第七节“债券受托管理人”的相关部分。

二、评级情况

(一) 资信评级机构及其对本次债券的信用评级情况

公司聘请了联合信用评级有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据联合评级出具的《卧龙地产集团股份有限公司 2013 年公司债券信用评级分析报告》（文号：联合[2014]259 号），公司的主体长期信用等级为 AA-，本期公司债券的信用等级为 AA。

(二) 公司债券信用评级报告主要事项

1、信用评级结论及标识所代表的涵义

联合评级评定发行人的主体长期信用等级为 AA-，该级别的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

联合评级评定本期公司债券的信用等级为 AA，该级别的涵义为债券安全性很高，违约风险很低。

2、有无担保的情况下评级结论的差异

联合评级基于对发行人的运营环境、经营竞争状况、财务实力等因素的综合评估，评定发行人主体长期信用等级为 **AA-**。发行人主体长期信用等级是公司依靠自身的财务实力偿还全部债务的能力，是对公司长期信用等级的评估，可以等同于本期债券无担保情况下的信用等级。

联合评级根据自身的公司债评级方法，评定本期债券信用等级为 **AA**。对公司本次债券信用等级的评定除了考虑公司自身的经营及财务状况外，还综合考虑了担保方卧龙控股提供的全额无条件不可撤销的连带责任保证担保对本次公司债券具有明显的信用提升作用：

1、本期债券的担保方卧龙集团的经营实力、盈利能力和电气制造业等方面具有很强的竞争优势，能够对本期债券的足额偿付提供很强的保障作用。

2、卧龙地产出现信用风险导致卧龙控股对本次债券的担保作用连带受到削弱的可能性不大：（1）卧龙地产与卧龙电气两家同时出现违约的概率很低，且显著低于卧龙地产单独出现违约的概率。（2）卧龙控股所持有的卧龙电气的股票市值对本次债券的覆盖倍数较高。截至 2014 年 6 月 30 日，卧龙控股合计持有卧龙电气 50.74% 的股份（直接持股 12.67%，间接持股 38.07%），按 2014 年 6 月 30 日的卧龙电气股票收盘价格计算，其持有的市值超过 43.22 亿元，对本期卧龙地产拟发行不超过 6 亿元公司债券的覆盖倍数很高。

因此，本期债券在无担保的情况下信用等级为 **AA-**，在有担保的情况下信用等级为 **AA**。

3、评级报告的主要内容

（1）基本观点

联合评级对卧龙地产的评级反映了公司作为一家以城市化率 40%~50% 的二、三线城市为目标市场的房地产开发企业，经营模式稳健、土地储备区域市场空间较大等方面的优势。同时，联合评级也关注到公司所处房地产业政策调控力度趋紧、市场需求下滑等因素对公司发展带来的不利影响。联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

本期债券由公司控股股东卧龙控股提供无条件的、不可撤销的连带责任保证担保。卧龙控股资产规模较大，资产质量较好，盈利能力良好，其担保对本

期债券的信用水平具有积极的提升作用。

基于对公司主体长期信用以及本期公司债券偿还能力的综合评估，联合评级认为，本期公司债券到期不能偿还的风险低。

（2）优势

①公司一直坚持稳健的经营方针，对房地产项目开发有严格的审批机制，加之高管丰富的行业经验，公司发展相对稳定。

②公司将目标市场定位于城市化率 40%~50%的二、三线城市，市场空间相对较大，经营成本可控。

③政府保障房工程建设的逐步推进，对公司房地产开发业务发展有积极影响。

④卧龙控股拥有电气、地产、金融三大事业板块，实力较为雄厚，其提供的连带责任保证担保对提升本期债券信用水平具有积极意义。

（3）关注

①房地产业面临全局性调整，中央政府调控力度趋紧导致市场需求下滑，公司面临较大的政策压力。

②公司近三年利润总额逐年减少，盈利能力有所下滑。

③未来市场前景尚不明朗，公司面临一定经营风险。

4、跟踪评级的有关安排

根据监管部门相关规定及联合评级对跟踪评级的有关要求，联合评级将在本次债券有效存续期间，每年发行人公告年报后 2 个月内对本次债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

发行人应按联合评级跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合评级并提供有关资料。

联合评级将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合评级将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级所需相关资料以及情况，联合评级将

根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在联合评级网站（www.lianhecreditrating.com.cn）和上交所网站（www.sse.com.cn）予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本信息

中文名称:	卧龙地产集团股份有限公司
英文名称:	WOLONG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.
股票简称:	卧龙地产
股票代码:	600173
股票上市地:	上海证券交易所
法定代表人:	陈建成
注册资本:	725,147,460.00 元
成立日期:	1993 年 7 月 17 日
注册地址:	浙江省上虞市经济开发区
办公地址:	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
邮政编码:	312300
公司电话:	0575-82177017
公司传真:	0575-82177000
电子信箱:	wolong600173@wolong.com
经营范围:	许可经营项目: 无; 一般经营项目: 房地产开发与经营, 技术咨询与服务, 建筑工程、装饰装潢工程设计、施工, 物业管理。(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)。

(一) 发行人的设立、上市及股本演变

1、发行人的设立

发行人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、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, 设立时总股本150,000,000股。

2、发行人发行上市及股本演变

(1) 首次公开发行及上市

经中国证监会“证监发行字[1999] 27号文”批准，1999年3月18日发行人发行社会公众股80,000,000股，每股面值人民币1元，发行完成后总股本增至230,000,000股。1999年4月15日上述社会公众股票在上海交所挂牌上市，股票代码：600173，股票简称：牡丹江。

首次公开发行完成后，股本结构如下：

股本结构	持股数量（股）	持股比例（%）
一、非流通股	150,000,000	65.22
国有法人股	120,099,500	52.22
社会法人股	8,358,000	3.65
内部职工股	21,515,500	9.35
二、流通股	80,000,000	34.78
三、总股本	230,000,000	100

（2）非流通股转让及内部职工股上市

①1999年，黑龙江省建筑材料总公司等7家法人股股东将持有的发行人2,010,000股股份转让给水泥集团，并于1999年12月1日完成过户手续。至此水泥集团持有发行人股份122,109,500股，为发行人第一大股东。

②根据中国证监会“证监发行字[1999] 27号文”，发行人21,515,500股内部职工股自新股发行之日起满三年后可上市流通。至2002年3月18日，该等内部职工股已满足上市流通条件。经上交所批准，2002年3月21日，发行人21,515,500股内部职工股上市流通。

③2006年5月水泥集团与中国建筑材料集团公司签署股权转让合同，将其持有的发行人2,230,333股股份以每股2.67元的价格转让给中国建筑材料集团公司，中国建筑材料集团公司以其拥有的水泥集团5,955,000元债权作为转让对价。上述股权已完成过户手续。

