

卧龙地产集团股份有限公司

600173



2008 年年度报告

目录

一、重要提示	3
二、公司基本情况简介	3
三、会计数据和业务数据摘要	4
四、股本变动及股东情况	5
五、董事、监事和高级管理人员	12
六、公司治理结构	18
七、股东大会情况简介	21
八、董事会报告	22
九、监事会报告	33
十、重要事项	34
十一、财务报告	44
十二、备查文件目录	130
十三、其他信息	130

一、重要提示:

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

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 广东大华德律会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

二、公司基本情况

公司法定中文名称	卧龙地产集团股份有限公司			
公司法定中文名称缩写	卧龙地产			
公司法定英文名称	WOLONG REAL ESTATE GROUP CO., LTD.			
公司法定英文名称缩写	WOLONG REAL ESTATE			
公司法定代表人	陈建成			
公司董事会秘书情况				
董事会秘书姓名	滕百欣			
董事会秘书联系地址	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号			
董事会秘书电话	0575-82177002			
董事会秘书传真	0575-82177000			
董事会秘书电子信箱	wldc82176751@163.com			
公司证券事务代表情况				
证券事务代表姓名	陈斌权			
证券事务代表联系地址	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号			
证券事务代表电话	0575-82176751			
证券事务代表传真	0575-82177000			
证券事务代表电子信箱	wldc82176751@163.com			
公司注册地址	浙江省上虞市经济开发区			
公司办公地址	浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号			
公司办公地址邮政编码	312300			
公司国际互联网网址	http://www.wolong-re.com			
公司电子信箱	wldc82176751@163.com			
公司选定的信息披露报纸名称	《证券时报》、《上海证券报》			
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn			
公司年度报告备置地点	上海证券交易所与公司办公室			
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

其他有关资料	
公司首次注册日期	1993 年 7 月 17 日
公司首次注册地点	黑龙江省
公司变更注册日期	2007 年 11 月 23 日
公司变更注册地点	浙江省
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情况	
公司聘请的境内会计师事务所名称	广东大华德律会计师事务所(特殊普通合伙)
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

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	172,702,629.62
利润总额	169,041,603.53
归属于上市公司股东的净利润	102,433,020.38
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	104,360,425.82
经营活动产生的现金流量净额	-192,285,147.27

(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	金额
非流动资产处置损益	-35,131.78
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	304,197.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,930,091.31
少数股东权益影响额	659,703.71
所得税影响额	1,073,916.94
合计	-1,927,405.44

(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	2008 年	2007 年	本报告期末比上年期末增减	2006 年调整后	2006 年调整前
营业收入	831,993,556.83	764,829,580.84	8.78	576,696,137.01	178,410,758.31
利润总额	169,041,603.53	188,333,531.19	-10.24	132,005,099.14	-86,269,015.56
归属于上市公司股东的净利润	102,433,020.38	120,109,464.07	-14.72	70,773,100.08	9,105,632.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	104,360,425.82	79,221,422.68	31.73	-23,840,901.09	-107,269,380.7
基本每股收益(元/股)	0.31	0.36	-13.89	0.31	0.04

稀释每股收益 (元/股)	0.31	0.36	-13.89	0.31	0.04
扣除非经常性 损益后的基本 每股收益(元/ 股)	0.32	0.24	33.33	-0.10	-0.47
全面摊薄净资 产收益率(%)	20.30	27.83	减少 7.53 个百分点	7.69	2.12
加权平均净资 产收益率(%)	21.89	18.17	增加 3.72 个百分点	8.35	2.12
扣除非经常性 损益后全面摊 薄净资产收益 率(%)	20.68	18.36	增加 2.32 个百分点	-2.59	-24.97
扣除非经常性 损益后的加权 平均净资产收 益率(%)	22.30	12.24	增加 10.06 个百分点	-2.81	-25.30
经营活动产生 的现金流量净 额	-192,285,147.27	118,332,075.85	-262.50	60,175,355.82	24,376,547.49
每股经营活 动产生的现金 流量净额(元/ 股)	-0.58	0.36	-261.11	0.26	0.11
	2008 年末	2007 年末	本年末比 上年末增 减(%)	2006 年调整后	2006 年调整前
总资产	2,108,778,965.87	2,211,738,780.55	-4.66	2,307,773,615.68	946,043,740.52
所有者权益(或 股东权益)	504,582,131.60	431,509,196.71	16.93	920,115,643.94	429,597,915.99
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/ 股)	1.53	1.31	16.79	2.79	1.87

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									
1、国家持股	2,230,333	0.68				-88,109	-88,109	2,142,224	0.65

2、国有法人持股									
3、其他内资持股	221,178,392	67.02				-13,270,364	-13,270,364	207,908,028	63
其中：境内非国有法人持股	221,178,392	67.02				-13,270,364	-13,270,364	207,908,028	63
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									
有限售条件股份合计	223,408,725	67.70				-13,358,473	-13,358,473	210,050,252	63.65
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	106,591,275	32.30				13,358,473	13,358,473	119,949,748	36.35
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股份合计	106,591,275	32.30				13,358,473	13,358,473	119,949,748	36.35
三、股份总数	330,000,000	100						330,000,000	100

股份变动的过户情况

①2008年10月8日公司13,358,473股有限售条件流通股上市流通。

②2008年12月31日中国建筑材料集团公司向浙江卧龙置业投资有限公司偿还在股权分置改革中垫付的88,109股股份,同时中国建筑材料集团公司持有的2,142,224股股份于2009年1月12日获得上市流通。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
浙江卧龙置业投资有限公司	207,319,919	0	88,109	207,408,028	注：卧龙置业承诺持有股份自股权分置改革实施股票复牌日起三十六个月内不得出售或转让。	2010年10月8日

牡丹江市华源水暖器材经销有限公司	4,802,475	4,802,475	0	0		2008年10月8日
牡丹江市新利装饰材料经销有限责任公司	2,881,485	2,881,485	0	0		2008年10月8日
牡丹江市永鑫五金交电经销有限责任公司	1,920,990	1,920,990	0	0		2008年10月8日
北京同晟创赢投资有限公司	960,495	960,495	0	0		2008年10月8日
黑龙江省交通物资公司	960,495	960,495	0	0		2008年10月8日
黑龙江省友联经济贸易公司	480,248	480,248	0	0		2008年10月8日
哈尔滨市恒森建材有限责任公司	288,149	288,149	0	0		2008年10月8日
牡丹江华威房地产开发建筑有限责任公司	192,099	192,099	0	0		2008年10月8日
黑龙江省建筑材料工业供销总公司	72,037	72,037	0	0		2008年10月8日
牡丹江市群鹏粮油食品经销有限责任公司	500,000	500,000	0	0		2008年10月8日
齐齐哈尔市鹤城建筑装饰材料有限责任公司	200,000	200,000	0	0		2008年10月8日
齐齐哈尔市亨达建筑工程有限责任公司	100,000	100,000	0	0		2008年10月8日
中国建筑材料集团公司	2,230,333	0	0	2,142,224	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	2009年1月12日
牡丹江市昭宇实业有限公司	200,000	0	0	200,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	
齐齐哈尔市车建物资经销站	100,000	0	0	100,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	
中国工商银行股份有限公司牡丹江分行	100,000	0	0	100,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。	
黑龙江省鸡西市轻化建材公司	50,000	0	0	50,000	需偿还大股东股权分置改革时垫付的对	

					价。	
七台河市建材有 限责任公司	50,000	0	0	50,000	需偿还大股东 股权分置改革 时垫付的对 价。	
合计	223,408,725	13,358,473	88,109	210,050,252	/	/

(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
A 股	2007年9月 28日	2.57	100,000,000	2010年 10月8日	100,000,000	

2、公司股份总数及结构的变动情况

2008年7月31日，本公司非公开发行的股份自发行之日起已满12个月，根据《上市公司证券发行管理办法》的有关规定，公司非公开发行的有限售条件流通股解除限售，上市流通。本次非公开发行的有限售条件流通股上市流通后，公司股本总额为33000万股，其中有限售条件流通股为210,050,252股，无限售条件流通股为119,949,748股。

2008年12月31日中国建筑材料集团公司向浙江卧龙置业投资有限公司偿还在股权分改革中垫付的88,109股股份，同时中国建筑材料集团公司持有的2,142,224股股份于2009年1月12日获得上市流通。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					27,344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	62.85	207,408,028	88,109	207,408,028	无
牡丹江市华源水 暖器材经销有限 公司	其他	1.46	4,802,475	0	0	未知

牡丹江市新利装饰材料经销有限责任公司	其他	0.87	2,881,485	0	0	未知
中国建筑材料集团公司	国有法人	0.65	2,142,224	-88,109	2,142,224	未知
牡丹江永鑫五金交电经销有限责任公司	其他	0.58	1,920,990	0	0	未知
绍兴县宏扬工程造价咨询事务所有限公司	其他	0.47	1,536,246	0	0	未知
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	0.4	1,330,460	1,330,460	0	无
北京东方诚信投资有限公司	其他	0.4	1,330,000	-1,470,000	0	未知
黑龙江省交通物资公司	其他	0.29	960,495	0	0	未知
王杰林	其他	0.27	900,000	-304,770	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
牡丹江市华源水暖器材经销有限公司	4,802,475	人民币普通股
牡丹江市新利装饰材料经销有限责任公司	2,881,485	人民币普通股
牡丹江永鑫五金交电经销有限责任公司	1,920,990	人民币普通股
绍兴县宏扬工程造价咨询事务所有限公司	1,536,246	人民币普通股
卧龙控股集团有限公司	1,330,460	人民币普通股
北京东方诚信投资有限公司	1,330,000	人民币普通股
黑龙江省交通物资公司	960,495	人民币普通股
王杰林	900,000	人民币普通股
姚一清	707,530	人民币普通股
绍兴县越乔苗木专业合作社	691,414	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1)公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人卧龙控股集团有限公司分别于2008年9月11日、9月26日通过二级市场共计增持公司1,330,460股股份,具体详见公司2008年9月12日、9月27日公告。 (2)公司控股股东卧龙置业与其他限售流通股股东之间(除卧龙控股集团有限公司外)不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (2)公司未知前十名无限售条件股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 (3)公司未知前十名无限售条件股东和前十名股东之间存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

2008 年 12 月 31 日中国建筑材料集团公司向浙江卧龙置业投资有限公司偿还在股权分置改革中垫付的股份 88,109 股股份,同时中国建筑材料集团公司持有的 2,142,224 股股份于 2009 年 1 月 12 日获得上市流通。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1.	浙江卧龙置业投资有限公司	207,408,028	2010 年 10 月 8 日		注:卧龙置业承诺持有股份自股权分置改革实施股票复牌日起三十六个月内不得出售或转让。
2.	中国建筑材料集团公司	2,142,224	2009 年 1 月 12 日		
3.	牡丹江市昭宇实业有限公司	200,000			偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。
4.	齐齐哈尔市车建物资经销站	100,000			偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。
5.	中国工商银行股份有限公司牡丹江分行	100,000			偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。
6.	黑龙江省鸡西市轻化建材公司	50,000			偿还大股东股权分置改革时垫付的对价。
7.	七台河市建材有限责任公司	50,000			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) 法人控股股东情况

单位:万元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
浙江卧龙置业投资有限公司	陈建成	25,853.2	2000 年 7 月 4 日	房地产投资经营,对外投资(凡涉及许可证制度的凭证经营)

(2) 自然人实际控制人情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
陈建成	中国	否	2002 年—2004 年担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	陈建成先生曾先后荣获“浙江省优秀企业家”、“全国明星青年企业家”、“全国新长征突击手”、“全国乡镇

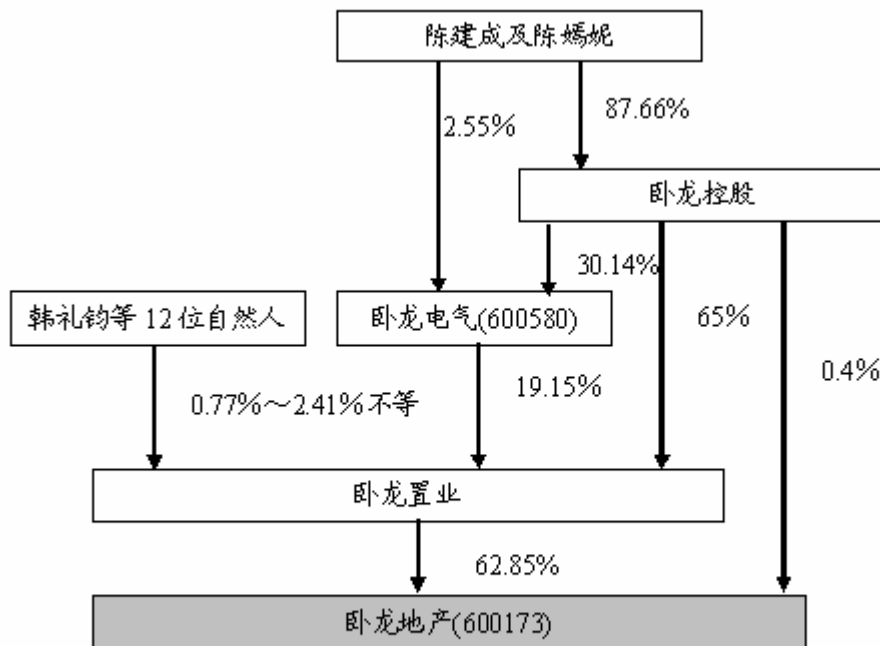
			公司董事长、浙江卧龙置业投资有限公司董事长、绍兴欧力一卧龙振动机械有限公司董事长、公司董事长。	企业家”等称号，陈建成现担任中国企业管理研究会副会长、中国微电机行业协会副理事长、中国分马力电机行业协会副理事长，上虞市房地产协会会长。
--	--	--	---	--

陈建成通过其控制的卧龙控股控制股东卧龙置业，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（注：2009 年 3 月 2 日李凤仙女士将卧龙控股 25.02% 股权转让给陈嫣妮女士）。卧龙控股持有公司控股股东卧龙置业的 65% 股权（注：2009 年 3 月 2 日卧龙控股将其持有卧龙置业 623.52 股股份转让给卧龙控股总裁韩礼钧先生），卧龙置业持有公司 62.85% 的股权，卧龙控股集团报告期内通过二级市场增持公司股票 1,330,460 股，占公司总股本的 0.4%，本次增持后公司控股股东及其一致行动人合计持有公司股份 208,738,488 股，占公司总股本 63.25%。

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 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、高级管理人员的情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	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	49	2007-8-17~2009-10-26	0	0	0	0	0		否		是
范志龙	董事、总经理	男	48	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	40	否
王彩萍	董事	女	43	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		否		是
王希全	董事	男	34	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		否		是
滕百欣	董事、常务副总经理、董秘	女	34	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	26.40	否
严剑民	董事、财务总监	男	42	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	20	否
汪祥耀	独立董事	男	51	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	6	否
何大安	独立董事	男	51	2007-9-4~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	6	否
赵杭生	独立董事	男	51	2007-9-4~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	6	否
陈体引	监事会主席	男	51	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		否		是
方君先	监事	女	43	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		否		是
汤海燕	监事	女	35	2007-8-15~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	10.8	否
杜秋龙	副总经理	男	44	2007-8-1~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	22	否
郭晓雄	副总经理	男	38	2007-8-1~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	22	否
谢俊虎	副总经理	男	46	2007-8-1~2009-10-26	0	0	0	0	0		是	22	否
合计	/	/	/	/			/			/	/	181.20	/

董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历：

1. 陈建成先生：1959 年出生，研究生学历，1998 年 10 月-2004 年 1 月任卧龙电气集团股份有限公司董事长；现任卧龙控股集团有限公司董事长，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。现任公司董事长。

2. 范志龙先生：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。2009 年 1 月起任公司副董事长

3. 王彩萍女士：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；2009 年 1 月起任本公司总经理。

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

5. 滕百欣女士：1974 年出生，中共党员，1996 年参加工作，毕业于山西财经大学，经济信息管理、会计学双学士，MBA，经济师。历任杭州娃哈哈集团纯净水厂副厂长，金通证券环北证券营业部总经理助理，兴业证券杭州证券营业部总经理，2004 年 6 月进入浙江卧龙置业投资有限公司，担任财务总监，2007 年 1 月担任公司副总经理。

6. 严剑民先生：1966 年出生，中共党员，大学学历，高级会计师，1983 年 12 月参加工作，历任上虞东关化学浆糊厂主办会计，上虞第一啤酒厂销售会计，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，卧龙电气集团有限公司财务总监。现任公司董事、财务总监。

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

8. 何大安先生：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。

9. 赵杭生先生：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。

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

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

12. 汤海燕女士：1973 年出生，本科学历，会计师，1995 年毕业于上海同济大学，曾任浙江卧龙家用电机有限公司财务部经理、卧龙控股集团有限公司审计部副部长、浙江卧龙置业投资有限公司财务部长。现任公司财务成本部部长。

13. 杜秋龙先生：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。

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

15. 谢俊虎先生：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。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
陈建成	卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司	董事长	2008 年 1 月 8 日	2011 年 1 月 7 日	是
范志龙	卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司	董事	2008 年 1 月 8 日	2011 年 1 月 7 日	否
王彩萍	卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司	董事	2008 年 1 月 8 日	2011 年 1 月 7 日	是
王希全	卧龙控股集团有限公司	卧龙控股副总裁	2004 年 8 月 13 日	2010 年 8 月 12 日	是
陈体引	卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司	监事会主席	2008 年 9 月 12 日	2011 年 9 月 11 日	是

	公司				
方君先	卧龙控股集团 有限公司、 卧龙电气集 团股份有限 公司	卧龙电气监事、 卧龙控股稽 查 审计部部长	2008 年 9 月 12 日	2011 年 9 月 11 日	是
汤海燕	浙江卧龙置 业投资有限 公司	监事	2004 年 8 月 13 日	2010 年 8 月 12 日	否

在其他单位任职情况

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

董事、常务副总经理滕百欣还任：武汉卧龙房地产开发有限公司监事，宁波信和置业有限公司董事，绍兴卧龙房地产开发有限公司监事，绍兴卧龙物业管理有限公司监事。均不领取津贴。

副总经理杜秋龙还任：武汉卧龙房地产开发有限公司监事，宁波信和置业有限公司董事，绍兴卧龙房地产开发有限公司监事，绍兴卧龙物业管理有限公司监事、上虞市卧龙天香华庭置业有限公司总经理。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总经理、宁波信和置业有限公司董事。均不领取津贴。

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

独立董事何大安还任：浙江工商大学经济学院院长、经济学专业教授，博士生导师。

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

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

独立董事报酬由股东大会审议通过，监事与其他董事未在公司领取薪酬。

2、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。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
陈建成	是
王彩萍	是
王希全	是
陈体引	是
方君先	是

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2009 年 1 月 6 日范志龙先生辞去公司总经理职务，2009 年 1 月 7 日公司第四届董事会第二十五次会议审议通过《关于范志龙先生职务变动的议案》，同意其辞去公司总经理职务，同时聘请范志龙先生担任公司副董事长。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	277	公司需承担费用的离退休职工人数	0
--------	-----	-----------------	---

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
营销及项目发展人员	38
工程及专业技术人员	45
物业管理人员	118
行政管理人員	58
勤杂及一般人员	18
合计	277

2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士	5
大学（本、专科）	95
中专	40
其他	127
合计	277

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

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

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

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

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

4、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面做到独立，公司董事会、监事会及内部机构都独立运作。控股股东在人力、资金和资源给予公司较大的帮助，未发现控股股东占用公司资金和资产的情况。根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）、中国证监会浙江监管局《关于做好防范大股东资金占用问题的通知》（浙证监上市字[2008]85 号）的要求，公司对截止 2008 年 6 月 30 日控股股东及

其关联方占用资金等的事项进行了自查，公司不存在违规占用资金的情况，并经公司 2008 年 8 月 6 日第四届董事会第二十一次会议审议通过，具体请详见 2008 年 8 月 7 日公告。

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

6、公司董事会秘书负责公司的信息披露工作，接待股东来访和咨询：公司根据浙江证监局对辖区上市公司的要求，于 2008 年 3 月上报了《卧龙地产集团股份有限公司信息披露自查报告》。同时，为了更好的加强公司的信息披露工作，2008 年 7 月 18 日公司第四届董事会第十九次会议重新修订了公司信息披露管理办法。公司基本能够按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整地披露有关信息，并做好信息披露前的保密工作，使所有股东有平等的机会获得信息；公司能够按照有关规定，及时披露控股股东或公司实际控制人的详细资料。

7、公司治理整改情况：公司根据中国证券监督管理委员会证监公司字[2008]27 号《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》及浙江证监局《关于贯彻落实证监会上市部进一步深入推进公司治理专项活动的通知》的文件要求，对照《公司法》、《证券法》等相关法律、行政法规以及《公司章程》等内部规章制度，对公司有关情况进行了自查，并于 2008 年 7 月 18 日第四届董事会第十九次会议审议通过《卧龙地产集团股份有限公司关于加强上市公司治理专项活动整改情况报告的议案》。具体请详见 2008 年 7 月 19 日公告。公司根据中国证券监督管理委员会浙江证监局浙证监上市字（2008）129 号文《关于要求卧龙地产集团股份有限公司对巡检问题限期进行整改的通知》，对照通知要求，公司进行了整改，并经 2008 年 9 月 16 日第四届董事会第二十二次会议审议通过，具体请详见 2008 年 9 月 17 日公告。

(二) 独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
汪祥耀	12	12	0	0	
何大安	12	12	0	0	
赵杭生	12	11	1	0	

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。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	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。
人员方面独立情况	公司按照《公司法》有关规定设立了健全的法人治理结构,公司的董事、总经理及其他高级管理人员均通过合法程序产生;公司设有包括劳动、人事及工资管理的独立管理机构和完整、系统的管理制度、规章;公司的总经理、副总经理、财务总监和董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务及领薪;公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职;因此,公司人员方面具有独立性。
资产方面独立情况	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。
机构方面独立情况	公司依法设置股东大会、董事会和监事会,并设置了总经理室及财务成本部、产品技术部、工程管理部、营销策划部、办公室等职能部门,不存在控股股东干预公司机构设置的情形,各机构依据《公司章程》及其他内部规章制度独立行使各自职权,其职能部门与控股股东的职能部门之间不存在上下级关系。
财务方面独立情况	公司设有独立的财务部门,配备了独立的财务人员,建立了独立的财务核算体系,能够独立作出财务决策,具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度,不存在控股股东、实际控制人干预公司资金使用的情况;公司在银行开立了独立账户,不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用一个银行账户的情况;公司依法独立纳税。公司没有为其控股股东、实际控制人及其关联方提供担保。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

为实现公司的经营目标和发展战略,公司已制定了一系列内部管理和控制制度。

公司现有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。

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的部门有产品技术部、工程管理部、营销策划部、财务成本部、办公室五大职能部门，各部门业务分工明确，并相互配合，相互制约，相互监督。内部控制制度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。

(五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

1、 本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为财务成本部的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

2、 审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

(六) 高级管理人员的考评及激励情况

目前，公司大部分管理层人员通过持有卧龙置业的股权间接持有公司股权，并承诺锁定期限为三年，使得公司的发展和管理层的利益一致，极大地调动了管理层的积极性与创造性，有利于公司实现长期发展战略与目标。同时，公司通过年初制定全年经营责任制，并确定各业务系统年度重点工作以及要求来明确各业务系统当年的工作任务，在半年度及年底进行考核。一个管理年度结束，各高级管理人员进行年度述职，公司针对各高级管理人员所分管的业务系统所实现的财务绩效目标、员工发展、德能勤绩进行综合业绩评估。

(七) 公司披露了履行社会责任的报告：详见年报附件。

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
2007 年度股东大会	2008 年 2 月 19 日	《证券时报》《上海证券报》	2008 年 2 月 20 日

(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
2008 年第一次临时股东大会	2008 年 3 月 26 日	《证券时报》《上海证券报》	2008 年 3 月 27 日
2008 年第二次临时股东大会	2008 年 8 月 14 日	《证券时报》《上海证券报》	2008 年 8 月 15 日
2008 年第三次临时股东大会	2008 年 11 月 6 日	《证券时报》《上海证券报》	2008 年 11 月 7 日

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

一、报告期内经营情况回顾

1、报告期内总体经营情况

2008 年，受全球金融危机和国家宏观调控等因素的影响，整体房地产市场低迷，持币观望的气氛较为浓厚；公司通过狠抓市场、强化管理、提高品质、加强团队建设等方面的工作，克服了宏观形势严峻的不利因素；全年实现营业收入 83199.36 万元，比上年增长 8.78%，实现营业利润 17270.26 万元，同比增长 14.81%，实现利润总额 16904.16 万元，同比下降 10.24%，实现归属于母公司所有者的净利润 10243.30 万元，同比下降 14.72%，下降的主要原因是 07 年度公司重组前原“丹江”公司收到政府补贴和增值税返还 4249.01 万元及摊销商誉所致。报告期内，未出现重大工程质量事故。

2、公司存在的主要优势与困难分析

(1) 公司的主要优势

①公司具有良好的品牌影响力：公司借助于卧龙控股集团与关联方卧龙电气集团在全国及公司所在区域的影响力，房地产业务取得了快速发展。同时，公司通过品牌建设、人性化的产品设计、严格的品质控制、优秀的物业管理，树立了良好的企业形象，公司产品客户认可度与美誉度越来越高。2008 年度，公司先后获

“2008 中国最具影响力品牌企业”，“2008 中国房地产省市品牌 TOP10”，“绍兴市 AAA 级房地产诚信企业”、“浙江省农行 AAA 资信企业”；金湖湾获“2008 中国十大宜居楼盘”，天香华庭获“2008 中国十大生态楼盘”等多项荣誉称号。

②公司资产质量优良，发展潜力优势突出：公司经营较为稳健，主业突出，经营状况良好，2008 年度净资产收益率 20.3%，处于房地产行业较好水平；截止 2008 年 12 月 31 日，公司土地储备建筑面积约 236.69 万平方米，主要位于经济发达地区的二、三线城市，潜在购买力水平高，市场空间大，可满足公司未来 3-5 年的开发所需，为公司的成长提供了充足的发展空间。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。

③拥有工厂化的管理优势：公司管理体系中很好地融入了工厂化管理优点。首先，对各项目经理采取责任考核制，设定销售及成本目标，并进行层层分解、落实与考核；其次，各项目的土地获取、方案设计和销售定价均由总部控制；最后，公司引入销售管理 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。

