股票简称：卧龙地产　股票代码：600173

卧龙地产集团股份有限公司增发招股意向书摘要

注册地址：浙江省上虞市经济开发区

保荐人(主承销商)：光大证券股份有限公司 EVERBRIGHT SECURITIES CO.,LTD.

发行人董事、监事、高管人员声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺本招股意向书及其摘要不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本招股意向书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对本公司所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股意向书全文，并以其作为投资决定的依据。招股意向书全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn 网站。

本招股意向书摘要的所有内容均构成招股说明书不可撤销的组成部分。

重大事项提示

一、根据公司二〇〇九年第一次临时股东大会决议，本次发行前的滚存未分配利润由公司本次发行后的新老股东共享。

二、需提请投资者特别关注的风险：

1、宏观调控政策风险

近年来，国家出台了一系列的政策法规，利用行政、税收、金融、信贷等多种手段从土地供应、住宅市场的供给与需求等各个方面对房地产市场进行宏观调控。从未来发展趋势来看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

2、公司业务快速拓展所引致的风险

近三年，公司发展速度较快，营业收入由 2006 年度的 39,939.81 万元增长到 2008 年度的 83,199.36 万元；归属于母公司股东的净利润由 2006 年度 5,714.41 万元增长到 2008 年度的 10,243.30 万元。未来几年，公司仍将继续保持快速发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。

3、公司商业地产经营模式的风险

公司控股子公司清远市五洲实业投资有限公司开发的卧龙·五洲世纪城项目建成后，商贸城项目 70%的商业铺位将出售给业主，公司预留 30%的商业铺位用于出租，公司设立全资子公司清远义乌商贸城经营管理有限公司负责商贸城的经营管理。如果公司不能及时完成招商、开业等工作或者公司对商贸城的经营管理不到位，则有可能影响公司卧龙·五洲世纪城项目的商铺及住宅销售，并对公司业绩产生较大影响。

4、公司现金流及筹资风险

2008 年度及 2009 年 1–6 月，公司合并经营活动现金净流量为 –19,228.51 万元和 13,292.80 万元，现金流量压力主要源自购买项目开发用地，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，公司可能面临现金流量不足的风险。2008 年度，公司取得银行借款金额为 21,000 万元，截至 2008 年末卧龙控股集团有限公司及其关联方给公司提供资金的余额为 28,339.4 万元，项目开发资金需求对外部借款及关联方提供资金的依赖程度较大。随着业务的持续发展，作为资本密集型企业，公司仍将需要大量的资金支持，如果外部借款渠道及关联方提供资金受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，则公司房地产项目开发将面临筹资风险。

5、公司偿债风险

2008 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 65.18%，流动比率为 1.82，速动比率为 0.32，公司合并长期借款 36,000 万元，短期借款和一年内到期的长期借款 16,000 万元，存货占流动资产和总资产的比例分别为 82.55%和 70.14%。公司面临一定的偿债风险，若销售市场或金融市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。另一方面，存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。公司的拟开发项目、在建项目处于二、三线城市或具有较大潜力的城市，具有良好的市场前景，房地产存货变现能力较强。但如果公司因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

6、房地产市场波动的风险

随着宏观调控政策的实施，以及市场预期的变化，部分城市商品房价格从 2007 年下半年开始出现回落，楼市成交量逐渐萎缩。公司已有开发项目的主要城市的商品房销售量在 2007 年下半年至 2008 年底呈现单边下降的走势；各主要城市的房价出现不同程度的调整，不同地区的房价走势呈现差异化，前期涨幅较大的地区调整的幅度较大。虽然房地产市场逐渐回归理性，对房地产市场长期的发展是有益的。2009 年第一季度，公司项目所在地的商品房销售量已经回暖，但如果地产市场再掉头走低，楼价下降，成交量继续萎缩，将对公司的收益产生较大的影响，公司面临短期收益波动的风险。

第一节 释义

除非特别提示，本增发招股意向书摘要的下列词语含义如下：

发行人、本公司、公司、卧龙地产、股份公司	指	卧龙地产集团股份有限公司
卧龙置业 / 控股股东	指	浙江卧龙置业投资有限公司，卧龙地产之控股股东
卧龙控股	指	卧龙控股集团有限公司，卧龙置业之控股股东
卧龙天香华庭、金地置业	指	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司（原名：上虞金地置业有限公司）
卧龙绿都、嵊州卧龙	指	嵊州卧龙绿都置业有限公司
武汉卧龙	指	武汉卧龙房地产开发有限公司
绍兴卧龙	指	绍兴市卧龙房地产开发有限公司
信和置业、宁波信和	指	宁波信和置业有限公司
银川卧龙	指	银川卧龙房地产开发有限公司
五洲实业、清远五洲	指	清远市五洲实业投资有限公司
卧龙物业	指	绍兴卧龙物业管理有限公司
卧龙天香西园	指	上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司
卧龙电气（600580）	指	卧龙电气集团股份有限公司，卧龙控股之控股子公司
卧龙电工	指	浙江卧龙电工设备有限公司，卧龙控股之控股子公司
水泥集团	指	牡丹江水泥集团有限责任公司，公司 2007 年重大资产重组前的控股股东
新材料公司	指	牡丹江新材料科技有限责任公司，公司 2007 年重大资产重组时置出资产的接收方
时代金科	指	时代金科置业有限公司，原名浙江金科房地产开发有限公司
重大资产重组	指	2007年 7 月 31 日完成交割的发行人原有全部资产及负债(即“置出资产”)与卧龙置业全部资产及负债(即“置入资产”)进行置换的行为
新会计准则	指	2006 年 2 月 15 日以财政部令第 33 号颁布，于 2007 年 1 月 1 日施行的会计准则
旧会计准则 / 原会计准则	指	新会计准则施行之前公司执行的财政部颁布的会计准则
董事、董事会	指	卧龙地产之董事及董事会
监事、监事会	指	卧龙地产之监事及监事会
本次发行 / 本次增发	指	卧龙地产本次向不特定对象公开募集 A 股股票的行为
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
保荐人、保荐机构、主承销商、光大证券	指	光大证券股份有限公司
发行人律师、金杜律师事务所	指	北京市金杜律师事务所
发行人会计师、大华德律	指	广东大华德律会计师事务所（原名：深圳大华天诚会计师事务所）
发改委	指	国家发展与改革委员会
人民银行	指	中国人民银行
《公司法》	指	中华人民共和国第 10 届全国人民代表大会常务委员会 2005 年 10 月 27 日第 18 次会议修订，并自 2006 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	中华人民共和国第 10 届全国人民代表大会常务委员会 2005 年 10 月 27 日第 18 次会议修订，并自 2006 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	中国证券监督管理委员会 2006 年 4 月 26 日发布并自 2006 年 5 月 8 日起施行的《上市公司证券发行管理办法》
报告期	指	2006年度、2007 年度、2008 年度和 2009 年 1–6 月
元	指	人民币元

