

# Company

## 卧虎藏龙 融建筑于自然 砥砺前行 成就完美生活

——卧龙地产集团股份有限公司 A 股增发网上路演精彩回放

### 出席嘉宾

卧龙地产集团股份有限公司董事长 陈建成先生  
卧龙地产集团股份有限公司总经理 王彩萍女士  
卧龙地产集团股份有限公司财务总监 严剑民先生  
卧龙地产集团股份有限公司董事会秘书 马亚军先生

光大证券股份有限公司投资银行部副总经理、保荐代表人 刘延辉先生  
光大证券股份有限公司资本市场部总经理 熊莹女士  
光大证券股份有限公司投资银行部董事总经理、项目协办人 郭护湘先生  
光大证券股份有限公司资本市场部项目经理 胡俊先生

### 卧龙地产集团股份有限公司 董事长 陈建成 先生致辞

尊敬的各位投资者、女士们、先生们：  
大家好！首先，请允许我代表卧龙地产集团股份有限公司，对今天光临卧龙地产A股增发网上路演现场的诸位嘉宾、积极参与网上交流、关注卧龙地产的各位投资者、投资专家、新闻媒体及各界嘉宾表示衷心的感谢！  
卧龙地产成立于1993年7月17日，公司以住宅房地产开发为主营业务。公司注册资本3.3亿元，公司直接和间接控股子公司10家，其中房地产开发公司8家、物业管理公司1家、商贸地产经营管理公司1家。  
2007年公司成功实施了重大资产重组，公司主营业务由水泥转为房地产开发经营。重组以来，随着公司项目管理和市场开拓能力的提升，随着公司开工面积和结算面积保持快速增长，在销售价格上涨的同时保持了营业收入和净利润的逐年增长，实现了公司上市以来连续快速稳定增长，焕发新的生机和活力。  
凭借稳健的经营、持续的专业积累、稳定的专业团队以及知识管理平台，卧龙品牌美誉度和市场形象不断增强。2008年，公司连续获得“中国最具影响力品牌企业”、“绍兴市房地产AAA级诚信企业”、“中国房地产省市品牌价值TOP10”、“中国房地产开发企业500强”等荣誉，卧龙天香华庭项目被誉为“中国十大生态住宅示范项目”、“中国健康宜居示范楼盘”。  
目前公司在开发项目均处于长三角、珠三角以及经济相对发达的城市，秉承“诚、和、创”的企业文化，依托雄厚的人才优势和资本实力，实施现代企业管理，公司着力打造人性化、精品化、绿色节能、时尚超前的经典楼盘，以加快产业扩张、加大土地资源储备，努力实现精细化管理为目标，力争成为规模化开发、社会化融资的具有可持续发展能力的大型房地产集团。  
公司此次增发拟募集资金8亿元，其中5.2亿元用于卧龙天香华庭二期项目，2.8亿元用于卧龙五洲世纪城一期项目。从长远发展的角度看，本次增发募集资金投资项目不仅具有较高的投资回报率，而且对于卧龙地产完善城市布局、提升服务品质、提高企业向大规模、高效益发展的实力，尽快实现公司“专业发展房地产业、逐步实现从单一点式布局向优势区域相对集中布局转变”的经营目标具有重要战略意义。  
我们衷心希望通过此次沟通能够获得广大投资者对公司增发方案的认可和支持。公司将坚持股东回报最大化的经营宗旨，不断提高经营管理水平和市场竞争力，以更加优异的业绩回报广大投资者。谢谢大家！