④创新管理模式与激励机制：公司建立了“二头大、中间小”可复制的管理模式，并为此引进与培养了一批具有较强的产品研发、规划设计、施工管理和营销推广能力的专业管理人才；同时，大部分管理层人员通过持有卧龙置业的股权间接持有公司股权，并承诺锁定期限为三年，使得公司的发展和管理层的利益一致，极大地调动了管理层的积极性与创造性，提高管理层的反应能力、执行能力与协作能力，有利于公司实现长期发展战略与目标。

（2）公司面临的主要困难

公司产业结构单一：公司的收入来源主要来自于住宅开发项目的销售，而房地产业是一个周期性的行业，在经过一段时间的景气后，必然会进入周期性下降阶段，势必会影响公司的经营业绩。

3、报告期内主营业务及其经营情况

（1）主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率	营业收入比上年增	营业成本比上年增	营业利润率比上年增减 (%)

			(%)	减 (%)	减 (%)	
分行业						
商品房销售	828,781,364.10	529,336,373.0	36.13	35.72	51.62	下降 6.70 个百分点
物业管理	2,557,748.65			259.73		

(2) 主营业务分地区情况表

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	727,717,071.67	189.15
华中地区	90,714,534.78	-68.32
西北地区	12,907,506.30	-82.45

(3) 房地产公司和项目概况一览表

单位面积:平方米 金额单位:万元

序号	公司	项目名称	权益%	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	到 2008 年 12 月 31 日止	
							累计结算面积	累计结算收入
1	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	天香华庭	69.84	430,061	300,354.60	424,225	116,869.09	65,371.32
2	绍兴市卧龙房地产开发有限公司	金湖湾	95	139,212	132,251.4	310,385.02	87,067.44	37,280.06
3	嵊州卧龙绿都置业有限公司	山水绿都	100	111,334	111,334	216,746.45	181,391.11	69,890.57
4	武汉卧龙房地产开发有限公司	剑桥春天	100	99,667	99,667	253,167.20	201,724.29	79,836.27
5	银川卧龙房地产开发有限公司	清雅园	100	20,981	20,981	35,807	29,380.64	8,647.53
6	清远市五洲实业投资有限公司	世纪城	50.1	617,983	309,609.48	1,373,100	-----	-----
7	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	天香西园	38.4031	55403	21276.47	130095	——	——
8	宁波信和置业有限公司	富士居	68.50	130238	89213.03	212860	——	——
9	工业厂房		100	31,911	31,911	38,372.62	11,463.51	1,144.77
合计				1,636,790	1,116,597.98	2,994,785.29	627,896.08	262,170.52

4、报告期内公司资产构成同比发生重大变动的说明

项目	2008 年	2007 年	增减变动	变动说明
货币资金	154,814,688.05	230,240,976.23	-32.76%	由于购买土地及工程开发支出增加
应收帐款	27,761,276.90	8,814,700.10	214.94%	期末公积金及按揭贷款下放时间差所致
预付帐款	9,427,451.54	28,565,827.68	-67.00%	结转了预付的电费
其他流动资产	18,504,098.17	61,148,732.14	-69.74%	期末预收房款余额减少
在建工程		51,840.00	-100.00%	建成转入固定资产
长期待摊费用	40,000.00	100,000.00	-60.00%	摊销所致
短期借款	70,000,000.00			新增杭工信借款
预收款项	142,691,004.99	525,030,085.56	-72.82%	天香华庭绍兴金湖湾部分楼栋建成结转收入
一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	145,000,000.00	-37.93%	本期偿还了绍兴武汉银川一年内到期的长期借款
长期借款	360,000,000.00	250,000,000.00	44.00%	工程规模扩大,增加借款
资本公积	44,145,714.53	73,505,800.02	-39.94%	调整对清远投资形成的股权差额、收购武汉少数股东股份形成的长投差额
未分配利润	77,587,687.28	-21,067,536.33	468.28%	天香华庭,绍兴公司,武汉公司结转收入产生利润所致
项目	2008 年	2007 年	增减变动	变动说明
营业税金及附加	58,472,413.44	41,622,726.71	40.48%	本期营业收入增加所致
销售费用	13,610,914.06	26,995,320.33	-49.58%	上年资产置换,导致公司的业务发生改变,公司的销售费用大幅下降
管理费用	27,102,767.97	45,438,579.50	-40.35%	上年资产置换,导致公司的业务发生改变,公司的管理费用大幅下降
财务费用	-841,520.93	17,559,208.29	-104.79%	2007 年度置换前借款利息费用化,而 2008 年借款利息资本化
资产减值损失	31,316,220.25	1,588,407.74	-1871.55%	本期增加了商誉的摊销
营业外收入	573,343.18	42,649,688.36	98.66%	收到政府的补贴减少和增值税返还减少

5、同公允价值计量相关的内部控制制度情况

与公允价值计量相关的项目

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累 计公允价值变 动 (4)	本期计提的减 值 (5)	期末金额 (6)
投资性房地产	593.17	5.92			599.09
合计	593.17	5.92			599.09

6、持有外币金融资产、金融负责情况

无

二、对公司未来发展的展望

1、行业发展趋势

由于受国家宏观调控及全球金融危机等因素的影响，房地产市场观望气氛较浓，房产成交量萎缩以及存量房产不断增多，中国房地产市场逐渐由过热转向理性回归。

从短期看，广大老百姓对未来房地产价格的预期不明朗影响了房地产行业的消费和投资信心，房地产市场的景气度有所降低，出现交易量萎缩及房地产存量不断增多的情况；而且，随着房地产市场的调整，新开工面积、施工面积和土地购置面积减少，国家保障性住房建设的投入，给未来市场供求关系增加了新的变数。从中长期看，随着中国经济的高速发展，政府大力扩大内需的态度明显，城市化进程的加速，住房消费升级，中国的土地供应政策等都使房地产行业向好的趋势方向发展。

我们判断，中国房地产行业的市场在百年一遇的金融危机冲击下，会陷入一定时期的低迷和调整，市场的调整有利于房地产市场加速形成优胜劣汰的竞争机制，有利于少部分专业的房地产企业在竞争中占据优势地位，迅速做大做强。目前房地产市场的波动将驱使交易价格回归理性，有利于行业持续健康的发展，经过一段时期的消化和调整，在未来相当长时期内仍将保持稳定增长的态势。

2、公司发展机遇

房地产业作为国家经济的主持产业，在未来相当长时期内仍将保持稳定增长的态势。目前，公司运营稳健，资产质量良好，特别是三年来，公司与卧龙电气联动作战和实施项目并购等方式，储备了价格较低的土地资源，整体提高公司运营能力、盈利能力与抗风险能力，公司将在危机中寻求商机，择时并购合适的项目，为公司进一步发展储备土地资源。

三、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
为实现公司未来的发展战略，公司将采取以下措施：

- 1、集中力量抓好产品销售和资金回笼工作，提高资金使用效率。
- 2、保持与银行等金融机构的良好合作，增加一定的项目开发贷款。

四、新年度的工作计划

2009 年是公司发展的关键一年，也是机遇与挑战并存的一年。公司将坚定信心，夯实发展基础，全力推进卧龙地产的平稳发展。全年预算营业收入 99918.34 万元，比 2008 年增长 20.09%，预算成本费用支出 78647.61 万元，占预算营业收入的 78.71%。2009 年公司重点完成以下工作：

1、公司将坚持以市场为导向，积极推进“全员营销”的政策；提高 CRM 系统的运用水平，建立以客户为中心的市场管理和客户服务体系；

2、全面推进制度流程建设。公司积极做好新流程制度的宣贯、培训、实施、完善等工作；同时通过规划设计、产品定位、招投标、工程管理、品质保障、售前售后服务等制度流程实施，提高公司规范化运作水平；

3、建立和实施科学的供方体系，使大宗物料采购、工程总包单位、建筑设计单位等纳入到战略供方体系，建立战略合作伙伴，降低工程建设成本，提高产品市场竞争力；

4、大力引进营销、设计等方面的专业人才，提高现有各类专业人才的素质，进一步培训新人，解决企业发展中的瓶颈问题，为公司长远发展奠定坚实的基础；

5、加强卧龙地产品牌建设。公司将通过人性化、科技化的产品设计，改善业主的居住环境、提升业主的生活品质；通过举办卧龙期刊与筹备卧龙会，加大宣传攻势；通过客户关系的维护、产品品质的提升等途径，提高卧龙地产的美誉度、客户的信赖度，树立卧龙品牌形象。

6、收购 1-2 家房地产项目，增加公司土地储备；

7、卧龙地产晋升为一级开发资质企业。

(二) 公司投资情况

单位:元 币种:人民币

报告期内公司投资额	895,774,551.89
报告期内公司投资额比上年增减数	124,946,000.00

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
上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司	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、房屋租赁服务	38.4031	本公司与上虞市富士针织有限公司（“富士针织”）签订一致行动人协议，富士针织与本公司一致约定，双方在天香西园的所有决策上，为一致行动人，富士针织跟随本公司的表决意见表决，与本公司保持一致，本公司持有表决权比例 71.4031%。
武汉卧龙房地产开发有限公司	房地产开发和商品房销售（凭资质证书）；建筑材料销售。	100	本公司受让李凤仙等 4 名自然人股东持有的武汉卧龙房地产开发有限公司 3.87% 股权
清远市五洲实业投资有限公司	房地产开发与经营（凭资质证书经营）；建筑材料、家具、照明灯饰、金属材料销售；农副产品批发。	50.1	清远市五洲实业投资有限公司收到实收资本 7000 万元，其中本公司投资 3507 万元。

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

公司原商誉的核算方法为：在非同一控制下企业合并时，支付的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。

本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。

由于减值测试需要考虑的多种因素，如折现率、未来房地产销售价格、净利润等，出于稳健考虑，公司 2008 年商誉的核算方法变更为：本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。对于法准确分摊至各资产组的情况，计入其他长期资产，项目公司开工后，根据当年结转销售面积占项目公司开发项目可销售面积的比例，进行摊销。

由于此项会计估计的变更，2008 年商誉摊销金额 29,816,619.05 元，按原核算方法测试的减值为 13,656,846.45 元，此项估计变更影响 2008 年度合并报表净利润减少 16,159,772.60 元。

本报告期内无前期会计差错更正。

(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
第四届董事会第十三次会议	2008 年 1 月 20 日	1.《公司 2007 年度董事会工作报告》2.《公司 2007 年度总经理工作报告》3.《公司 2007 年度财务决算和 2008 年度财务预算报告》4.《公司 2007 年度财务初期数据追溯调整的议案》5.《公司 2007 年年度报告全文及报告摘要》6.《公司 2007 年度利润分配预案》7.《关于 2007 年度审计费用的议案》8.《关于	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 2 月 20 日

		聘任公司 2008 年度境内审计机构的议案》9.《关于增设公司成本控制部的议案》10.《关于召开公司 2007 年度股东大会的议案》		
第四届董事会第十四次会议	2008 年 2 月 25 日	《公司财务制度修订议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 2 月 26 日
第四届董事会第十五次会议	2008 年 2 月 26 日	1.《关于前次募集资金使用情况说明的议案》2.《关于前次募集资金使用情况专项审核报告的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 2 月 27 日
第四届董事会第十六次会议	2008 年 3 月 10 日	《关于召开二 00 八年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 3 月 11 日
第四届董事会第十七次会议	2008 年 4 月 22 日	《2008 年第一季度报告正文及全文》	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 4 月 23 日
第四届董事会第十八次会议	2008 年 6 月 25 日	1.《关于收购武汉卧龙房地产开发有限公司个人股权的议案》 2.《关于公司组织结构调整的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 6 月 26 日
第四届董事会第十九次会议	2008 年 7 月 18 日	1.《公司关于加强上市公司治理专项活动整改情况报告的议案》2.《公司信息披露管理办法的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 7 月 19 日
第四届董事会第二十次会议	2008 年 7 月 25 日	1.《关于调整公司非公开发行股票方案的议案》2.《关于提请二 00 八年第二次临时股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票具体相关事宜的议案》3.《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》4.《关于公司向杭州工商信托股份有限公司借款	《上海证券报》 《证券时报》	2008 年 7 月 28 日

		的议案》5.《关于提请召开公司二00八年第二次临时股东大会的议案》		
第四届董事会第二十一次会议	2008年8月6日	1.《公司2008年半年度报告及报告摘要》 2.《公司控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008年8月8日
第四届董事会第二十二次会议	2008年9月16日	《公司关于浙江监管局巡检问题的整改报告的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008年9月17日
第四届董事会第二十三次会议	2008年10月16日	1.《公司为控股子公司提供担保的议案》 2.《关于调整公司独立董事津贴标准的议案》 3.《关于召开公司二00八年第三次临时股东大会的议案》	《上海证券报》 《证券时报》	2008年10月17日
第四届董事会第二十四次会议	2008年10月24日	《2008年度第三季度报告全文及报告正文	《上海证券报》 《证券时报》	2008年10月27日

2、董事会对股东大会决议的执行情况

2008年董事会共召集4次股东会，包括1次年度股东大会和3次临时股东大会。董事会按照规定履行了通知、登记、召开、记录和信息披露等义务，保证股东大会各项议案顺利通过。董事会还根据股东大会的授权，全权办理公司非公开发行股票具体相关事宜等股东大会决议。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

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》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。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。

建立和健全了《公司董事会审计委员会年报工作规程》，报告期内，两次审阅财务报表，出具审阅意见，并督促审计机构严格按照审计计划安排审计工作，

确保 2008 年年报审计工作顺利完成。

审计委员会 2008 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 2008 年度审计工作计划及相关资料，与审计机构协商确定了 2008 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 2008 年度财务报表，并形成了书面意见；

⑥在审计机构出具 2008 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 2008 年度审计报告提交董事会；

⑦审计委员会就公司审计机构 2008 年度审计费用和续聘广东大华德律会计师事务所为公司 2009 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，广东大华德律会计师事务所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，没有股东的权益。

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

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

报告期内，薪酬委员会根据《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，认真履行职责，完成了本职工作。

薪酬委员会积极参加公司关于薪酬方面会议，并积极工作，指导公司董事会完善了公司薪酬体系及职级工资。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经广东大华德律会计师事务所审计，截止 2008 年 12 月 31 日母公司可供分配的利润为人民币 34,000,170.94 元。

拟以 2008 年 12 月 31 日公司总股本 330,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.9 元（含税）进行分配，共计分配利润 29,700,000.00 元，剩余未分配利润转入 2009 年度。

以上预案需经 2008 年度股东大会审议通过。

(六) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率（%）
2005 年	0	-83,939,510.99	0
2006 年	0	70,773,100.08	0
2007 年	0	120,109,464.07	0

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
2008 年 1 月 20 日四届八次监事会	《2007 年度监事会工作报告》《2007 年度报告全文及报告摘要》《监事会对年度报告的书面审核意见》
2008 年 4 月 22 日四届九次监事会	《2008 年第一季度报告正文及全文》《监事会对 2008 年第一季度报告的书面审核意见》
2008 年 8 月 6 日四届十次监事会	《公司 2008 年半年度报告及报告摘要》《监事会对 2008 年半年度报告的书面审核意见》
2008 年 10 月 24 日四届十一次监事会	《公司 2008 年第三季度报告全文及报告正文》《监事会对 2008 年第三季度报告的书面审核意见》

(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,广东大华德律会计师事务所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) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

公司在报告期内,收购资产行为能够按照《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。

(五) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司在报告期内,公司下属子公司绍兴卧龙物业管理有限公司对卧龙控股集团有限公司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。

(六) 监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

公司聘请的广东大华德律会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告,审计报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况。

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

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

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) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
卧龙控股	最终控制方	提供劳务	接受本公司劳务	合同协议		448,396.00	15.64	现金		
卧龙控股	最终控制方		为本公司提供担保			80,000,000.00				
卧龙电气集团股份有限公司	同受控制		为本公司提供租赁	合同协议		500,000.00		现金		
卧龙电气集团股份有限公司	同受控制		接受本公司劳务	合同协议		1,092,320.00	38.09	现金		
浙江卧龙电工设备有限公司	同受控制	借款	为本公司提供资金	借款协议		80,000,000.00		银行存款		

2、其他重大关联交易

①卧龙控股为本公司取得杭州工商信托股份有限公司最高额 8,000 万元贷款提供担保,截止 2008 年 12 月 31 日,本公司已取得贷款 7,000 万元。

②浙江卧龙电工设备有限公司本期提供资金 8,000 万元,截止 2008 年 12 月 31 日,本公司已归还 4,000 万元,利率为 7.47%。

③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,2008 年租赁费 50 万元。

（六）重大合同及其履行情况

1、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, 2008 年租赁费 50 万元。

2、担保情况

本年度公司无担保事项。

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

（七）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

（1）关于避免同业竞争的承诺：

公司控股股东卧龙置业承诺：“保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50%股权以上子公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。”

公司实际控制人陈建成先生承诺：“保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务；亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业；保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司（卧龙地产及其下属子公司除外）亦遵守上述承诺，本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。”

报告期内公司实际控制人及控股股东均已履行上述承诺。

2、股权分置改革股东或实际控制人关于公司经营业绩的承诺：

卧龙置业控股股东卧龙控股承诺：公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2007 年 12 月 31 日的净利润不低于 12,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 12,000 万元之间的差额部分；公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2009 年 12 月 31 日期间的净利润不低于 30,000 万元；否则，卧龙控股将以现金方式补足该期间实际实现的净利润与 30,000 万元之间的差额部分。

公司自 2007 年 7 月 31 日起至 2008 年 12 月 31 日期间已实现净利润 23949.57 万元。

3、卧龙置业持有公司股权锁定期安排

卧龙置业持有公司股份，自股权分置改革实施股票复牌日起三十六个月内不得出售或转让。报告期内，公司控股股东卧龙置业未对公司股份进行出售或转让。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	深圳大华会计师事务所	广东大华德律会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬		40 万元（不含差旅费）
境内会计师事务所审计年限		1.5 年

深圳大华天诚会计师事务所与珠海恒信德律会计师事务所有限公司合并，并于 2008 年 5 月 20 日更名为“广东大华德律会计师事务所(特殊普通合伙)”。原深圳大华天诚会计师事务所与公司签订的《业务约定书》规定的各项内容，将由广东大华德律会计师事务所履行。

(九) 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) 其他重大事项的说明

1、公司非公开发行股票事宜

公司非公开发行股票材料被中国证监会受理后，于 2008 年 4 月 18 日获中国证监会发行审核委员会有条件审核通过，5 月 20 日取得中国证监会批准文件，该批文的有效时间为 6 个月。由于国内 A 股市场深幅调整，公司一方面加强经营管理，另一方面于 2008 年 8 月 14 日召开股东大会对公司非公开发行股票方案中的发行价格、融资规模等进行了调整，并报中国证监会备案，但国内 A 股市场持续低迷，公司股票价格低于调整后的发行价格，截止到 2008 年 11 月 19 日公司未能在有效期内完成股票发行。

2、2008 年 7 月 25 日，公司董事会审议通过《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》，与上虞富士针织有限公司、杭州工商信托股份有限公司，绍兴三马袜业有限公司共同出资 13000 万元设立上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司，公司占股本 38.4031%。并于 2009 年 1 月 12 日通过挂牌方式竞得上虞市经济开发区舜江西路西侧改造一号地块，出让面积为 55403 平方米，土地性质为商住用地，期限 70 年。

3、2008 年 6 月 25 日，李凤仙等 4 名自然人股东将持有的武汉卧龙房地产开发有限公司 3.87% 股权全部转让给本公司，作价 502.2 万元，至此本公司拥有武汉卧龙 100% 的股权。

4、2008 年 3 月 5 日、2008 年 3 月 6 日、2008 年 4 月 2 日，清远市五洲实业投资有限公司收到实收资本 7000 万元，其中本公司投资 3507 万元。

5、本公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司（以下简称“卧龙置业”）的一致行动人卧龙控股集团有限公司（以下简称“卧龙控股”）于 2008 年 9 月 11 日通过二级市场购入本公司股票 1,001,521 股（此次增持情况公司已于 2008 年 9 月 12 日进行了披露），同时卧龙控股又于 2008 年 9 月 26 日通过二级市场增持本公司股票 328,939 股（此次增持情况公司已于 2008 年 9 月 27 日进行了披露）。

增持前，卧龙置业持有本公司 207,319,919 股股份，其一致行动人卧龙控股不持有本公司股份。两次增持后，公司控股股东及其一致行动人合计持有公司股份 208,650,379 股，占公司总股本 63.23%。

根据增持计划，卧龙置业及其一致行动人拟在一年内通过二级市场增持不

超过占公司总股本 2%的股份（含此两次已增持股份），且卧龙置业及其一致行动人在增持期间及法定期限内不减持其持有的本公司股份。

（十一）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
浙江卧龙地产股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》D8 《证券时报》A12	2008 年 1 月 4 日	www.sse.com.cn
浙江卧龙地产股份有限公司变更公司名称公告	《上海证券报》D15 《证券时报》C9	2008 年 1 月 8 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》D13 《证券时报》C9	2008 年 1 月 9 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司业绩快报	《上海证券报》D25 《证券时报》C20	2008 年 1 月 15 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司关于公司办公地址变更的公告	《上海证券报》D5 《证券时报》A9	2008 年 1 月 18 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2007 年年报 2007 年年报摘要 卧龙地产集团股份有限公司控股股东及其关联方占用资金情况的专项说明 卧龙地产董事会决议公告暨关于召开 2007 年年度股东大会的通知 卧龙地产监事会决议公告	《上海证券报》D60 《证券时报》A16	2008 年 1 月 22 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》D15 《证券时报》A16	2008 年 1 月 24 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2007 年年度报告更正公告 包括年报摘要（修订版）卧龙地产集团股份有限公司关于向上海证券交易所提交撤销股票交易其他特别处理申请的公告	《上海证券报》20 《证券时报》C5	2008 年 2 月 2 日	www.sse.com.cn

卧龙地产集团股份有限公司股票交易异常波动公告	《上海证券报》D2 《证券时报》A8	2008 年 2 月 14 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2007 年年度股东大会决议公告	《上海证券报》D4 《证券时报》C12	2008 年 2 月 20 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第十四次会议决议公告 第四届董事会第十五次会议决议公告 卧龙地产关于撤销股票交易其他特别处理的公告	《上海证券报》D31 《证券时报》C24	2008 年 2 月 27 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第十六次会议决议公告暨关于召开 2008 年第一次临时股东大会的通知	《上海证券报》D7 《证券时报》C16	2008 年 3 月 11 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年第一次临时股东大会决议公告	《上海证券报》D135 《证券时报》C44	2008 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年第一季度业绩增长情况公告	《上海证券报》D14 《证券时报》C32	2008 年 4 月 17 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司关于非公开发行上会停牌公告	《上海证券报》D89 《证券时报》C68	2008 年 4 月 18 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司非公开发行股份审核结果公告	《上海证券报》A13 《证券时报》C29	2008 年 4 月 21 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年第一季度报告	《上海证券报》D10 《证券时报》C40	2008 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司关于非公开发行股票申请获得中国证监会核准的公告	《上海证券报》D8 《证券时报》C4	2008 年 5 月 21 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年聘任的审计机构名称变更的公告	《上海证券报》D3 《证券时报》B13	2008 年 6 月 3 日	www.sse.com.cn

卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第十八次会议决议公告	《上海证券报》D13 《证券时报》B12	2008 年 6 月 26 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年半年度业绩增长情况公告	上海证券报》C5 《证券时报》D3	2008 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第十九次会议决议公告	《上海证券报》91 《证券时报》B48	2008 年 7 月 19 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第二十次会议决议公告暨关于召开公司 2008 年第二次临时股东大会的通知 附：卧龙地产集团股份有限公司非公开发行 A 股股票预案（修订）	《上海证券报》A8 《证券时报》D8	2008 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第二十一次会议决议公告 附：卧龙地产集团股份有限公司 2008 半年度报告摘要	《上海证券报》C20 《证券时报》B9	2008 年 8 月 8 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年半年度报告更正公告	《上海证券报》C13 《证券时报》B9	2008 年 8 月 13 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》C70 《证券时报》A8	2008 年 8 月 15 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司关于控股股东一致行动人 增持本公司股份的公告	《上海证券报》C7 《证券时报》B8	2008 年 9 月 12 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司关于股权分置改革锁定期十二个月的非流通股股东解禁前事项安排的公告 卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第	《上海证券报》C2 《证券时报》D4	2008 年 9 月 17 日	www.sse.com.cn

二十二次会议决议的公告			
卧龙地产集团股份有限公司有限售条件的流通股上市公告	《上海证券报》C3 《证券时报》B16	2008 年 9 月 25 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司关于控股股东一致行动人增持本公司股份的公告	《上海证券报》16 《证券时报》B9	2008 年 9 月 27 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司关于控股子公司获得中国银行授信额度的公告 卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第二十三次会议决议公告暨关于召开公司 2008 年第三次临时股东大会的通知	《上海证券报》C15 《证券时报》B4	2008 年 10 月 17 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司 2008 年第三季度报告	《上海证券报》E8 《证券时报》A16	2008 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn
卧龙地产集团股份有限公司董事会关于 2007 年度非公开发行股票方案失效的公告	《上海证券报》C4 《证券时报》B9	2008 年 11 月 20 日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经 广东大华德律会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师裘小燕、胡志刚审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

(一) 审计报告

审计报告

华德股审字[2009]35 号

卧龙地产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的卧龙地产集团股份有限公司及其子公司和联营公司(以下简称“贵公司”)的财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表及合并和公司股东权益变动表，2008 年度的合并和公司利润表，2008 年度的合并和公司现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是 贵公司管理层的责任。这种责任包括：

(1) 设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；(2) 选择和运用恰当的会计政策；(3) 作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，上述财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况及 2008 年的经营成果和 2008 年的现金流量。

广东大华德律会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：裘小燕

胡志刚

深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

2009 年 3 月 3 日

(二) 财务报表

合并资产负债表

2008 年 12 月 31 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	1	154,814,688.05	230,240,976.23
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2	27,761,276.90	8,814,700.10
预付款项	3	9,427,451.54	28,565,827.68
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	4	102,063,154.31	109,461,213.48
买入返售金融资产			
存货	5	1,479,002,846.03	1,430,595,983.02
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	6	18,504,098.17	61,148,732.14
流动资产合计		1,791,573,515.00	1,868,827,432.65
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
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	7		
投资性房地产	8	5,990,876.00	5,931,650.00
固定资产	9	5,354,857.64	4,520,545.22
在建工程	10		51,840.00