第二节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

中文名称：卧龙地产集团股份有限公司
英文名称：WOLONG REAL ESTATE GROUP CO., LTD
住所：浙江省上虞市经济开发区
法定代表人：陈建成
成立时间：1993 年 7 月 17 日
办公地址：浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
邮政编码：312300
电话：(0575)82177003
传真：(0575)82177000
公司网址：www.wolong-re.com
电子信箱：wldc82176751@163.com
股票上市地：上海证券交易所
股票简称：卧龙地产
股票代码：600173

（二）本次发行的基本情况

1、本次发行核准情况

2009 年 4 月 14 日经公司第四届董事会第二十八次会议审议，并经 2009 年 4 月 30 日公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《关于公司 2009 年度增发 A 股股票方案的议案》。董事会决议公告刊登在 2009 年 4 月 15 日的《证券时报》和《上海证券报》上。股东大会决议公告刊登在 2009 年 5 月 1 日的《证券时报》、《上海证券报》。本次发行已获得中国证券监督管理委员会证监许可［2009］1126 号文核准。

2、发行股票类型：人民币普通股（A 股）

3、每股面值：人民币 1.00 元。

4、发行数量及规模：本次增发募集资金总额不超过 8 亿元，最终发行数量将由发行人和保荐人（主承销商）根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金需求协商确定。

5、发行对象：

（1）网上发行对象

所有在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立上交所证券账户的境内自然人和机构投资者（国家法律法规禁止者除外）。股权登记日收市后，卧龙地产原 A 股股东中的无限售条件 A 股股东需要通过网上申购方式行使优先认购权。参加网下申购的机构投资者若同时为原 A 股股东中的无限售条件 A 股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

（2）网下发行对象

本次网下发行对象为机构投资者。除行使优先认购权部分的申购以外，机构投资者可以同时选择网上、网下两种申购方式参与本次发行。参加网下申购的机构投资者若同时为原 A 股股东中的无限售条件 A 股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

6、向原股东配售安排：本次发行将向公司原 A 股股东全额优先配售。公司原 A 股股东最大可按其股权登记日 T–1 日（T 日为申购日）收市后登记在册的持股数量以 10:3.63 的比例行使优先认购权，公司 A 股总股数为 330,000,000 股，即最多可优先认购约 119,790,000 股，约占本次增发最高发行数量的 99.83%。

7、发行方式：本次发行采取原 A 股股东全额优先配售与网上、网下定价发行相结合的方式进行，公司原 A 股股东放弃的优先认购权部分纳入剩余部分在网上、网下进行发售。网上发行由保荐人（主承销商）通过上交所交易系统组织进行；网下发行由保荐人（主承销商）负责组织实施。

8、发行价格及定价原则：本次增发 A 股发行价格为 10.98 元 / 股，不低于招股意向书刊登日（T–2 日）前二十个交易日卧龙地产股票均价或前一交易日卧龙地产股票均价。

9、募集资金专项存储账户：

（1）账户名称：上虞市卧龙天香华庭置业有限公司
账号：1211022029200030660
开户银行：中国工商银行股份有限公司上虞支行
（2）账户名称：清远市五洲实业投资有限公司
账号：2018023829200005643
开户银行：中国工商银行股份有限公司清远东城支行

10、承销方式及承销期：本次增发采取余额包销方式，由保荐人（主承销商）光大证券牵头组成的承销团包销剩余股票。

11、发行费用

发行费用包括承销佣金及保荐费用、律师费用、审核及验资费用、路演推介宣传费用等。承销佣金及保荐费用将根据《承销协议》及《保荐协议》中相关条款及发行情况最终确定，路演推介费、媒体宣传费等专项审核及验资费等将根据实际发生情况增减。

12、本次增发发行日程安排

本次增发发行日程安排表

日期	发行安排	停牌安排
T–2	刊登招股意向书摘要、网上网下发行公告及网上路演公告	正常交易
T–1	网上路演，股权登记日	正常交易
T	网上、网下申购日，网下申购资金、定金缴款日（申购资金、定金到账截止时间为当日下午 17:00 时），刊登发行提示性公告	全天停牌
T+1	网下申购资金、定金验资	全天停牌
T+2	网上申购资金验资，确定网上、网下发行股数，计算除公司原 A 股股东优先认购外的网上、网下配售比例	全天停牌
T+3	刊登发行结果公告，退还未获配售的网下申购定金，网下申购投资者根据配售结果补缴余款（到账截止时间为 T+3 日下午 17:00 时），网上配售股票发售	全天停牌
T+4	网上未获配售的资金解冻，网下申购资金验资，募集资金划入发行人指定账户	正常交易

上述日期为工作日。如遇重大突发事件影响发行，保荐人（主承销商）将及时公告，修改发行日程。本次发行的股票在发行完成后将申请在上海证券交易所上市。

13、本次发行股份的上市流通：

本次增发结束后，发行人将尽快办理增发股份上市的有关手续。具体上市时间将另行公告。

二、本次发行的有关机构

（一）发行人
名称：卧龙地产集团股份有限公司
办公地址：浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
法定代表人：陈建成
董事会秘书：马亚军
联系人：马亚军
电话：(0575)82177003
传真：(0575)82177000

（二）保荐机构
名称：光大证券股份有限公司
住所：上海市静安区新闸路 1508 号
办公地址：北京市复兴门外大街 6 号光大大厦 17 层
法定代表人：徐浩明
保荐代表人：刘延辉、张广新
项目协办人：郭护湘
项目组成员：刘立冬、孙馨蕊、任顺英
联系人：刘延辉、郭护湘
电话：010–68561395
传真：010–68561021

（三）发行人律师事务所
名称：北京市金杜律师事务所
办公地址：杭州市杭大路 15 号嘉华国际商务中心 806 室
负责人：王玲
经办律师：张兴中、焦福刚
联系人：张兴中
电话：0571–87268056
传真：0571–87268008

（四）发行人会计师
名称：广东大华德律会计师事务所
办公地址：中国广州天河北路 689 号光大银行大厦 7 楼 A1
法定代表人：胡春元
经办注册会计师：裘小燕、胡志刚
联系人：裘小燕
电话：020–38730380
传真：020–38730375

（五）申请上市的证券交易所
名称：上海证券交易所
办公地址：上海市浦东南路 528 号
负责人：张育军
电话：021—68808888
传真：021—68811782

（六）收款银行
收款银行：中国银行上海分行
账户名称：光大证券股份有限公司
账号：800100675628026001

（七）股票登记机构
名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号
法定代表人：陈耀先
电话：021–68870587

