# 卧龙地产集团股份有限公司 2007年度报告摘要

**§1 重要提示**

1.1 本公司董事会、监事会及董事、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。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 深圳大华天诚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。

1.4 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）汤海燕应当声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

**§2 公司基本情况简介**

2.1 基本情况简介

| | |
|---|---|
| 股票简称 | ST卧龙 |
| 股票代码 | 600173 |
| 上市交易所 | 上海证券交易所 |
| 注册地址和办公地址 | 浙江省上虞市经济开发区；浙江省上虞市经济开发区人民西路1801号 |
| 邮政编码 | 312300 |
| 公司国际互联网网址 | www.wolong-re.com |
| 电子信箱 | wldc82176751@163.com |

2.2 联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 滕百欣 | 陈斌权 |
| 联系地址 | 浙江省上虞市经济开发区人民西路1801号 | 浙江省上虞市经济开发区人民西路1801号 |
| 电话 | 0575-82177002 | 0575-82176751 |
| 传真 | 0575-82177000 | 0575-82177000 |
| 电子信箱 | tengbx88888888@163.com | wldc82176751@163.com |

**§3 会计数据和业务数据摘要**

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2007年 | 2006年 | 本年比上年增减(%) | 2005年 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入 | 764,829,580.84 | 576,696,137.01 | 32.62 | 550,072,920.45 |
| 利润总额 | 188,333,531.19 | 132,005,099.14 | 42.67 | -41,583,792.98 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 120,109,464.07 | 70,773,100.08 | 69.71 | -83,939,510.99 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 79,221,422.68 | -23,840,901.09 | 不适用 | -83,939,510.99 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 118,332,075.85 | 60,175,355.82 | 96.65 | -83,142,554.25 |
| | 2007年末 | 2006年末 | 本年末比上年末增减(%) | 2005年末 |
| 总资产 | 2,211,738,780.55 | 2,307,773,615.68 | -4.16 | 1,950,774,637.60 |
| 所有者权益（或股东权益） | 431,509,196.71 | 920,115,643.94 | -53.10 | 774,694,863.19 |

3.2 主要财务指标

单位：元

| 主要财务指标 | 2007年 | 2006年 | 本年比上年增减(%) | 2005年 |
|---|---|---|---|---|
| 基本每股收益 | 0.44 | 0.31 | 41.94 | -0.36 |
| 稀释每股收益 | 0.44 | 0.31 | 41.94 | -0.36 |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益 | 0.29 | -0.10 | 不适用 | -0.36 |
| 全面摊薄净资产收益率 | 27.83 | 7.69 | 增加20.14个百分点 | -10.84 |
| 加权平均净资产收益率 | 18.17 | 8.35 | 增加9.82个百分点 | -10.84 |
| 扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率 | 18.36 | -2.59 | 不适用 | -10.84 |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 | 12.24 | -2.81 | 不适用 | -10.84 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | 0.36 | 0.18 | 100 | -0.36 |
| | 2007年末 | 2006年末 | 本年末比上年末增减(%) | 2005年末 |
| 归属于上市公司股东的每股净资产 | 1.31 | 2.79 | -53.05 | 2.35 |

非经常性损益项目

√适用 □不适用

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 | -345,369.78 |
| 越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免 | 0.00 |
| 计入当期损益的政府补助，但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 | 36,000,000.00 |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但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 | 0.00 |
| 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 | 0.00 |
| 非货币性资产交换损益 | 0.00 |
| 委托投资损益 | 0.00 |
| 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 | 0.00 |
| 债务重组损益 | 0.00 |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | 0.00 |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | 3,672,615.41 |
| 与公司主营业务无关的预计负债产生的损益 | 0.00 |
| 除上述各项之外的其他营业外收支净额 | 527,333.13 |
| 其他非经常性损益项目 | -1,033,462.63 |
| 合计 | 40,888,041.39 |