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	11	165,000.00	165,000.00
开发支出			
商誉	12	248,080,900.75	277,897,519.80
长期待摊费用	13	40,000.00	100,000.00
递延所得税资产	14	57,573,816.48	54,244,792.88
其他非流动资产			
非流动资产合计		317,205,450.87	342,911,347.90
资产总计		2,108,778,965.87	2,211,738,780.55
流动负债:			
短期借款	15	70,000,000.00	
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			
应付账款	16	119,310,934.45	94,467,668.63
预收款项	17	142,691,004.99	525,030,085.56
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	18	635,390.45	648,141.28
应交税费	19	99,861,297.78	126,662,567.98
应付利息			
应付股利	20	34,681,623.44	36,312,686.72
其他应付款	21	429,809,863.13	462,677,676.32
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	22	90,000,000.00	145,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		986,990,114.24	1,390,798,826.49

非流动负债：			
长期借款	23	360,000,000.00	250,000,000.00
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	24	27,548,215.61	29,925,899.91
其他非流动负债			
非流动负债合计		387,548,215.61	279,925,899.91
负债合计		1,374,538,329.85	1,670,724,726.40
股东权益：			
股本	25	330,000,000.00	330,000,000.00
资本公积	26	44,145,714.53	73,505,800.02
减：库存股			
盈余公积	27	52,848,729.79	49,070,933.02
一般风险准备			
未分配利润	28	77,587,687.28	-21,067,536.33
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		504,582,131.60	431,509,196.71
少数股东权益		229,658,504.42	109,504,857.44
股东权益合计		734,240,636.02	541,014,054.15
负债和股东权益合 计		2,108,778,965.87	2,211,738,780.55

公司法定代表人：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

2008 年 12 月 31 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		640,579.43	37,886,991.63
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	2		
预付款项		188,400.00	613,193.00
应收利息			
应收股利			9,062,460.00
其他应收款	4	10,035,394.57	92,678,648.90
存货		10,001,277.23	14,797,647.17
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		20,865,651.23	155,038,940.70
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7	895,774,551.89	770,828,551.89
投资性房地产	8	5,990,876.00	5,931,650.00
固定资产		1,536,695.87	305,447.08
在建工程			51,840.00
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		165,000.00	165,000.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		40,000.00	100,000.00
递延所得税资产		1,341,072.29	395,635.90
其他非流动资产			

非流动资产合计		904,848,196.05	777,778,124.87
资产总计		925,713,847.28	932,817,065.57
流动负债:			
短期借款		70,000,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		191,668.00	1,367,163.00
预收款项			
应付职工薪酬			300,699.35
应交税费		17,874.90	10,016.71
应付利息			
应付股利		33,181,623.44	36,312,686.72
其他应付款		331,903,195.04	725,547,436.70
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		435,294,361.38	763,538,002.48
非流动负债:			
长期借款			
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		64,785.15	
其他非流动负债			
非流动负债合计		64,785.15	
负债合计		435,359,146.53	763,538,002.48
股东权益:			
股本		330,000,000.00	330,000,000.00
资本公积		73,505,800.02	73,505,800.02
减: 库存股			
盈余公积		52,848,729.79	49,070,933.02
未分配利润		34,000,170.94	-283,297,669.95
外币报表折算差额			
股东权益合计		490,354,700.75	169,279,063.09
负债和股东权益合计		925,713,847.28	932,817,065.57

公司法定代表人: 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
2008 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		831,993,556.83	764,829,580.84
其中:营业收入	29	831,993,556.83	764,829,580.84
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		659,350,153.21	614,412,912.72
其中:营业成本	29	529,689,358.42	481,208,670.15
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	30	58,472,413.44	41,622,726.71
销售费用	31	13,610,914.06	26,995,320.33
管理费用	32	27,102,767.97	45,438,579.50
财务费用	33	-841,520.93	17,559,208.29
资产减值损失	34	31,316,220.25	1,588,407.74
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	35	59,226.00	
投资收益(损失以“—”号填列)	36		
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)		172,702,629.62	150,416,668.12
加:营业外收入	37	573,343.18	42,649,688.36
减:营业外支出	37	4,234,369.27	4,732,825.29
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		169,041,603.53	188,333,531.19
减:所得税费用	38	49,369,021.65	66,407,215.54

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		119,672,581.88	121,926,315.65
归属于母公司所有者的净利润		102,433,020.38	120,109,464.07
少数股东损益		17,239,561.50	1,816,851.58
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.31	0.36
（二）稀释每股收益（元/股）		0.31	0.36

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：3,672,615.41 元。

公司法定代表人：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
2008 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	29	11,803,060.60	153,245,874.21
减: 营业成本	29	9,602,634.48	132,086,814.49
营业税金及附加		652,175.80	925,326.55
销售费用			13,289,237.05
管理费用		6,627,893.10	29,611,693.34
财务费用		-316,303.66	19,465,445.65
资产减值损失		283,481.92	3,863,062.09
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		59,226.00	
投资收益(损失以“—”号填列)	36	324,708,749.35	
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)		319,721,154.31	-45,995,704.96
加: 营业外收入		481,261.90	42,499,608.36
减: 营业外支出		7,429.79	1,223,632.69
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		320,194,986.42	-4,719,729.29
减: 所得税费用		-880,651.24	-277,798.39
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		321,075,637.66	-4,441,930.90

公司法定代表人: 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

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		420,796,322.71	1,023,577,664.92
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			6,493,145.36
收到其他与经营活动有关的现金	39	98,399,507.09	233,143,915.13
经营活动现金流入小计		519,195,829.80	1,263,214,725.41
购买商品、接受劳务支付的现金		505,570,255.80	477,748,133.26
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业			

款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,902,875.19	16,382,917.65
支付的各项税费		103,666,411.71	131,791,065.62
支付其他与经营活动有关的现金	39	89,341,434.37	518,960,533.03
经营活动现金流出小计		711,480,977.07	1,144,882,649.56
经营活动产生的现金流量净额		-192,285,147.27	118,332,075.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,251.59	150,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	40		46,992,585.05
投资活动现金流入小计		11,251.59	47,142,585.05
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		968,528.05	1,948,602.00
投资支付的现金		45,022,000.00	29,037,946.39
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			69,948,926.95

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		45,990,528.05	100,935,475.34
投资活动产生的现金流量净额		-45,979,276.46	-53,792,890.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		80,076,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		210,000,000.00	244,000,000.00
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		290,076,000.00	244,000,000.00
偿还债务支付的现金		85,000,000.00	81,907,176.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		39,237,864.45	5,727,605.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	41	3,000,000.00	57,218,957.01
筹资活动现金流出小计		127,237,864.45	144,853,739.79
筹资活动产生的现金流量净额		162,838,135.55	99,146,260.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	42	-75,426,288.18	163,685,445.77
加：期初现金及现金等价物余额		230,240,976.23	66,555,530.46
六、期末现金及现金等价物余额		154,814,688.05	230,240,976.23

公司法定代表人：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

2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,703,060.60	127,530,970.67
收到的税费返还			6,493,145.36
收到其他与经营活动有关的现金		191,189,276.11	341,801,643.39
经营活动现金流入小计		194,892,336.71	475,825,759.42
购买商品、接受劳务支付的现金		422,327.76	100,023,597.51
支付给职工以及为职工支付的现金		3,192,783.12	10,983,618.23
支付的各项税费		1,691,329.70	6,836,076.20
支付其他与经营活动有关的现金		125,339,984.22	178,730,140.65
经营活动现金流出小计		130,646,424.80	296,573,432.59
经营活动产生的现金流量净额		64,245,911.91	179,252,326.83
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,196.89	150,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,196.89	150,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		732,564.05	1,318,834.00

投资支付的现金		164,946,000.00	118,986,873.34
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		165,678,564.05	120,305,707.34
投资活动产生的现金流量净额		-165,674,367.16	-120,155,707.34
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		70,000,000.00	24,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		70,000,000.00	24,000,000.00
偿还债务支付的现金			38,907,176.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,817,956.95	5,130,373.85
支付其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00	6,665,224.51
筹资活动现金流出小计		5,817,956.95	50,702,775.29
筹资活动产生的现金流量净额		64,182,043.05	-26,702,775.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-37,246,412.20	32,393,844.20
加：期初现金及现金等价物余额		37,886,991.63	5,493,147.43
六、期末现金及现金等价物余额		640,579.43	37,886,991.63

公司法定代表人：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

前期差 错更正								
其他								
二、本年年初余额	230,000,000.00	656,376,711.26		49,070,933.02		-15,332,000.34	27,635,099.49	947,750,743.43
三、本年增减变动 金额(减少以“-” 号填列)	100,000,000.00	-582,870,911.24				-5,735,535.99	81,869,757.95	-406,736,689.28
(一) 净利润						120,109,464.07	1,816,851.58	121,926,315.65
(二) 直接计入所 有者权益的利得和 损失		-582,870,911.24				-125,845,000.06	37,095,809.02	-671,620,102.28
1. 可供出售金融资 产公允价值变动净 额								
2. 权益法下被投资 单位其他所有者权 益变动的影响								
3. 与计入所有者权 益项目相关的所得 税影响								
4. 其他		-582,870,911.24				-125,845,000.06	37,095,809.02	-671,620,102.28
上述(一)和(二) 小计		-582,870,911.24				-5,735,535.99	38,912,660.60	-549,693,786.63

(三) 所有者投入和减少资本	100,000,000.00						42,957,097.35	142,957,097.35
1. 所有者投入资本	100,000,000.00						42,957,097.35	142,957,097.35
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
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								
四、本期期末余额	330,000,000.00	73,505,800.02		49,070,933.02		-21,067,536.33	109,504,857.44	541,014,054.15

公司法定代表人：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

2008 年 12 月 31 日

单位:元

项目	本金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	330,000,000.00	73,505,800.02		49,070,933.02	-283,297,669.95	169,279,063.09
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	330,000,000.00	73,505,800.02		49,070,933.02	-283,297,669.95	169,279,063.09
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				3,777,796.77	317,297,840.89	321,075,637.66
(一) 净利润					321,075,637.66	321,075,637.66
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					321,075,637.66	321,075,637.66
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						

(四) 利润分配				3,777,796.77	-3,777,796.77	
1. 提取盈余公积				3,777,796.77	-3,777,796.77	
2. 对所有者(或股东)的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	330,000,000.00	73,505,800.02		52,848,729.79	34,000,170.94	490,354,700.75

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	230,000,000.00	291,903,897.98		49,070,933.02	-141,177,000.42	429,797,830.58
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	230,000,000.00	291,903,897.98		49,070,933.02	-141,177,000.42	429,797,830.58
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	100,000,000.00	-218,398,097.96			-142,120,669.53	-260,518,767.49
(一) 净利润					-4,441,930.90	-4,441,930.90
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失		-218,398,097.96			-137,678,738.63	-356,076,836.59
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						

4. 其他		-218,398,097.96			-137,678,738.63	-356,076,836.59
上述（一）和（二）小计		-218,398,097.96			-142,120,669.53	-360,518,767.49
（三）所有者投入和减少资本	100,000,000.00					100,000,000.00
1. 所有者投入资本	100,000,000.00					100,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配						
1. 提取盈余公积						
2. 对所有者（或股东）的分配						
3. 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						
四、本期期末余额	330,000,000.00	73,505,800.02		49,070,933.02	-283,297,669.95	169,279,063.09

公司法定代表人：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) 公司基本情况

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。

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) 本公司执行《企业会计准则》及财政部的相关规定。

(2) 会计年度

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(3) 记帐本位币

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 外币业务核算方法及外币财务报表的折算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率（或即期汇率的近似汇率）将外币金额折算为记账本位币金额。在资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算（或即期汇率的近似汇率），折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

对处于恶性通货膨胀经济中的境外经营的财务报表，对资产负债表项目运用一般物价指数予以重述，对利润表项目运用一般物价指数变动予以重述，再按照最近资产负债表日的即期汇率进行折算。在境外经营不再处于恶性通货膨胀经济中时，停止重述，按照停止之日的价格水平重述的财务报表进行折算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率（或即期汇率的近似汇率）折算。

（5）计量属性发生变化的报表项目

除交易性金融资产、非同一控制下企业合并、持有至到期的投资、可供出售金融资产、投资性房地产后续计量、金融负债以公允价值计量，其他均以历史成本计量。

本期报表项目的计量属性未发生变化。

（6）现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：库存现金、可以随时用于支付的存款以及现金等价物；现金等价物是指：持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（7）交易性金融资产

交易性金融资产分为交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

（8）应收款项及坏帐准备核算

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。坏账准备在对应收款项的回收可能性作

出具体评估后计提，本公司对回收有困难的单项金额重大的应收款项，结合实际情况和经验进行减值测试，确定减值损失，相应计提坏账准备。除此之外，期末应收款项按账龄分析法提取坏账准备。

应收款项分类标准说明：

A 关联方应收款项是指与本公司构成关联方关系的单位所欠的款项；

B 单项金额重大的非关联方欠款是指：应收款项期末余额（包含受非关联方同一实际控制人控制的债务单位的应收款项余额合并计算）超过 100 万元或占应收款项余额 10%以上的非关联方款项；

C 单项金额不重大但按账龄特征进行组合后该组合的风险较大的非关联方应收款项的是指：单项金额不重大但账龄超过三年的非关联方应收款项；

D 其他不重大的应收款项：除已包括在范围“B、C”以外的非关联方的应收款项。

E、采用账龄分析法计提坏账准备的比例：根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况和其他相关信息，确定按以下账龄计提坏账准备的具体比例。

估计的损失比率如下：

账 龄	计提比例
一年以上至二年以内（含二年）	10%
二年以上至三年以内（含三年）	30%
三年以上至四年以内（含四年）	50%
四年以上至五年以内（含五年）	80%
五年以上	100%

本公司确认坏账的标准是：

- a. 因债务人破产，在以其破产财产清偿后，仍然不能收回的。
- b. 因债务人死亡，在以其遗产偿还后，仍然不能收回的。
- c. 因债务人逾期未履行偿债义务已超过 5 年，且有明显特征表明无法收回

的。

(9) 存货

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

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

低值易耗品采用一次摊销法。

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

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

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

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

本公司本期无需计提存货跌价准备。

(10) 消耗性生物资产

本公司对于消耗性生物资产按照成本进行初始计量。本公司采用加权平均法结转消耗性生物资产成本。

期末，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值低于成本部分提取生物资产跌价准备，计入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（11）长期投资核算方法

反向收购及同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和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。

本公司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。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

年末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

本公司本期无需计提长期股权投资减值准备。

长期股权投资明细详见附注 6. 注释。

（12）持有至到期的投资

对于持有至到期投资，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

期末，按照金融资产的实际利率折现计算预计未来现金流量现值，如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值，则将减记金融资产的账面价值至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

（13）可供出售金融资产

对于可供出售金融资产，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，转入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。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。

(14) 固定资产及累计折旧

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

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

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

资产类别	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40	5%	2.375%
通用设备	5-18	5%	5.28%-19%
专用设备	8-18	5%	5.28%-11.875%
运输设备	8	5%	11.875%
办公设备	5	5%	19%
其他设备	5	5%	19%

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

本公司本期无需计提固定资产减值准备。

(15) 在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。本年度已将相关工程应承担的利息资本化（详见附注 6. 注释），以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的

差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

本公司本期无需计提在建工程减值准备。

(16) 投资性房地产

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，包括已出租的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的，计入投资性房地产成本。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据是类似房地产的市场价格及其他相关信息。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(17) 借款及借款费用

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

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

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

(18) 无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正

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

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

a. 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；

b. 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；

c. 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；

d. 土地使用权按购置使用年限的规定摊销。

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

a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售，并在技术上具有可行性；

b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

d. 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；

e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

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

（19）商誉

本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。对于无法准确分摊至各资产组的情况，计入其他长期资产，项目公司开工后，根据当年结转销售面积占项目公司开发项目可销售面积的比例，进行摊销。

（20）长期待摊费用

长期待摊费用，有明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按 5 年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（21）维修基金

维修基金的核算方法：本公司未计提维修基金准备，维修费用于实际发生时核算，若需维修的开发项目尚未销售完毕，则计入该项目的“开发成本”；若需维修的开发项目已经销售完毕，则计入“管理费用”。

（22）质量保证金

质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

（23）金融负债

本公司将金融负债分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，公允价值是按实际利率方法确定的。

（24）收入确认原则

本公司收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，劳务收入和其他收入，其确认原则为：

房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了不可逆转的销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明确认销售收入的实现。

劳务销售收入：以劳务的收入、劳务的完工程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，相关的成本能够可靠地计量为前提。

物业出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

物业管理收入：本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

补贴收入：获得政府有关批准文件并实际收到补贴款项时，确认为补贴收入。

（25）股份支付

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。权益工具公允价值的确定方法为：

a. 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内的期（年）末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

b. 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在等待期内的期（年）末，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。在相关负债结算前的期（年）末以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（26）职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

（27）预计负债的确认

本公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，将其确认为负债：①该义务是本公司承担的现时义务；②该义务的履行可能导致经济利益的流出；③该义务的金额能够可靠地计量。预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。因时间推移导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

（28）所得税的会计处理方法

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资

时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

(29) 利润分配

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

①弥补以前年度亏损；

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

③提取任意盈余公积金；

④分配利润。

(30) 企业合并

①同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期。购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

(31) 合并财务报表的编制基础

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。

(32) 会计政策与会计估计的变更

公司原商誉的核算方法为：在非同一控制下企业合并时，支付的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。

本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。

由于减值测试需要考虑的多种因素，如折现率、未来房地产销售价格、净利润等，出于稳健考虑，公司 2008 年商誉的核算方法变更为：本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。对于无法准确分摊至各资产组的情况，计入其他长期资产，项目公司开工后，根据当年结转销售面积占项目公司开发项目可销售面积的比例，进行摊销。

由于此项会计估计的变更，2008 年商誉摊销金额 29,816,619.05 元，按原核算方法测试的减值为 13,656,846.45 元，此项估计变更影响 2008 年度合并报表净利润减少 16,159,772.60 元。

(33) 前期会计差错更正

本报告期内无前期会计差错更正。

(五) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	预收房款、应税收入	5%
城建税	应交流转税 *2	5%、7%

企业所得税	应纳税所得额 *3	25%、20%
土地增值税	土地增值额或预征 *1	超率累进税率
教育费附加	应交流转税	3%
地方教育费附加	应交流转税	2%
地方教育基金	应税收入	0.1%
水利基金	应税收入	0.1%
农业发展基金	应税收入	0.3%
平抑发展基金	应税收入	0.1%

2、其他说明

*1 土地增值税按预收房款一定比例预缴。武汉卧龙普通住宅 140 平方米以下、销售单价 5700 元/平方米以下、总价在 80 万元以下按 0.5%预征，非普通住宅、商铺和车库 2%；嵊州卧龙 1%，住宅面积超过 144 平米的按 2%；绍兴卧龙住宅 1%，其他 2%；银川卧龙面积超过 130 平米且单方售价大于 2934 元的，超过部分计提土地增值税，住房 0.5%，商铺 1%；天香华庭土地增值税预征比率为 2%。

*2 天香华庭 5%，其他公司为 7%。

*3 卧龙物业为微利企业，企业所得税税率为 20%。

(六) 企业合并及合并财务报表

1. 控股子公司：

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	期末实际 投资额 (万元)	实质上构成 对子公司的 净投资余额 (万元)	持股 比例	表决权比 例	其他
一、通过企业合并取得的子公司								
(一) 同一控制下的子公司								
绍兴市卧龙房地产开发有限公司 (以下简称“绍兴卧龙”)	绍兴袍江工业 区育贤路	房地产开发、销售	10,000	9,500	9,500	95%	95%	*1
武汉卧龙房地产开发有限公司 (以下简称“武汉卧龙”)	武汉东湖开发区 珞瑜东路76号卧 龙 剑桥春天	房地产开发、销售	9,809	9,931.81	9,931.81	100%	100%	*2
银川卧龙房地产开发有限公司 (以下简称“银川卧龙”)	银川市兴庆区 清和北街12号	房地产开发	1,000	1,000	1,000	100%	100%	*3
绍兴卧龙物业管理有限公司 (以下简称“卧龙物业”)	上虞经济开发区 舜江西路378号	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	300	210	210	70%	70%	*4
宁波信和置业有限公司 (以下简称“宁波信和”)	宁波市鄞州区 钟公庙镇飞虹 新村	普通住宅的开发、 装饰及相关的物 业管理服务	USD 360	16,785.50	14,511.52	68.5%	68.5%	*5
嵊州卧龙绿都置业有限公司	嵊州市城南新	开发、建设、销售	9,990	9,990	17,137.58	100%	100%	*6

(以下简称“嵊州卧龙”)	区官河南路东首	面积10万平方米 普通住宅及物业管理服务								
清远市五洲实业投资有限公司 (以下简称“清远五洲”)	广东省清远市清城区洲心街道办事处	房地产投资, 建筑材料、家具、照明灯饰、金属材料销售;	13,000	12,000	12,000	50.1%	50.1%			*7
(二) 非同一控制下的子公司										
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司 (以下简称“天香华庭”)	上虞市梁湖镇华东村	房地产开发, 物业管理, 五金建材销售; 市政工程; 园林绿化工程施工、房屋租赁	35,000	20,294.15	20,294.15	69.84%	69.84%			*8
二、其他方式										
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”)	上虞市曹娥街道经济开发区	房地产开发; 市政工程; 园林绿化工程施工; 五金、建筑材料销售; 物业管理、房屋租赁	13,000	4,992.40	4,992.40	38.4031%	71.4031%			*9

*1 绍兴卧龙由卧龙控股与浙江星鹏铜材集团有限公司(“浙江星鹏”)于2004年8月5日共同出资设立,原注册资金1,000万元,其中:卧龙控股出资900万元,占注册资本90%;浙江星鹏出资100万元,占10%。2004年8月25日,卧龙控股将持有90%的股权全部转让给卧龙置业。2005年4月16日增加注册资本,由1,000万元增加到10,000万元,其中:卧龙置业增加出资8,100万元,仍占注册资本的90%;浙江星鹏增加出资900万元,占10%。2006年10月23日,浙江星鹏将其持股的5%转让给卧龙置业,转让后卧龙置业出资9,500万元,占注册资本95%;浙江星鹏出资500万元,占5%。从2007年7月31日起,本公司拥有95%的股权。

*2 武汉卧龙于2002年12月24日由卧龙控股、卧龙控股工会委员会、卧龙置业及李凤仙等33名自然人共同出资成立,原注册资金4,809万元,其中:卧龙置业出资500万元,占10.397%;卧龙控股出资2,500万元,占51.986%;卧龙控股工会委员会出资284万元,占5.906%;李凤仙等33名自然人出资1,525万元,占31.711%。2004年8月,卧龙控股将其出资2,500万元全部转让给卧龙置业,转让后卧龙置业出资3,000万元,占62.383%。2005年6月,卧龙置业转让180万元给自然人李释星,转让后卧龙置业出资2,820万元,占58.64%。2005年12月8日,增加注册资本5,000万元,增加后的注册资金为9,809万元,其中:卧龙置业出资5,752万元,占58.64%;卧龙控股工会委员会579.27万元,占5.904%;李凤仙等34名自然人3,477.73万元,占35.456%。2005年12月23日,卧龙控股工会委员会及30名自然人股东将其持有的33.75%股权转让给卧龙置业。2007年4月30日,李释星将持有武汉卧龙3.74%股权转让给卧龙置业。转让后卧龙置业出资9,429.61万元,占96.13%,李凤仙

等 4 名自然人股东出资 379.39 万元,占 3.87%。于 2007 年 12 月 31 日,本公司拥有 96.13% 的股权。2008 年 6 月 25 日,李凤仙等 4 名自然人股东将持有的 3.87% 股权全部转让给本公司,本公司拥有武汉卧龙 100% 的股权。

*3 银川卧龙 2005 年 10 月 8 日成立,由卧龙置业及卧龙控股出资组建,注册资本 1000 万元。卧龙置业出资 900 万元,占比例 90%。2006 年 11 月 9 日,卧龙置业与卧龙控股签定股权转让协议,卧龙置业受让卧龙控股 10% 的股权,转让后卧龙置业持有 100% 的股权。从 2007 年 7 月 31 日起,本公司拥有 100% 的股权。

*4 卧龙物业 2002 年 9 月 29 日成立,由卧龙置业与卧龙控股出资组建,注册资本 100 万元,卧龙置业出资 30 万元,占注册资本的 30%,卧龙控股占注册资本的 70%。2004 年 8 月 23 日,卧龙控股将其出资的 40 万元转让给卧龙置业,转让后卧龙置业持有 70% 股权。2005 年 5 月,增加注册资本 200 万元,变更后注册资本为 300 万元,卧龙置业出资 210 万元,占注册资本的 70%,卧龙控股出资 90 万元,占注册资本的 30%。从 2007 年 7 月 31 日起,本公司拥有 70% 的股权。

*5 宁波信和原由自然人徐春元、法人英属世界信和投资有限公司(“世界信和”)2002 年 4 月 23 日共同出资组建,公司注册资本为 120 万美元,其中徐春元出资 30 万美元,占注册资本的 25%;世界信和出资 90 万美元,占注册资本的 75%。2003 年 4 月 28 日,徐春元将所持 25% 股权转让给张杏娟,同时张杏娟增加出资 240 万美元,变更后注册资本 360 万美元,其中张杏娟出资 270 万美元,占注册资本 75%;世界信和出资 90 万美元,占注册资本的 25%。

2003 年 12 月 25 日,张杏娟将其出资的 270 万美元转让给卧龙控股;原股东世界信和将其出资的 90 万美元转让给维尔京群岛中国财富控股有限公司(“中国财富”)。变更后,卧龙控股占 75%;中国财富占 25%。2004 年 8 月 28 日,卧龙控股将其 50% 股权转让给卧龙置业。

2006 年 11 月,卧龙控股将 6.5% 股份转让给张杏娟,中国财富将 25% 股份转让给世界信和。2006 年 12 月,卧龙控股将其 18.5% 股权转让给卧龙置业。转让后的股东和股权比例为:卧龙置业出资 246.6 万美元,占 68.5%;世界信和出资 90 万美元,占 25%;张杏娟出资 23.4 万美元,占 6.5%。从 2007 年 7 月 31 日起,本公司拥有 68.5% 的股权。