第三节 主要股东情况

一、本次发行前公司的股本结构

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的股本结构如下：

发行人股本结构表

股本结构	持股数量（股）	持股比例（%）
一、有限售条件的流通股	210,050,252	63.65
二、无限售条件的流通股	119,949,748	36.35
总股本	330,000,000	100

二、本次发行前公司前十大股东持股情况

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司前十大股东持股情况如下：

发行人前十大股东持股情况表

股东名称	股份性质	持股比例（%）	持股数量（股）	持有有限售条件股份数量（股）
浙江卧龙置业投资有限公司	境内非国有法人	62.85	207,408,028	207,408,028
牡丹江市华源水暖器材经销有限公司	其他	1.46	4,802,475	0
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
中国建筑材料集团公司	国有法人	0.65	2,142,224	2,142,224
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
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
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	0.4	1,330,460	0
北京东方诚信投资有限公司	其他	0.4	1,330,460	0
黑龙江省交通物资公司	其他	0.29	960,495	0
王杰林	其他	0.27	900,000	0

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司前十大无限售条件股东持股情况如下：

发行人前十大无限售条件股东持股情况表

序号	股东名称	持有无限售条件股份数量（股）	股份种类
1	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
2	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
3	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
4	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
5	卧龙控股集团有限公司	1,330,460	人民币普通股
6	北京东方诚信投资有限公司	1,330,000	人民币普通股
7	黑龙江省交通物资公司	960,495	人民币普通股
8	王杰林	900,000	人民币普通股
9	姚一清	707,530	人民币普通股
10	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）卧龙控股集团有限公司为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的控股股东。

（2）公司控股股东卧龙置业与其他股东之间（除卧龙控股集团有限公司外）不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

（3）公司未知其他股东之间是否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。

截至 2009 年 3 月 31 日，持有本公司 5%以上股份的股东仅控股股东卧龙置业，其所持股份未有质押或冻结的情况。根据其与东方证券股份有限公司、卧龙电气集团股份有限公司于 2008 年 12 月 8 日签订的《股票质押担保合同》，卧龙置业拟将其所持有的公司股票 130,000,000 股出质，为卧龙电气 2008 年公司债提供质押担保。卧龙电气 2008 年公司债已经获得中国证监会发审会通过，尚未取得核准批文。

第四节 财务会计信息

一、本次发行前编制的模拟财务报表及 2009 年半年度财务报表

报告期内发行人主营业务发生重大变化，为了提高财务分析的可比性，发行人编制了报告期内的模拟财务报表及附注，模拟会计报表系以卧龙地产资产置换方案为依据，卧龙置业将所持有的全部资产置换入卧龙地产的全部资产，以置换后的资产 2006 年 1 月 1 日到 2007 年 12 月 31 日产生的业务作为模拟会计报表编制基础。假定上述置换入资产于 2006 年 1 月 1 日归卧龙地产所有，置换出资产于 2006 年 1 月 1 日不属于卧龙地产所有，模拟会计报表编制的数据来源于置换入资产经审计的数据。该等会计数据业已根据本公司会计政策、会计估计编制。不须考虑收购时收购对价及拟收购标的公司评估增减值。

上述模拟财务报表及附注经广东大华德律会计师事务所华德专审字[2009] 206 号《审计报告》审计，会计师认为模拟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、2007 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日的模拟财务状况及 2008 年度、2007 年度、2006 年度的模拟经营成果和 2008 年度、2007 年度、2006 年度的模拟现金流量。

（一）资产负债表

1、合并资产负债表

单位：元

资产	2008年 12 月 31 日	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日
货币资金	154,814,688.05	230,240,976.23	69,369,129.64
应收账款	27,761,276.90	8,814,700.10	35,798,247.81
预付款项	9,427,451.54	28,565,827.68	18,487,262.63
其他应收款	102,063,154.31	109,461,213.48	6,289,438.69
存货	1,479,002,846.03	1,430,595,983.02	854,144,031.48
其他流动资产	18,504,098.17	61,148,732.14	10,402,678.39
流动资产合计	1,791,573,515.00	1,868,827,432.65	994,490,788.64
投资性房地产	5,990,876.00	5,931,650.00	5,931,650.00
固定资产	5,354,857.64	4,520,545.22	1,672,426.99
在建工程	–	51,840.00	–
无形资产	165,000.00	165,000.00	–
商誉	248,080,900.75	277,897,519.80	159,144,261.82
长期待摊费用	40,000.00	100,000.00	160,000.00
递延所得税资产	57,573,816.48	54,244,792.88	1,633,786.37
非流动资产合计	317,205,450.87	342,911,347.90	168,542,125.18
资产总计	2,108,778,965.87	2,211,738,780.55	1,163,032,913.82

单位：元

负债和股东权益	2008年 12 月 31 日	2007年 12 月 31 日	2006年 12 月 31 日
短期借款	70,000,000.00	–	30,000,000.00
应付账款	119,310,934.45	94,467,668.63	43,574,631.59
预收款项	142,691,004.99	525,030,085.56	98,668,694.51
应付职工薪酬	635,390.45	648,141.28	1,145,979.73
应交税费	99,861,297.78	126,662,567.98	84,072,403.66
应付股利	34,681,623.44	36,312,686.72	40,190,290.00
其他应付款	429,809,863.13	462,677,676.32	349,470,462.72
一年内到期的非流动负债	90,000,000.00	145,000,000.00	–
流动负债合计	986,990,114.24	1,390,798,826.49	647,122,462.21
长期借款	360,000,000.00	250,000,000.00	168,000,000.00
递延所得税负债	27,548,215.61	29,925,899.91	–
非流动负债合计	387,548,215.61	279,925,899.91	168,000,000.00
负债合计	1,374,538,329.85	1,670,724,726.40	815,122,462.21
实收资本（或股本）	330,000,000.00	330,000,000.00	330,000,000.00
资本公积	–	–	–93,992,839.25
盈余公积	16,035,470.08	–	3,620,547.22
未分配利润	158,546,661.52	101,509,196.71	80,647,644.15
归属于母公司所有者权益	504,582,131.60	431,509,196.71	320,275,352.12
少数股东权益	229,658,504.42	109,504,857.44	27,635,099.49
所有者权益合计	734,240,636.02	541,014,054.15	347,910,451.61
负债和所有者权益总计	2,108,778,965.87	2,211,738,780.55	1,163,032,913.82

（下转 B18 版）

证券代码：600173　证券简称：卧龙地产　编号：临 2009–040

卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网上路演公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

卧龙地产集团股份有限公司（下称“发行人”）增发不超过 12,000 万股人民币普通股（A 股）（下称“本次发行”）的申请已获得中国证券监督管理委员会证监发行字［2009］1126 号文核准。为使投资者更详细地了解本次发行和发行人的有关情况，发行人和保荐机构（主承销商）定于 2009 年 11 月 11 日（星期三）13:30 时 – 15:30 时在中国证券网进行网上路演，敬请广大投资者关注。