④2007年1月9日水泥集团将持有的发行人55,119,641股国有法人股股权进行公开司法拍卖，由卧龙置业以每股0.43元、共23,701,446元竞拍取得，并经黑龙江省牡丹江市西安区人民法院（2007）西执字第15号裁定书裁定确认。2007年1月22日水泥集团分别与牡丹江市华源水暖器材经销有限公司和牡丹江市新利装饰材料经销有限责任公司签署股权转让协议，将其持有的发行人5,000,000股国有

法人股转让给牡丹江市华源水暖器材经销有限公司, 3,000,000股国有法人股转让给牡丹江市新利装饰材料经销有限责任公司。2007年1月26日, 水泥集团与卧龙置业签订股权转让协议, 水泥集团将持有的发行人56,759,526股国有法人股股权, 转让给卧龙置业。

上述股份转让事宜已经国务院国资委“国资产权[2007]377号文”以及中国证监会“证监公司字[2007]112号”文批准。转让完成后, 卧龙置业共计持有发行人111,879,167股股份, 占总股本的48.64%, 成为发行人第一大股东。

上述股权变更完成后, 发行人总股本230,000,000股, 其中流通股101,515,500股, 非流通股128,484,500股。

(3) 股权分置改革

2007年7月23日, 发行人召开股权分置改革相关股东会议, 会议表决通过了A股流通股股东每持有10股获得非流通股股东支付的0.5股股份的股权分置改革方案。股权分置改革完成后, 发行人总股本230,000,000股中, 有限售条件的流通股123,408,725股, 无限售条件的流通股106,591,275股。

(4) 2007年非公开发行股票

经2007年第一次临时股东大会审议通过并经中国证监会“证监公司字[2007]111号”文批准, 发行人于2007年9月向卧龙置业发行人民币普通股100,000,000股。发行完成后, 总股本增加至330,000,000股, 其中有限售条件的流通股223,408,725股, 无限售条件的流通股106,591,275股。

(5) 第一次有限售条件的流通股上市

2008年10月8日, 发行人股权分置改革的第一次限售股上市, 共有12家股东合计持有13,358,473股有限售条件流通股上市流通。至此发行人总股本330,000,000股中, 有限售条件的流通股210,050,252股, 无限售条件的流通股119,949,748股。

(6) 第二次有限售条件的流通股上市

2009年1月12日, 发行人股权分置改革的第二次限售股上市, 共有1家股东合计持有2,142,224股有限售条件流通股上市流通。至此发行人总股本330,000,000股中, 有限售条件的流通股207,908,028股, 无限售条件的流通股122,091,972股。

(7) 第三次有限售条件的流通股上市

2009年5月22日，发行人股权分置改革的第三次限售股上市，共有2家股东合计持有292,099股有限售条件流通股上市流通。至此发行人总股本330,000,000股中，有限售条件的流通股207,615,929股，无限售条件的流通股122,384,071股。

（8）2009年公开发行股票

经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，发行人于2009年11月12日公开增发72,859,700股股票，新发行股票于2009年12月8日在上交所上市交易。至此发行人股本增加至402,859,700股。其中有限售条件的流通股207,615,929股，无限售条件的流通股195,243,771股。

（9）第四次有限售条件的流通股上市

2010年1月28日，发行人股权分置改革的第四次限售股上市，共有2家股东合计持有150,000股有限售条件流通股上市流通。至此发行人总股本402,859,700股中，有限售条件的流通股207,465,929股，无限售条件的流通股195,393,771股。

（10）2010年资本公积转增股本

2010年3月17日，根据2009年度股东大会决议，发行人以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，转配股322,287,760股，至此发行人总股本增加至725,147,460股。其中有限售条件的流通股373,438,672股，无限售条件的流通股351,708,788股。

（11）第五次有限售条件的流通股上市

2010年10月8日，卧龙置业持有373,348,672股有限售条件流通股上市流通。至此发行人总股本725,147,460股，其中有限售条件的流通股90,000股，无限售条件的流通股725,057,460股。

（二）发行人的近三年重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

（三）本次发行前股本结构及前十名股东情况

1、截至 2014 年 6 月 30 日，发行人股本结构如下：

	股份类型	股份数量（股）	股份比例（%）
一、	有限售条件股份	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
	其中：境内非国有法人持股	90,000	0.01
	境内自然人持股	-	-
	有限售条件的流通股合计	90,000	0.01
二、	无限售条件流通股份	725,057,460	99.99
	1、人民币普通股	725,057,460	99.99
	无限售条件的流通股合计	725,057,460	99.99
股份总数		725,147,460	100.00

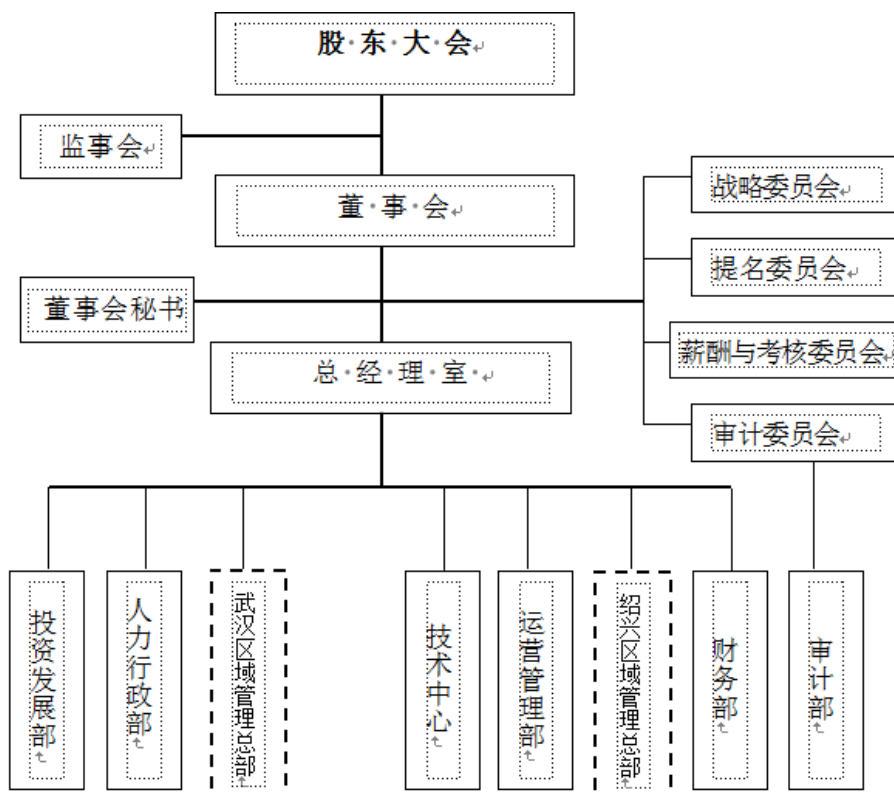
2、截至 2014 年 6 月 30 日，发行人前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股份数量（股）	限售股数（股）	股份比例（%）
1	浙江卧龙置业投资有限公司	314,104,357	-	43.32
2	叶兰芳	9,450,000	-	1.30
3	范一栋	6,694,700	-	0.92
4	卧龙控股集团有限公司	6,634,610	-	0.91
5	王建乔	6,270,076	-	0.86
6	邱知骁	5,900,000	-	0.81
7	杨藕珍	5,860,000	-	0.81
8	沈俊杰	4,650,000	-	0.64
9	王顺兴	4,419,579	-	0.61
10	云南国际信托有限公司－中金·云信私募工场之杠杆精灵集合资金信托计划	3,300,000	-	0.46