### 光大证券股份有限公司投资银行部 副总经理、保荐代表人 刘延辉 先生致辞

尊敬的投资者、各位网友：  
大家好！首先，请允许我代表光大证券股份有限公司，对今天光临卧龙地产A股增发网上路演现场的诸位嘉宾、积极参与网上交流、关注卧龙地产的各位投资者、投资专家、新闻媒体及各界嘉宾表示衷心的感谢！  
卧龙地产本次A股增发的保荐机构、主承销商，在项目执行过程中，我们深深体会到卧龙地产决策层的远见卓识和管理层的勤奋敬业。2007年卧龙地产实施了重大资产重组并成功在A股上市。在集团优质资源重新整合的大力支持下，卧龙地产充分利用上市公司的资本平台，加快中高端住宅业务的增长，提升综合服务的品质，同时公司积极顺应市场的发展，积极调整经营策略，以期给股东带来更大的回报。  
本次增发，是卧龙地产实现战略规划的重要环节和关键一步。我们相信，在高质量管理团队的领导下，卧龙地产能够充分把握本次A股增发的契机，提升核心竞争力，进一步打造“卧龙”品牌。随着本次增发的顺利实施，公司将进一步稳固主营业务，增强资本实力，提升经营效益，更好地贯彻实施“中国最具影响力的房地产企业”的发展战略。  
我们希望通过这次网上路演，让广大投资者以及所有关心卧龙地产发展的朋友们更好地了解本次增发的具体情况，同时听取大家的宝贵意见，为公司和广大股东创造更多的价值。谢谢大家！



### 卧龙地产集团股份有限公司 总经理 王彩萍 女士致答谢辞

尊敬的各位嘉宾、各位投资者：  
大家好！两个小时的路演就要结束了。感谢大家在网上与我们的坦诚交流，感谢中国证券网为我们提供的交流机会和良好服务，同时也十分感谢保荐人、主承销商光大证券股份有限公司及各中介机构所付出的辛勤劳动。通过大家的共同努力，本次网上路演取得了圆满成功。  
今天，我们很高兴有机会与这么多的投资者朋友共同探讨卧龙地产的公开增发方案、经营管理、战略规划、未来发展。而卧龙地产也更加直接地面对投资者的建议、期望和要求，我们一定会认真对待投资者所提出的问题。在今后的工作中我们将进一步完善公司法人治理结构，提升公司经营管理水平，精准地做好房地产经营管理业务，为更多客户提供优质的服务。  
在今天的交流当中，我们更加深刻地体会到了作为一家公众公司的使命、责任和压力，把企业做精、做大、做强是我们的共同追求。今后，卧龙地产的发展仍离不开大家的关心和支持，我们殷切期望广大投资者及各界人士不断加深对我们的了解，同时继续支持和监督我们的工作。虽然这次网上路演即将结束，但是卧龙地产与每一位投资者的沟通渠道将永远是畅通的。我们期待大家通过电话、信件、电子邮件等不同方式与我们保持密切的沟通和联系，我们非常愿意接受投资者对公司的监督，加强对投资者的信息披露和沟通。我们将更加努力，以更好的业绩回报全体股东。谢谢大家！



### 行业篇

问：自2008年初开始，国家出台一系列政策调控房地产市场过快增长，2008年下半年全球金融危机的爆发给国内宏观经济带来一定程度的影响，公司对2009年房地产市场表现的整体看法如何？

陈建成：房地产行业曾经过了十年较大规模、较高速度的持续发展，行业监管力度与能力明显加强。2008年，由于宏观经济紧缩政策以及全球经济形势的不确定因素，导致国内房地产市场价格出现回落。进入2009年之后，受政府刺激房地产消费政策的影响，以及2008年保持观望的刚性需求的集中释放，国内房地产市场销量大幅反弹，行业出现了明显回暖的迹象。在国内制造业盈利能力尚未走出低谷的背景下，宽松的信贷环境导致大量的信贷资金流入房地产开发领域的可能性很大，从而推动了房地产市场保持年初以来的上升态势。谢谢！

问：我国城市化进程的加速对房地产行业有何刺激作用？

陈建成：我国城市化进程仍将保持相当长一段时间，未来我国可能出现十亿规模的城市人口；同时随着经济持续快速增长，居民可支配收入水平不断提高。在城市化和生活水平提高的双重推动下，中国房地产业长期发展向好。谢谢！