一、网上路演网址：中国证券网（http://www.cnstock.com/）。

二、时间：2009 年 11 月 11 日（星期三）13:30 – 15:30。

三、参加人员：卧龙地产集团股份有限公司董事会及管理层主要成员和本次发行保荐机构（主承销商）相关人员。

发行人：卧龙地产集团股份有限公司
保荐人（主承销商）：光大证券股份有限公司
2009 年 11 月 10 日

股票代码：600173　股票简称：卧龙地产　公告编号：临 2009—041

卧龙地产集团股份有限公司关于初步签署股权转让协议事宜的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

2009 年 11 月 7 日公司与浙江省耀江房地产开发有限公司（以下简称“耀江房产”）、武汉市耀江置业有限公司（以下简称“耀江置业”）初步签署股权转让总协议，拟受让耀江房产、耀江置业分别持有耀江神马实业（武汉）有限公司（以下简称“耀江神马”）50%、25%的股权。股权转让款的计算方式为：按出让人转让股权比例计算出的未开发的土地价格 3.042 亿元 + 出让人补缴的耀江神马注册资本 3,724.65 万元 + 已经完成开发项目的模拟利润 × 本次转让股权的比例。

上述股权收购协议尚需履行相关审批手续，若能够审批通过，公司将持有耀江神马 75%的股权。

耀江神马是依法设立并有效存续的以房地产项目开发与销售为主业的合资企业，注册资本为 600 万美元，其主要资产是为目前正在开发的耀江·丽景湾项目，该项目占地面积 359,475.01 平方米(折 539.21 亩，未包括代征地约 61 亩)，目前规划建筑面积总计 430,336 平方米，项目位于武汉市东西湖区金银湖金南一路南，武汉市人民会议中心南侧。目前已开发情况：耀江·丽景湾项目一期的总面积 97,487.18 平方米，总占地面积 26,440 平方米；耀江·丽景湾项目二期香山苑的总建筑面积 36,193.62 平方米、另地下室 2 处面积 4,981.65 平方米，总占地面积 9,186.7 平方米。

耀江神马主要数据(未经审计)：

项目	2008.12.31	2009.9.30
总资产总额(元)	206,707,215.40	129,852,329.15
负债总额(元)	150,699,692.55	51,273,028.83
流动资产合计 (元)	206,365,188.04	129,633,420.04
净资产(元)	56,007,522.85	78,579,300.32
主营业务收入（元）		126,926,447.00
主营业务利润（元）		23,045,083.09
净利润(元)		19,490,429.39

上述股权收购协议履行完成后，公司按计划对该项目进行持续开发与销售，预计对本公司未来经营业绩产生较大影响。

上述股权收购协议履行尚存在不确定因素。公司将根据实际进展情况做好相应的信息披露工作，敬请广大投资者注意投资风险。

卧龙地产集团股份有限公司董事会
二〇〇九年十一月九日

证券简称：卧龙地产　证券代码：600173　编号：临 2009–038

卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网上发行公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“卧龙地产”）增发不超过 12,000 万股人民币普通股（A 股）（以下简称“本次增发”或“本次发行”）的申请已获得中国证券监督管理委员会证监许可［2009］1126 号文核准。

2、本次发行采取向原 A 股股东按持股比例优先配售，剩余部分以网上、网下定价发行相结合的方式进行。经上海证券交易所同意，网上发行由保荐人（主承销商）光大证券股份有限公司（以下简称“保荐人（主承销商）”）通过上海证券交易所交易系统进行。网下发行由保荐人（主承销商）负责组织实施。

3、本次发行价格为 10.98 元 / 股，不低于招股意向书刊登日 2009 年 11 月 10 日（T–2 日）前 20 个交易日卧龙地产 A 股股票均价。

4、本次发行网上申购分为原无限售条件 A 股股东行使优先认购权的优先认购部分（申购代码为“700173”，申购简称为“卧龙配售”）和社会公众投资者网上申购部分（申购代码为“730173”，申购简称为“卧龙增发”）。参与申购的投资者务请注意本发行公告中有关网上申购的不同申购代码适用对象、申购数量与申购次数等具体规定。

5、本次发行将向卧龙地产原 A 股股东优先配售，公司原 A 股股东可按其股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）收市后登记在册的持股数量以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 119,790,000 股，约占本次增发最高发行数量的 99.83%。其中，原无限售条件 A 股股东须通过网上专用申购代码以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 44,425,418 股。原有限售条件 A 股股东须通过网下申购以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 75,364,582 股。公司原 A 股股东放弃以及未获配售的优先认购权部分纳入剩余部分按照本公告规定进行发售。

6、除去原 A 股股东优先认购部分，本次发行网上、网下预设的发行数量比例为 50%:50%。如获得超额认购，则除去卧龙地产原 A 股股东优先认购部分的有效申购获得足额配售外，发行人和保荐人（主承销商）将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，以实现网下配售比例与网上中签率趋于一致。

7、发行人和保荐人（主承销商）将根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金总额的集资需求，协商确定最终发行数量，并于 2009 年 11 月 17 日（T+3 日）在《上海证券报》和《证券时报》上刊登的《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网下发行结果及网上中签率公告》中予以公布。

8、本公告中有关申购的具体规定仅适用于网上发行。有关网下发行事宜请参阅同日刊登于《上海证券报》和《证券时报》的《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网下发行公告》。

9、本公告仅对投资者参加本次网上发行的有关事宜进行说明，不构成针对本次增发股票的任何投资建议。投资者欲了解本次发行的一般情况，请详细阅读于 2009 年 11 月 10 日（T–2 日）刊登在《上海证券报》和《证券时报》的《卧龙地产集团股份有限公司增发招股意向书摘要》。

10、本次发行的有关资料亦刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

卧龙地产、发行人	指卧龙地产集团股份有限公司
本次发行、本次增发	指根据发行人 2009 年 4 月 14 日召开的第四届董事会第二十八次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 30 日召开的 2009 年第一次临时股东大会审议通过，以及经中国证监会核准向社会增发不超过 12,000 万股人民币普通股 A 股之行为
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
保荐人（主承销商）	指光大证券股份有限公司
承销团	指为本次增发之目的，以光大证券股份有限公司为主承销商，由具有承销资格的各承销商为本次增发而组建的承销团
登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
原 A 股股东	指于本次发行股权登记日下午收市时在登记公司登记在册的卧龙地产之 A 股原股东
原无限售条件 A 股股东	指原 A 股股东中的无限售条件流通 A 股股东
原有限售条件 A 股股东	指原 A 股股东中的有限售条件流通 A 股股东
机构投资者	指依据《中华人民共和国证券投资基金法》批准设立的证券投资基金和法律法规允许申购新股的境内法人，以及符合法律法规规定的其他投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定
有效申购	指符合本次网上、网下发行公告中的有关申购规定的申购，包括按照本次发行价格进行申购、及时缴付申购定金、申购数量符合限制等
优先认购权	指发行人原 A 股股东最大可按其股权登记日收市时登记在册的 A 股股份数量以 10:3.63 的比例优先认购本次增发的股份的权利
股权登记日	指 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）
申购日 / T 日	指 2009 年 11 月 12 日（T 日，该日为网上、网下申购日）
元	指人民币元