二、发行人的组织结构及对其他企业的重要权益投资情况

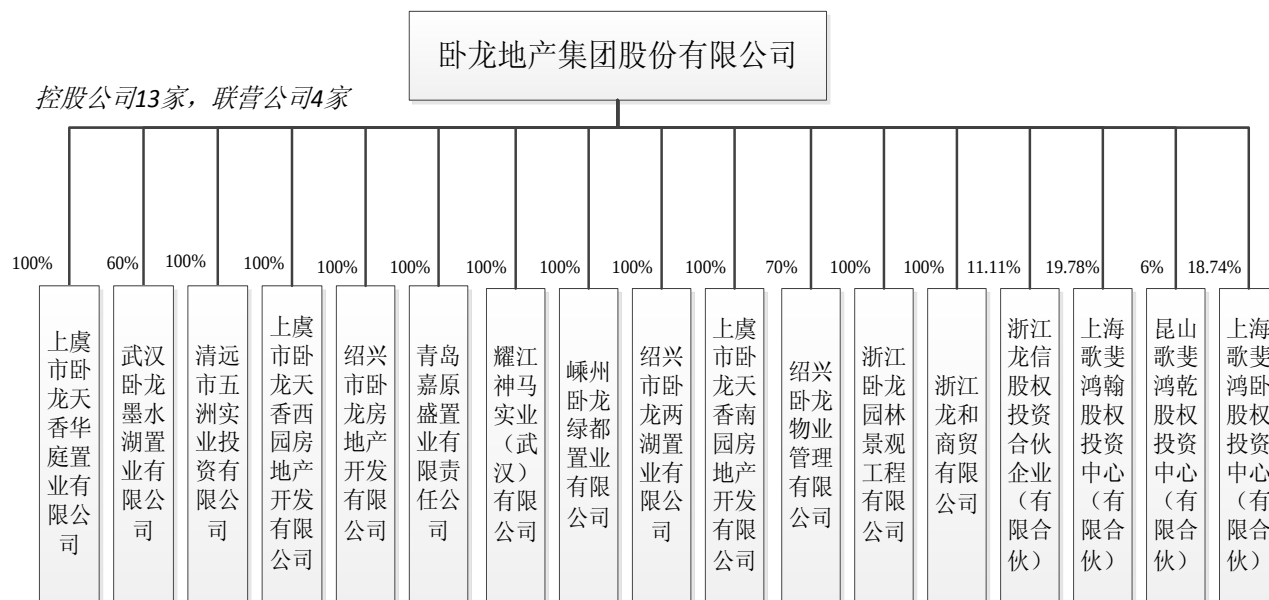
（一）发行人组织结构

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人组织结构如下：



（二）发行人对其他企业的重要权益投资情况

1、截至 2014 年 6 月 30 日，发行人重要权益投资情况的结构图



2、发行人重要股权投资基本情况

(1) 发行人主要控股子公司基本情况

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人控股子公司的基本情况及经营业务情况如下所示：

序号	公司名称	持股比例	主要经营范围	注册资本 (万元)	注册地
1	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	100%	房地产开发经营	35,000.00	上虞
2	武汉卧龙墨水湖置业有限公司	60%	房地产开发经营	25,000.00	武汉
3	清远市五洲实业投资有限公司	100%	房地产开发经营	13,000.00	清远
4	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	100%	房地产开发经营	13,000.00	上虞
5	绍兴市卧龙房地产开发有限公司	100%	房地产开发经营	10,000.00	绍兴
6	青岛嘉原盛置业有限责任公司	100%	房地产开发、酒店经营、 物业管理	10,000.00	青岛
7	嵊州卧龙绿都置业有限公司	100%	房地产开发经营	9,990.00	嵊州
8	绍兴市卧龙两湖置业有限公司	100%	房地产开发经营	5,000.00	绍兴
9	上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司	100%	房地产开发经营	5,000.00	上虞
10	耀江神马实业（武汉）有限公司	100%	房地产开发经营	4,966.20	武汉
11	浙江卧龙园林景观工程有限公司	100%	园林景观建设	1,000.00	上虞
12	浙江龙和商贸有限公司	100%	物资采购、销售	1,000.00	上虞
13	绍兴卧龙物业管理有限公司	70%	物业管理	300.00	上虞

(2) 发行人联营企业基本情况

序号	公司名称	持股比例	主要经营范围	认缴资本 (万元)	在被投资单位 表决权比例
1	浙江龙信股权投资中心（有限合伙）	11.11%	股权投资管理及相关咨询服务	10,000	11.11%
2	昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）	6.00%	股权投资、项目投资、投资咨询	5,000	6.00%
3	上海歌斐鸿翰股权投资中心（有限合伙）	19.78%	股权投资、项目投资、投资咨询	5,000	19.78%
4	上海歌斐鸿卧股权投资中心（有限合伙）	18.74%	股权投资、项目投资、投资咨询	5,000	18.74%

三、发行人控股股东及实际控制人的基本情况

（一）发行人控股股东情况介绍

公司名称:	浙江卧龙置业投资有限公司
注册地址:	浙江省上虞市经济开发区舜江西路 378 号
法定代表人:	陈建成
注册资本:	217,507,208 元
实收资本:	217,507,208 元
成立日期:	2000 年 7 月 4 日
经营范围:	房地产投资经营, 对外投资 (凡涉及许可证制度的凭证经营)

1、控股股东的财务状况

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师深报字[2014]第 40122”审计报告，按母公司口径，截至 2013 年 12 月 31 日，卧龙置业总资产 411,385.68 万元，总负债 250,121.99 万元，净资产 161,263.69 万元。