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

**§4 股本变动及股东情况**

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

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 | 122,109,500 | 53.09 | | | | -119,879,167 | | | 2,230,333 | 0.68 |
| 2.国有法人持股 | | | | | | | | | | |
| 3.其他内资持股 | 6,375,000 | 2.77 | 100,000,000 | -5,075,775 | | 119,879,167 | | | 221,178,392 | 67.02 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 境内法人持股 | 6,375,000 | 2.77 | 100,000,000 | -5,075,775 | | 119,879,167 | | | 221,178,392 | 67.02 |
| 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 | 128,484,500 | 55.86 | | | | | | | 223,408,725 | 67.70 |
| 二、无限售条件流通股份 | | | | | | | | | | |
| 1.人民币普通股 | 101,515,500 | 44.14 | | 5,075,775 | | | | | 106,591,275 | 32.30 |
| 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 | 101,515,500 | 44.14 | | 5,075,775 | | | | | 106,591,275 | 32.30 |
| 三、股份总数 | 230,000,000 | 100 | 100,000,000 | | | | | | 330,000,000 | 100 |

限售股份变动情况表

□适用 √不适用

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

| | |
|---|---|
| 报告期末股东总数 | 18,626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 | 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 | 62.82 | 207,319,919 | 207,319,919 | |
| 牡丹江市华源水暖器材经销有限公司 | 其他 | 1.46 | 4,802,475 | 4,802,475 | 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 | 2,881,485 | 未知 |
| 北京东方诚信投资有限公司 | 其他 | 0.85 | 2,800,000 | 0 | 未知 |
| 中国建筑材料集团公司 | 其他 | 0.68 | 2,230,333 | 2,230,333 | 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 | 1,920,990 | 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 | 未知 |
| 王杰林 | 其他 | 0.37 | 1,204,770 | 0 | 未知 |
| 史伟 | 其他 | 0.30 | 976,360 | 0 | 未知 |
| 王达 | 其他 | 0.29 | 965,860 | 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数量 | 股份种类 |
|---|---|---|
| 北京东方诚信投资有限公司 | 2,800,000 | 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 |
| 王杰林 | 1,204,770 | 人民币普通股 |
| 史伟 | 976,360 | 人民币普通股 |
| 王达 | 965,860 | 人民币普通股 |
| 徐志飞 | 867,502 | 人民币普通股 |
| 马静雁 | 833,218 | 人民币普通股 |
| 李炜 | 738,600 | 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 |
| 姚一清 | 689,930 | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动关系的说明 | （1）公司第一大股东卧龙置业与其他限售流通股东之间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。 | |

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

√适用 □不适用

| | |
|---|---|
| 新控股股东名称 | 浙江卧龙置业投资有限公司 |
| 新实际控制人名称 | 陈建成 |
| 刊登日期和报刊 | 证券时报 |

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：浙江卧龙置业投资有限公司

法人代表：陈建成

注册资本：25,853.2万元

成立日期：2000年7月4日

主要经营业务或管理活动：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

实际控制人姓名：陈建成

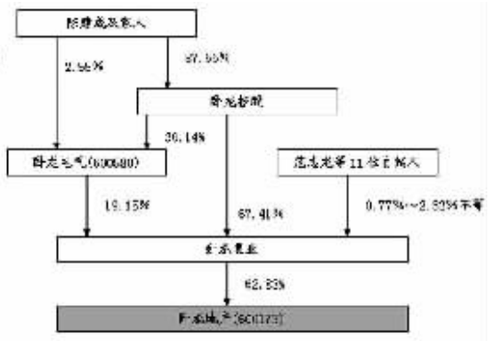
国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：无

最近五年内职业：1998年10月~2004年1月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公司董事长，并担任浙江卧龙置业投资有限公司董事长、绍兴欧力—卧龙振动机械有限公司董事长、公司董事长。

最近五年内职务：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。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图