一、本次发行基本情况

1、发行股票种类

发行人本次增发的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

2、发行数量

本次增发最终发行数量将由发行人和保荐人（主承销商）根据网上和网下的申购情况以及发行人的筹资需求协商确定。发行结果将在申购结束后在《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网下发行结果及网上中签率公告》中予以公布。

3、发行地点

全国所有与上交所交易系统联网的各证券交易网点。

4、网上发行对象

（1）网上优先配售对象

网上优先配售对象为按股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）收市时登记在册的持有卧龙地产无限售条件 A 股股份的股东。原无限售条件 A 股股东通过网上专用申购代码（“700173”、申购简称“卧龙配售”）行使优先配售权。

（2）网上发行对象

所有在上海证券交易所开设 A 股股票账户的中华人民共和国境内自然人和机构投资者(法律、法规禁止购买者除外)。

除行使优先认购权部分的申购以外，机构投资者可以同时选择网上、网下两种申购方式参与本次发行。参加网下申购的机构投资者若同时为原无限售条件 A 股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

5、发行价格

本次发行价格为 10.98 元 / 股，不低于招股意向书刊登日 2009 年 11 月 10 日（T–2 日）前 20 个交易日卧龙地产 A 股股票均价。

6、优先认购权

本次发行将向卧龙地产原 A 股股东优先配售。公司原 A 股股东最大可按其股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）收市时登记在册的 A 股股份数量以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 119,790,000 股。根据上述比例，公司原无限售条件 A 股股东通过网上专用申购代码最多可优先认购约 44,425,418 股，原有限售条件 A 股股东通过网下申购最多可优先认购约 75,364,582 股。

7、网上、网下发行数量比例

除去原 A 股股东优先认购部分，本次发行网上、网下预设的发行数量比例为 50%:50%。如获得超额认购，则除去原 A 股股东优先认购部分的有效申购获得足额配售外，发行人和保荐人（主承销商）将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，以实现网下配售比例与网上中签率趋于一致。

8、承销方式

本次增发股票采取余额包销方式，由保荐人（主承销商）牵头组成的承销团包销剩余股票。

9、本次发行日程安排

日期	发行安排	停牌安排
T–2日（11 月 10 日）	刊登招股意向书摘要、网上发行公告、网下发行公告和网上路演公告	正常交易
T–1日（11 月 11 日）	网上路演，股权登记日	正常交易
T 日（11 月 12 日）	刊登增发 A 股提示性公告，网上、网下申购日，网下申购定金缴款日（申购定金到账截止时间为当日下午 17:00）	全天停牌
T+1 日（11 月 13 日）	网上申购资金到帐，网下申购定金验资日	
T+2 日（11 月 16 日）	网上申购资金验资，确定网上、网下发行数量，计算网下配售比例和网上中签率	
T+3 日（11 月 17 日）	刊登网下发行结果及网上中签率公告，退还未获配售的网下申购定金，网下申购投资者根据配售结果补缴余款（到账截止时间为 T+3 日下午 17:00），网上摇号抽签	
T+4 日（11 月 18 日）	刊登网上中签结果公告，网上申购资金解冻，网下补缴申购资金验资（如有）	正常交易

注：上述日期均为工作日。如遇重大突发事件影响发行，保荐人（主承销商）将及时公告，修改发行日程。

10、除权安排

本次发行不做除权处理，增发股份上市流通首日不设涨跌幅限制。

11、上市时间

本次增发结束后，发行人将尽快办理增发股份上市的有关手续。具体上市时间将另行公告。

二、本次发行配售方法

在本次发行申购结束后，发行人和保荐人（主承销商）将合并统计网上和网下的有效申购情况，然后根据整体申购情况以及发行人的筹资需求，协商确定本次发行的数量。符合本次发行办法规定的有效申购（包括网下及网上申购）将按照如下原则获得配售：

1、有效申购总量小于或等于总发行量，所有申购均按其有效申购量获得足额发售。投资者认购后的余额由承销团包销。

2、有效申购总量大于总发行量（即超额认购）时：

（1）卧龙地产原无限售条件 A 股股东通过网上专用申购代码（“700173”）进行的有效申购获得足额配售。可优先认购股数为其在股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）登记在册的无限售条件的 A 股股份数量乘以 0.363，数量不足 1 股的部分按照精确算法原则处理。即先按照配售比例和每个账户股数计算出可认购数量的整数部分；对于计算出不足 1 股的部分，将所有账户按照申购数量尾数从大到小的顺序进位（尾数相同则随机排序），直至每个账户获得的可优先配售数量加总与无限售条件股网上可优先配售总量一致。

原有限售条件 A 股股东的优先配售在保荐人(主承销商)光大证券处进行，可优先认购股数为其在股权登记日 2009 年 11 月 11 日(T–1 日)登记在册的有限售条件的 A 股股份数量乘以 0.363，计算结果只取整数部分精确到 1 股。

（2）扣除卧龙地产原 A 股股东优先认购部分的有效申购获得足额配售外，其他有效申购将按以下方法进行配售：

申购类型	条件	配售比例 / 中签率
网下申购	有效申购股数为 100 万股或以上，超过 100 万股的必须是 10 万股的整数倍	a
网上通过“730173”申购代码进行的申购	申购数量下限为 1,000 股，超过 1,000 股必须是 1,000 股的整数倍	b

本次发行将依照以下原则进行发售：网下配售比例与网上通过“730173”申购代码进行申购的中签率趋于一致，即 a≈b。

三、原 A 股股东优先认购部分的配售安排

（一）优先认购比例及数量

公司原 A 股股东最大可按其股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）收市后登记在册的持股数量以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 119,790,000 股。根据上述比例，公司原无限售条件 A 股股东通过网上专用申购代码最多可优先认购约 44,425,418 股，原有限售条件 A 股股东通过网下申购最多可优先认购约 75,364,582 股。