*6 嵊州卧龙 2002 年 12 月 26 日成立,由嵊州市绿都置业有限公司(后更名为浙江绿都建设集团有限公司“浙江绿都”)、中国财富及 1 名自然人出资组建,注册资本 9,990 万元。其中:浙江绿都出资 1,000 万元,占 10.01%;中国财富出资 6,660 万元,占 66.67%;韩春君出资 2,330 万元,占 23.32%。2004 年 3 月 28 日,中国财富将其持有的全部股份转让给卧龙置业,转让后卧龙置业持有 66.67% 的股份。

2006 年 12 月 20 日，韩春君和浙江绿都，分别将其持有嵊州卧龙 10.01%、23.32% 的股权转让给卧龙置业，转让后，卧龙置业对嵊州卧龙持有 100% 股权。从 2007 年 7 月 31 日起，本公司拥有 100% 的股权。

*7 清远五洲于 2005 年 9 月 19 日成立，由浙江五洲控股集团有限公司（“浙江五洲”）及陈杏菊出资组建，注册资本 13,000 万元。后来，浙江五洲将注册资本 6,513 万元，占注册资本的 50.1% 转让给卧龙置业。陈杏菊认缴注册资本 300 万元，占注册资本的 2.3%。2007 年 5 月 8 日，陈杏菊将所持有的 2.3% 转让给浙江五洲。从 2007 年 7 月 31 日起，本公司拥有 50.1% 的股权。清远五洲 2008 年 11 月出资 50 万元设立全资子公司清远义乌商贸城经营管理有限公司。

*8 天香华庭于 2005 年 1 月 6 日成立，注册资本为 35,000 万元，浙江金科房地产开发有限公司持股 69.84%，浙江正元集团有限公司持股 30.16%。2007 年 8 月，浙江金科房地产开发有限公司将所持股份 69.84% 全部转让给本公司。

*9 天香西园于 2008 年 12 月 22 日成立，注册资本 13,000 万元，本公司出资 4,992.40 万元，占注册资本的 38.4031%。上虞富士针织有限公司出资 4,290.00 万元，占注册资本的 33%，绍兴三马袜业有限公司出资 717.60 万元，占注册资本的 5.52%，杭州工商信托股份有限公司出资 3,000.00 万元，占注册资本的 23.0769%。

本公司与上虞市富士针织有限公司（“富士针织”）签订一致行动人协议，富士针织与本公司一致约定，双方在天香西园的所有决策上，为一致行动人，富士针织跟随本公司的表决意见表决，与本公司保持一致，本公司持有表决权比例 71.4031%。

*1、*2、*3、*4、*5、*6、*7 收购为本公司的子公司以前，均受卧龙控股同一方控制，同一控制的最终控制人为陈建成先生。根据中国证监会的意见，上述合并属于同一控制下的企业合并，以 2007 年 7 月 31 日为合并日。由于获得该等公司的股份的对价是将本公司的资产置换，所以没有考虑本公司已置换出资产的公允价值调账问题。

2、对于纳入合并范围的子公司，在编制合并报表时按权益法调整的过程如下：

控股公司名称	持股比例	合并过程本年调整数	子公司净利润
武汉卧龙 *1	100%	33,815,788.38	34,738,249.03
宁波信和	68.50%	(43,099.14)	(62,918.45)
卧龙物业	70.00%	(40,763.82)	(58,234.03)
绍兴卧龙	95.00%	75,672,437.77	79,655,197.65
嵊州卧龙	100.00%	(5,958,771.30)	(5,958,771.30)

控股公司名称	持股比例	合并过程本年调整数	子公司净利润
银川卧龙	100.00%	1,280,890.11	1,280,890.11
清远五洲	50.10%	(1,984,177.61)	(3,960,434.36)
天香华庭	69.84%	33,109,411.33	47,407,519.08
天香西园	38.4031%	31,035.42	80,814.89
合计		135,882,751.14	153,122,312.62

*1 2008 年 6 月 25 日李凤仙等 4 名自然人股东将持有的 3.87% 股权全部转让给本公司，本公司自 2008 年 6 月 25 日起持有武汉卧龙 100% 的股权。

3、少数股东权益的情况

子公司名称	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	母公司所有者权益中冲减的少数股东损益金额
宁波信和	9,335,455.70	19,819.31	---
卧龙物业	838,965.42	17,470.21	---
绍兴卧龙	7,081,052.56	---	---
清远五洲	79,862,453.67	1,976,256.73	---
天香华庭	52,414,797.60	---	---
天香西园	80,125,779.47	---	---
合计	229,658,504.42	2,013,546.25	---

4、企业合并及合并财务报表的说明：

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权

益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。

5、合并报表范围发生变更的内容和原因：

报告期内，公司财务报表合并范围未发生重大变化。

(七) 合并会计报表附注

注释 1. 货币资金

单位：元

项目	期末数		期初数	
	折算率	人民币金额	折算率	人民币金额
现金：	/	183,939.59	/	311,105.63
人民币	1.0000	183,939.59	1.0000	311,105.63
银行存款：	/	154,630,748.46	/	229,929,870.60
人民币	1.0000	154,630,748.46	1.0000	229,929,870.60
合计	/	154,814,688.05	/	230,240,976.23

(1) 期末公司为业主购房提供的购房按揭贷款保证金 6,558,312.79 元，在使用前需要征得银行同意外，期末无抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外有潜在回收风险的款项。

(2) 期末数较期初数减少 75,426,288.18 元，下降 32.76%，主要是由于购买土地及工程开发支出增加。

注释 2. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

类别	2008.12.31			2007.12.31		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	11,582,576.00	41.62	---	3,229,545.00	36.64	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	16,244,787.00	58.38	66,086.10	5,585,155.10	63.36	---
合计	27,827,363.00	100.00	66,086.10	8,814,700.10	100.00	---
前5名合计金额	8,181,021.00	29.40	---	3,229,545.00	36.64	---
关联方占用应收款金额	---	---	---	---	---	---

1、应收账款期末比期初增加 19,012,662.90 元,增长 215.69%,主要是期末公积金及按揭贷款下放时间差所致。

2、单项金额重大的应收账款具体情况如下:

应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上虞市舜华真空涂装有限公司	2,220,529.00		0	购房款账龄 1 年以内
高宝萍	1,807,540.00		0	购房款账龄 1 年以内
王震	1,580,000.00		0	购房款账龄 1 年以内
黄晓燕	1,339,778.00		0	购房款账龄 1 年以内
朱小兰	1,233,174.00		0	购房款账龄 1 年以内
蒋芸	1,201,555.00		0	购房款账龄 1 年以内
张坚	1,200,000.00		0	购房款账龄 1 年以内
沈小英	1,000,000.00		0	购房款账龄 1 年以内
合计	11,582,576.00		/	/

3、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,为按账龄分三年以上的款项。

4、期末应收账款中前五名欠款单位所欠款项为:

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例 (%)
上虞市舜华真空涂装有限公司	无关联	2,220,529.00	2008 年	7.98
高宝萍	无关联	1,807,540.00	2008 年	6.50
王震	无关联	1,580,000.00	2008 年	5.68
黄晓燕	无关联	1,339,778.00	2008 年	4.81
朱小兰	无关联	1,233,174.00	2008 年	4.43
合计	/	8,181,021.00	/	29.40

5、本公司无持股 5%以上股东欠款。

(2) 应收账款按账龄结构列示如下:

账 龄	2008.12.31			2007.12.31		
	金 额	占总额比例	坏账准备	金 额	占总额比	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	27,166,502.00	97.63	---	8,814,700.10	100.00	---
一年以上至二年以内(含二年)	660,861.00	2.37	66,086.10	---	---	---
合 计	27,827,363.00	100.00	66,086.10	8,814,700.10	100.00	-

坏账准备的计提比例见附注 4。

1. 本公司期末余额无持股 5%以上股东欠款。
2. 本公司无三年以上应收账款未提坏账准备情况。

注释 3. 预付账款

1、预付账款账龄

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	6,457,067.06	68.49	13,463,827.68	47.13
一至二年	2,970,384.48	31.51	14,992,000.00	52.48
二至三年			110,000.00	0.39
合计	9,427,451.54	100	28,565,827.68	100

2、期末余额中无持有 5%（含 5%）以上股份股东单位欠款。

3、占预付账款 10%以上的项目的具体内容如下：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
上虞市舜兴电力有限公司	无关联	3,210,330.00	2008 年	工程款
绍兴大明建设有限公司	无关联	1,271,083.00	2007 年	工程款
福建省泉州远泰幕墙装饰工程有限公司	无关联	950,000.00	2008 年	工程款
合计	/	5,431,413.00	/	/

4、一年以上账龄的预付账款未收回原因是预付账款的业务内容尚未结算。

5、 预付账款前五名列示如下：

单位名称	2008.12.31	比例
上虞市舜兴电力有限公司	3,210,330.00	34.05%
绍兴大明建设有限公司	1,271,083.00	13.48%
福建省泉州远泰幕墙装饰工程有限公司	950,000.00	10.08%
绍兴水联供水服务公司	822,265.00	8.72%
湖北省电力公司武汉供电公司	638,200.00	6.77%
合计	6,891,878.00	73.10%

5. 期末比期初余额减少 19,138,376.14 元，下降 67%，主要原因是结转了预付的电费。

注释 4. 其他应收款

(1) 其他应收款按金额大小及风险程度列示如下：

类别	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	282, 534, 330. 73	89. 91	209, 629, 395. 29	296, 363, 708. 01	92. 55	203, 803, 708. 01
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	2, 958, 356. 50	0. 94	1, 860, 778. 25	5, 024, 920. 00	1. 57	5, 024, 920. 00
三、其他不重大	28, 746, 371. 24	9. 15	685, 730. 62	18, 814, 974. 53	5. 88	1, 913, 761. 05
合计	314, 239, 058. 47	100. 00	212, 175, 904. 16	320, 203, 602. 54	100	210, 742, 389. 06
前5名合计金额	259, 292, 574. 73	82. 51	203, 803, 708. 01	301, 388, 628. 01	94. 12	208, 828, 628. 01
关联方占用应收款金额	---	---	---	---	---	---

1、单项金额重大的其他应收款具体情况如下：

其他应收款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上虞绿地房地产开发有限公司	203, 803, 708. 01	203, 803, 708. 01	100	收购前已做坏帐
上虞东旭贸易有限公司	18, 000, 000. 00			借款
上虞市国土资源局	17, 560, 000. 00			保证金
浙江绿都建设集团有限公司	13, 098, 866. 72			往来款
嵊州市政府	6, 830, 000. 00			政府补贴
王列东*	6, 332, 704. 00	271, 163. 50	0\10	代垫工程款
上虞市震旦新合纤有限公司	5, 024, 920. 00	5, 024, 920. 00	100	收购前已做坏帐
申银万国证券股份有限公司	3, 000, 000. 00			财务顾问费
浙江五洲建设投资公司	3, 000, 000. 00			往来款
代收物业维修专项资金*	1, 862, 446. 70	86. 29	0\10	代收款
丁建平*	1, 549, 589. 90	139, 267. 49	0\10	代付按揭款
管道燃气*	1, 368, 260. 00	290, 250. 00	0\30	代收款
姚一峰*	1, 103, 835. 40	100, 000. 00	0\10	个人借款
合计	282, 534, 330. 73	209, 629, 395. 29	/	/

*按账龄计提。

3、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项，确定该组合的依据为按账龄分三年以上。

4、期末其他应收款中前五名欠款单位所欠款项为：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
上虞绿地房地产开发有限公司	无关联	203,803,708.01	2007 年	64.85
上虞东旭贸易有限公司	无关联	18,000,000.00	2008 年	5.73
上虞市国土资源局	无关联	17,560,000.00	2005 年/2007 年	5.59
浙江绿都建设集团有限公司	无关联	13,098,866.72	2008 年	4.17
嵊州市政府	无关联	6,830,000.00	2008 年	2.17
合计	/	259,292,574.73	/	82.51

5、本公司无持股 5%以上股东欠款。

6、申银万国证券股份有限公司 2008 年为本公司非公开发行股票提供财务顾问服务，根据双方签订的财务顾问协议，本公司已预付 300 万元，2008 年本公司非公开发行股票得到中国证监会的审批通过，但由于市场原因，未成功发行。2008 年 12 月本公司与其签订补充协议，申银万国证券股份有限公司同意就本公司 2009 年资本市场融资或引入战略投资者事宜再度合作，2008 年已预付的 300 万元财务顾问费作为再次合作收取的承销费或财务顾问费的一部分予以扣减。

(2) 其他应收款按账龄结构列示如下：

账 龄	2008.12.31			2007.12.31		
	金 额	占总额比例	坏账准备	金 额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	73,983,863.33	23.54	---	291,313,495.24	90.97	208,828,628.01
一年以上至二年以内(含二年)	225,318,454.43	71.70	209,721,610.65	5,252,595.70	1.64	525,259.57
二年以上至三年以内(含三年)	1,978,384.21	0.63	593,515.26	22,162,071.60	6.92	648,621.48
三年以上至四年以内(含四年)	11,691,156.50	3.72	845,578.25	1,468,240.00	0.46	734,120.00
四年以上至五年以内(含五年)	1,260,000.00	0.40	1,008,000.00	7,200.00	0.01	5,760.00
五年以上	7,200.00	0.01	7,200.00	---	---	---
合 计	314,239,058.47	100.00	212,175,904.16	320,203,602.54	100.00	210,742,389.06

坏账准备的计提比例见附注 4。

- 1、本公司期末余额无持股 5%以上股东欠款。
- 2、本公司无三年以上其他应收款未提坏账准备情况。
- 3、本公司三年以上其他应收款是保证金、押金、个人借款等。

4、1 到 2 年以内的其他应收款中有上虞绿地房地产开发有限公司 203,803,708.01 元、上虞市震旦新合纤有限公司 5,024,920.00 元是收购前已全额计提坏账准备的；有国土资源局 7,560,000.00 元的履约保证金不计提坏账准备；3 到 4 年以内的其他应收款中有国土资源局 10,000,000.00 元的履约保证金不计提坏账准备。

其他应收款公司数：

(1) 其他应收款按金额大小及风险程度列示如下：

类别	2008.12.31			2007.12.31		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	9,131,542.48	82.09	---	91,204,525.12	97.56	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	1,422,656.50	12.79	1,020,178.25	---	---	---
三、其他不重大	569,238.62	5.12	67,864.78	2,278,684.89	2.44	804,561.11
合计	11,123,437.60	100.00	1,088,043.03	93,483,210.01	100.00	804,561.11
前 5 名合计金额	10,131,542.50	91.09	800,000.00	92,704,533.12	99.16	---
关联方占用应收款金额	3,131,642.50	28.15	---	91,204,525.12	97.56	---

1、期末余额较期初余额减少 82,359,772.41 元，下降 88.10%，主要是收回与天香华庭的往来款。

2、单项金额重大的其他应收款具体情况如下：

欠款单位名称	金额	坏账金额	计提比例	欠款原因
宁波信和	3,131,542.50	---	0%	往来款
申银万国证券股份有限公司	3,000,000.00	---	0%	财务顾问费
浙江五洲建设投资有限公司	3,000,000.00	---	0%	往来款
合计	9,131,542.50	---		

3、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项，确定该组合的依据为按账龄分三年以上。

4、期末其他应收款中前五名欠款单位所欠款项为：

欠款单位名称	与本公司关系	金 额	年限	比例
宁波信和	子公司	3,131,542.50	2007 年、2008 年	28.15%
申银万国证券股份有限公司	无关联	3,000,000.00	2008 年	26.97%
浙江五洲建设投资有限公司	无关联	3,000,000.00	2008 年	26.97%
郭小雄	无关联	500,000.00	2004 年	4.50%
张坚	无关联	500,000.00	2004 年	4.50%
合计		10,131,542.50		91.09%

5、本公司无持股 5%以上股东欠款。

6、应收关联方款项情况

欠款单位名称	与本公司关系	金 额	比例
宁波信和	子公司	3,131,542.50	28.15%
天香西园	子公司	100.00	0.00%
合计		3,131,642.50	28.15%

(2) 其他应收款按账龄结构列示如下：

账 龄	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	金 额	占总额比例	坏账准备	金 额	占总额比	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	6,727,517.40	60.48	---	91,355,598.91	97.72	---
一年以上至二年以 内(含二年)	2,768,309.10	24.89	6,378.40	398,111.10	0.43	39,811.11
二年以上至三年以 内(含三年)	204,954.60	1.84	61,486.38	500,000.00	0.53	150,000.00
三年以上至四年以 内(含四年)	393,156.50	3.53	196,578.25	1,229,500.00	1.32	614,750.00
四年以上至五年以 内(含五年)	1,029,500.00	9.26	823,600.00	---	---	---
五年以上	---	---	---	---	---	---
合 计	11,123,437.60	100.00	1,088,043.03	93,483,210.01	100.00	804,561.11

坏账准备的计提比例见附注 4。

1. 本公司期末余额无持股 5%以上股东欠款。

2. 本公司无三年以上其他应收款未提坏账准备情况。

3. 本公司三年以上其他应收款是个人借款和押金。

注释 5. 存货及存货跌价准备

(1) 明细列示如下：

类别	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	---	---	---	---	---	---
原材料	67,520.00	---	67,520.00	67,520.00	---	67,520.00
在产品	---	---	---	---	---	---
低值易耗品	75,837.17	---	75,837.17	75,837.17	---	75,837.17
开发成本	1,207,644,340.28	---	1,207,644,340.28	1,338,954,475.98	---	1,338,954,475.98
开发产品	271,215,148.58	---	271,215,148.58	91,498,149.87	---	91,498,149.87
合计	1,479,002,846.03	---	1,479,002,846.03	1,430,595,983.02	---	1,430,595,983.02
其中：借款费用 资本化金额	85,873,982.81	---	85,873,982.81	84,098,397.06	---	84,098,397.06

1. 存货的抵押情况见附注 13。

2. 借款资本化金额为房地产开发项目完工前借款发生的利息，见注释 5(4) 资本化利息。

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	竣工(预计)时间	预计投资额(万元)	2008. 12. 31	2007. 12. 31
上虞工业厂房	2006 年 04 月	2007 年 10 月	1500.00	---	4,103,893.37
金湖湾	2006 年 08 月	2010 年 12 月	104,897.00	286,036,129.71	461,625,184.69
清雅园	2006 年 05 月	2007 年 11 月	8,363.54.00	4,198,524.45	3,768,980.85
	2009 年 06 月	2010 年 06 月		---	---
山水绿都	2004 年 03 月	2006 年 10 月	48,823.54	---	---
宁波信和*	---	---	85,691.70	268,318,792.32	267,451,231.69
剑桥春天	2004 年 03 月	2009 年 12 月	54,262.46	55,793,111.74	68,233,756.52
五洲世纪城	2007 年 10 月	2017 年 12 月	31,7484.00	181,697,569.05	166,668,240.29
天香华庭	2005 年 10 月	2011 年 12 月	144,000.00	411,190,213.01	367,103,188.57
长春卧龙地产	---	---	---	160,000.00	---
清远凤凰山	---	---	---	250,000.00	---
合计				1,207,644,340.28	1,338,954,475.98

*宁波市政府对宁波信和地块所在区域整体规划调整，尚无法进行开发，存在政府以土地置换或现金方式对其进行补偿的可能。

(3) 开发产品

项目名称	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
望江楼	125,327.00	---	---	125,327.00
中医院商住楼	321,862.00	---	---	321,862.00
卧龙花园一期	90,700.00	---	---	90,700.00
卧龙花园二期	139,904.00	---	---	139,904.00
流星花园一期	104,583.09	---	---	104,583.09
工业厂房	9,891,017.54	8,445,682.13	9,548,158.70	8,788,540.97
清雅园	7,104,857.90	466,228.20	7,571,086.10	---
天香华庭	---	296,037,118.21	213,229,398.31	82,807,719.90
山水绿都	73,719,898.34	17,114,778.50	32,103,673.15	58,731,003.69
剑桥春天	---	63,511,577.40	31,006,062.06	32,505,515.34
金湖湾	---	323,687,987.27	236,087,994.68	87,599,992.59
合 计	91,498,149.87	709,263,371.71	529,546,373.00	271,215,148.58

(4) 资本化利息

项目名称	2007. 12. 31	本期增加	本期减少	2008. 12. 31
金湖湾	22,359,827.71	7,005,558.35	8,018,678.29	21,346,707.77
山水绿都	5,548,853.34	---	4,049,895.38	1,498,957.96
宁波信和	43,570,698.45	---	---	43,570,698.45
天香华庭	5,278,707.50	15,251,673.75	11,874,760.54	8,655,620.71
剑桥春天	5,980,310.06	4,604,685.42	1,057,614.58	9,527,380.90
清雅园	1,360,000.00	79,148.60	164,531.58	1,274,617.02
合 计	84,098,397.06	26,941,066.12	25,165,480.37	85,873,982.81

(5) 存货跌价准备

期末存货以房地产开发产品为主,由于该等产品不存在减值迹象,本期未计提减值准备。

注释 6. 其他流动资产

类别	2008. 12. 31	2007. 12. 31	备注
营业税	7, 134, 550. 25	27, 286, 268. 13	按预收售楼款预征税金
城建税	467, 789. 63	1, 738, 733. 76	按预收售楼款预征税金
教育费附加	245, 665. 41	1, 024, 382. 01	按预收售楼款预征税金
水利建设费	106, 690. 30	489, 230. 29	按预收售楼款预征税金
地方教育基金	111, 062. 12	339, 931. 39	按预收售楼款预征税金
土地增值税	5, 000, 755. 00	7, 837, 599. 12	按预收售楼款预征税金
平抑副食品价格基金	36, 000. 70	56, 495. 07	按预收售楼款预征税金
所得税	5, 365, 584. 06	22, 319, 597. 30	按预收售楼款预征税金
堤防工程修建维护管理	36, 000. 70	56, 495. 07	按预收售楼款预征税金
合 计	18, 504, 098. 17	61, 148, 732. 14	

- 1、形成原因主要是按房地产预收房款的规定比例预计与结转收入为基数计算的差异。
- 2、期末较期初减少 42, 644, 633. 97 元，下降 69. 74%，原因为期末预收房款余额减少。

注释 7. 长期股权投资

明细列示如下：

项 目	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	---	---	---	---	---	---
其中：对子公司投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	---	---	---	---	---	---
合 计	---	---	---	---	---	---

长期投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项 目	2008. 12. 31			2007. 12. 31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	895, 774, 551. 89	---	895, 774, 551. 89	770, 828, 551. 89	---	770, 828, 551. 89
其中：对子公司投资	895, 774, 551. 89	---	895, 774, 551. 89	770, 828, 551. 89	---	770, 828, 551. 89
其他股权投资	---	---	---	---	---	---
合 计	895, 774, 551. 89	---	895, 774, 551. 89	770, 828, 551. 89	---	770, 828, 551. 89

(2) 长期股权投资

a. 成本法核算

被投资单 位名称	核算方 法	初始投资成本	2007. 12. 31	本期增减	2008. 12. 31	在被投资 单位持股 比例	在被投资 单位表决 权比例	减值准 备	分得 现金 红利额
武汉卧龙	成本法	5, 000, 000. 00	94, 296, 100. 00	5, 022, 000. 00	99, 318, 100. 00	100%	100%	---	---
宁波信和	成本法	112, 355, 000. 00	145, 115, 173. 33	---	145, 115, 173. 33	68. 50%	68. 50%	---	---
卧龙物业	成本法	300, 000. 00	2, 100, 000. 00	---	2, 100, 000. 00	70%	70%	---	---
绍兴卧龙	成本法	9, 000, 000. 00	95, 000, 000. 00	---	95, 000, 000. 00	95%	95%	---	---
嵊州卧龙	成本法	66, 600, 000. 00	171, 375, 766. 56	---	171, 375, 766. 56	100%	100%	---	---
银川卧龙	成本法	9, 000, 000. 00	10, 000, 000. 00	---	10, 000, 000. 00	100%	100%	---	---
清远五洲	成本法	50, 000, 000. 00	50, 000, 000. 00	70, 000, 000. 00	120, 000, 000. 00	50. 10%	50. 10%	---	---
天香华庭	成本法	202, 941, 512. 00	202, 941, 512. 00	---	202, 941, 512. 00	69. 84%	69. 84%	---	---
天香西园	成本法	49, 924, 000. 00	---	49, 924, 000. 00	49, 924, 000. 00	38. 4031%	71. 4031%	---	---
合 计		505, 120, 512. 00	770, 828, 551. 89	124, 946, 000. 00	895, 774, 551. 89			---	---

1. 上述长期投资截止 2008 年 12 月 31 日不存在可收回金额低于账面价值的情形，故未计提减值准备。

2. 本公司的投资变现及投资收益收回没有重大限制。

注释 8. 投资性房地产

采用公允价值模式后续计量投资性房地产：

项目	2007. 12. 31	本期增加额	本期减少额	2008. 12. 31
一、原价	5, 731, 735. 41	---	---	5, 731, 735. 41
1. 房屋、建筑物	5, 731, 735. 41	---	---	5, 731, 735. 41
2. 土地使用权	---	---	---	--
二、公允价值变动	199, 914. 59	59, 226. 00	---	259, 140. 59
1. 房屋、建筑物	199, 914. 59	59, 226. 00	---	259, 140. 59
2. 土地使用权	---	---	---	---
三、投资性房地产账面价值合计	5, 931, 650. 00	59, 226. 00	---	5, 990, 876. 00
1. 房屋、建筑物	5, 931, 650. 00	59, 226. 00	---	5, 990, 876. 00
2. 土地使用权	---	---	---	---

根据上虞市天马资产评估事务所虞天马单评字（2008）第 1388 号评估报告，投资性房地产公允价值比期初增加了 59, 226. 00 元。

注释 9. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计：	6, 124, 245. 85	1, 952, 095. 56	385, 631. 00	7, 690, 710. 41
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
通用设备	1, 289, 093. 75	1, 539, 706. 96	201, 319. 00	2, 627, 481. 71
专用设备	260, 592. 00		184, 312. 00	76, 280. 00
运输设备	4, 174, 002. 10	347, 533. 00		4, 521, 535. 10
其他设备	400, 558. 00	64, 855. 60		465, 413. 60
二、累计折旧合计：	1, 603, 700. 63	856, 570. 86	124, 418. 72	2, 335, 852. 77
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				