截至 2014 年 6 月 30 日，卧龙置业累计质押发行人无限售流通股 285,000,000 股股份用于提供担保，质押的股份占发行人总股本的 39.30%。

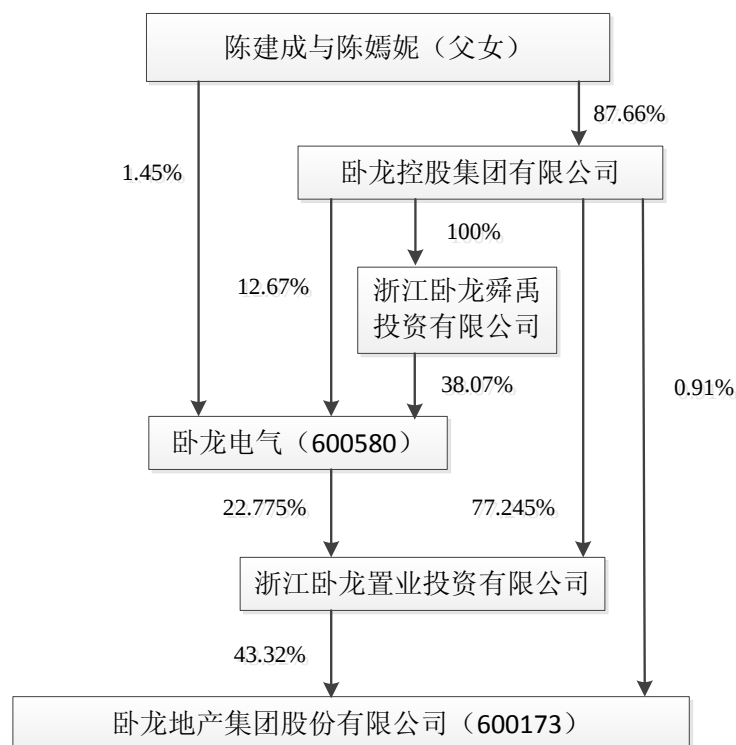
2、控股股东的对外投资情况

截至 2014 年 6 月 30 日，除持有发行人股权外，卧龙置业无其他投资。

（二）实际控制人

1、实际控制人

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人与实际控制人之间的产权及控制关系如下：



截至 2014 年 6 月 30 日，陈建成先生通过其控制的卧龙控股集团有限公司控制浙江卧龙置业投资有限公司，对发行人达到实际控制，是发行人的实际控制人。

陈建成先生持有卧龙控股 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 2014 年 6 月 30 日，卧龙控股持有发行人控股股东卧龙置业 77.25%的股权。卧龙置业持有公司 43.32%的股权，卧龙控股持有公司 0.91%的股权，公司控股股东及其一致行动人合计持有公司 44.22%的股权。

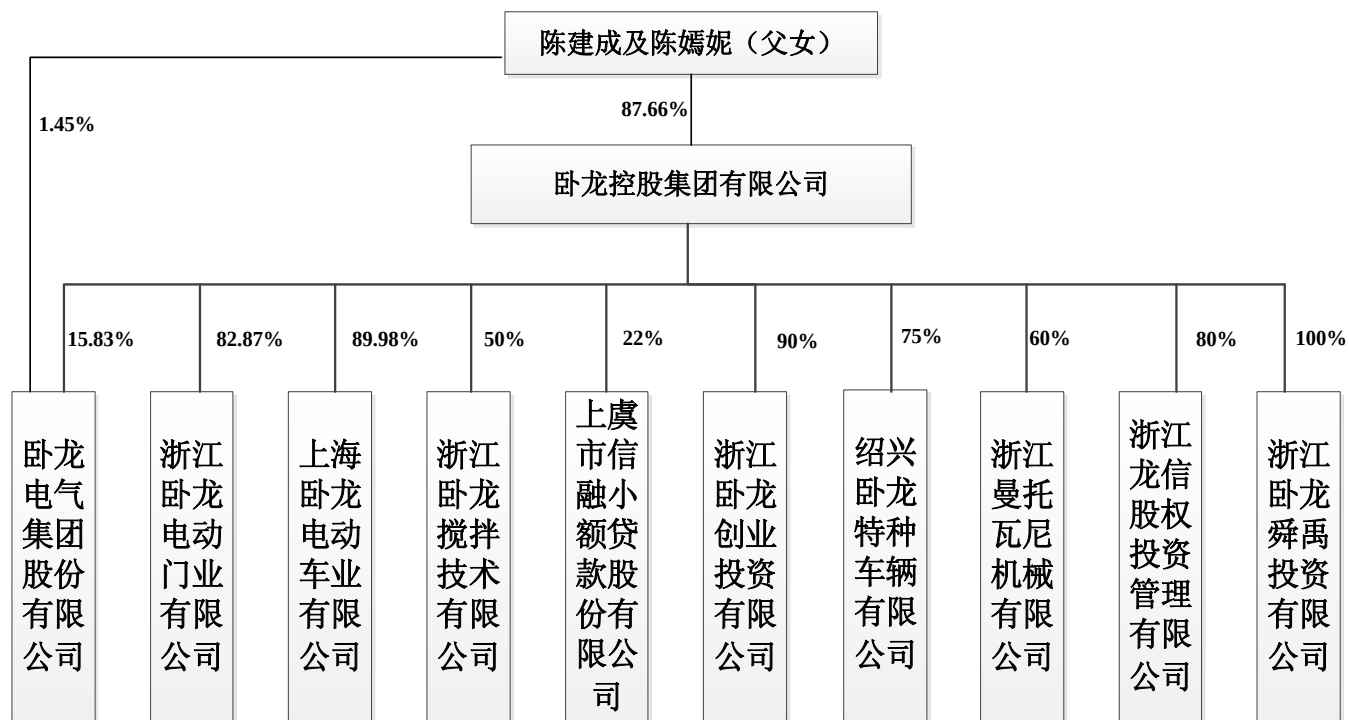
陈建成先生 1959 年出生，中国国籍，无永久境外居留权，现任本公司董事长、法定代表人。

2、实际控制人所持发行人股票被质押情况

截至 2014 年 6 月 30 日，实际控制人未直接持有发行人股份。

3、实际控制人对其他企业的重要投资情况

截至 2014 年 6 月 30 日，实际控制人对其他企业的重要投资情况如下：



四、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况、2013 年报酬情况以及持有发行人股票情况如下表：