（二）有关优先认购的重要日期

1、股权登记日（T–1 日）：2009 年 11 月 11 日。

2、优先认购日（T 日）：2009 年 11 月 12 日。

逾期未行使权利视为自动放弃优先配售权。

（三）原无限售条件 A 股股东行使优先配售权的规定

1、原无限售条件 A 股股东通过网上专用申购代码“700173”、申购简称“卧龙配售”行使优先配售权。

2、申购价格为 10.98 元 / 股。

3、原无限售条件 A 股股东可优先配售数量不足 1 股的部分按照精确算法原则处理。

4、原无限售条件 A 股股东各自具体的申购数量应遵照相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

5、原无限售条件 A 股股东除通过网上申购专用代码“700173”行使优先配售权外，还可以通过供社会公众投资者使用的代码“730173”进行申购。但仅有通过代码“700173”申报的有效申购可获得优先配售，通过代码“730173”申报的有效申购按照社会公众投资者网上申购的规定进行发售。

（四）原无限售条件 A 股股东优先配售的认购程序

1、原无限售条件 A 股股东参加本次优先配售时，填写“卧龙配售”委托单，代码“700173”，认购价为 10.98 元 / 股。

2、原无限售条件 A 股股东可优先配售数量的限额为股东登记日持有的无限售条件的 A 股股份数量乘以优先配售比例（0.363），不足 1 股的部分按精确算法原则处理，申报的总数不能超过可优先配售数量的限额。如申购股数超过其可优先认购股数，则该申购为无效申购。请投资者仔细查看证券账户内“卧龙配售”可配证券余额。

四、网上向社会公众投资者发行的安排

本次发行网上向社会公众投资者发行的具体安排如下：

（一）网上申购的规定

1、申购代码为“730173”，申购简称为“卧龙增发”。

2、申购价格为 10.98 元 / 股。

3、每个股票账户的申购数量下限为 1,000 股，超过 1,000 股必须是 1,000 股的整数倍，申购数量上限为 6,000 万股。

4、除法规规定的机构证券账户外，每一个证券账户只能申购一次，一经申报不能撤单。重复申购和资金不实的申购一律视为无效申购。重复申购除第一次申购为有效申购外，其余申购由上交所系统自动剔除。投资者各自具体的申购和持股数量应遵照相关法律法规及中国证监会的有关规定执行，并自行承担相应的法律责任。

5、参与申购的每个股票账户应按申购价格和股数缴纳足额申购款。

（二）网上申购程序

1、办理开户登记及指定交易

凡参与本次网上申购的投资者，申购时必须持有上交所证券账户并办理指定交易。尚未办理开户登记手续的投资者，必须在网上申购日之前（含当日）开立上交所证券账户及办理指定交易。

2、存入足额申购款

已开立资金账户但没有存入足额资金的申购者，需在网上申购日之前（含当日）存入全额申购款。尚未开立资金账户的申购者，必须在网上申购日之前（含当日）在与上交所联网的证券交易网点开设资金账户，并根据申购价格和申购量存入足额申购款。

3、申购手续

申购手续与在二级市场上买入上交所上市股票的方式相同。

参与网上申购的投资者应认真填写“代理买入股票委托单”，委托单上的各项内容，尤其是证券账户、申购价格和申购数量，必须填写清楚，不得涂改，并确认其资金账户存款数额必须大于或等于申购股票所需的款项。

参与网上申购的投资者持填好的“代理买入股票委托单”、本人身份证或法人的营业执照、证券账户卡和资金账户卡到与上交所联网的证券交易网点，在其交易柜台办理委托手续。柜台经办人员收到投资者交付的各项凭证后，复核各项内容无误，并查有足够的资金后，即可接受委托买入。投资者通过电话委托或其他自动委托方式委托的，应按各证券交易网点规定办理委托手续。

（三）配号与抽签

如果有效申购总量大于本次网上发行数量，将采用摇号抽签方式认购。

1、申购配号确认

2009 年 11 月 13 日（T+1 日），各证券经营机构将申购款划至其在登记公司开立的清算备付金账户内。确因银行结算制度而造成的申购款不能及时入账，须在 T+1 日提供有效银行划款凭证，并确保 T+2 日上午会计师事务所验资前申购款入账。

2009 年 11 月 16 日（T+2 日），由保荐人（主承销商）会同登记公司及会计师事务所对申购款的到账情况进行核查，并由该事务所出具验资报告。上交所以申购款的实际到位情况确认有效申购款，凡资金不实的申购，一律视为无效申购，将不给予申购配号。

2009 年 11 月 17 日（T+3 日），投资者通过原申购的各证券营业网点确认申购配号。

2、公布中签率

2009 年 11 月 17 日（T+3 日），保荐人（主承销商）将在《上海证券报》和《证券时报》上公告网上发行中签率。

3、摇号抽签

如网上发行出现超额认购，2009 年 11 月 17 日（T+3 日），在公证部门的监督下，由发行人和保荐人（主承销商）主持摇号抽签，于当日将抽签结果通过上交所卫星网络传送给各证券交易网点，并于次日在指定报刊上公布摇号中签结果。

4、确定认购股数

2009 年 11 月 18 日（T+4 日），投资者根据中签号码确定认购股数，每一个中签号码认购 1,000 股。

（四）清算与交割

本次发行的网上发行部分按下述程序办理清算与交割手续：

1、申购结束后的第一个工作日 2009 年 11 月 13 日（T＋1 日）至第三个工作日 2009 年 11 月 17 日（T＋3 日），登记公司对经会计师事务所验资确认的实际到账资金进行冻结。所有申购冻结资金的利息由保荐人（主承销商）按《关于缴纳证券投资者保护基金有关问题的通知》（证监发行字［2006］78 号）的规定处理。

2、申购结束后的第三个工作日 2009 年 11 月 17 日（T＋3 日）发售股票，登记公司根据上交所电脑主机传送的网上发行配售结果进行清算交割和股东登记，并由上交所将发售结果发给各证券交易网点。

3、申购结束后的第四个工作日 2009 年 11 月 18 日（T＋4 日），登记公司对未获配售的申购款予以解冻，并向各证券交易网点返还未中签部分的申购资金余额；同时将中签的申购款项划入保荐人（主承销商）在登记公司开立的清算备付金账户。保荐人（主承销商）在收到登记公司划转的申购款后，将与网下申购款合并，并按照保荐协议的规定将扣除承销费用等相关费用的申购款划入发行人指定的银行账户。

4、本次网上发行股份的股权登记由登记公司根据上交所电脑主机传送的网上发行配售结果进行。

五、发行费用

本次发行不收取佣金、过户费和印花税等费用。

六、网上路演安排

为使投资者更详细地了解本次发行和发行人的有关情况，2009 年 11 月 11 日（T–1 日）13:30–15:30 发行人拟就本次发行在中国证券网（http://www.cnstock.com）上进行网上路演，敬请广大投资者关注。

七、发行人和保荐人（主承销商）

1、发行人：卧龙地产集团股份有限公司
地 址：浙江省上虞市经济开发区人民西路 1801 号
联系人：马亚军、陈斌权

2、保荐人（主承销商）：光大证券股份有限公司
地 址：上海市新闸路 1508 号
联系人：熊莹、胡俊、朱晓霞、沙金
联系电话：021–22169100、22169101