通用设备	369,402.75	331,012.20	63,070.57	637,344.38
专用设备	66,656.95	2,654.40	61,348.15	7,963.20
运输设备	829,835.23	475,698.93		1,305,534.16
其他设备	337,805.70	47,205.33		385,011.03
三、固定资产净值合计	4,520,545.22	1,095,524.70	261,212.28	5,354,857.64
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
通用设备	919,691.00	1,208,694.76	138,248.43	1,990,137.33
专用设备	193,935.05	-2,654.40	122,963.85	68,316.80
运输设备	3,344,166.87	-128,165.93		3,216,000.94
其他设备	62,752.30	17,650.27		80,402.57
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产净额合计	4,520,545.22	1,095,524.70	261,212.28	5,354,857.64
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
通用设备	919,691.00	1,208,694.76	138,248.43	1,990,137.33
专用设备	193,935.05	-2,654.40	122,963.85	68,316.80
运输设备	3,344,166.87	-128,165.93		3,216,000.94
其他设备	62,752.30	17,650.27		80,402.57

本期折旧额 856,570.86 元。

1. 期末固定资产未出现可变现净值低于账面成本的情形，因此未计提减值准备。
2. 本期固定资产中从在建工程转入 221,160.00 元。
3. 本期固定资产中未有资产用于抵押或担保。

注释 10. 在建工程

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面净额	账面余额	跌价准备	账面净额
在建工程				51,840.00		51,840.00

(1) 在建工程项目变动情况:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	工程投入占预算比例 (%)	工程进度	资金来源	期末数
新大楼档案密集架	172,800.00	51,840.00	169,320.00	221,160.00	127.99	100%	自筹	
合计	172,800.00	51,840.00	169,320.00	221,160.00	/	/	/	

本期末较期初减少 51,840.00 元, 下降 100%, 原因为建成固定资产转出。

注释 11. 无形资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	165,000.00			165,000.00
明源销售软件	165,000.00			165,000.00
二、累计摊销合计				
明源销售软件				
三、无形资产净值合计				
明源销售软件				
四、减值准备合计				
明源销售软件				
五、无形资产净额合计	165,000.00			165,000.00
明源销售软件	165,000.00			165,000.00

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。

注释 12. 商誉

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
宁波信和	124,704,091.33	124,704,091.33
嵊州卧龙	22,282,020.82	34,440,170.49
天香华庭	101,094,788.60	118,753,257.98
合计	248,080,900.75	277,897,519.80

本期减少数是根据已售面积占项目总可售面积的比例分摊。

注释 13. 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
人才引进费	300,000.00	100,000.00	---	60,000.00	260,000.00	40,000.00	8个月
合计	300,000.00	100,000.00	---	60,000.00	260,000.00	40,000.00	

注释 14. 递延所得税资产

项目	2008.12.31	2007.12.31	内 容
坏帐准备	53,060,077.57	54,244,792.88	因税法允许税前列支的坏账与坏账准备的账面差异所致
可弥补亏损	3,840,752.87	---	因税法允许税前列支的亏损与账面的差异所致
开办费	672,986.04	---	因税法允许税前列支的开办费与账面的差异所致
合计	57,573,816.48	54,244,792.88	

引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异金额:

单位: 元 币种: 人民币

项目	暂时性差异金额
坏帐准备	212,241,990.26
可弥补亏损	15,363,011.48
开办费	2,691,944.16
合计	230,296,945.90

注释 15. 短期借款

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
信用借款	70,000,000.00	
合计	70,000,000.00	

卧龙控股为本公司提供担保, 取得杭州工商信托股份有限公司借款 7,000 万元, 其中 2,000.00 万元借款期限自 2008 年 8 月 18 日到 2009 年 8 月 18 日, 2,500.00 万元借款期限自 2008 年 10 月 23 日到 2009 年 7 月 28 日, 2,500.00 万元借款期限自 2008 年 10 月 24 日到 2009 年 7 月 28 日。借款年利率 15%。

注释 16. 应付账款

帐龄	2008. 12. 31		2007. 12. 31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	84,245,829.57	70.61	92,894,456.23	98.34
一年以上至两年以内	34,653,067.53	29.04	1,408,443.74	1.49
二年以上至三年以内	377,782.00	0.32	164,768.66	0.17
三年以上者	34,255.35	0.03	---	---
合计	119,310,934.45	100.00	94,467,668.63	100.00

1. 本公司不存在欠持有 5%以上（含 5%）表决权股东的款项。
2. 账龄超过两年的大额应付款主要未到期的质量保证金。
3. 期末余额占应付账款总额较大的项目明细内容如下：

类别	金额	欠款时间	欠款原因
预提工程款	108,264,361.98	2007年到2008年	按工程进度预估的工程款
清远市土地交易中心	3,167,712.64	2008年	土地款
五洋建设集团股份有限公司	2,091,700.00	2008年	按合同付款
绍兴大明电力建设有限公司	1,550,000.00	2008年	按合同付款
沈阳三洋电梯有限公司浙江分公司	1,373,400.00	2008年	按合同付款
银川第三建筑公司	1,325,000.00	2007年到2008年	按合同付款
合计	117,772,174.62		

注释 17. 预收账款

账龄	2008. 12. 31		2007. 12. 31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	138,165,037.99	96.83	525,030,085.56	100.00
一年至二年以内	4,525,967.00	3.17	---	---
合计	142,691,004.99	100.00	525,030,085.56	100.00

其中：预收账款明细列示如下：

项目名称	2008. 12. 31	2007. 12. 31
清雅园小区	---	625,585.30
剑桥春天	36,000,695.70	56,495,074.47

山水绿都	1,421,590.29	12,007,634.29
天香华庭	31,628,893.00	172,465,467.00
金湖湾	73,639,826.00	283,436,324.50
合计	142,691,004.99	525,030,085.56

期末余额比期初余额减少 382,339,080.57 元，下降 72.82%，主要原因是天香华庭绍兴金湖湾部分楼栋建成结转收入。

注释 18. 应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	584,522.90	11,456,614.45	11,507,305.02	533,832.33
二、职工福利费		903,586.64	903,586.64	
三、社会保险费	-9,187.88	361,086.37	351,898.49	
四、住房公积金	-2,200.00	136,158.00	133,958.00	
五、其他				
工会经费和职工教育经费	75,006.26	32,678.90	6,127.04	101,558.12
合计	648,141.28	12,890,124.36	12,902,875.19	635,390.45

注释 19. 应交税费

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	2,349,149.95	11,037,036.73	见附注 5
所得税	94,575,772.02	108,858,426.85	见附注 5
个人所得税	117,731.92	25,530.05	
城建税	181,896.39	677,361.74	见附注 5
土地增值税	2,521,048.88	5,727,723.70	见附注 5
土地使用税	311,238.75	156,875.54	
印花税	3,991.31	-876.82	
教育费附加	-306,734.95	-140,063.55	见附注 5
水利基金	59,657.30	114,781.15	见附注 5
地方教育发展费	38,936.57	110,246.81	见附注 5
平抑基金	8,609.64	47,731.39	见附注 5
房产税		47,731.39	
车船税		63.00	
合计	99,861,297.78	126,662,567.98	/

注释 20. 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
卧龙控股集团有限公司	31,682,700.00	31,682,700.00

浙江星鹏铜材集团有限公司	1,500,000.00	
范志龙	493,200.00	1,033,200.00
王彩萍	331,750.00	691,750.00
王希全	161,450.00	341,450.00
杜秋龙	161,450.00	341,450.00
郭晓雄	161,450.00	341,450.00
谢俊虎	161,450.00	341,450.00
王建乔	7,400.88	469,000.44
滕百欣	1,900.00	181,900.00
邱跃	10,308.44	451,654.22
陈永苗	8,564.12	436,682.06
合计	34,681,623.44	36,312,686.72

注释 21. 其他应付款

帐龄	2008.12.31		2007.12.31	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	73,992,217.80	17.22	179,594,288.67	38.82
一年以上至二年以内	72,577,903.90	16.88	60,709,313.23	13.12
二年以上至三年以内	49,892,117.39	11.60	21,242,341.63	4.59
三年以上	233,347,624.04	54.30	201,131,732.79	43.47
合计	429,809,863.13	100.00	462,677,676.32	100.00

占其他应付款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质
卧龙控股	243,394,023.04	借款和代付费用款
浙江亚厦房产集团有限公司	60,500,000.00	往来款
合计	303,894,023.04	

注释 22. 一年内到期的长期负债

一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	90,000,000.00	145,000,000.00
合计	90,000,000.00	145,000,000.00

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末数			期初数		
			利率 (%)	币种	本币金额	利率 (%)	币种	本币金额
中国农业银行武汉市江南支行	2006年3月30日	2008年3月23日		人民币		6.336	人民币	25,000,000.00
上虞农村合作银行梁湖支行	2007年7月25日	2008年11月10日		人民币		7.20	人民币	50,000,000.00
上虞农村合作银行梁湖支行	2007年7月25日	2009年7月1日	8.0748	人民币	50,000,000.00		人民币	
中国银行宁夏区分行	2006年12月27日	2008年12月26日		人民币		7.56	人民币	10,000,000.00
中国工商银行绍兴市城东支行	2006年6月23日	2008年6月20日		人民币		6.63	人民币	20,000,000.00
中国工商银行绍兴市城东支行	2006年8月3日	2008年7月21日		人民币		6.63	人民币	40,000,000.00
中国工商银行绍兴市城东支行	2006年8月3日	2009年7月20日	6.63	人民币	40,000,000.00	6.63	人民币	
合计	/	/	/	/	90,000,000.00	/	/	145,000,000.00

1、有关期末资产抵押借款情况详见附注 13。

2、期末余额比期初余额减少 55,000,000.00 元，下降 37.93%，主要原因为本期偿还了部分一年内到期的长期借款。

注释 23. 长期借款

长期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	360,000,000.00	250,000,000.00
合计	360,000,000.00	250,000,000.00

1. 有关期末资产抵押借款情况详见附注 13。

2. 本期增加 110,000,000.00 元，增长比例为 44%，原因是工程规模扩大，增加借款。

3. 借款期限及利率情况：

*1 向中国工商银行股份有限公司新建支行借款 10,000 万元，利率 7.20%，其中 5000 万元借款期限 2007 年 8 月 28 日至 2010 年 7 月 15 日；5000 万元借款期限 2007 年 8 月 28 日至 2010 年 8 月 10 日；

*2 向中国工商银行股份有限公司新建支行借款 5,000 万元, 利率 7.56%, 借款期限 2008 年 2 月 29 日-2010 年 4 月 15 日;

*3 向中国工商银行股份有限公司新建支行借款 1,000 万元, 利率 8.3160%, 借款期限 2008 年 4 月 11 日-2010 年 1 月 15 日;

*4 向中国银行股份有限公司上虞分行借款 2,000 万元, 利率 6.8175%, 借款期限 2008 年 11 月 25 日-2010 年 9 月 26 日;

*5 向中国银行股份有限公司上虞分行借款 2,000 万元, 利率 6.8175%, 借款期限 2008 年 10 月 30 日-2010 年 9 月 26 日;

*6 向中国工商银行股份有限公司上虞支行借款 4,000 万元, 利率 5.67%, 借款期限 2008 年 12 月 2 日-2010 年 1 月 15 日;

*7 向中国工商银行绍兴市城东支行借款 5,000 万元, 利率 6.75%, 借款期限 2007 年 7 月 6 日-2010 年 4 月 10 日;

*8 向中国工商银行绍兴市城东支行借款 7,000 万元, 利率 6.75%, 借款期限 2007 年 6 月 14 日-2010 年 5 月 10 日。

注释 24. 递延所得税负债

(1) 明细情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	27,483,430.46	29,925,899.91
根据公允价值变动调整投资性房地产	64,785.15	
合计	27,548,215.61	29,925,899.91

(2) 引起暂时性差异的负债项目对应的暂时性差异金额

单位: 元 币种: 人民币

项目	暂时性差异金额
按公允价值调整非同一控制子公司存货价值	109,933,721.84
根据公允价值变动调整投资性房地产	259,140.60
合计	110,192,862.44

根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定, 企业合并形成母子公司关系的, 母公司应当编制购买日的合并资产负债表, 因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债应当以公允价值列示。天香华庭及清远五洲的存货在合并报表中按公允价值列示, 与账面成本形成差异, 故确认为递延所得税负债。

注释 25. 股本

项目	2007. 12. 31		本期变动增（减）				2008. 12. 31		
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	期末数	比例
一、有限售条件股份	223, 408, 725	67. 70				(13, 358, 473)	(13, 358, 473)	210, 050, 252	63. 65
1、国家持股	2, 230, 333	0. 68				(88, 109)	(88, 109)	2, 142, 224	0. 65
2、国有法人持股								-	
3、其他内资持股	221, 178, 392	67. 02				(13, 270, 364)	(13, 270, 364)	207, 908, 028	63. 00
其中：								-	
境内非国有法人持股	221, 178, 392	67. 02				(13, 270, 364)	(13, 270, 364)	207, 908, 028	63. 00
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、无限售条件股份	106, 591, 275	32. 30				13, 358, 473	13, 358, 473	119, 949, 748	36. 35
1、人民币普通股	106, 591, 275	32. 30				13, 358, 473	13, 358, 473	119, 949, 748	36. 35
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	330, 000, 000	100. 00				-	-	330, 000, 000	100. 00

2008 年7 月31 日，本公司非公开发行的股份自发行之日起已满12个月，根据《上市公司证券发行管理办法》的有关规定，公司非公开发行的有限售条件流通股解除限售，上市流通。本次非公开发行的有限售条件流通股上市流通后，公司股本总额为33000万股，其中有限售条件流通股为210,050,252股，无限售条件流通股为119,949,748股。

注释 26. 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）	52, 298, 274. 71		8, 152, 560. 18	44, 145, 714. 53
其他资本公积	21, 207, 525. 31	5, 569, 914. 51	26, 777, 439. 82	
合计	73, 505, 800. 02	5, 569, 914. 51	34, 930, 000. 00	44, 145, 714. 53

本期增加数 5,569,914.51 元，原因是本期收购武汉卧龙少数股东持有的 3.87% 的股权，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第四条的规定，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自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整所有者权益（资本公积），影响到资本公积调增 5,569,914.51 元。

本期减少数 34,930,000.00 元，原因是本公司对清远五洲按同一控制下合并，由于取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值存在差额，调减资本公积 34,930,000.00 元。

注释 27. 盈余公积

项 目	2007. 12. 31	本期增(减)	2008. 12. 31
法定盈余公积	49,070,933.02	3,777,796.77	52,848,729.79
其中：法定公积金	49,070,933.02	3,777,796.77	52,848,729.79
合计	49,070,933.02	3,777,796.77	52,848,729.79

注释 28. 未分配利润

项目	2007. 12. 31	2008. 12. 31
期初未分配利润	(15,332,000.34)	(21,067,536.33)
加：本年净利润	120,109,464.07	102,433,020.38
其他转入*	(125,845,000.06)	---
减：提取盈余公积	---	3,777,796.77
应付普通股股利	---	---
期末未分配利润	(21,067,536.33)	77,587,687.28

*其他转入(125,845,000.06)元，其中：

(1)、本公司 2007 年 8 月按非同一控制企业合并天香华庭，由于非同一控制下合并不符合报表的期初数，在 2007 年期末合并时，天香华庭 2007 年 7 月 31 日未分配利润为

(214,800,555.80) 元，故调减了合并报表未分配利润(214,800,555.80)元。

(2)、对同一控制下的合并，本公司在编制比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在。因企业资产置换日为 2007 年 7 月 31 日，2006 年本公司

帐面并不存在对该等子公司的长期股权投资, 在编制比较报表时, 因合并而增加的净资产在比较报表中权益项下反映, 由于 2007 年本公司对子公司已实际投资, 2007 年 7 月 31 日公司发生重大资产置换, 增加置换入该等子公司的未分配利润 88,955,555.74 元。

注释 29. 营业收入

营业收入与营业成本明细如下:

项目	2008 年度		2007 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
商品房销售	828,781,364.10	529,336,373.00	610,663,538.18	349,121,855.67
物业管理	2,557,748.65	---	711,021.25	---
水泥收入	---	---	118,465,330.53	94,050,178.67
熟料销售	---	---	8,679,070.08	10,057,654.62
电力销售	---	---	14,275,239.32	17,191,306.55
小计	831,339,112.75	529,336,373.00	752,794,199.36	470,420,995.51
2. 其他业务收入	654,444.08	352,985.42	12,035,381.48	10,787,674.64
合计	831,993,556.83	529,689,358.42	764,829,580.84	481,208,670.15

商品房销售收入明细:

房地产项目	2008 年度	2007 年度
剑桥春天	90,421,470.50	286,341,716.00
山水绿都	28,558,310.00	152,853,242.00
天香华庭	312,651,815.00	97,900,754.00
清雅园	12,907,506.30	73,567,826.18
上虞工业厂房	11,441,680.80	---
金湖湾	372,800,581.50	---
合计	828,781,364.10	610,663,538.18

商品房销售成本明细:

房地产项目	2008 年度	2007 年度
剑桥春天	31,006,062.06	132,205,472.80

山水绿都	32,103,673.15	87,535,675.77
天香华庭	213,229,398.31	78,974,907.59
清雅园	7,571,086.10	50,405,799.51
上虞工业厂房	9,548,158.70	---
金湖湾	235,877,994.68	---
合 计	<u>529,336,373.00</u>	<u>349,121,855.67</u>

(2) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例为明细如下:

	2008年度	2007年度
销售收入前五名合计金额	<u>33,977,922.80</u>	<u>63,618,582.91</u>
占销售收入比例	<u>4.10%</u>	<u>8.32%</u>

(3) 本公司前五名客户销售收入总额占全部商品房销售收入的比例为明细如下:

客 户	2008年度	比 例
金丰人防设备有限公司	11,441,680.80	1.38%
上虞市舜华真空涂装有限公司	5,820,529.00	0.70%
陈樟桥	5,701,612.00	0.69%
陈宝华	5,622,885.00	0.68%
申屠泳铨	5,391,216.00	0.65%
合 计	<u>33,977,922.80</u>	<u>4.10%</u>

(4) 毛利率:

产品类别	2008年度	2007年度
商品房销售	36.13%	42.83%
水泥销售	---	20.61%

(5) 按收入地区分类:

地区分类	2008年度		2007年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	728,681,515.75	491,023,700.62	251,674,164.45	166,510,583.36
华中地区	90,714,534.78	31,304,571.70	286,341,716.00	132,205,472.80
华北地区	---	---	153,245,874.21	132,086,814.49
西北地区	12,907,506.30	7,571,086.10	73,567,826.18	50,405,799.50
小 计	832,303,556.83	529,899,358.42	764,829,580.84	481,208,670.15
公司内各业务 之间互相抵销	310,000.00	210,000.00	---	---
合 计	831,993,556.83	529,689,358.42	764,829,580.84	481,208,670.15

营业收入及营业成本公司数:

(1) 营业收入与营业成本明细如下:

项 目	2008 年度		2007 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入				
商品房销售	11,441,680.80	9,548,158.70	---	---
水泥收入	---	---	118,465,330.53	94,050,178.67
熟料销售	---	---	8,679,070.08	10,057,654.62
电力销售	---	---	14,275,239.32	17,191,306.55
小 计	11,441,680.80	9,548,158.70	141,419,639.93	121,299,139.84
2. 其他业务收入	361,379.80	54,475.78	11,826,234.28	10,787,674.65
合 计	11,803,060.60	9,602,634.48	153,245,874.21	132,086,814.49

本期比上年同期收入减少 141,442,813.61 元, 下降 92.30%, 主要原因是上年资产置换, 业务发生改变。

商品房销售收入明细:

房地产项目	2008 年度	2007 年度
上虞工业厂房	11,441,680.80	---
合 计	11,441,680.80	---

商品房销售成本明细：

房地产项目	2008 年度	2007 年度
上虞工业厂房	9,548,158.70	---
合 计	9,548,158.70	---

(2) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例为明细如下：

	2008年度	2007年度
销售收入前五名合计金额	11,441,680.80	63,618,582.91
占销售收入比例	100.00%	41.51%

(3) 本公司前五名客户销售收入总额占全部商品房销售收入的比例为明细如下：

客 户	2008年度	比 例
金丰人防设备有限公司	11,441,680.80	100%
合 计	11,441,680.80	100%

(4) 产品毛利率：

产品类别	2008 年度	2007 年度
商品房销售	16.55%	---
水泥收入	---	20.61%
熟料销售	---	(15.88%)
电力销售	---	(20.43%)

(5) 按收入地区分类：

地区分类	2008年度		2007年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华东地区	11,803,060.60	9,602,634.48		
华北地区	---	---	153,245,874.21	132,086,814.49
小 计	11,803,060.60	9,602,634.48	153,245,874.21	132,086,814.49
公司内各业务之间互相抵销	---	---	---	---
合 计	11,803,060.60	9,602,634.48	153,245,874.21	132,086,814.49

注释 30. 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	41,620,390.19	30,596,386.72	见附注 5
城建税	2,600,775.51	2,645,693.83	见附注 5

教育费附加	1,604,881.92	1,427,291.34	见附注 5
土地增值税	11,444,025.18	6,132,875.64	见附注 5
地方教育发展费	476,137.55	286,781.08	见附注 5
水利基金	726,203.09	493,399.05	见附注 5
房产税		39,966.00	
印花税		333.05	
合计	58,472,413.44	41,622,726.71	/

本年度较上年度增加 16,849,686.73 元，增长 40.48%，原因为结转营业税金及附加所致。

注释 31. 销售费用

项 目	2008年度	2007年度
销售费用	13,610,914.06	26,995,320.33
合计	13,610,914.06	26,995,320.33

1、本期比上年同期减少 13,384,406.27 元，下降 49.58%，主要原因是上年资产置换，导致公司的业务发生改变，公司的销售费用大幅下降。

注释 32. 管理费用

项 目	2008年度	2007年度
管理费用	27,102,767.97	45,438,579.50
合计	27,102,767.97	45,438,579.50

1、本期比上年同期减少 18,335,811.53 元，下降 40.35%，主要原因是上年资产置换，导致公司的业务发生改变，公司的管理费用大幅下降。

注释 33. 财务费用

项 目	2008年度	2007年度
利息支出	361,851.40	17,382,372.82
减:利息收入	1,285,025.83	2,300,695.29
汇兑损失	---	---
减:汇兑收益	---	---
其他	81,653.50	2,477,530.76
合计	(841,520.93)	17,559,208.29

期末较上年减少 18,400,729.22 元，下降 104.79%，主要原因为 2007 年度置换前借款利息费用化，而 2008 年借款利息资本化。

注释 34. 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	1,499,601.20	1,588,407.74
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	29,816,619.05	
十四、其他		
合计	31,316,220.25	1,588,407.74

本期较上期增加 29,727,812.51 元，增长 1,871.55%，主要原因为本期增加了商誉的摊销。

注释 35. 公允价值变动收益

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
投资性房地产	59,226.00	
合计	59,226.00	

本期较上期增加 59,226.00 元，主要原因为本期根据公允价值变动调整投资性房地产收益。见注释 8。

注释 36、投资收益：

项目	2008 年度	2007 年度
成本法核算的长期股权投资收益	---	---
权益法核算的长期股权投资收益	---	---
其它	---	---
合计	---	---

投资收益公司数

项目	2008 年度	2007 年度
成本法核算的长期股权投资收益	324,708,749.35	---
权益法核算的长期股权投资收益	---	---
其它	---	---
合计	324,708,749.35	---

(2) 按成本法核算的长期股权投资按投资单位分项列示投资收益:

被投资单位	2008 年度	2007 年度	本期比上期增减变动的原因
武汉卧龙	155,295,291.28	---	本期根据股东会决议分配
银川卧龙	9,670,192.24	---	本期根据股东会决议分配
嵊州卧龙	131,243,265.83	---	本期根据股东会决议分配
绍兴卧龙	28,500,000.00	---	本期根据股东会决议分配
合计	324,708,749.35	---	

注释 37. 营业外收支

(1) 营业外收入

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
罚款收入	6,202.70	35,730.00
政府补贴收入	304,197.00	36,000,000.00
违约金	12,000.00	35,500.00
增值税返还		6,490,145.36
其他	250,943.48	88,313.00
合计	573,343.18	42,649,688.36

1. 本期比上年同期减少 42,076,345.18 元, 下降 98.66%。主要原因是收到政府的补贴减少和增值税返还减少。

2. 政府补贴收入见附注 7。

(2) 营业外支出

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	35,131.78	515,477.28
其中: 固定资产处置损失	35,131.78	515,477.28
税收罚款及滞纳金	682,360.88	122,838.11
捐赠	834,223.00	319,792.00
赞助费	100,000.00	

其他	1,463.73	757,601.40
赔款	107,337.88	1,880.00
担保		2,987,737.50
延期费		27,499.00
补偿款	2,473,852.00	
合计	4,234,369.27	4,732,825.29

税收滞纳金主要是武汉卧龙因延期缴纳税金缴纳滞纳金。

赞助费为慰问消防官兵支出。

注释 38. 所得税

(1) 所得税

项 目	2008 年度	2007 年度
当期所得税费用	55,075,729.55	71,325,305.17
其中：当年产生的所得税费用	55,075,729.55	71,325,305.17
本期调整以前年度所得税金额	---	---
递延所得税费用	(5,706,707.90)	(4,918,089.63)
其中：当期产生的递延所得税	(3,329,023.60)	(4,918,089.63)
计税基数差额应确认递延所得税负债	(2,377,684.30)	---
本期调整以前年度递延所得税金额	---	---
税率变动的的影响	---	---
合 计	49,369,021.65	66,407,215.54

(2) 所得税费用与会计利润的关系

项 目	2008 年度	2007 年度
会计利润	169,041,603.53	188,333,531.19
加：		
1. 不可税前抵扣的费用	32,659,344.36	46,950,906.95
2. 地区或国家税率不同	---	---
3. 公司合并弥补亏损	18,414,610.12	16,852,850.25
减：		
1. 不用纳税的收入	---	36,000,000.00
2. 可抵扣的预计费用	---	---
应纳税所得额	220,115,558.01	216,137,288.39
所得税率	25%、20%	33%
应纳所得税额	55,075,729.55	71,325,305.17

法定的所得税率	25%、20%	33%
按照法定的所得税率计算的应纳所得税额	55,075,729.55	71,325,305.17
递延所得税费用	(5,706,707.90)	(4,918,089.63)
按照法定的所得税率计算的净利润	119,672,581.88	121,926,315.65