问：请介绍一下公司的土地储备情况。

严剑民：截止九月底，公司土地储备223万平方米，权益土地储备148万平方米，其中长三角地区86万平方米，珠三角地区134万平方米，其他经济发展潜力相对较大省会城市4万平方米。

问：在工程建设上，公司是否注重节能减排？

王彩萍：公司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效果。节能环保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。谢谢！

问：公司怎样评价自身在房地产行业上市公司中的地位？

陈建成：公司是二三线城市房地产股的典型代表。目前，二三线城市房价上涨趋势更为确定，同时，相对其他二三线主流公司，目前公司估值较低，提升空间较大。谢谢！

### 发行篇

问：本次募集资金将投向哪些项目？

陈建成：根据所处行业发展态势及公司发展战略，拟投向二个项目：卧龙天香华庭二期项目和卧龙五洲世纪城一期项目。谢谢！

问：本次增发的最主要的原因是什么？

陈建成：本次增发是在国家“保增长、促内需”的宏观调控政策的背景下，公司应对国内经济逐步复苏和房地产业回暖，把握行业内重组整合进程加快的机遇，顺应资本市场发展形势及进一步提升公司竞争力所采取的积极措施；是公司应对当前市场形势的审慎战略选择。谢谢！

问：请介绍一下增发前公司的股本结构？

严剑民：增发前，公司总股本3.3亿股，其中有限售条件的流通股2.1亿股，占总股本的63.65%；无限售条件的流通股1.2亿股，占总股本的36.35%。谢谢！

问：请介绍一下本次发行的对象？

马亚军：网上发行对象包括：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）。本次网下发行对象为机构投资者。

问：请介绍一下本次发行数量及规模？

马亚军：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。详见招股说明书及发行公告。

问：本次公开增发对卧龙地产的战略意义是什么？

严剑民：本次增发成功，对卧龙地产经营业绩的稳定增长和可持续发展奠定了坚实的基础。谢谢！

### 经营发展篇

问：公司有哪些标志性的楼盘？

陈建成：公司所开发的“天香华庭”、“天香西园”、“绍兴金湖湾”、“清远义乌商贸城”、“武汉剑桥春天”、“嵊州山水绿都”等几大系列楼盘均成为当地地标性楼盘。谢谢！

问：公司曾经获得哪些荣誉？

陈建成：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。谢谢！

问：请简要介绍一下公司的战略和定位？

王彩萍：公司立足于经济发达的长三角、珠三角地区的二三线城市及欠发达的省会城市开发项目。坚持住宅精品化路线，以中高档客户为主要目标。谢谢！

问：目前，公司开发的项目主要位于哪些地区？

陈建成：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、宁波、湖北武汉、宁夏银川和广东清远。我们主要在长三角和珠三角以及经济



路演嘉宾合影



公司嘉宾合影

相对欠发达的省会城市。谢谢！

问：请问公司的现金流状况如何？

陈建成：现金一直是公司长期关注的重点。公司目前的财务结构处于比较安全、稳定的状态。2008年，由于公司购买多处项目开发用地，公司合并经营活动现金净流量为-19,228.51万元。截至2008年12月31日，公司流动资产17.92亿元，流动负债9.87亿元，流动比率为1.82，速动比率为0.32，资产负债率65.18%。2009年1-6月，公司合并经营活动现金净流量为13,292.80万元。随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金。销售回款的增加以及本次增发方案有条不紊地推进，为公司项目开发提供了更多的现金流支持。谢谢！

问：公司的产品定位是什么？

王彩萍：为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。谢谢！

问：公司的宗旨是什么？

严剑民：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端住宅，所以从业主来说不仅有优雅舒适的小区环境，在精神上更是有了一种由于身份提高所带来的优越感。谢谢！