**§5 董事、监事和高级管理人员**

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 变动原因 | 报告期内从公司领取的报酬总额(万元) | 报告期被授予的股权激励情况 | | | | 是否在股东单位或其他关联单位领取 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 可行权股数 | 已行权股数 | 行权价 | 期末股票市价 | |
| 陈建成 | 董事长 | 男 | 48 | 2007年8月17日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | | | | | | 是 |
| 范志龙 | 董事、总经理 | 男 | 47 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 36 | | | | | 否 |
| 王彩萍 | 董事 | 女 | 42 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | | | | | | 是 |
| 王希全 | 董事 | 男 | 33 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | | | | | | 是 |
| 滕百欣 | 董事、常务副总、董秘 | 女 | 33 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 22 | | | | | 否 |
| 严剑民 | 董事、财务总监 | 男 | 41 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 16 | | | | | 否 |
| 汪祥耀 | 独立董事 | 男 | 50 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 5 | | | | | 是 |
| 何大安 | 独立董事 | 男 | 56 | 2007年9月4日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 5 | | | | | 否 |
| 赵杭生 | 独立董事 | 男 | 50 | 2007年9月4日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 5 | | | | | 否 |
| 陈体引 | 监事会主席 | 男 | 50 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | | | | | | 是 |
| 方君先 | 监事 | 女 | 42 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | | | | | | 是 |
| 汤海燕 | 监事 | 女 | 34 | 2007年8月15日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 10.2 | | | | | 否 |
| 杜秋龙 | 副总经理 | 男 | 43 | 2007年8月1日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 20 | | | | | 否 |
| 郭晓雄 | 副总经理 | 男 | 37 | 2007年8月1日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 20 | | | | | 否 |
| 谢俊虎 | 副总经理 | 男 | 45 | 2007年8月1日~2009年10月26日 | 0 | 0 | | 20 | | | | | 否 |
| 合计 | / | / | / | / | | | / | 159.2 | | | / | / | / |

1)董事长陈建成持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

2)董事、总经理范志龙持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

3) 董事王彩萍持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

4) 董事王希全持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

5)董事、常务副总、董秘滕百欣持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

6)董事、财务总监严剑民持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

7)独立董事汪祥耀持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

8)独立董事何大安持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

9)独立董事赵杭生持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

10)监事会主席陈体引持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

11)监事方君先持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

12)监事汤海燕持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

13)副总经理杜秋龙持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

14)副总经理郭晓雄持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

15)副总经理谢俊虎持有本公司的股票期权为0。被授予的限制性股票数量为0。

**§6 董事会报告**

6.1 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

2007年，是公司发展史上重要的一年，2007年7月31日公司完成了重大资产重组，公司主营业务由水泥生产与销售转为房地产开发与经营，从此告别了“特别警示处理”，脱离了亏损的困境，重新走上快速发展之路。

全年合计实现营业务收入764,829,580.84元，扣除1-7月置出资产销售收入152,912,824.21元，公司房地产开发实现销售收入为611,916,756.63元；全年实现利润总额188,333,531.19元，净利润120,109,464.07元。房地产业务开工面积24.5万平方米，全年竣工面积11.7万平方米，已销售面积30.6万平方米，已确认收入面积17.8万平方米。各项工程如期进行，未出现重大工程质量事故。由于公司2007年7月与卧龙置业进行了整体资产置换，变更了主营业务。因此在以下财务指标分析中，2006年度数据均采取公司2006年度调整后数据和置入资产在2006年度经营业绩进行分析，以保持数据的可比性。

表一：

单位：元 币种：人民币

| | 营业收入 | 利润总额 | 净利润 | 扣除非经常性损益的净利润 |
|---|---|---|---|---|
| 2006年度调整后 | 576,696,137.01 | 132,005,099.14 | 70,773,100.08 | -23,840,901.09 |
| 2007年度 | 764,829,580.84 | 188,333,531.19 | 120,109,464.07 | 79,221,422.68 |
| 增长率(%) | 32.62 | 42.67 | 69.71 | 不适用 |