注释 39. 其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年度	2007 年度
收到的其他与经营活动有关的现金		
代收电费	---	588,600.00
装车费	---	474,798.10
其他	2,776,970.63	8,940,776.16
银行利息收入	643,670.05	1,876,467.57
财政补贴	304,197.00	36,000,000.00
卧龙控股利润补差	176,876.13	---
代收公积金	---	38,400.00
大酒店承包款	---	583,333.34
保证金	9,497,793.28	1,739,260.00
代收费用、暂收款	85,000,000.00	56,889,290.79
收回个人款	---	1,553,696.93
资产置换产生的现金增加	---	124,459,292.24
小 计	98,399,507.09	233,143,915.13
支付的其他与经营活动有关的现金		
期间费用	28,237,823.55	33,173,770.86
往来款项	55,087,216.45	391,474,078.46
归还个人借款、退还房款	18,000.00	16,786,000.00
押金、保证金、维修金支出	4,035,121.37	7,879,000.00
其他	1,082,451.19	19,111,483.71
捐赠支出	834,223.00	200,000.00
按揭款	46,598.81	50,336,200.00
小 计	89,341,434.37	518,960,533.03

注释 40. 其他与投资活动有关的现金

项目	2008 年度	2007 年度
收到的其他与投资活动有关的现金		
清远五洲合并时拥有的现金	---	37,112,002.67
天香华庭合并时拥有的现金	---	9,880,582.38
小 计	---	46,992,585.05

注释 41. 其他与筹资活动有关的现金

项目	2008 年度	2007 年度
支付的其他与筹资活动有关的现金		
丹江公司	---	100,000.00
置换对价产生的负债	---	6,565,224.51
归还担保借款及利息	---	50,553,732.50
非公开发行财务顾问费	3,000,000.00	---
小 计	3,000,000.00	57,218,957.01

注释 42. 现金及现金等价物

项 目	2008 年度	2007 年度
一、现金	154,814,688.05	230,240,976.23
其中：库存现金	183,939.59	311,105.63
可随时用于支付的银行存款	154,630,748.46	229,929,870.60
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	154,814,688.05	230,240,976.23
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

注释 43. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

基本每股收益=归属于母公司普通股股东的损益/当期外发普通股的加权平均数

稀释每股收益=(归属于母公司普通股股东的损益+与稀释潜在普通股相关的股利和利息+因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化)/(当期外发普通股的加权平均数+所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数)

附注 7. 政府补助

(1) 政府补助的种类、计入当期损益的相关金额的情况如下:

政府补助的种类	以前年度计入损益金额	2008 年度	尚需递延的金额
补贴收入	131,000,000.00	304,197.00	---
合计	131,000,000.00	304,197.00	---
占净利润比例		0.25%	

根据上虞市经济贸易局、上虞市财政局《关于兑现 07 年度第二批标准厂房政策奖励的通知》(虞经贸[2008]18 号)规定,对符合标准厂房政策规定的建设业主可进行奖励,2008 年公司收到厂房补贴 304,197.00 元。

附注 8. 现金流量表补充资料

补充资料	2008 年度	2007 年
一、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	119,672,581.88	121,926,315.65
加: 资产减值准备	31,316,220.25	1,588,407.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	856,570.86	24,106,990.03
无形资产摊销	---	3,277,814.92
长期待摊费用摊销	60,000.00	25,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	35,131.78	515,477.28
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	(59,226.00)	---
财务费用	361,851.40	19,604,569.63

补充资料	2008 年度	2007 年
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	(3,329,023.60)	(22,808,011.85)
递延所得税负债增加	(2,377,684.30)	---
存货的减少	(12,348,806.91)	(363,872,411.70)
经营性应收项目的减少	53,596,515.14	174,686,351.60
经营性应付项目的增加	(380,069,277.77)	267,731,880.54
其他	---	(108,450,307.99)
经营活动产生的现金流量净额	(192,285,147.27)	118,332,075.85
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租赁固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	154,814,688.05	230,240,976.23
减：现金的期初余额	230,240,976.23	66,555,530.46
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	(75,426,288.18)	163,685,445.77

公司现金流量表补充资料

补充资料	2008 年度	2007 年度
一、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	321,075,637.66	(4,441,930.90)
加：计提的资产减值准备	283,481.92	3,863,062.09
固定资产折旧	118,291.65	23,533,365.24
无形资产摊销	---	3,277,814.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	7,249.79	515,477.28
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动收益	(59,226.00)	---
财务费用	---	19,482,372.82
投资损失	(324,708,749.35)	---

补 充 资 料	2008 年度	2007 年度
递延所得税资产减少	(945, 436. 39)	(395, 635. 90)
递延所得税负债增加	64, 785. 15	---
存货的减少	4, 796, 369. 94	90, 739, 743. 11
经营性应收项目的减少	94, 847, 025. 41	109, 427, 795. 89
经营性应付项目的增加	(31, 233, 517. 87)	423, 159, 963. 65
其他	---	(489, 909, 701. 37)
经营活动产生的现金流量净额	64, 245, 911. 91	179, 252, 326. 83

二、不涉及现金收支的投资和筹资活动

债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租赁固定资产	---	---

三、现金及现金等价物净增加情况

现金的期末余额	640, 579. 43	37, 886, 991. 63
减：现金的期初余额	37, 886, 991. 63	5, 493, 147. 43
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	(37, 246, 412. 20)	32, 393, 844. 20

附注 9. 借款费用

(1) 资本化的借款费用金额

项目	2008 年度	2007 年度
存货	26, 941, 066. 12	23, 634, 648. 46
其中：金湖湾	7, 005, 558. 35	13, 063, 404. 66
天香华庭	15, 251, 673. 75	5, 278, 707. 50
剑桥春天	4, 604, 685. 42	3, 932, 536. 30
清雅园	79, 148. 60	1, 360, 000. 00

(2) 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率

项目	2008 年度	2007 年度
存货		
其中：金湖湾	7.80%	8.89%
天香华庭	7.50%	8.91%
剑桥春天	13.79%	7.48%
清雅园	9.25%	8.51%

附注 10. 租赁

(1) 本公司作为经营租赁出租人，租出资产的账面价值如下：

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
1. 工业厂房	5,990,876.00	5,931,650.00
合 计	5,990,876.00	5,931,650.00

附注 11. 关联方关系及其交易

(1) 本公司母公司的情况

母公司名称及组织机构代码	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
卧龙置业(14614507-7)	浙江省上虞市经济开发区舜江西路378号	房地产投资	25,853.2万元	62.85%	62.85%

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

(2) 本公司的子公司、联营企业和合营企业的相关信息见附注 3。

(3) 本公司的其他关联方的情况如下:

公司名称及组织机构代码	与本公司的关系
卧龙控股(14611370-2)	最终控制方
浙江卧龙灯塔电源有限公司(74290562-6)	同受控制
卧龙电气集团股份有限公司(14614635-2)	同受控制
浙江卧龙电工设备有限公司(74204951-6)	同受控制

(4) 关联公司交易

公司名称	项目	本期数			上期数		
		金额	占全部同类交易比例	定价政策	金额	占全部同类交易比例	定价政策
卧龙控股	接受本公司劳务	448,396.00	15.64%	合同协议	546,328.27	77.35%	根据07年财务测算表
卧龙控股	提供担保	80,000,000.00	100%	---			
卧龙控股	租赁	---	---		16,000.00	100%	合同协议价
卧龙电气集团股份有限公司	租赁	500,000.00	---	合同协议价	---	---	
卧龙电气集团股份有限公司	接受本公司劳务	1,092,320.00	38.09%	合同协议价	---	---	
浙江卧龙灯塔电源有限公司	提供或接受劳务	---	---	---	160,000.00	22.65%	根据07年财务测算表
浙江卧龙电工设备有限公司	提供资金	80,000,000.00	27.59%	合同协议价	---	---	---

①卧龙控股为本公司取得杭州工商信托股份有限公司最高额 8,000 万元贷款提供担保,截止 2008 年 12 月 31 日,本公司已取得贷款 7,000 万元。

②浙江卧龙电工设备有限公司本期提供资金 8,000 万元,截止 2008 年 12 月 31 日,本公司已归还 4,000 万元,年利率 7.47%。

③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,2008 年租赁费 50 万元。

(5) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应付款	卧龙控股	往来款	243,394,023.04	258,887,505.70
其他应付款	浙江卧龙电工设备有限公司	往来款	40,000,000.00	---
合计			283,394,023.04	258,887,505.70

(6) 本公司向关联方管理人员支付报酬:

姓名	本期数	上期数	备注
陈建成	---	---	未在本公司领取薪酬
王彩萍	---	---	未在本公司领取薪酬
王希全	---	---	未在本公司领取薪酬
陈体引	---	---	未在本公司领取薪酬
方君先	---	---	未在本公司领取薪酬
范志龙	400,000.00	360,000.00	报酬
滕百欣	264,000.00	220,000.00	报酬
杜秋龙	220,000.00	200,000.00	报酬
谢俊虎	220,000.00	200,000.00	报酬
郭晓雄	220,000.00	200,000.00	报酬
严剑民	200,000.00	160,000.00	报酬
汤海燕	108,000.00	102,000.00	报酬
合计	1,632,000.00	1,442,000.00	

附注 12. 或有事项

1. 诉讼事项: 截止 2008 年 12 月 31 日, 本公司无重大对外诉讼事项。

2. 担保事项:

(1) 截止 2008 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 64,352.26 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有关费用, 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) 天香西园为上虞富士针织有限公司提供存款质押担保, 存款金额 2700 万元, 存款时间自 2009 年 1 月 14 日起至 2009 年 3 月 25 日止。上虞富士针织有限公司用持有天香西园的 19% (股本金 2470 万元) 的股份为本次质押提供反担保 (上虞富士针织有限公司共持有天香西园 33% 的股份)。担保责任范围为存款本金、利息和实现债权的费用。

附注 13. 资产抵押说明

(1) 截止 2008 年 12 月 31 日止, 天香华庭以土地使用证号为 2005 第 02700360 号出让的土地使用权进行抵押, 对取得的浙江上虞农村合作银行梁湖支行长期借款 5,000 万元展期, 并于 2009 年 7 月 1 日到期。

(2) 截止 2008 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 02712803 号、上虞市国用(2007)第 02712805 号、上虞市国用(2007)第 02712804 号的土地使用权进行抵押, 取得中国工商银行股份有限公司新建支行长期借款 16,000 万元。

(3) 截止 2008 年 12 月 31 日止, 天香华庭以土地使用证号为上虞市国用(2008)第 02702076 号、上虞市国用(2008)第 02702077 号的土地使用权进行抵押, 取得中国银行股份有限公司上虞分行长期借款 4,000 万元。

(4) 截止 2008 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 02712803 号、上虞市国用(2007)第 02712805 号、上虞市国用(2007)第 02712804 号的土地使用权进行抵押, 取得中国工商银行股份有限公司上虞支行长期借款 4,000 万元。

(5) 截止 2008 年 12 月 31 日止, 绍兴卧龙以土地使用证号为绍市国用 2004 第 1-10901 号、绍市国用 2006 第 17626 号的土地使用权进行抵押, 取得中国工商银行绍兴市城东支行长期借款 16,000 万元。

附注 14. 承诺事项

在报告日, 未计入本公司资产负债表的承诺事项如下:

内容	涉及金额	影响	性质
应付工程款	218,356,938.83	按工程进度结算	合同
合 计	218,356,938.83		

附注 15. 资产负债表日后非调整事项

1、2009 年 1 月 12 日, 天香西园与上虞市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》, 以挂牌方式受让位于上虞经济开发区舜江路以西土地面积 55,403 平方米的宗地, 土地出让金 15,180 万元。土地款在成交之日起 12 个月内分四期缴纳, 2009 年 2 月 12 日已缴纳 3,036 万元, 2009 年 5 月 12 日前需缴纳 4,554 万元, 2009 年 9 月 12 日前需缴纳 3,036 万元, 2010 年 1 月 12 日前需缴纳 4,554 万元。

2、经公司 2009 年 3 月 3 日第四届董事会第二十七次会议审议通过，拟以 2008 年 12 月 31 日公司总股本 330,000,000 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.9 元（含税）进行分配，共计分配利润 29,700,000.00 元，剩余未分配利润转入 2009 年度。该利润分配预案尚待股东大会审议批准。

附注 16. 其他重要事项

1、2007 年 5 月 8 日，公司与浙江五洲就受让清远五洲 50.10% 的股权的事项，签订了《股权转让协议》。五洲集团持有的清远五洲 50.1% 的股权，作价 15,930 万元转让给本公司。截至 2008 年 12 月 31 日公司已支付 12,000 万元，尚未支付的股权转让款为 3,930 万元。根据协议，应于取得政府职能部门关于其余全部土地使用权的受理通知书和土地款缴纳通知书后 7 天内支付完毕。

2、如附注 4（32）会计政策和会计估计变更所述，公司原商誉的核算方法为：在非同一控制下企业合并时，支付的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。本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。由于减值测试考虑的因素较多，如折现率、营运资金可回收金额、净利润等因素较多，因此出于稳健按照当期销售面积占可售面积的比例进行摊销的方法考虑，公司 2008 年商誉的核算方法变更为：本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。对于无法准确分摊至各资产组的情况，计入其他长期资产，项目公司开工后，根据当年结转销售面积占项目公司开发项目可销售面积的比例，进行摊销。由于此项会计估计的变更，2008 年商誉摊销金额 29,816,619.05 元，按原核算方法测试的减值为 13,656,846.45 元，此项估计变更影响 2008 年度合并报表净利润减少 16,159,772.60 元。

附注 17. 非经常性损益

性质或内容	金额	
	2008 年	2007 年
1. 非流动资产处置损益		
(1) 处置长期资产收入		
其中：固定资产清理收入	---	---

性质或内容	金额	
	2008 年	2007 年
无形资产转让收益	---	---
小计	---	---
(2) 处置长期资产支出		
其中：处理固定资产净损失	35,131.78	515,477.28
股权转让损失	---	---
小计	35,131.78	515,477.28
非流动资产处置损益净额	(35,131.78)	(515,477.28)
2. 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	---
3. 计入当期损益的政府补助(与公司业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	304,197.00	36,000,000.00
4. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费(经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外)	---	---
5. 企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	---	---
6. 非货币性资产交换损益	---	---
7. 委托投资损益	---	---
8. 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	---	---
9. 债务重组损益	---	---
10. 企业重组费用	---	---
11. 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	---	---
12. 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	---	3,672,615.41
13. 与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	---	---
14. 除上述各项之外的其他营业外收支净额	---	---
(1) 营业外收入:		
其中: 罚款收入	6,202.70	35,730.00
增值税返还	---	6,490,145.36
违约金	12,000.00	35,500.00
其他	250,943.48	88,313.00

性质或内容	金额	
	2008 年	2007 年
小 计	269, 146. 18	6, 649, 688. 36
(2)减：营业外支出：		
其中：税收滞纳金	682, 360. 88	32, 879. 30
捐赠支出	834, 223. 00	319, 792. 00
赞助费	100, 000. 00	---
补偿款	2, 473, 852. 00	---
违约金	107, 337. 88	89, 958. 81
担保支出	---	2, 987, 737. 50
其他	1, 463. 73	786, 980. 40
小 计	4, 199, 237. 49	4, 217, 348. 01
营业外收支净额	(3, 930, 091. 31)	2, 432, 340. 35
15. 中国证监会认定的符合定义规定的其他非经常性损益项目	---	---
其中：2006 年度的固定资产、在建工程、无形资产等资产减值损失转回	---	---
扣除少数股东损益前非经常性损益合计	(3, 661, 026. 09)	41, 589, 478. 48
减：所得税影响金额	(1, 073, 916. 94)	1, 734, 899. 72
减：少数股东损益影响金额	(659, 703. 71)	(1, 033, 462. 63)
扣除少数股东损益后非经常性损益合计	(1, 927, 405. 44)	40, 888, 041. 39

附注 18. 净资产收益率

项目	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	2008 年	2007 年	2008 年度	2007 年
净利润	20. 30%	27. 83%	21. 89%	18. 17%
扣除非经常性损益后的净利润	20. 68%	18. 36%	22. 30%	12. 24%

附注 19. 每股收益

报告期利润	基本每股收益		稀释每股收益	
	2008 年	2007 年	2008 年	2007 年
归属于公司普通股股东的净利润	0. 31	0. 36	0. 31	0. 36
扣除非经常性损益后	0. 32	0. 24	0. 32	0. 34

归属于公司普通股股东的净利润				
----------------	--	--	--	--

项 目	2008 年	2007 年
基本每股收益和稀释每股收益计算		
（一）分子：		
税后净利润	119,672,581.87	121,926,315.65
调整：优先股股利及其它工具影响		---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	102,433,020.38	120,109,464.07
调整：		
与稀释性潜在普通股相关的股利和利息		---
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化		---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	102,433,020.38	120,109,464.07
（二）分母：		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	330,000,000.00	330,000,000.00
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数		---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	330,000,000.00	330,000,000.00
（三）每股收益		
基本每股收益	0.31	0.36
稀释每股收益	0.31	0.36

附注 20. 财务报表的批准

本公司母公司为浙江卧龙置业投资有限公司，集团最终母公司为卧龙控股集团有限公司。

本公司的财务报表已于 2009 年 3 月 3 日获得本公司董事会批准。

十二、备查文件目录

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

董事长：陈建成

卧龙地产集团股份有限公司

2009 年 3 月 3 日

十三、其他信息

(一) 注册会计师关于资金占用的专项说明

关于卧龙地产集团股份有限公司 控股股东及其关联方占用资金的情况专项说明

华德专审字[2009]90 号

卧龙地产集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据《中国注册会计师执业准则》审计了卧龙地产集团股份有限公司（“贵公司”）截止 2008 年 12 月 31 日的年度财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表和股东权益变动表及 2008 年度的公司及合并利润表、现金流量表和财务报表附注，并于 2009 年 3 月 3 日签发了华德股审字[2009]35 号标准无保留意见的审计报告。

我所作为 贵公司 2008 年度财务报表审计的注册会计师，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），就 贵公司控股股东及其关联方占用资金等的相关事项（以下简称“汇总表”）出具本专项说明（以下简称“本专项说明”）。

如实编制和对外披露该汇总表并确保其真实性、合法性及完整性是 贵公司的责任。我们对汇总表所载资料与我所审计 贵公司截至 2008 年 12 月 31 日止年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对 贵公司实施截至 2008 年 12 月 31 日止年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对汇总表所载资料执行额外的审计程序。

本专项说明仅供 贵公司向中国证监会及上海证券交易所报送 2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况使用，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

附件一：上市公司 2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

广东大华德律会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国

深圳

中国注册会计师

2009 年 3 月 3 日

卧龙地产集团股份有限公司

上市公司 2008 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

关联方名称	关联方与上市公司关系	会计报表科目	期初余额	借方发生额	贷方发生额	期末余额	已计提坏账准备金额
A	B	C	D	E	F	G	H
浙江卧龙置业投资有限公司	控股股东	其他应收款	-	-	-	-	-
卧龙控股集团有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	-	-	-	-	-
卧龙电气集团股份有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	-	-	-	-	-
陈建成	最终控制人	其他应收款	-	-	-	-	-
浙江卧龙灯塔电源有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	-	-	-	-	-
浙江卧龙电工设备有限公司	受同一实际控制人控制	其他应收款	-	-	-	-	-

关于卧龙地产集团股份有限公司 会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正的 专项说明

华德专审字[2009]91 号

卧龙地产集团股份有限公司董事会：

我所作为卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“卧龙地产”）2008 年度财务报表审计的注册会计师，业已审计了卧龙地产 2008 年度财务报表，并于 2009 年 3 月 3 日签发了华德股审字[2009]35 号会计政策标准无保留意见的审计报告。根据“上海证券交易所关于做好上市公司 2008 年年度报告工作的通知”的要求，就卧龙地产会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正的情况出具本专项说明。

如实编制和对外披露会计政策、会计估计变更和前期重大会计差错更正的情况，并确保其真实性、合法性及完整性是 贵公司的责任。我们对情况表所载资料与我所审计 贵公司截至 2008 年 12 月 31 日止年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对 贵公司实施截至 2008 年 12 月 31 日止年度财务报表审计中所执行的对会计政策、会计估计变更和前期重大会计差错更正有关的审计程序外，我们未对情况表所载资料执行额外的审计程序。

我们注意到，卧龙地产会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正的具体情况如下：

1、会计估计变更情况

关于变更商誉的核算方法，考虑到由于减值测试考虑的因素较多，如折现率、未来房地产销售价格、净利润等因素，因此出于稳健按照当期销售面积占可售面积的比例进行摊销的方法由于可售面积考虑摊销，故进行了会计估计的变更。

变更前:

在非同一控制下企业合并时,支付的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。

本公司于期末,将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试,计提的减值准备计入当期损益,减值准备一经计提,在以后的会计期间不转回。

变更后为:

本公司于期末,将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试,计提的减值准备计入当期损益,减值准备一经计提,在以后的会计期间不转回。对于无法准确分摊至各资产组的情况,计入其他长期资产,项目公司开工后,根据当年结转销售面积占项目公司开发项目可销售面积的比例,进行摊销。

由于此项会计估计的变更,2008 年商誉摊销金额 29,816,619.05 元,按原核算方法测试的减值为 13,656,846.45 元,此项估计变更影响 2008 年度合并报表净利润减少 16,159,772.60 元。

本专项意见是本所根据上海证券交易所的要求出具的,不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果,与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

广东大华德律会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师

中国

深圳

中国注册会计师

2009 年 3 月 3 日

附件一.

公司披露履行社会责任的报告

2008 年度社会责任报告

本公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会及高级管理人员均认为作为一家上市公司，公司的经营宗旨不仅要实现股东利益最大化，同时，要把对客户、员工、社会的贡献度作为评价公司经营效益的重要指标。当前的经济环境下，如何最大限度解决就业、保护环境、节约能源、实现公司内外和谐是上市公司社会责任的重要体现。以下本公司就 2008 年度在上述方面所做工作报告如下：

一、努力打造“绿色、节能、优质、和谐”的住宅小区

1. 公司自成立以来就一直致力于打造“人性化、精品化、舒适节能、时尚超前”的经典楼盘。公司不仅在开发楼盘的时候没有破坏生态、造成环境污染、生态失衡，反而“变废为宝”，把原本环境一般的土地改变为舒适、高档、和谐的绿色小区。由于在保护环境方面的杰出表现，公司开发的楼盘曾先后多次荣获不同级别的荣誉称号，在报告期内就有“卧龙·天香华庭”、“卧龙·金湖湾”分别被评为“2008 中国十大生态住宅杰出项目”和“2008 中国十大宜居住宅杰出项目”。

2. 公司还在工程建设上注重节能减排，由公司开发的住宅本身就具有节能效果，是适应新时代的节能房。公司在绍兴地区率先开始在外墙使用砂加气，门窗使用断桥隔热、中空玻璃等原料以达到保温隔热的效果。节能房顺应了时代的发展和需求，这是为人民和社会谋福利的一大幸事。在施工方面，公司在招标建筑施工单位严格按照文明施工指标来执行，以质量安全第一为宗旨，各施工单位也有严格的文明施工、安全施工管理制度，以确保最大限度减少人为安全隐患。并

且坚决贯彻文明施工，减少在施工过程中的扬尘、噪声，对工程垃圾进行严格科学的收集、堆放、处理制度。

3. 公司本着“成就完美生活”的宗旨。由于公司开发的楼盘是属于中高档住宅，所以就业主来说不仅有优雅舒适的小区环境，在精神上更是有一种由于身份提高所带来的优越感。小区各种配套设施齐全，物业服务更是一流水平，凭着这些令人无法比拟的硬件和软件措施，公司在报告期内获得了“2008 中国最具影响力品牌企业”、绍兴市 2008 年度“房地产 AAA 级诚信企业”，并且我公司开发的“卧龙·天香华庭”更是获得了“中国健康宜居示范楼盘”的光荣称号。

二、积极创造更多的就业机会，为缓解严峻的就业形势排忧解难

作为一家上市公司，为社会创造就业机会，减少社会就业压力是义不容辞的义务。公司在报告期内引进了各种专业人才，对以上人员和公司原有职员，公司不仅按照国家法律规定全部签订了劳动合同，而且在各类保险上也是一样不落，完全依照法律法规办事。对新员工公司进行了严格的入职培训，为员工量身定做好的职业发展规划，不管是在试用期还是在转正后都有跟踪考核，而且在平时的职业培训上也是不遗余力，积极鼓励员工参加各类在职文凭、资格考试，为以上人员创造好的学习环境，努力提高员工素质和专业水平。除此以外，公司在生活上也是给予员工无微不至的关怀，积极开展各类丰富多彩的业余活动，努力为员工营造温馨如家的工作环境。

三、及时主动参与抗冰抗震救灾行动

2008 年的中国是极其多灾多难的一年，从年初的雪灾到 5.12 汶川大地震，公司及其全体员工都心系灾区人民，积极响应国家赈灾救援号召，积极参与抗冰、抗震救灾当中去，自主捐款捐物价值约 50 万元。

四、刻苦努力促进公司业务良好发展，热心主动维护与广大投资者良好沟通关系

公司自 2007 年 10 月重组上市以来，通过公司优质资源注入，迅速摆脱上交所对公司股票的特别处理，公司业务也由严重亏损扭转为

盈，减少了广大投资者的损失，对有的投资者来说甚至是获得了很大利益。截止 2008 年 12 月 31 日，公司总资产达 21 亿元，归属母公司所有的净利润达到 1.02 亿元，实现基本每股收益 0.31 元。在报告期内一共上缴国家税收、支付工资、支付利息等合计 14664.14 万元，每股社会贡献值 0.44 元。

在金融危机的影响下，公司各方领导积极采取应对措施，对员工作出“不减薪，不裁员”的承诺，还使公司业绩保持 8.78% 的增长。在经济形势很严峻的形势下，公司更加严格遵守和执行证监会与上交所的各类规章制度，不断完善信息披露制度，制定了新的《信息披露管理办法》，及时披露公司信息，以确保广大投资者对公司信息真实、准确、即使的了解。另外公司还严格执行保密制度，保证公司信息公平、公正地传达。不仅如此，公司全力保证投资者咨询热线畅通无阻，认真负责地解答广大投资者疑问，对于来公司实地参观考察的投资者更是派领导和其他人员专门陪同，耐心仔细回答其提问，并做好登记管理工作，不断提高和完善自己的经营管理能力，最大限度地保障广大投资者利益。

公司虽然是重组后很年轻的房地产上市公司，但是公司董事会、管理层具备了较强的社会责任意识，积极主动披露公司社会责任情况报告，在今后的发展道路上，公司将更加全面、细致地履行社会责任，为落实科学发展观，建设和谐社会做出更大的贡献。