发行人：卧龙地产集团股份有限公司
保荐人(主承销商)：光大证券股份有限公司
2009 年 11 月 10 日

证券简称：卧龙地产　证券代码：600173　编号：临 2009–039

卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网下发行公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、卧龙地产集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“卧龙地产”）增发不超过 12,000 万股人民币普通股（A 股）（以下简称“本次增发”或“本次发行”）的申请已获得中国证券监督管理委员会证监许可［2009］1126 号文核准。

2、本次发行采取向原 A 股股东按持股比例优先配售，剩余部分以网上、网下定价发行相结合的方式进行。经上海证券交易所同意，网上发行由保荐人（主承销商）光大证券股份有限公司（以下简称“保荐人（主承销商）”）通过上海证券交易所交易系统进行。网下发行由保荐人（主承销商）负责组织实施。

3、本次发行价格为 10.98 元 / 股，不低于招股意向书刊登日 2009 年 11 月 10 日（T–2 日）前 20 个交易日卧龙地产 A 股股票均价。

4、本次发行将向卧龙地产原 A 股股东优先配售，公司原 A 股股东可按其股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）收市后登记在册的持股数量以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 119,790,000 股，约占本次增发最高发行数量的 99.83%。其中，原无限售条件 A 股股东须通过网上专用申购代码以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 44,425,418 股。原有限售条件 A 股股东须通过网下申购以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 75,364,582 股。公司原 A 股股东放弃以及未获配售的优先认购权部分纳入剩余部分按照本公告规定进行发售。

5、除去原 A 股股东优先认购部分，本次发行网上、网下预设的发行数量比例为 50%:50%。如获得超额认购，则除去卧龙地产原 A 股股东优先认购部分的有效申购获得足额配售外，发行人和保荐人（主承销商）将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，以实现网下配售比例与网上中签率趋于一致。

6、本次网下发行的对象为机构投资者。本公告中有关申购的具体规定仅适用于网下发行。有关网上发行事宜请参阅同日刊登于《上海证券报》和《证券时报》的《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网上发行公告》。

7、本次发行的网下部分设有最低申购数量限制。机构投资者每张《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股申购表》的申购下限为 100 万股，否则视为无效申购，超过 100 万股的必须是 10 万股的整数倍，每个投资者的申购数量上限为 6,000 万股。参与网下申购的机构投资者须缴纳申购款的 20%作为申购定金。

8、发行人和保荐人（主承销商）将根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金需求，协商确定最终发行数量。发行结果将于 2009 年 11 月 17 日（T+3 日）在《上海证券报》和《证券时报》上刊登的《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网下发行结果及网上中签率公告》中予以公布。

9、本公告仅对机构投资者参加本次网下发行的有关事宜进行说明，不构成针对本次增发股票的任何投资建议。投资者欲了解本次发行的一般情况，请详细

阅读于 2009 年 11 月 10 日（T–2 日）刊登在《上海证券报》和《证券时报》的《卧龙地产集团股份有限公司增发招股意向书摘要》。

10、本次发行的有关资料亦刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

释义

除非另有说明，下列简称在本公告中具有如下含义：

卧龙地产、发行人	指卧龙地产集团股份有限公司
本次发行、本次增发	指根据发行人 2009 年 4 月 14 日召开的第四届董事会第二十八次会议审议通过，并经 2009 年 4 月 30 日召开的 2009 年第一次临时股东大会审议通过，以及经中国证监会核准向社会增发不超过 12,000 万股人民币普通股 A 股之行为
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
保荐人（主承销商）	指光大证券股份有限公司
承销团	指为本次增发之目的，以光大证券股份有限公司为主承销商，由具有承销资格的各承销商为本次增发而组建的承销团
登记公司	指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
原 A 股股东	指于本次发行股权登记日下午收市时在登记公司登记在册的卧龙地产之 A 股原股东
原无限售条件 A 股股东	指原 A 股股东中的无限售条件流通 A 股股东
原有限售条件 A 股股东	指原 A 股股东中的有限售条件流通 A 股股东
机构投资者	指依据《中华人民共和国证券投资基金法》批准设立的证券投资基金和法律法规允许申购新股的境内法人，以及符合法律法规规定的其他投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定
有效申购	指符合本次网上、网下发行公告中的有关申购规定的申购，包括按照本次发行价格进行申购、及时缴付申购定金、申购数量符合限制等
优先认购权	指发行人原 A 股股东最大可按其股权登记日收市时登记在册的 A 股股份数量以 10:3.63 的比例优先认购本次增发的股份的权利
股权登记日	指 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）
申购日 / T 日	指 2009 年 11 月 12 日（T 日，该日为网上、网下申购日）
元	指人民币元

一、本次发行基本情况

1、发行股票种类

发行人本次增发的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

2、发行数量

本次增发最终发行数量将由发行人和保荐人（主承销商）根据网上和网下的申购情况以及发行人的筹资需求协商确定。发行结果将在申购结束后在《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股网下发行结果及网上中签率公告》中予以公布。

3、网下发行对象

本次网下发行对象为机构投资者，指证券投资基金和法律法规允许参与股票申购的境内法人，以及符合法律法规规定的其他投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关法律法规的规定。

除行使优先认购权部分的申购以外，机构投资者可以同时选择网上、网下两种申购方式参与本次发行。参加网下申购的机构投资者若同时为原无限售条件 A 股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

4、发行价格

本次发行价格为 10.98 元 / 股，不低于招股意向书刊登日 2009 年 11 月 10 日（T–2 日）前 20 个交易日卧龙地产 A 股股票均价。

5、优先认购权

本次发行将向卧龙地产原 A 股股东优先配售。公司原 A 股股东最大可按其股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）收市时登记在册的 A 股股份数量以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 119,790,000 股。根据上述比例，公司原无限售条件 A 股股东通过网上专用申购代码最多可优先认购约 44,425,418 股，原有限售条件 A 股股东通过网下申购最多可优先认购约 75,364,582 股。

6、网上、网下发行数量比例

除去原 A 股股东优先认购部分，本次发行网上、网下预设的发行数量比例为 50%:50%。如获得超额认购，则除去卧龙地产原 A 股股东优先认购部分的有效申购获得足额配售外，发行人和保荐人（主承销商）将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，以实现网下配售比例与网上中签率趋于一致。