表二（2006年数据取自置入资产经审计年度报告）：单位：元 币种：人民币

| | 营业收入 | 利润总额 | 净利润 | 扣除非经常性损益的净利润 |
|---|---|---|---|---|
| 2006年度 | 399,398,076.86 | 117,782,823.93 | 56,628,870.64 | 55,831,898.99 |
| 2007年度 | 611,916,756.63 | 188,085,500.49 | 119,861,433.37 | 114,628,022.20 |
| 增长率(%) | 53.21 | 59.69 | 111.66 | 105.31 |

注：上表二中2007年度数据是指扣除2007年1-7月份置出资产产生的收入及利润。

2、公司存在的主要优势和经营中出现的问题与困难及解决方案

（1）公司的竞争优势

●良好的区域企业品牌影响力

公司房地产业务发展初期，借助于公司控股股东卧龙控股集团有限公司及关联方卧龙电气集团有限公司在全国及公司所在区域的影响力，取得了快速的发展。几年来，公司在房地产设计方面致力于深化人性化、精品化理念，尤其注重户型利用率，配套与绿化的用心研究，施工工艺的严格管理，使得公司产品从质量、环境、物业管理等多个方面打造住宅精品，从而树立了良好的企业形象，得到了越来越多的购房者的认可，公司也有了越来越高的客户美誉度。

●土地储备所处区域的良好发展优势

公司业务定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，为公司的成长提供了充足的发展空间。公司目前土地储备建筑面积约230万平方米，权益面积约140万平方米，可满足公司未来3-4年的开发所需。

●公司资产质量优良，盈利能力强。

公司经营较为稳健，主业突出，经营状况良好，2007年度净资产收益率27.28%，处于房地产行业较好水平，随着各地项目的全面启动，公司规模效益、品牌效应、开发实力和盈利能力将进一步增强。

●工厂化管理的优势

公司的房地产开发管理体系中很好的融入了工厂化管理的优点。首先，对各项目经理采取责任考核制，设定销售及成本目标，并分解到年。其次，各个项目的土地获取、方案设计和销售定价均由总部控制。最后，公司还引入了销售管理CRM系统，建立起一个集销售管理、工程管理、财务管理于一体的高效信息平台，使总部能够及时获知项目销售进度、工程进度及财务运行情况，更好地进行异地管理和控制。

●公司优秀人才队伍的优势

公司专业技术和经营管理人才配备齐全，结构合理，专业素质高，具有较强的产品研发、规划设计、施工管理和营销推广能力。各房地产公司专业技术人员（不含物业管理人员）占总人数的53%，大专以上学历人员占67%。

●公司的管理层激励机制

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。

（2）公司的竞争劣势

●公司收入结构较为单一。公司的收入来源主要来自于住宅开发项目的销售。目前房产业正处在持续发展的繁荣期。然而，房地产业是一个周期性的行业，在经过一段时间的景气后，必然会有周期性下降的阶段。届时，房产销售的波动将会给公司的现金流带来不利影响，从而增加公司的经营风险。

3、报告期内主营业务及其经营状况分析

（1）主营业务构成情况

（2006年数据为根据新会计准则调整后数据） 单位：元 币种：人民币

| 按业务种类分析 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务利润率(%) | 主营业务收入比上年增减(%) | 主营业务成本比上年增减(%) | 主营业务利润率比上年增减 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 商品房销售 | 610,663,538.18 | 349,121,855.67 | 42.83 | 53.51 | 49.94 | 1.37 |
| 物业管理 | 711,021.25 | --- | --- | -- | -- | -- |
| 水泥收入 | 118,465,330.53 | 94,050,178.67 | 20.61 | -19.43 | -34.50 | 18.26 |
| 熟料销售 | 8,679,070.08 | 10,057,654.62 | -15.88 | -46.08 | -46.64 | 0.65 |
| 电力销售 | 14,275,239.32 | 17,191,306.55 | -20.43 | -6.14 | -46.15 | 89.48 |
| 合计 | 752,794,199.36 | 470,420,995.51 | 37.51 | 30.54 | 10.11 | 11.59 |