卧龙地产集团股份有限公司董事会

2009 年 3 月 3 日

卧龙地产集团股份有限公司

关于内部控制制度自查报告

一、公司概况

卧龙地产集团股份有限公司（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、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7月，经中国证券监督管理委员会批准，本公司向浙江卧龙置业集团有限公司重大资产置换并定向发行10000万股人民币普通股购买卧龙置业的相关资产，公司注册资本增加到33000万元。

2007年9月30日，公司更名为“浙江卧龙地产股份有限公司”。

2008年1月4日，公司变更为“卧龙地产集团股份有限公司”。

2008年2月28日，公司股票简称由“ST卧龙”变更为“卧龙地产”，公司证券代码仍然为“600173”。

资产置换前本公司的经营范围：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。

二、公司内部控制制度的原则和目标

为了规范管理，控制经营风险，本公司根据自身特点和管理需要，建立起了一套较为完善的内部控制制度。整套内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了各项工作都有章可循。经实践证明，公司内部控制具备了完整性、合理性、有效性。内部控制制度在本公司的管理当局领导下和全体员工共同努力下，得到了不断的发展和完善，这为本公司的经营发展打下了坚实的基础，使得本公司的工作高效率，各部门互相协调、互相制约。

现就公司制定内部控制制度的基本原则、达到目标分析如下：

● （一）公司内部控制制度制定应遵循的原则

- 1、内部控制制度的制定必须符合国家有关的法律、法规和政策；
- 2、内部控制制度应根据公司实际情况，针对业务处理过程中的关键控制点，将该制度落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节；
- 3、内部控制制度应保证公司内部机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位权责分明、相互制约、相互监督；
- 4、内部控制制度的制定遵循考虑成本与效益的原则，尽量以合理的控制成本达到最佳的控制效果。

● （二）公司内部控制制度应达到以下目标

- 1、建立和完善符合现代管理要求的内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证公司经营管理目标的实现，保证公司各项经营活动的正常有序运行；
- 2、建立良好的公司内部控制环境，防止并及时发现和纠正错误及舞弊行为，保护公司资产的安全、完整；
- 3、确保国家有关法律法规和公司内部控制制度的贯彻执行。

三、公司主要内部控制制度

在公司管理当局领导和全体员工共同努力下，本公司内部控制制度得到了不断完善，这为本公司的经营发展打下了坚实的基础，使本公司各部门互相协调、互相制约，促进了本公司的发展。

（一）控制环境

● 控制环境的好坏直接决定着企业其他控制能否实施以及实施的效果。公司的控制环境反映了董事会和管理当局关于控制对公司重要性的态度。本公司作为股份制有限公司，本着规范运作的基本思想，积极创造良好的控制环境，主要表现在以下几个方面：

●

● 1、经营管理观念、方式和风格

● （1）经营思路、质量方针

● 本公司为房地产行业企业，以建立客户为中心的市场营销和客户服务体系；以提升公司管理与运营水平，完善各项管理制度流程，建立可复制的管理模式；以建立和实施科学的供方管理体系，建立战略合作伙伴，提高市场竞争力；以加大引进营销、设计等专业人才，提高各类专业人才素质为公司的经营思路。

● 以“打造精品楼盘，成就完美生活”为公司质量方针。

（2）经营方式和风格

公司市场定位：以开发住宅、商业为主导产品。立足国内二、三线城市，重点选择区域为长三角、珠三角、及国内房地产行业起步较晚、常住人口增长稳定的省会城市。

将二三线城市作为创造利润的中心和谋求发展目标，连接大城市与小城镇的桥梁；将大城市作为扩大影响、展示实力，提升技术与管理水平平台；将小城市作为传播理念、控制风险，拓展企业发展的新空间。用大城市先进的理念、先进的技术和一流的人才在中小城市做居住理念的领跑者。

产品定位：为本地区成功人士和需改善居住环境与居住条件、提高生活质量与生活品味的人建造中高档楼盘。

● 为积极稳妥地落实经营方针，贯彻经营宗旨，履行经营使命，把握市场定位及产品定位，实现最终经营目标，本公司提出以经济效益为中心，以发展为主题，遵循市场规律，依法经营，规范管理，积极推进和完善现代企业制度，控制市场风险，实现企业的快速发展，努力把公司建设成一支专业化、高水平的房地产队伍。管理当局制定出公司质量目标及各部门分目标，明确了各岗位的职责、权限和沟通与配合的程序。公司以此为契机完善各项管理制度，推行全面质量管理，加快公司发展步伐。

（3）风险评估及其对策

本公司是房地产开发企业，主要开发销售商品房，面临着政策性风险、管理风险、业务经营风险、市场竞争风险、财务风险等风险。本公司管理当局对上述风险进行了评估并制定了相应的对策：

A. 风险评估

a. 政策风险

a.1 宏观调控政策变化风险

房地产行业发展受国家的宏观调控政策影响较大。2006年5月，针对“少数大城市房价上涨过快、住房供应结构不合理、矛盾突出、房地产市场秩序比较混乱”等问题，国务院出台了“促进房地产业健康发展”的六条意见：调整房地产结构；重点发展普通商品住房；个人购房套型建筑面积在90平方米以上的住房按揭贷款首付款比例不得低于30%；凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。上述调控政策目的在于合理引导和促进房地产业持续稳定健康发展，保持国民经济的平稳较快增长，满足广大群众的基本住房消费需求。

本公司的主营业务是普通商品住宅的开发和销售，目标客户主要是居住在二三线城市的普通消费者。目前，随着中等城市经济的稳步增长，居民改善住房条件愿望强烈，相对于少数大城市，中等城市居民购房主要是满足自身消费需求，因此本公司整体经营发展战略与国家调控政策最终目是一致的。

上述宏观调控对公司的影响主要体现在两方面：一是国家对于住房套型面积的具体规定，将促使公司调整产品结构、设计出符合政策规定且符合二三线城市消费者消费习惯的住房，这对公司的设计水平和销售能力提出了更高的要求；二是调控措施将影响少数居民的购房预期，使部分购房人选择持币观望、暂缓购房，这将对公司的近期产品销售及盈利带来不利影响。

a.2 土地管理政策变化引致的风险

土地市场的供求关系及土地价格受国家的土地政策影响较大。2006年9月，国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》，明确土地管理和耕地保护责任、规范土地出让收支管理、调整建设用地有关税费政策、建立工业用地出让最低价标准统一公布制度、禁止擅自将农用地转为建设用地。尽管公司现有土地可供公司未来四年开发需求，但土地调控措施将影响土地供应量及土地价格，进而影响公司今后获取土地的成本，直接对公司今后盈利造成影响。

在建设部等中央九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中规定，土地的供应应在限套型、限房价的基础上，采取“竞地价、限房价”的办法，以招标方式确定开发建设单位。竞地价方式虽然可以有效抑制土地价格上涨，但限房价有可能导致公司自身品牌溢价功能减弱，从而导致公司开发项目毛利率下降的风险。

a.3 房地产信贷政策变化风险

国家对房地产行业信贷政策的调控力度正逐步加强,对房地产开发商贷款的管理也日趋严格。2003年6月,中国人民银行出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》,加强了房地产开发贷款的管理,就商业银行对房地产企业项目开发贷款、土地储备贷款、个人住房贷款等方面作出了严格的规定。《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》中要求严格房地产开发信贷条件,对项目自有资金比例达不到35%等贷款条件的房地产企业,商业银行不得发放贷款。此外,央行亦在最近两年内多次上调个人住房商业按揭贷款利率,这些调控措施加剧了房地产行业竞争,对公司项目开发的进度、成本和公司盈利等会产生一定的影响。

根据公司以往销售的统计数据,62%以上的消费者首付五成以上的房款,且首付款在三成及以下者不足17%,这说明由于公司业务所在地区均为二三线城市,公司的目标客户群主要是有一定积蓄的自住型购房群体,受传统观念和收入水平的影响较重,投资及投机者较少。但银行按揭贷款利率的上调会增加购房者的购房成本,降低具有购房意向的消费者的购买力,这将对公司产品销售带来不利影响。

a. 4 税收政策变化风险

税收政策是国家常用的房地产业调控手段,如土地增值税、营业税、所得税等。如果国家提高税收标准、改变原有征收方式或开征其他税种,将使公司的盈利水平降低。2006年3月,国家税务总局《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》规定:房地产开发企业未完工开发产品预售收入按毛利率计算毛利额,扣除相关的期间费用、营业税金及附加后再计入当期应纳税所得额,待开发产品结算计税成本后再行调整。房地产开发企业所得税的提前缴纳,减少了公司的资金流,加大项目开发成本,影响公司盈利水平。

b. 管理风险

b. 1 实际控制人控制风险

陈建成先生直接持有卧龙控股48.93%的股权,李凤仙女士持有卧龙控股25.02%的股权于2009年3月2日过户给女儿陈嫣妮女士,陈嫣妮女士持有卧龙控股38.73%的股权,陈嫣妮女士是陈建成先生的女儿,陈建成先生合计控制卧龙控股87.66%股权。卧龙控股持有卧龙置业65%股权,是卧龙置业的控股股东;卧龙控股持有卧龙电气30.14%的股权,陈建成先生个人持有卧龙电气2.55%股权,卧龙电气持有卧龙置业19.15%股权。卧龙置业持有本公司62.85%的股权,是本公司的控股股东。

b. 2 公司快速成长引致的管理风险

近三年,公司一直保持了较快的发展速度。公司房地产业务营业总收入由2005年的29,

340.35 万元增长到 2008 年的 83,199.36 万元。归属于母公司所有者的净利润从 2005 年的 4746.56 万元增长到 2008 年的 10243.30 万元，引致管理快速同步发展的风险。

公司已建立了包括股东大会、董事会（决策层）、总经理（执行层）的现代企业制度，并不断改进和完善内部激励和约束机制，但随着公司业务不断拓展和规模的扩张，公司的规模、管理工作的复杂程度都将显著增大，存在着公司能否建立起与之相适应的组织模式和管理制度、形成有效的激励与约束机制，以保证公司运营安全、有效的风险。

c. 业务经营风险

c.1 跨地区从事房地产开发风险

作为一家全国性房地产开发企业，公司对所进入城市有严格的选择标准。目前，公司开发的项目主要位于浙江上虞、浙江绍兴、浙江嵊州、湖北武汉、宁夏银川和广东清远。与已进入城市其他房地产开发企业相比，公司具有一定的资金、规模和技术优势，借助这些优势，已开发完工项目的销售率均在 95%以上，公司品牌在当地树立了良好市场形象，进而为公司继续在这些地区持续开发奠定了良好的基础。但即使如此，若公司对异地经营的子公司缺乏有效控制或由于公司对当地居民的生活习惯和购房偏好不了解、与当地有关主管部门缺乏沟通、选用的建材不适合当地环境要求等，都将导致公司跨地区从事开发业务的风险，主要包括：（1）管理风险：公司目前项目全部以子公司形式进行管理，如果对上述子公司缺乏管理和控制，将会导致项目管理控制风险加大；（2）产品定位与销售风险：如果对各项目所在区域的经济走势分析与调研不准确，对当地市场消费习性和偏好不熟悉，无法根据市场需求准确定位产品，造成产品的使用功能、品质定位不能与市场需求紧密结合，同时由于土地资源具有不可移动性，将使项目存在滞销的销售风险；（3）区域性经济政策变化风险：城市的经济走势、城市规划的调整与更新、土地供应量的变动，都将造成项目优劣势的相互转换，导致项目的投资风险。

c.2 土地风险

土地是房地产开发企业持续经营的基本保障。土地储备不足将会影响公司后续项目的持续开发，造成公司的经营业绩波动，但土地储备过多，占用资金量过大，又会影响企业资金的周转效率和收益回报，给经营带来风险，同时，土地储备过多，可能会由于资金、市场等原因未能及时开发，从而将面临交纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。

报告期内，公司拥有土地储备建筑面积约 236.69 万平方米，公司的土地储备与现阶段开发规模保持在合理的水平。按公司现有开发能力，可满足公司未来三到五年开发需要。但随着公司房地产开发规模的不断扩大，公司可能面临土地储备的不足的风险以及因公司经营决策失误导致现有土地无法正常开发风险。

c. 3 项目开发风险

房地产开发是一个开发周期长的资金密集型行业，目前越来越多房地产开发企业采用了项目合作开发的开发模式，以解决风险过度集中、个体资金不足的问题。本公司成立至今，所开发的项目绝大部分为独立开发，因此项目开发风险较为集中。另外，本公司在市场研究、投资决策、前期准备、项目设计、项目施工、产品销售和物业管理的开发流程中，涉及市场调研、规划设计、建筑施工、材料供应、广告策划等诸多商业合作伙伴，同时，更涉及国土、房管、建设、规划、消防、环保等多个政府部门对每一环节的审批和监管。上述任何环节的不利变化，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。

c. 4 产品及盈利模式单一风险

拓展产业链，将房地产开发、物业管理、物业租赁相结合、优化产业结构，培育新的利润增长点是公司今后发展方向。公司目前主要从事中档商品住宅的开发建设，商品房的销售是公司主要的盈利模式，物业管理收入等其他收入所占比例极小，2006 年度公司中档住宅项目销售收入占营业收入的 99%以上，公司产品品种较为单一，盈利模式单一。公司目前存在产品及盈利模式单一的风险。

c. 5 销售风险

随着我国商品住房的市场化，客户个性化需求不断提高，房地产行业对产品细分和客户群体细分的要求越来越高。尽管公司在已进入的城市具有较高的市场占有率，但如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能前瞻性地预测客户个性化的需求并快速应对可能产生的变化，将存在产品滞销的风险；同时宏观经济形势变化、政府政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

c. 6 产品质量与工程建设风险

影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等任何环节的纰漏都可能导致产品质量问题。公司自成立以来未发生重大产品质量纠纷。虽然公司采用发包方式委托其他单位承担施工工作，由有关责任方承担赔偿责任，但公司按照规定与客户签订《商品房买卖合同》，公司对销售的产品按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任。如果承包商未能严格履行合约，开发的产品因质量问题造成客户经济损失，公司应按约定赔偿客户；如果发生重大质量问题，将会带来工程质量风险，进而可能影响项目的进度、公司的声誉以及经济效益，甚至使公司卷入诉讼。

d. 市场竞争风险

房地产行业属于完全竞争和资金密集型行业，行业技术门槛较低，且行业收益水平相对

稳定，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进军房地产业，行业竞争日益激烈；与此同时，随着消费者购房理念逐渐成熟以及国家对房地产行业的宏观调控措施的陆续出台，房地产企业之间的竞争会更加激烈，行业优胜劣汰和兼并的趋势愈加明显。

公司市场定位于二三线城市商品住宅规模开发，目前公司进驻城市所开发项目均获得成功，并具有较高的市场占有率和一定品牌优势。但若今后公司不能继续准确定位开发战略、有效发挥自身跨地区经营优势并在管理和成本控制方面保持优势、开发出适合消费者需求的产品，公司将会面临较大市场竞争压力。

e. 财务风险

e.1 现金流量不足风险

房地产开发周期长，购置土地和前期工程占用资金量大。特别是国家出台新的土地政策，缩短了房地产开发企业的土地付款期限，使得房地产开发企业的资金周转速度放缓。公司现金流量压力主要源自购买经营必须的土地储备，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致的现金流量不足风险。

e.2 财务控制风险

本公司作为一家跨地区的房地产开发企业，项目开发具有区域广、开发周期长、投入资金量大的特点。随着公司业务规模的不断扩大和子公司的增加，对公司财务内部控制方面的要求将越来越高。尽管公司在多年的经营运作中已经按照国家有关法律、法规和国家有关部门的规定，建立了《资金管理制度》、《财务审批制度》、《会计核算制度》、《内部审计监督制度》、《财务检查办法》、《财务总监管理办法》等财务管理制度和子公司财务总监委派制度，对公司财务规范化运作起到了重要作用。但由于公司现有的人员结构、素质差异、外部监督力量和内部审计力量等方面的制约，仍可能存在监管不到位，从而面临财务内部控制执行力度不够的风险。

e.3 销售按揭担保风险

按照房地产行业的惯例，在购房者以银行按揭方式购买商品房的情况下，购房者支付了首期房款、将所购商品房抵押取得银行贷款。在未办妥产权证前，银行还要求开发商提供购房者抵押借款的阶段性担保（客户办理完产权证后，该类担保将自动解除）。购买本公司商品房客户未发生按揭无法偿还贷款现象。但尽管如此，若在担保期内购房者无法继续偿还贷款且其抵押物价值不足以低偿相关债务，公司将存在代为偿还银行贷款的风险。

B. 风险对策

a. 政策性风险的对策

本公司为不断完善现代企业制度，加强科学管理，提高企业的决策和经营水平，积极开拓国内市场，使企业健康持续发展，正确处理国家和企业的关系，使可能发行的政策变化对企业的影响降至最小。

b. 管理风险对策

公司已建立了独立董事制度、关联交易决策回避制度，同时，卧龙控股集团有限公司、浙江卧龙置业投资有限公司、陈建成先生也分别作出了竞业限制承诺。通过上述措施，力求在制度安排上防范实际控制人操控公司现象的发生，而且公司自设立以来也未发生过实际控制人利用其控股地位侵害其他股东利益的行为。

公司已建立了包括股东大会、董事会（决策层）、总经理（执行层）的现代企业制度，并不断改进和完善内部激励和约束机制，但随着公司业务的不拓展和规模的扩张，公司的规模、管理工作的复杂程度都将显著增大，存在着公司能否建立起与之相适应的组织模式和管理制度、形成有效的激励与约束机制，以保证公司运营安全、有效的风险。

C. 经营风险对策

a. 公司跨地区经营风险对策

针对异地开发的决策风险，公司建立了《市场调研与项目分类制度》，细化拟投资项目的分类，最终在最佳时机拿出准确的经济测算及市场风险预测，作为项目投资决策参考的有利依据。调研包括以下三个层次：

调研城市的经济走势分析 公司发展部负责公司战略区域内宏观经济走势和政府政策的调查与研究，按照以下标准对城市进行分类：一类城市（经济增长趋势好，未来 3 年内收益看好，介入成本低、风险小）、二类城市（目前经济水平高，现在收益看好，介入成本高、风险较大）、三类城市（经济水平不高，收益较差，介入成本很高、风险性难预测）和四类城市（经济较差或者近期前景欠佳或者市场风险极大）。

调研城市内的区域市场走势分析 公司营销策划部负责公司尚未进入城市（分子公司市场开发部负责已进入城市）的区域性市场需求的调查与研究，参照对城市的分类标准，将城市内的区域分为一类区域、二类区域、三类区域和四类区域。

测算区域内政府规划待开发地块的可行性数据 公司营销策划部（或者分子公司市场营销部）负责公司城市区域内各待开发地块的市场优劣势与成本预测，参照对城市的分类标准，将区域内的地块分为一类地块、二类地块、三类地块和四类地块。在调研与分类的基础上，将不同类别的城市、区域、地块用不同的颜色标注在地图上，并根据最新的调查结果定

期更新与调整。

针对异地开发具体项目的投资决策，公司建立了《项目投资决策制度》，该制度从项目的投资意向书、可行性研究报告，到最终的董事会、股东大会批准投资方案。

筛选与投资决策 结合公司不同时间资金现状，将多个拟投资地块进行横向比较分析；同时，将拟投资地块与已投资地块进行纵向比较分析，力争将有限的资金投向收益最高，风险最小的地块。

开发时机的把握 购置地块后，通过项目的营销策划分析，把握最佳的启动时机，争取利润最大化，风险最低化。

项目启动后，项目所属子公司根据市场调研，深入细化确定产品的市场定位和目标客户，完善设计及施工方案，进一步化解市场偏好风险。规划、设计方案、销售政策由分子公司制定，集团公司组织专业人员调整与审批后，报公司总经理办公会议审批，由子公司下属的项目管理部门负责具体执行。

项目成本及收益执行《项目预算管理制度》。项目预算由集团公司经营管理层制定，子公司及其所属项目管理部门负责执行并对成本控制负责，经营收益与成果作为对分子公司及其项目管理部人员奖励的依据。既实现了成本的控制，又体现出用超额收益激励的作用。

人事管理制度实行委派制与人员的本土化相结合。集团公司和项目开发地区设立子公司，负责项目的具体开发，除子公司经理、财务总监、核心技术人员委派外，其余人员实行本土化。既降低了管理成本，又能使管理人员更容易适应当地市场环境。

公司通过上述跨地区经营的决策制度，目前跨地区开发的项目进展良好并保持较好的持续性。

b. 土地风险对策

本公司已制定长期的企业发展战略，项目开发已步入良性循环，管理能力不断增强，在激烈的行业竞争中本公司正在不断壮大发展。

c. 项目开发风险对策

公司多年来从事房地产开发业务，在项目管理组织实施方面具有丰富的经验，基本实现了以项目管理部为核心的项目管理和实施的程序化、科学化、规范化，为确保开发项目的质量提供了强有力的保证。

d. 产品及盈利模式单一风险对策

公司开发的商品住宅和社区配套商业设施的销售主要采用自主销售方式，由公司的营销策划部和子公司共同负责。公司开发的所有项目均建造卖场来营造良好的销售环境，建造样板示范房让客户更直观地了解产品。目前，公司在积极探索新的销售模式，即委托一些有实力的房地产代理销售公司代理销售部分楼盘。

- 公司一直是以优质中档普通商品住宅为主导,努力发展包括经济适用房在内的多品种、多层次的特色化产品以降低开发风险。同时,积极拓展产业链,寻找一条把房地产开发、物业管理、物业租赁相结合的产业化发展之路,以优化公司的产业结构,培育面向未来的新利润增长点。

-

- **e. 材料价格变动风险的应对措施**

- 公司房地产开发项目的总成本中,建筑成本占总成本的 50%左右。为保证质量,控制成本,公司目前已建立较为完备的材料、设备供应单位信息库并与一些大型建筑材料生产、销售商建立了长期稳定的业务合作关系,能够确保开发项目有足够的、价廉物优的建筑材料供给,同时与建筑商建立战略合作关系,进一步提高房屋开发进度与开发质量。2003 年以来,国内建筑用材价格有较大幅度的上涨,直接影响了开发产品成本,公司存在因建筑材料价格进一步上导致开发成本增高的风险。

-

- **f. 质量与工程建设风险对策**

- 公司建立了完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度。公司已建立和健全了资料控制、记录控制、内部质量审核、质量计划控制、合同评审、项目开发策划、设计开发策划、不合格品控制、持续改进等一系列制度和流程。通过该质量控制体系的建立和运行,公司房地产开发从项目策划、设计管理、投资控制、工程施工、物资采购到销售服务和物业管理的每一个过程,均得到有效控制。大到项目的总体策划,小到每一道工序的施工工艺,都制定了详细的标准。与此同时,公司还把客户满意度作为衡量工作质量的标准,每年均进行客户满意度调查,客户对工程质量的满意度已经作为工程系统业绩考核的重要指标,做到从公司内部建造到外部客户实际使用进行双重监督考核,确保项目开发的质量。

-

- **d. 财务风险的对策**

- 公司建立资金计划管理体系,从公司总体开工计划出发,合理调配使用资金,严格控制偿债风险,根据自身盈利能力、资金周转情况和外部融资环境适度调节公司的负债结构。公司从未发生过银行贷款违约和不能偿付到期债务的情况,并取得了各银行的大力支持。同时公司将通过上市融资、银行借贷、金融创新等多种方式扩大公司融资渠道。

- - (4) 实现经营目标的主要制度、方法

为了规范管理，控制经营风险，本公司充分认识到良好、完善的运行机制对实现经营管理目标的重要性，为此本公司已建立了相关的制度、规章以保证公司的高效运作，资产的安全和完整，信息客观、准确。

本公司建立的规章、制度覆盖了经营管理的基本环节，整套内部控制制度分为企业法人治理、管理机构治理、经营管理、业务管理、财务管理、人力资源管理、行政管理以及质量管理八大部分，贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，确保了各项工作都有规章可循，有制度可依。本公司建立的规章、制度基本上覆盖了经营管理的全部环节，主要制度和规章具体如下：

①法人治理方面

- 公司已按照《公司法》、《上市公司章程指引》等法律法规的基本要求，结合公司实际经营特点，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《监事会议事规则》、《关联交易决策程序》、《独立董事工作制度》、《董事会专门委员会实施细则》、《对外投资、资产处置与资金借贷的审查与决策程序》、《信息披露事务管理办法》、《子公司管理制度》等一系列的制度，在遵循现代企业制度基本要求的基础上，借鉴并引用了大量成功上市公司的先进做法。

- 《公司章程》根据《公司法》的规定，明确了有关股东权利义务，股东大会的职责和议事规则，保护中小股东权益的规定及其实际执行情况，明确董事会、监事会的构成和议事规则的规定。

- 《董事会专门委员会实施细则》明确了以董事会各专门委员会的日常工作来提高股东大会及董事会会议决策所依据的基础性准备资料的质量，不仅提高了董事会、股东会决策的效率，还有效促进了公司决策层、经营管理层、执行管理层的相互分离和有机统一。

- 《独立董事工作制度》既明确了独立董事具有一般董事的权利和义务，同时也突出加大了独立董事在保护中小股东权益方面的作用与权利。

②管理机构治理方面

- 公司已按照现代企业制度的基本要求，同时结合自身的实际情况，制定了《总经理办公会议事规则》、《子公司管理制度》、《子公司基础管理检查办法》、《人力资

源管理制度》等组织行为制度，不仅从制度上确定了集团公司、子公司二级经营管理的体制，还明确了不同部门的性质与地位。

- 制定的子公司管理办法，详细阐述了总公司是经营中心、管理中心、研发中心和利润中心；子公司是项目开发任务的直接执行部门，是项目成本控制中心、项目方案实施中心、项目预算执行中心、项目销售中心。通过实际的制度运行与完善，最终实现了各级部门各司其职。

③质量管理体系

公司已按照 ISO9001-2000 质量管理标准的要求，结合公司实际经营特点，建立起了质量管理体系，形成了充分、适宜的规范性文件。公司的质量管理体系覆盖了公司管理层和所有部门，特别是各主要业务环节。

④经营管理方面

公司根据《公司法》和公司章程，在建立完善的法人治理结构的基础上，制定了相应管理制度以保证经营管理的正常运转，其中：

公司制定了一系列工程项目管理制度，如：《项目决策管理制度》、《项目方案管理制度》、《项目预（决）算管理制度》、《施工质量细节及措施规定》，分别从房地产项目的前期调研与投资决策，开发过程控制与质量、技术、安全、文明施工的管理，项目完毕的最终决算及成品保护进行了全面的、程序化的规范。