姓名	职务	性别	年龄	任期	年末持股数	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	56	2012-10-25 至 2015-10-25	-	-	是
范志龙	副董事长	男	55	2012-10-25 至 2015-10-25	-	48.00	否
王希全	董事、总经理	男	40	2012-10-25 至 2015-10-25	-	48.00	否
郭晓雄	董事、常务副总经理	男	44	2012-10-25 至 2015-10-25	-	45.00	否
杜秋龙	董事、副总经理	男	52	2012-10-25 至 2015-10-25	-	42.00	否
严剑民	董事	男	48	2012-10-25 至 2015-10-25	-	-	是
黄速建	独立董事	男	59	2012-10-25 至 2015-10-25	-	8.00	否
张志铭	独立董事	男	53	2012-10-25 至 2015-10-25	-	8.00	否
黄建新 ³	独立董事	男	51	2012-10-25 至 2014-08-15	-	8.00	否
史习民 ⁴	独立董事	男	54	2014-08-15 至 2015-10-25	-	-	否
陈体引	监事会主席	男	58	2012-10-25 至 2015-10-25	-	36.00	否
方君仙	监事	女	49	2012-10-25 至 2015-10-25	-	-	是
孙慧芳	职工监事	女	32	2012-10-25 至 2015-10-25	-	6.84	否
马亚军	财务总监、董事会秘书	男	39	2012-10-25 至 2015-10-25	-	27.00	否
合计						276.84	-

³ 黄建新先生因个人原因于 2014 年 6 月 24 日辞去公司独立董事及董事会专门委员会相关职务，辞职后不在公司继续担任职务。

⁴ 经公司第六届董事会第十次会议以及 2014 年第一次临时股东大会审议通过，同意增补史习民先生为公司第六届董事会独立董事。

五、发行人主营业务情况

（一）发行人的主营业务及所属行业

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人属于“K70-房地产业”。

发行人营业执照载明的经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发与经营，技术咨询与服务，建筑工程、装饰装潢工程设计、施工，物业管理。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）。

发行人主营业务为房地产开发与销售、物业管理等。发行人一直致力于房地产开发与销售，近年来房产销售收入占营业收入的比例在 95%以上。

发行人从事的房地产开发业务主要通过子公司进行。

（二）发行人的主营业务情况

1、发行人主要产品（或服务）及用途

项目	说明	用途
商品房	经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物。	供单位、组织、家庭及个人营业、办公或居住
物业管理	受物业所有人的委托，依据物业管理委托合同，对物业的房屋建筑及其设备，市政公用设施、绿化、卫生、交通、治安和环境容貌等管理项目进行维护、修缮和整治，并向物业所有人和使用人提供综合性的有偿服务。	提供相关物业的维护、修缮和整治等服务

2、发行人房地产业务情况

报告期内，以发行人为开发主体的房地产项目共计 12 个，发行人的主要房地产投资项目分布在浙江（上虞、绍兴）、湖北（武汉）、广东（清远）、山东（青岛）和宁夏（银川）等地。

截至 2014 年 6 月 30 日，公司报告期所涉 12 个项目的情况如下：

（面积单位：万平方米 金额单位：万元）

序号	项目	权益占地面积	规划建筑面积	完工未完工情况			累计销售情况		土地储备
				总投资	已投资	项目完工情况	销售面积	结转收入	未结转面积
1	上虞·天香华庭	43.0061	42.4225	200,000.00	155,157.46	已完工	32.43	228,359.25	9.99
2	清远·五洲世纪城	61.7983	137.3100	317,484.00	72,694.83	在建	16.72	82,745.90	120.59
3	武汉·丽景湾	36.1548	69.2850	110,000.00	76,139.93	在建	29.32	173,719.27	39.97
4	武汉·墨水湖边商品房	9.2418	43.8728	280,000.00	29,597.60	在建	-	-	43.87
5	青岛·嘉原盛	3.9734	3.9734	50,000.00	665.77	未开工	-	-	3.97
6	绍兴·两湖	4.8605	7.7768	55,000.00	414.00	未开工	-	-	7.78
7	绍兴·金湖湾	13.2251	31.0385	104,897.00	67,382.00	已完工	28.74	135,182.38	2.30
8	上虞·天香西园	5.5403	13.0095	45,000.00	38,934.65	已完工	12.67	83,421.15	0.34
9	标准厂房	3.1911	3.8373	3,500.00	2,849.00	已完工	3.58	3,596.62	0.26
10	嵊州·山水绿都	11.1334	21.6746	50,000.00	30,932.80	已完工，项目公司已注销	21.67	74,522.92	0.00
11	武汉·剑桥春天	9.9667	25.3167	55,000.00	44,160.50		25.32	100,186.42	-
12	银川·清雅园	2.0981	3.5807	8,363.54	6,302.52		3.58	12,346.61	-
	合计	204.1896	403.0978	1,279,244.54	525,231.06	-	174.03	894,080.52	229.07

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人房地产业务运营良好，累计销售面积达 174.03 万平方米，累计结转收入 894,080.52 万元。在项目所在地具有显著的品牌优势与管理优势。

六、发行人的竞争优势

（一）良好的区域企业品牌影响力

发行人历来致力于提供设计独特、品质精致、材质精良、建造工艺先进的优质项目，并且注重项目整体的人文氛围、自然环境以及提供优秀的物业管理。发行人始终坚持从质量、环境、物业管理等多个方面打造住宅精品，从而树立了良

好的企业形象，得到了消费者的认可，客户美誉度日益提高。

发行人成立以来，在客户中所逐步建立起来的对公司企业品牌的认知度和忠诚度，对发行人今后的发展必将产生积极的影响，从而成为发行人独特的竞争优势。

（二）土地储备所处区域的良好发展优势

发行人立足于城市化率在 40%-50%的二、三线重点城市，对具体城市选择有独特的思路和考虑，这些城市一般具有如下特点：

1、经济发展潜力较大：重点选择区域为中部经济崛起带的核心城市等经济增长潜力较大的区域，这些地区正处于工业化提升阶段，人民收入随着当地经济发展会进一步提升，购买力比较充足；

2、未来需求较大：所选区域属于国内房地产行业起步较晚、常住人口增长稳定的经济较发达城市，城市化率 40%-50%表明其人口相对聚集，尚处于积极推进城市化建设的阶段，但尚未达到城市化率饱和状态，未来刚需需求有望进一步上升；

3、价格因素：与国内一线城市相比，这些城市土地市场非常理性、建造成本相对稳定；房产价格与当地居民收入水平相对匹配，投机性因素相对较少。

截至 2014 年 6 月 30 日，发行人拥有总建筑面积约 229.07 万平方米的土地储备，可以满足公司 3-5 年的开发所需，并且主要的在建项目所在地在武汉和清远也符合上述的特点。