7、承销方式

本次增发的股票采取余额包销方式，由保荐人（主承销商）牵头组成的承销团包销剩余股票。

8、本次发行日程安排

日期	发行安排	停牌安排
T–2日（11 月 10 日）	刊登招股意向书摘要、网上发行公告、网下发行公告和网上路演公告	正常交易
T–1日（11 月 11 日）	网上路演，股权登记日	正常交易
T 日（11 月 12 日）	刊登增发 A 股提示性公告，网上、网下申购日，网下申购定金缴款日（申购定金到账截止时间为当日下午 17:00）	全天停牌
T+1 日（11 月 13 日）	网上申购资金到帐，网下申购定金验资日	
T+2 日（11 月 16 日）	网上申购资金验资，确定网上、网下发行数量，计算网下配售比例和网上中签率	
T+3 日（11 月 17 日）	刊登网下发行结果及网上中签率公告，退还未获配售的网下申购定金，网下申购投资者根据配售结果补缴余款（到账截止时间为 T+3 日下午 17:00），网上摇号抽签	
T+4 日（11 月 18 日）	刊登网上中签结果公告，网上申购资金解冻，网下补缴申购资金验资（如有）	正常交易

注：上述日期均为工作日。如遇重大突发事件影响发行，保荐人（主承销商）将及时公告，修改发行日程。

9、除权安排

本次发行不做除权处理，增发股份上市流通首日不设涨跌幅限制。

10、上市时间

本次增发结束后，发行人将尽快办理增发股份上市的有关手续。具体上市时间将另行公告。

二、本次发行配售方法

在本次发行申购结束后，发行人和保荐人（主承销商）将合并统计网上和网下的有效申购情况，然后根据整体申购情况以及发行人的筹资需求，协商确定本次发行的数量。符合本次发行办法规定的有效申购（包括网下及网上申购）将按照如下原则获得配售：

1、有效申购总量小于或等于总发行量，所有申购均按其有效申购量获得足额发售。投资者认购后的余额由承销团包销。

2、有效申购总量大于总发行量（即超额认购）时：

（1）卧龙地产原无限售条件 A 股股东通过网上专用申购代码(“700173”)进行的有效申购获得足额配售，可优先认购股数为其在股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日)收市后登记在册的无限售条件的 A 股股份数量乘以 0.363。数量不足 1 股的部分按照精确算法原则处理，即先按照配售比例和每个账户股数计算出可认购数量的整数部分；对于计算出不足 1 股的部分，将所有账户按照申购数量尾数从大到小的顺序进位（尾数相同则随机排序），直至每个账户获得的可优先配售数量加总与无限售条件 A 股网上可优先配售总量一致。

原有限售条件 A 股股东优先配售在保荐人(主承销商)光大证券处进行，可优先认购股数为其在股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日)收市后登记在册的有限售条件的 A 股股份数量乘以 0.363，计算结果只取整数部分精确到 1 股。

（2）扣除卧龙地产原 A 股股东优先认购部分的有效申购获得足额配售外，其他有效申购将按以下方法进行配售：

申购类型	条件	配售比例 / 中签率
网下申购	有效申购股数为 100 万股或以上，超过 100 万股的必须是 10 万股的整数倍	a
网上通过“730173”申购代码进行的申购	申购数量下限为 1,000 股，超过 1,000 股必须是 1,000 股的整数倍	b

本次发行将依照以下原则进行发售：网下配售比例与网上通过“730173”申购代码进行申购的中签率趋于一致，即 a≈b。

三、原 A 股股东优先认购部分的配售安排

（一）优先认购比例及数量

公司原 A 股股东最大可按其股权登记日 2009 年 11 月 11 日（T–1 日）收市后登记在册的持股数量以 10:3.63 的比例行使优先认购权，即最多可优先认购约 119,790,000 股。根据上述比例，公司原无限售条件 A 股股东最多可优先认购约 44,425,418 股，原有限售条件 A 股股东最多可优先认购约 75,364,582 股。

（二）有关优先认购的重要日期

1、股权登记日（T–1 日）：2009 年 11 月 11 日。

2、优先认购日（T 日）：2009 年 11 月 12 日。

逾期未行使权利视为自动放弃优先配售权。

（三）原有限售条件 A 股股东优先认购办法

1、认购地点：保荐人（主承销商）处

2、原有限售条件 A 股股东须通过网下申购行使优先认购权，申购数量最低为 1 股，最高不得超过其股权登记日持有股票数量乘以配售乘数（计算结果只取整数部分精确到 1 股）。如申购股数超过其可优先认购股数，则超出部分无效。

3、认购程序

（1）认购方法

原有限售条件 A 股股东通过向保荐人（主承销商）传真申购表进行申购，以其他方式传送、送达一概无效，传真号码为：021–23010272、咨询电话：021–22169100、22169101。原有限售条件 A 股股东须于 2009 年 11 月 12 日（T 日）15:00 时前将以下文件传真至保荐人（主承销商）处：

① 《卧龙地产集团股份有限公司增发 A 股原有限售条件 A 股股东行使优先认购权申购表》（见附表 1）
② 法人营业执照复印件（加盖公章）或本人身份证复印件
③ 上交所证券账户卡复印件
④ 经办人身份证复印件
⑤ 法定代表人授权委托书（申购表中法定代表人本人签章的无须提供）
⑥ 缴纳申购资金的划款凭证

原有限售条件 A 股股东填写的申购表连同划款凭证一旦传真至保荐人（主承销商）处，即被视为向保荐人（主承销商）发出的正式要约，具有法律效力，不得撤回。

（2）足额缴纳认购款

原有限售条件 A 股股东必须保证其认购款于 2009 年 11 月 12 日（T 日）17:00 之前全额汇至保荐人（主承销商）账户，认购资金于 2009 年 11 月 12 日（T 日）17:00 之前未汇至保荐人（主承销商）账户，视为申购无效。保荐人（主承销商）提请注意资金划转过程中的在途时间。

申购资金请划至如下收款银行账户：

开户行：	中国银行上海分行
账户名称	光大证券股份有限公司
收款人账号：	800100675628026001
同城交换号：	044036
中行系统行号：	4030301
人行跨行支付号：	104290003033
联系人 ：	张伟峰
联系电话：	021–63298126

注：请投资者在备注中注明“卧龙地产网下优先认购：”+“投资者的 A 股账户名称（上海）”。

原有限售条件 A 股股东无效申购的申购款将于 2009 年 11 月 17 日（T＋3 日）统一退款。

4、公司持股职工应遵照相关规定参与优先配售，持股的公司董事、监事及高级管理人员参与优先配售，其持股变动应遵照《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》等规定执行。

四、网下机构投资者申购安排

（一）资格的认定

本次网下发行对象为机构投资者。机构投资者是指证券投资基金和法律法规允许参与股票申购的境内法人，以及符合法律法规规定的其他投资者。机构投资者的申购资金来源必须符合国家有关规定。

除行使优先认购权部分的申购以外，机构投资者可以同时选择网上、网下两种申购方式参与本次发行。参加网下申购的机构投资者若同时为原无限售条件 A 股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

（下转 B18 版）