公司制定了《对外投资管理制度》，明确公司对外进行投资的决策，投资活动的执行与过程监督，同时对对外投资子公司的派出股东代表，董事、监事及其他高级管理人员的行为规范和尽职程序进行了详尽的规定。

公司制定了《资金管理制度》，对经营活动全过程资金筹集及运用进行了规范，确定了不同部门和岗位的职责与权限，既能保证将公司的资金在统筹调配范围内运用，又保证让子公司充分发挥自身的主动性与创造性来节约资金成本，同时保证大额资金的安全。

公司制定了《资产管理制度》，对现金及有价证券的管理、应收账款的催收、存货和固定资产的购置审批和保管责任均有明确规定，确保公司资产的安全。

⑤业务管理制度

公司为确保使房地产开发与销售质量符合国家标准，建立了一套体系完整、设计合理的全面质量控制制度，该项制度主要包括《项目工程管理办法》、《预决算管理规定》、《招标投标管理规定》、《合同评审管理制度》等一系列业务管理规范文件。

《开发项目工程管理办法》详细地规定了工程项目管理机构与职责，包括计划、工期、技术、工程质量管理；竣工交付管理；工程竣工回访保修服务等。对工程项目的各个部分的材料选择、质量检查、安装质量作了明确要求，并配合国家标准《建筑工程施工质量验收统一标准》GB50300 一起使用。

《招投标管理制度》系为规范在建设工程总承包、勘察、设计、施工、设备采购、材料或商品采购、监理和其他公司经营需要活动中的招标行为而制定的工程招标控制管理制度，对机构与职责、招标程序给予明确规定。

- 《合同评审管理制度》系为规范在建设工程总承包、勘察、设计、施工、设备采购、材料或商品采购、监理和其他公司经营需要活动中的业务谈判、合同评审、合同的签署与合同的执行而制定的合同评审管理制度。

- 《预决算管理规定》系为了促进公司决算管理，规范预算、结算程序，控制和节约工程成本，为公司提供工程分析依据，提高投资效益，公司对工程预决算过程中的主要任务、工程预决算的组织方法和内容等制定的专门制度。

- 公司制定了《销售管理制度》，对营销活动的全过程包括销售政策的制定与内容、销售政策方案的审批与执行、方案的实施与调整、集团购买的销售行为等进行了规范，确定了不同部门和岗位的职责与权限，既能保证营销活动在公司既定的基调范围内，又保证让子公司充分发挥自身的主动性与创造性。

为规范公司的销售行为，公司制定了《售楼部行政管理制度》、《商品房预售许可证办理制度》、《产权证登记发放制度》、《销售管理制度》、《竣工交付管理制度》、《工程保修制度》等，确保销售工作有条不紊的进行。

⑥会计核算、财务管理制度

公司在贯彻执行《企业会计准则》、《企业会计制度》和国家其他规定的前提下，根据公司的具体情况制定了《财务管理制度》、《预算管理制度》、《内部审计监督制度》、《财务审批制度》、《财务检查办法》、《费用报销制度》、《报表管理制度》等。

⑦人力资源管理制度

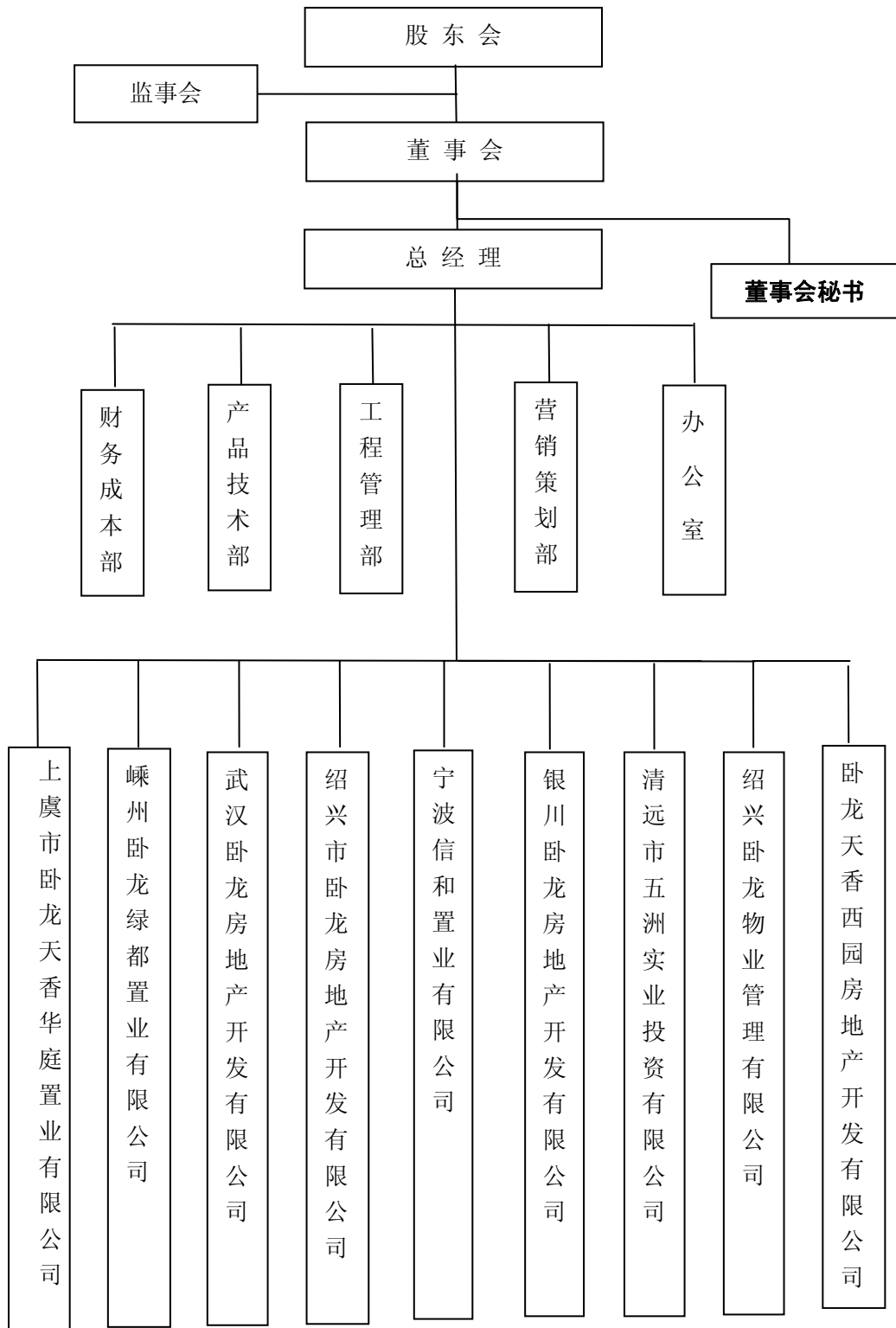
包括招聘管理制度、考勤管理、薪酬管理、员工手册、培训与发展管理、绩效考核管理制度及职工晋档晋级管理办法、员工福利规定、奖惩办法、员工礼仪、劳动合同管理等，基本上涵盖了人力资源管理的全部方面。

⑧行政管理制度

- 包括行政办公综合管理制度、公文处理办法、公务车辆使用办法、办公用品及固定资产管理制度、计算机及信息网络管理暂行办法、出差管理细则、印章管理制度、廉政及道德建设管理规定等，保证公司行政办公秩序的正常有效运行。

2、公司治理结构及各部门的运作

(1)、组织结构框架



(2) 本公司作为一家上市公司，已经按《公司法》、证监会的有关法规的要求建立了股东大会、董事会、监事会以及在董事会领导下的经营班子，并有效运作，形成了由房地

产开发、销售、财务管理等组成的完整、有效的经营管理框架，为公司的规范运作、长期健康发展打下了坚实的基础。

① 法人治理结构

本公司已经按《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法规的要求制定了符合上市公司要求的公司章程；建立了相互独立、权责分明、相互监督的股东大会、董事会、监事会以及在董事会领导下的经营班子；制定了“三会”议事规则、《独立董事工作制度》、《董事会各专门委员会实施细则》、《总经理工作细则》、《信息披露管理办法》、《投资者关系管理规定》等；根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求建立并完善了独立董事制度、信息披露制度；建立了董事、监事、经理人员的绩效评价与激励约束机制。为规范公司与关联方之间的交易，公司制定了《关联交易决策程序》。

公司设立以来，控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东在业务、人员、机构、资产和财务方面做到“五独立”。

② 业务部门职责及运作情况

公司根据经营业务及管理的需要设置的部门有营销策划部、工程管理部、产品技术部、财务成本部、办公室五大职能部门；各子公司根据不同规模，相应设立了销售部、工程管理部、产品技术部、财务成本部、办公室五个职能部门。公司文件规定了各部门职责及工作程序，同时明确了公司与项目公司的职能对接，具有业务指导与监督的作用。上述主要部门的职责、工作程序及运行情况概述如下：

A. 营销策划部

负责市场研究、拓展论证、前期策划、营销策划与推广、商业管理、前期销售管理、销售过程管理、客户服务管理、营销供方管理的工作。

已制定的控制程序主要有：1) 商品房房地产产权初始登记程序；2) 商品房移交业主办理程序；3) 商品房认购书签订程序；4) 商品房买卖合同签订程序；5) 房屋销售定价程序。我们认为业已制定的重要内控制度得到有效执行。

B. 工程管理部

负责工程的前期工作、进度管理、质量管理安全文明施工与现场管理、成本管理、供方管理、采购管理、销售支持工作。

已制定的控制程序主要有：1) 建筑工程质量检查程序；2) 工程质量保修工作程序；3) 物业移交工作程序；4) 工程竣工验收工作程序；5) 工程招投标工作程序；6) 工程施工合同签订程序；7) 工程进度款支付程序；8) 设计变更审批程序；9) 质量事故处理工作程序；10) 主要设备材料招标程序 11) 建筑安全施工检查程序；12) 现场签证工作程序。我们认为业已制定的重要内部控制制度得到有效执行。

C. 产品技术部

负责项目前期认证、设计管理、设计供方管理、材料设备选型定板、设计成本控制、产品研究、报批报建、工程质量管理、技术资料管理工作。

已制定的控制程序主要有：1) 产权证发放流程；2) 商品房销售面积确定工作程序；3) 投资企业清盘程序；4) 下属企业资产重组程序；5) 投资设立企业程序；6) 投资项目审批程序；7) 企业经营者考核奖惩工作程序；8) 工程款支付程序；9) 投资及综合经营计划工作程序；10) 统计工作程序。我们认为业已制定的重要内部控制制度得到有效执行。

D. 财务成本部

负责预算管理、资金管理、会计核算、税务管理、融资管理、销售支持、资产管理、内控管理、成本预控、成本及预结算管理、合同管理的工作。

已制定的控制程序主要有：1) 工程预算编制程序；2) 工程结算编制程序。我们认为业已制定的重要内部控制制度得到有效执行。

E、办公室

负责计划管理、人事管理、基础考核管理、组织与流程管理、质量管理体系、行政后勤管理、档案管理、资质管理、证券事务管理的工作。

(3) 控股股东占用资金的情况。本公司目前不存在控股股东浙江卧龙置业投资有限公司非经营性占有公司资金的情况。

(4) 内部的稽核与控制。为了使控制的各项规章制度落到实处，保证资产的安全与完整，确保在经营活动中产生的财会与非财会信息的准确，本公司的有关职能部门组成联合审计小组定期或不定期对销售、采购等重要经营环节的情况进行审核，并提出书面审计报告，对存在的问题、资产存续情况及其它问题加以处理和确认。

本公司已制定《内部审计制度》，并设置内部审计岗位。根据公司目前的实际情况，暂在财务成本部内设立内部审计岗位，由财务成本部代为履行内部审计机构的职责，对公司内部控制制度的执行进行监督，定期对内部控制制度的健全有效性进行评估并提出意

见，条件成熟时将设立专门的内部审计机构，使内部审计对公司内部控制的有效性发挥更重要的作用。

3、人事政策与实际运作

公司管理层充分认识到高素质的人员队伍对内部控制能否实施及实施的效果起着重要的作用。从人员结构上来看，本科以上的员工占公司总部人员总数的 2/3 以上。本公司在运作中，结合企业的实际情况建立了一套由招聘、培训、考核、奖惩组成的人事管理制度。公司制定了《人力资源管理制度》、《绩效考核管理制度》、《员工奖惩制度》等一系列人力资源管理制度，明确了高级管理人员权、责、利，加强对高级管理人员的监督和管理，年度考核严谨，评议制度完善，明确员工的岗位任职条件，人员的胜任能力及评价标准、培训措施等，形成了有效的绩效考核与激励机制，为不断提高公司员工素质，确保内部控制的有效实施及公司的长远发展打下了坚实的基础。公司已将各项人事政策在实际运作中贯穿执行，使绩效考核科学、公正、公平、客观合理。公司目前已形成一个整体素质较高的团队。

4、管理控制方法

公司目前采用总公司、子公司二级管理模式。总公司负责战略规划、投资决策、实施方案审批、资源配置与整合、企业文化及品牌建设；子公司是既定项目的开发方案实施中心、开发成本控制中心和开发产品销售中心，在总公司职能部门的监督与指导下直接负责项目的开发与销售。寻求新项目由总公司负责；项目的投资决策分别经方案评审委员会及其工作组、董事会战略决策委员会、董事会或股东大会进行审议决策；项目前期准备阶段（市场分析、定位、产品开发分析、方案设计、办理政府部门相关许可）由公司营销策划部负责（或者在指导的基础上授权子公司营销策划部负责）；项目设计阶段（建筑施工设计、环境设计、装饰设计）由公司产品技术部负责（或者在指导的基础上授权子公司工程部负责）；项目施工阶段（采购及施工招投标、监理、开工审批手续、工程验收）由公司工程管理部间接指导，子公司工程管理部直接管理和具体组织实施；公司财务成本部通过计划与预算等方式负责对各子公司收入与支出的间接管理与控制，子公司财务成本部直接负责计划与预算的实施与执行，保证项目的顺利实施；在产品销售阶段，由公司营销策划部统一指导，各子公司营销部门组织拟定方案，报经公司批准后由各子公司具体组织实施。



（二）会计系统

本公司认为良好、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。

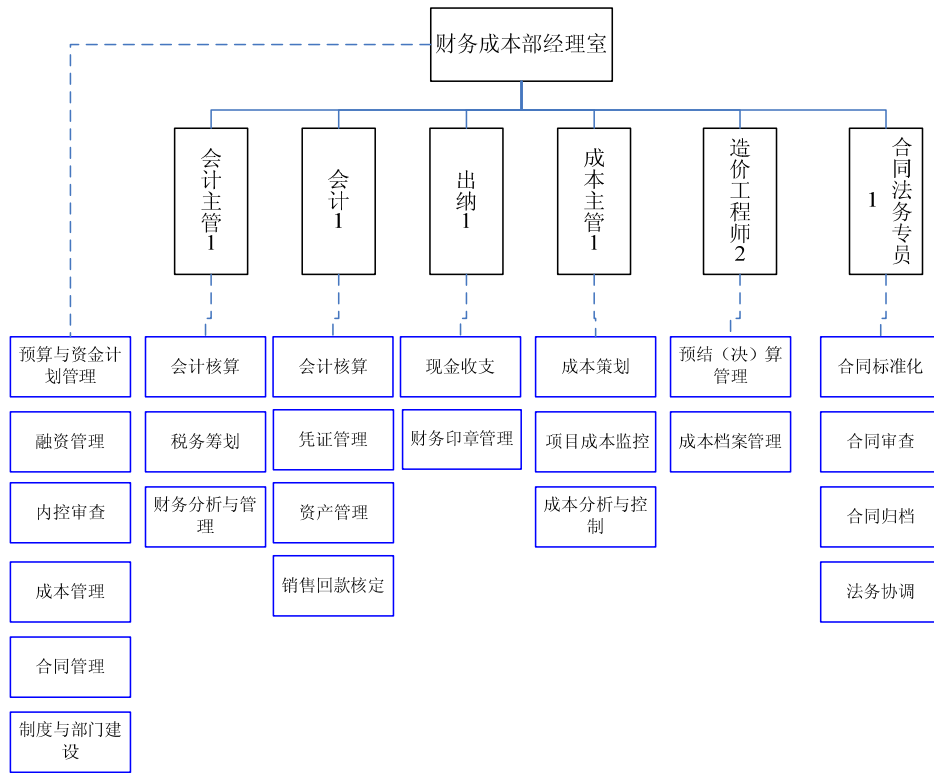
1、在制度规范建设方面

如前所述，本公司在贯彻执行《企业会计准则》、《企业会计制度》和国家其他规定前提下，制定了《浙江卧龙地产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。

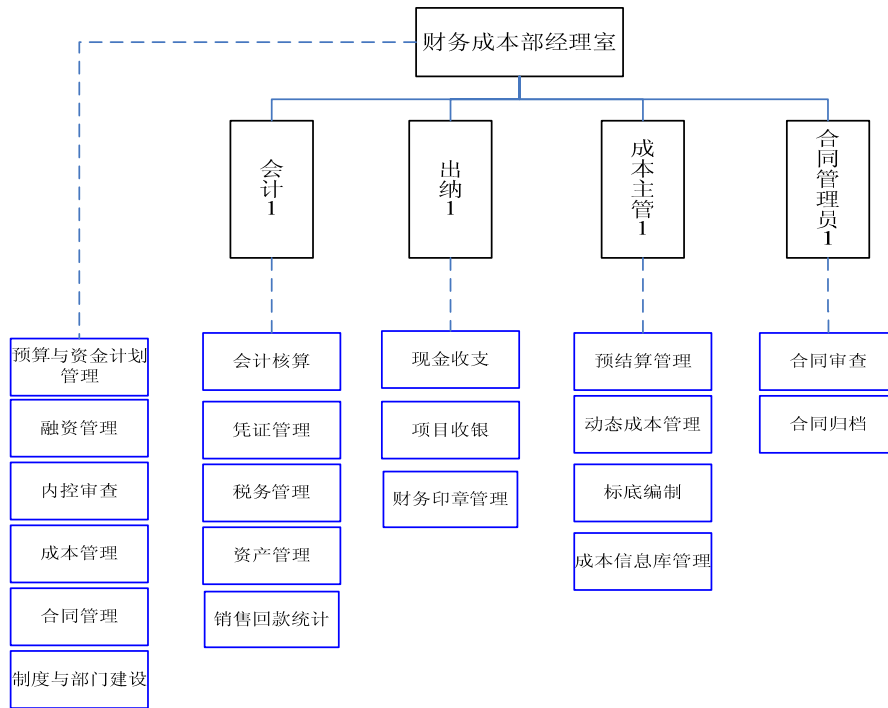
2、岗位设置、人员配备及主要会计处理程序

公司财务机构的设置情况如下图所示：

集团公司财务成本部组织机构：



A、项目公司财务成本部组织机构：



从结构图可见，财务成本部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《企业内部控制基本规范》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。本公司已配备相应的人员以保证相关控制的有效执行。

- 本公司就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。

（三）控制程序

公司为了保证目标的实现而建立的政策和程序在经营管理中起到至关重要的作用,本公司在交易授权审批、职责分工、凭证与记录控制、资产接触与记录使用以及独立稽核方面做出了很大的努力。

1、交易授权

公司在交易授权上区分交易的不同性质采用了不同的授权审批方式。各级经营层根据审批权限履行审批职责,对于一般性交易如支付施工单位的工程进度款,由各级经营层按单笔资金额度审批权限内审批;对于非常规性交易,如收购、投资、发行股票等重大交易需报经股东大会或董事会批准。

现就本公司的实际情况,将有关的交易授权情况加以评价。

(1) 一般授权。在房地产开发业务中,本公司一直采用招标与审批相结合的制度。达到招投标标准的,工程勘测、设计、施工及监理单位的选择采用招标方式;标准以下的工程项目,供方选择采用部门评审和领导批准方式,同时坚持多家供应商报价制;在销售业务中,销售部根据公司制定的房地产销售服务控制程序办理;在费用开支方面,公司规定按业务性质、部门等审批权限。如《卧龙地产集团股份有限公司财务审批制度》对合同款的中审批程序和付款依据都作了明确的规定。从审核的情况看,各类业务的审批程序得到了有效遵循。

(2) 特别授权。对于重大经营活动,须由股东大会或董事会作出批准,从而保证了交易的进行合法依据。

本公司《章程》和《对外投资、资产处置与资金借贷的审查与决策程序》规定,董事会授权总经理,决定每年不超过公司最近经审计净资产百分之一的资产进行处置;对于股东大会、董事会审议通过的投资项目并已签订合同的对外付款,由总经理根据董事会形成的批准文件审批,对于超出项目预算和合同金额的对外付款,总经理提请公司董事长审批;合同内资金支付,由总经理授权分管领导和财务总监审批等等。

2、职责划分

本公司在经营管理中,为防止错误或舞弊的发生,在房地产开发与付款、销售与收款、财务管理等环节均进行了职责划分。对各个环节的不相容职务如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等均由不同的人员担任。例如支付工程进度款环节,相关付款职责划分和程序如下:

(1) 付款申请

各子公司经办部门根据合同实际执行情况填写《工程付款审批单》,工程进度款的支付应附有现场监理和工程部现场工程师签字认可的《工程进度表》,材料款需另附材料入

库单；工程技术部负责人在《工程付款审批单》上签字确认，在子公司财务总监核准的基础上，根据付款金额的大小，分别报子公司总经理、公司总经理审批；《工程付款审批单》一式三份，分别由工程技术部、经办部门、财务部留存。

申请结算款，由经办人填写《结算申请表》，并附上经总经理确认的《项目结算书》，经各相关部门审核后，报财务部支付款项。

（2）审批

工程管理部根据《工程付款审批单》，按合同审核本次付款和已付工程款数额，签署审核意见；财务部根据款项的实际支付情况和公司的资金状况等进行复核，签署意见；经分管工程副总审核，报总经理和财务总监共同批准。

（3）款项支付

领款单位在规定时间内凭税务发票和审批后的《工程付款审批单》到财务成本部领款。第一次领款需要由单位授权委托书和经办人出示身份证并提供身份证复印件。

款项的支付由财务成本部负责。会计在付款前对领款人提供资料的真实性、完整性、合规性，以及金额的准确性进行审核。会计审核无误记账后交出纳审核确认，出纳根据规定付款。

通过上述职责划分，有效地防止了销售环节的舞弊和不法、不正当、不合理行为的发生。

3、凭证和记录控制

本公司在经营管理过程中普遍地使用了计算机技术，因此在采购、生产、销售、财务管理等各环节产生的记录和凭证金额准确，并且各环节的信息相互联系；这些都使得凭证和记录的真实、准确性得到了提高。同时，各部门在执行职能时相互制约、相互联系，使得内部凭证的可靠性大大加强。外来凭证由于合同的存在以及各相关部门的互相审核基本上杜绝了不合格凭证流入企业。

- 凭证是证明交易发生和交易内容的证据，常见的凭证有发票、支票、合同和工时记录等。记录包括售房统计表、员工薪酬记录、永续存货记录等。凭证和记录控制程序有助于真实、完整、正确处理交易。公司目前已实施 CRM 销售管理信息系统，对各子公司销售情况进行实时监控。

从财务方面来看，会计电算化的应用以及各种制度和规章的执行保证了会计凭证和记录的准确性和可靠性。

-

4、资产接触与记录使用

本公司在资产安全和记录的使用采用了安全防护措施。对于资产的管理建立了完善的机制和方法，从而使资产的安全和完整得到根本保证。如《卧龙地产集团股份有限公司财务制度》中对资产的管理、使用、记录等有严格的规定；对于重要的工程技术资料，制定了《卧龙地产集团股份有限公司保密工作管理规定》。对于其他重要的会计凭证、现金及有价证券也有相关的措施保证其安全和完整。

本公司在存货的管理达到了较理想的水平，实现了开发产品的明细记录，彻底地保证了帐实、账账相符。这不仅实现了资产的安全完整，更为经营决策提供了准确的数据。在记录、信息、资料的使用上，相关权限和保密原则保证了企业的商业秘密不被泄露。

5、独立稽核

本公司对发生的经济业务及其产生的信息和数据进行稽核，不仅包括通常在企业采用的凭证审核、各种帐目的核对、实物资产的盘点等等，还包括由各职能部门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。

本公司在财务部门设立内部审计岗位，负责公司内部审计，并直接对董事会负责，向董事会审计委员会报告工作。

四、管理层对内部控制的自我评估意见

本公司管理层认为，公司为实现公司的经营目标和发展战略，已制定了一系列内部管理和控制制度。实践证明，公司内部控制制度是完整、合理、有效的。

公司现有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。随着本公司的业务职能的调整、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。

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的部门有工程管理部、产品技术部、营销策划部、财务成本部、办公室五大职能部门，各部门业务分工明确，并相互配合，相互制约，相互

监督。内部控制制度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，使内部控制合理、有效。公司设立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性。因此公司根据评估结果，认为公司内部控制的設計是完整和合理的，执行是有效的，有效性方面不存在重大缺陷，能够合理的保证内部控制目标的达成。随着本公司的业务职能的调整、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。

卧龙地产集团股份有限公司（盖章）

2009年3月3日

**卧龙地产集团股份有限公司独立董事
对公司当期对外担保的专项说明和独立意见**

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）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）和《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的有关规定，我们作为公司的独立董事，对公司截止2008年12月31日的对外担保情况进行专项核查，核查情况如下：

一、对外担保情况专项说明

（1）截止2008年12月31日，本公司为购买商品房地主的按揭贷款提供担保的余额为64,352.26万元，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有关费用，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）天香西园为上虞富士针织有限公司提供存款质押担保，存款金额2700万元，存款时间为三个月，自2009年1月14日起至2009年3月31日止。上虞富士针织有限公司用持有天香西园的19%（股本金2470万元）的股份为本次质押提供反担保（上虞富士针织有限公司共持有天香西园33%的股份）。担保责任范围为存款本金、利息和实现债权的费用。

二、对外担保情况的独立意见

报告期内，卧龙地产集团股份有限公司认真贯彻执行了中国证监会证监发[2003]56号《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》和证监发[2005]120号《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的有关规定。

独立董事：汪祥耀

何大安

赵杭生

2009年3月3日