（三）发行人资产质量优良，盈利能力强

发行人经营较为稳健，主业突出，经营状况良好，经营管理能力处于房地产行业优秀水平，随着各地项目的全面启动，公司规模效益、品牌效应、开发实力和盈利能力将进一步增强。

（四）工厂化管理的优势

发行人的房地产开发管理体系中很好的融入了工厂化管理的优点。首先，对各项目经理采取责任考核制，设定销售及成本目标，并分解到年。其次，各个项

目的土地获取、方案设计和销售定价均由总部控制。最后，发行人还引入了销售管理 CRM 系统，建立起一个集销售管理、工程管理、财务管理于一体的高效信息平台，使总部能够及时获知项目销售进度、工程进度及财务运行情况，更好地进行异地管理和控制。

如此严格的工厂化管理制度，能够确保项目的品质和运作效率，尤其确保异地项目的质量和进程，为发行人未来的成长和大规模扩张奠定了基础。

（五）发行人优秀人才队伍的优势

发行人专业技术和经营管理人才配备齐全，结构合理，专业素质高，具有较强的产品研发、规划设计、施工管理和营销推广能力。

发行人的管理层稳定，大部分管理层人员都在卧龙置业工作数年，与发行人建立起了深厚的感情，同时发行人提供了优厚的待遇和各种激励机制，极大地调动了管理层的积极性与创造性，有利于发行人实现长期发展战略与目标。

发行人管理层拥有丰富房地产企业的管理经验。整个团队年富力强，富有创新精神，市场意识敏锐、具备战略发展眼光，同时也展现出对公司未来发展的信心，并且能不断超越自我，锐意进取，积极吸取来自各方面的建议和意见，善于总结经验教训。高水平的管理团队是发行人进一步做大做强的重要基石和不可替代的优势。

（六）清晰的战略目标和严格的成本管理为发行人经营奠定了坚实的基础

发行人的市场定位立足于城市化率在 40%-50%的二三线城市，对具体城市选择有独特的思路和考虑。目前发行人开发项目主要位于浙江绍兴、湖北武汉、广东清远、山东青岛等地。发行人在成本管理方面较为严格，从项目筛选、可行性研究、方案设计、采购、施工、销售整个项目流程均引入成本核算和控制机制，为发行人的经营业绩奠定良好的基础。

第四节 发行人的资信情况

一、公司获得主要贷款银行的授信情况

因近三年来国家要求严格控制房地产开发贷款规模，各个银行实行逐笔授信的方式发放贷款。截至 2014 年 6 月 30 日，公司及子公司已经取得的银行授信总额为 99,620 万元，具体情况如下表：

单位：万元

授信银行		授信总额度	已使用额度	未使用额度
安徽国元信托公司		10,000	10,000	-
中建投信托有限责任公司		24,950	24,950	-
万象信托有限公司		20,000	20,000	-
农业银行汉阳支行		4,670	4,670	-
上海中航信托有限公司		15,000	15,000	-
杭州工商信托股份有限公司		25,000	25,000	-
合计		99,620	99,620	-
授信银行	授信总额度	已使用额度	未使用额度	
安徽国元信托公司	10,000	10,000	-	
中建投信托有限责任公司	24,950	24,950	-	
万象信托有限公司	20,000	20,000	-	
农业银行汉阳支行	4,670	4,670	-	
上海中航信托有限公司	15,000	15,000	-	
杭州工商信托股份有限公司	25,000	25,000	-	
合计	99,620	99,620	-	

公司根据当年的项目开发进度和资金使用安排向银行合理申请使用额度。

二、最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过违约现象。

三、最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

最近三年及一期，发行人未发行任何形式的债券。

四、累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

如公司本期申请的公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕后，公司累计债券余额为不超过 6 亿元，占公司 2013 年 12 月 31 日经审计的合并报表净资产比例为 38.24%，占公司 2014 年 6 月 30 日未经审计的合并报表净资产比例为 37.54%，不超过公司最近一期末净资产的 40%，符合相关法规规定。

第五节 财务会计信息

本公司 2011 年度、2012 年度和 2013 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，分别出具了信会师报字[2012]第 310162 号、信会师报字[2013]第 310048 号和信会师报字[2014]第 310215 号标准无保留意见的审计报告。本公司 2014 年半年度财务报告未经审计。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告，其中关于本公司 2011 年度、2012 年度以及 2013 年度财务数据均摘自经审计的财务报告；2014 年 1-6 月的财务数据，摘自本公司公布的 2014 年半年度财务报告（未经审计）。

报告期内，公司不存在会计估计变更和会计差错更正情况。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度经审计的财务报告及 2014 年半年度财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

在报告期内，本公司的业务全部依托下属子公司来开展，母公司以投资控股为主，没有具体的开发销售房地产业务，因此合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映本公司的经营成果和偿债能力。为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。

一、最近三年及一期财务会计资料

（一）主要财务指标

1、合并报表财务指标

财务指标	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	3.44	2.78	3.08	2.97
速动比率（倍）	0.71	0.38	0.72	0.90
资产负债率（%）	59.72	55.45	54.22	46.19
每股净资产（元）	2.08	2.02	1.98	2.07
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
全部债务（万元）	139,672.23	110,980.76	115,273.00	74,325.00
债务资本比率（%）	46.63	41.43	42.77	30.28
财务指标	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
应收账款周转率（次）	7.91	19.36	33.15	19.74
存货周转率（次）	0.13	0.28	0.22	0.31
总资产报酬率（%）	2.41	2.37%	3.21	5.30
EBITDA（万元）	9,255.11	8,598.32	10,846.72	18,340.28
EBITDA 全部债务比	0.07	0.08	0.09	0.25
EBITDA 利息倍数	1.10	0.68	1.03	2.74
利息保障倍数（倍）	1.07	0.64	1.00	2.70
每股经营活动现金流量净额（元/股）	0.14	-0.08	-0.03	-0.39
每股净现金流量（元/股）	0.50	-0.35	-0.24	-0.34

2、母公司财务指标

财务指标	2014 年 6 月 30 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	0.52	0.23	0.23	0.14
速动比率（倍） ⁵	0.52	0.23	0.23	0.14
资产负债率（%）	26.34	31.99%	41.81	56.24
每股净资产（元）	2.74	2.46	2.15	1.82
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
财务指标	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
应收账款周转率（次）	不适用 ⁶	5.28	0.10	2.42
存货周转率（次）	不适用 ⁷	7.63	不适用 ⁸	0.36
利息保障倍数（倍）	98.86	40.04	29.66	3.41
每股经营活动现金流量净额 （元/股）	0.1398	0.07	-0.51	-0.31
每股净现金流量（元/股）	0.0030	0.0032	-0.04	-0.01