问：公司建立了完善的内部控制制度吗？

王彩萍：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的各环节，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。谢谢！

问：面对机遇与危机并存的外部环境，公司采取了灵活的经营策略吗？

王彩萍：面对机遇与危机并存的外部环境，公司制定了清晰的公司战略，并结合房地产周期灵活制定经营策略，同时强化公司的产品优势和执行能力，在市场需求下降期仍然成为行业内发展较快、业绩较好的企业之一，即使在宏观经济和行业市场发展较大变化下，公司仍取得了较好的销售业绩。2008年，公司实现销售面积18.2万平方米，实现销售收入8.29亿元，同比增长35.7%。谢谢！

问：公司的投资价值主要体现在哪几个方面？

陈建成：国家有利的宏观经济政策、高效的管理模式、良好的市场信誉、稳定的公司业绩，一定会给股东一个良好的回报。谢谢！

问：请介绍卧龙五洲世纪城一期项目的基本情况。

陈建成：五洲世纪城一期项目有16万平方米的商贸城和30万平方米的住宅组成。商贸城一期4万多平方米已于9月19日开张营业，3.8万平方米于

今年7月份动工建设。今年年底可销售；30万平方米的住宅其中15万平方米计划今年年底动工建设。总的世纪城一期项目将于2011年底或者2012年初全部交付使用。谢谢！

问：2006年至2008年，公司的结算面积分别是多少？结算面积的增加对毛利润增加的贡献率是多少？

王彩萍：公司2006年至2008年结算面积分别为10.61万平方米、13.96万平方米和18.16万平方米，逐年增长。公司2007年毛利润较上年增加9,645.59万元，结算面积增加对毛利润增加的贡献率达到65%。公司2008年毛利润较上年增加3,790.33万元，结算面积增加对毛利润增加的贡献率达到182.49%。谢谢！

问：近三年来，公司发展迅速，对公司来说还需要提高哪些方面的能力？

王彩萍：公司经营规模的扩大和业务范围的拓展对企业的管理能力、决策制度、风险控制、人才培养、融资能力等提出了更高的要求。谢谢！

问：卧龙地产目前在开发项目均处于较为稳定的二、三线城市，公司的经营理念是什么？

王彩萍：“打造精品楼盘，成就完美生活”，把每个楼盘建成城市的一道亮丽风景线，产品品质能让业主世代传承，是我们的经营理念。谢谢！

问：2009年公司的营销政策有创新吗？

陈建成：公司坚持以市场为导向，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营销管理和客户服务体系。谢谢！

问：卧龙地产2007年实施了重大资产重组，公司主营业务由水泥转为房地产开发经营，2008年经历了国内房地产行业调整，2009年提出增发是否有坚实的业绩支撑？

陈建成：2007年1月浙江卧龙置业集团有限公司重组S\*ST丹江成功，顺利借壳S\*ST丹江上市，打通了公司通向资本市场的道路，解决了卧龙房地产业的资本平台问题。重组以来公司经营良好，2008年上半年时候，公司业绩较2007年同期还显现大幅提升态势。面对2008年房地产市场的寒冬形势，公司经营较为稳健，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；并且2008年度公司结束长达6年的未分红历史，重组以来首度分红。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。本次增发有坚实的业绩支撑，卧龙地产始终坚持将股东价值最大化作为目标，请投资者持续关注。谢谢！

问：卧龙地产是否具有品牌影响力？

王彩萍：公司具有良好的品牌影响力；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。谢谢！

问：公司建立了科学的供应商体系吗？

王彩萍：公司建立和实施了科学的供方体系，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。谢谢！

问：公司十分重视人才培养。今后，公司还将大力引进营销、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，为公司长远发展奠定坚实的基础。

问：公司的核心竞争优势是什么？

陈建成：具有深厚的企业文化底蕴、低土地成本优势、可复制管理模式的优势、良好的区域品牌影响力等优势。