上述财务指标计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额；
- （4）每股净资产=期末归属于母公司股东的股东权益/期末普通股股份总数；
- （5）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （6）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- （7）全部债务=短期债务+长期债务；其中，短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期非流动负债+短期融资券；长期债务=长期借款+应付债券+融资租赁款；
- （8）债务资本比率=全部债务/（长期债务+短期债务+所有者权益）
- （9）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- （10）存货周转率=营业成本/存货平均余额；
- （11）总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/〔（期初总资

⁵母公司存货金额占流动资产金额比例较小，故速动比率与流动比率一致。

⁶母公司 2014 年 1-6 月营业收入金额较小。

⁷母公司 2014 年 1-6 月营业成本为零。

⁸母公司 2012 年度营业成本为零。

产+期末总资产)/2];

(12) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销;

(13) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务;

(14) EBITDA 利息倍数=EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出);

(15) 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出)/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出);

(16) 每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总数;

(17) 每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/年度末普通股股份总数。

(二) 每股收益与净资产收益率

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号--净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的要求计算的每股收益和每股净资产收益率如下(合并报表口径):

财务指标		2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
每股收益(元)	基本每股收益	0.084	0.0902	0.10	0.19
	稀释每股收益	0.084	0.0902	0.10	0.19
扣除非经常性损益后每股收益(元)	基本每股收益	0.082	0.0951	0.10	0.19
	稀释每股收益	0.082	0.0951	0.10	0.19
加权平均净资产收益率(%)		4.10	4.52	5.25	9.73
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)		4.00	4.77	5.30	9.72

上述财务指标的计算方法如下:

加权平均净资产收益率= $P/(E_0+NP\div 2+E_i\times M_i\div M_0-E_j\times M_j\div M_0\pm E_k\times M_k\div M_0)$

其中:P分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润;NP为归属于公司普通股股东的净利润; E_0 为归属于公司普通股股东的期初净资产; E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、

归属于公司普通股股东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P 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； S_0 为期初股份总数； S_1 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； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

稀释每股收益 = $[P_1 + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中， P_1 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。

公司不存在稀释性潜在普通股，故同基本每股收益。

（三）非经常性损益明细表

最近三年及一期，公司非经常性损益表如下：

单位：元

项目	2014 年 1-6 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-40,657.14	30,555.58	11,137.39	39,569.81
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	-	-	-	-
计入当期损益的政府补助(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)	3,000.00	24,275.20	350,900.00	68,839.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	-	-
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				
非货币性资产交换损益	-	-	-	-
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	-	-
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	-	-
债务重组损益	-	-	-	-
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	-	-	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	-	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	-	-
对外委托贷款取得的损益	-	-	-	-
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	-	641,520.00	274,115.00	619,000.58
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	-	-
受托经营取得的托管费收入	-	-	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,718,084.70	-5,145,449.36	-1,336,342.84	-832,937.13
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	-	-
小 计	1,680,427.56	-4,449,098.58	-700,190.45	-105,527.74
减:企业所得税影响数(所得税减少以“—”表示)	123,732.47	-859,209.29	-76,599.55	50,297.67
少数股东权益影响额(税后)	4,423.45	-33,007.03	-4,935.30	-306,817.37
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	1,552,271.64	-3,556,882.26	-618,655.60	150,991.96
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后净利润	59,649,980.11	68,961,152.74	74,869,092.63	140,902,700.58

公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月,归属于母公司所有者的非经常性损益净额分别为 15.10 万元、-61.87 万元、-355.69 万元和 155.23 万元。

扣除非经常性损益后,公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度和 2014 年 1-6 月归属于母公司所有者的净利润分别为 14,090.27 万元、7,486.91 万元、6,896.12 万元和 5,965.00 万元。最近三年及一期公司实现的扣除非经常性损益后的净利润均为正数,表明公司生产经营正常。近三年受国家宏观调控影响房地产市场行情低迷,公司为防范风险控制新楼盘的推出进度,导致销售收入有所下降,2013 年市场行情有所回暖,公司适时加快新房源推出速度,使得 2013 年度和 2014 年 1-6 月销售收入较同期分别上涨 32.59%和 20.82%,公司的经营业绩良好,可

以为公司的偿债能力提供保障。

二、发行公司债券后公司资产负债结构的变化

本期公司债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2014 年 6 月 30 日；
- 2、假设本期债券的募集资金净额为 6 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本期债券募集资金拟用于公司保障性住房代建项目及“城中村”改造还建房建设项目；
- 4、假设公司债券于 2014 年 6 月 30 日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本期公司债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

（一）本期债券发行对发行人合并报表资产负债结构的影响如下：

单位：万元

项 目	2014 年 6 月 30 日 (原报表)	2014 年 6 月 30 日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产	369,641.04	429,641.04	60,000.00
非流动资产	27,152.60	27,152.60	-
资产总计	396,793.64	456,793.64	60,000.00
流动负债	107,321.54	107,321.54	-
非流动负债	129,630.70	189,630.70	60,000.00
负债合计	236,952.24	296,952.24	60,000.00
资产负债率 (%)	59.72%	65.01%	5.29%
流动比率 (倍)	3.44	4.00	0.56

(二)本期债券发行对发行人母公司报表资产负债结构的影响如下:

单位: 万元

项 目	2014 年 6 月 30 日 (原报表)	2014 年 6 月 30 日 (模拟报表)	模拟变动额
流动资产	36,958.61	96,958.61	60,000.00
非流动资产	232,819.52	232,819.52	-
资产总计	269,778.12	329,778.12	60,000.00
流动负债	71,047.77	71,047.77	-
非流动负债	6.81	60,006.81	60,000.00
负债合计	71,054.58	131,054.58	60,000.00
资产负债率 (%)	26.34%	39.74%	13.40%
流动比率 (倍)	0.52	1.36	0.84

第六节 募集资金运用

一、本次发行公司债券募集资金数额

根据《债券试点办法》的相关规定，结合公司财务状况及资金需求状况，经公司第六届董事会第九次会议审议通过，并经二〇一三年第三次临时股东大会审议通过，公司向中国证监会申请发行不超过人民币 6 亿元公司债券。

二、本次发行公司债券募集资金的使用计划

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，将根据所处行业发展态势及公司发展战略，拟投向如下项目：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	募集资金投入 总额(万元)
1	鲤鱼洲组团红卫村、丰收村、渔业村还建房	67,238.23	40,000.00
2	上虞市 2011 年保障性住房项目代建项目	24,000.00	20,000.00
	合计	91,238.23	60,000.00

上述项目总投资约为 91,238.23 万元，本次募集资金净额不超过人民币 60,000 万元，原则上将按上述项目顺序投入。若本次公司债券扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会将根据项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自筹解决。

为能顺利按照约定完成上述项目建设，本次发行募集资金到位之前，发行人将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后，发行人将以募集资金对前期投入的资金进行置换。

三、本期募集资金投资项目的情况

(一) 墨水湖•还建房项目

1、项目基本情况

项目名称:	鲤鱼洲组团红卫村、丰收村、渔业村还建房
立项批文号:	阳发改[2011]21 号
计划总投资:	67,238.23 万元
募集资金投入:	40,000.00 万元
项目建设期:	18 个月

墨水湖•还建房项目位于武汉市汉阳区连通港与江城大道之间，二环线两侧。由发行人承担的还建房建筑面积 275,890 平方米。本项目具体由公司子公司墨水湖置业负责开发建设。

2、项目发展前景

墨水湖•还建房项目是建设武汉市汉阳新城的重点工程，对进一步提升老城区环境质量、改善人民居住品质意义重大。

3、项目进展情况和投资概算

根据墨水湖置业与武汉市汉阳区江堤街渔业村、红卫村和丰收村签订的《汉阳区江堤街鲤鱼洲组团“城中村”改造还建房建设补充协议书》以及《关于同意武汉卧龙墨水湖置业有限公司延期交付鲤鱼洲组团红卫村、丰收村、渔业村还建房的函》，墨水湖•还建房项目目前已开工。墨水湖置业委托渔业村（武汉龙洲置业有限公司）、红卫村（武汉红卫投资集团有限公司）、丰收村（武汉东信集团有限公司）负责具体项目实施，包括办理建设所需相关文件。

截至 2014 年 6 月 30 日，墨水湖•还建房项目正按计划有序推进中，项目已支付工程进度款 34,089.89 万元，尚需投入资金 33,148.34 万元。本次发行公司债券拟投入资金 40,000 万元，其中 34,089.89 万元置换上述已预先投入资金。

项目总投资估算

序号	项目名称	总额（万元）
1	建筑安装成本	63,454.71
2	拆迁费安置费	3,783.52
	合计	67,238.23

4、项目获批情况及关证件取得情况

墨水湖•还建房项目已经武汉市汉阳区发展与改革委员会批复同意立项，目前本项目已取得武汉龙洲置业有限公司、武汉红卫投资集团有限公司和武汉东信集团有限公司为建设主体的建设用地规划许可证和建设工程规划许可证，已取得151,781.79平方米建筑工程施工许可证及环评批复。

本项目用地拟由集体土地变更为国有建设用地。武汉市土地整理储备中心武汉新区分中心负责该项目用地收储及土地性质变更工作，目前相关手续尚在办理中⁹。

（二）上虞市 2011 年保障性住房项目代建项目

1、项目基本情况

项目名称：	上虞市 2011 年保障性住房项目代建工程
立项批文号：	虞发改投（2011）141 号
计划总投资：	24,000.00 万元
募集资金投入：	20,000.00 万元
项目建设期：	34 个月

天香南园•保障房项目位于曹娥街道大三角工业区，东至 104 国道，南至蒿东村相隔的规划路，西面和北面为规划道路地块。项目建设规划总建筑面积 61,867.85 平方米（不包括地下室面积 17,680.60 平方米）。

公司通过公开招标的方式，获得了天香南园•保障房项目建设权。天香南园•保障房项目由公司全资子公司天香南园代建。

2、项目发展前景

⁹墨水湖•还建房项目政府拆迁安置房，无需办理商品房预售证。

天香南园•保障房项目是上虞市发展和改革局为进一步落实保障性住房建设任务,有效缓解上虞市无住房人员或中等偏下收入家庭的住房问题而规划的上虞市第一个政府批准的而且是目前唯一的保障房项目,对于进一步提升全市建筑品质、改善低收入者的居住条件将起到积极的作用。

3、项目进展情况和投资概算

根据《上虞市 2011 年保障性住房建设工程代建合同》以及《上虞市 2011 年保障性住房建设工程代建补充合同》,天香南园•保障房项目于 2014 年 8 月底交付。

截至 2014 年 6 月 30 日,天香南园•保障房项目正按计划有序推进中,项目已支付工程进度款 12,468.63 万元,尚需投入资金 11,537.37 万元。本次发行公司债券拟投入资金 20,000 万元,其中 12,468.63 万元置换上述已预先投入资金。

项目总投资估算

序号	项目名称	总额(万元)
1	建安成本	18,000
2	房屋装修成本	6,000
	合计	24,000

4、项目获批情况及关证件取得情况

天香南园•保障房项目已经上虞市发展与改革委员会批复同意立项,并根据相关法律法规的规定取得了《国有建设用地划拨决定书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和环评批复¹⁰。

四、本次募集资金运用对公司的影响

(一) 对公司未来发展的影响

近年来,党中央、国务院高度重视人民群众的住房问题,中央各部委及各级政府拟在抑制房价过快上涨的同时,从资金来源、信贷支持、土地供应、税费政策

¹⁰天香南园•保障房项目为政府保障房性质,无需办理商品房预售证。

优惠、鼓励民间资本参与等多个方面出台了一些列的优惠政策，大力推动我国的保障性住房建设进程。

本公司主营业务为房地产开发，拥有明晰的发展战略、优质的项目储备、稳健的财务管理和优秀的管理团队，布局谨慎，经过多年的用心打造，在战略、规模、品牌、管理等方面已具备一定的核心竞争力，为公司持续、健康、稳定发展打下坚实基础。公司结合房地产市场环境及公司实际情况，及时响应国家政策号召，通过前述项目积极参与到保障房建设及旧城改造项目中，有利于公司树立良好的企业形象、取得良好的社会效益的同时，提高公司在项目所在地的品牌知名度和美誉度。

（二）对公司财务状况的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，若以 2014 年 6 月 30 日合并口径的财务数据为基准，公司流动负债占负债总额比例将由本期债券发行前的 45.29%下降至 36.14%，在有效增加公司运营资金总规模的前提下，长期债务融资比例有较大幅度的提高，公司的债务结构更加合理。

第七节 备查文件

一、备查文件

- 1、发行人最近三年财务报告及审计报告和已披露的2014年半年度财务报告；
- 2、保荐机构出具的发行保荐书；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、资信评级公司出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、担保协议和担保函
- 8、中国证监会核准本次发行的文件。

二、查阅地点

投资者可在本期债券发行期限内到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

- 1、卧龙地产集团股份有限公司
住 所：浙江省上虞市经济开发区
电 话：0575-82177017
传 真：0571-82177000
联系人：马亚军、陈斌权
- 2、浙商证券股份有限公司
住 所：杭州市杭大路1号
电 话：0571-87902082、87903104
传 真：0571-87902749
联系人：方扬、冯佳慧

（本页无正文，为《卧龙地产集团股份有限公司公开发行公司债券募集说明书摘要之签章页》）



2014年9月19日