（2）主营业务分地区情况

（2006年数据为根据新会计准则调整后数据） 单位：元 币种：人民币

| 地区 | 主营业务收入 | 主营业务收入比上年增减(%) |
|---|---|---|
| 华东地区 | 251,674,164.45 | 10.57 |
| 华中地区 | 286,341,716.00 | 67.77 |
| 华北地区 | 153,245,874.21 | -14.11 |
| 西北地区 | 73,567,826.18 | 不适用 |

（3）控股子公司经营情况 单位：元

| 公司名称 | 业务性质 | 主要经营范围 | 注册资本 | 资产规模 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|---|
| 绍兴市卧龙房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 房地产开发、销售（凭资质证书经营） | 10,000 | 619,696,871.02 | -5,989,489.63 |
| 武汉卧龙房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 房地产开发和商品房销售（按资质证书）；建筑材料销售 | 9,809 | 465,713,926.97 | 85,311,797.43 |
| 银川卧龙房地产开发有限公司 | 房地产开发 | 房地产开发（凭资质证经营）与经营 | 1,000 | 42,957,921.88 | 11,839,740.72 |
| 绍兴卧龙物业管理有限公司 | 物业管理 | 小区物业管理、厂区物业管理服务；五金、建筑材料、日用百货销售（凡涉及许可证制度的凭证经营） | 300 | 3,127,456.93 | 92,160.69 |
| 宁波信和置业有限公司 | 房地产开发 | 普通住宅的开发、装饰及相关的物业管理服务 | 360万美元 | 267,461,880.48 | -97,914.26 |
| 嵊州卧龙绿都置业有限公司 | 房地产开发 | 开发、建设、销售建筑面积10万平方米普通住宅和物业管理服务（以上经营范围凡涉及许可证凭许可证开发建设） | 9,990 | 322,947,659.65 | 35,169,786.02 |
| 清远市五洲实业投资有限公司 | 房地产开发 | 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（不含专项审批） | 13,000 | 112,626,676.66 | -5,794,967.51 |
| 上虞市卧龙天香华庭置业有限公司 | 房地产开发 | 房地产开发，物业管理；五金建材的销售；市政工程、园林绿化工程施工；房屋租赁（凡涉及许可证制度的凭证经营） | 35,000 | 516,829,090.72 | 5,837,133.09 |

（4）前5名客户情况

单位：元 币种：人民币

| 前五名销售客户销售金额合计 | 63,618,582.91 | 占销售总额比重 | 8.32% |
|---|---|---|---|

（5）报告期公司资产构成同比发生重大变动的说明

由于公司2007年进行了重大资产重组，原有水泥资产全部置出，卧龙置业的所有房地产资产置入公司，因此，2007年度各项数据与2006年度调整前数或与调整后数据均具有不可比性。为了能使广大投资者较好地了解公司的经营变化情况，以下分析首先将本期数与公司上年调整后数进行对比，再与2006年公司房地产资产经营所产生的财务数据进行比较分析。

①报告期末公司总资产为221,173.9万元。比上年度调整数减少9,603.4万元，降低4.16%；比上年房地产总资产117,449.84万元，增加88.31%；

报告期末公司总负债为164,079.9万元。比上年度调整数增加31,070.3万元，增长22.85%；比上年度房地产负债80,471.97万元，增长103.9%；

报告期末公司股东权益（净资产）43,150.9万元。比上年调整数减少48,860.7万元（原因在权益变动原因中已做说明），下降53.10%；比上年房地产权益（净资产）36,977.87万元，增长16.69%；

报告期末公司资产负债率为81.85%。比上年度调整数的54.58%上升了27.27%；比上年房地产资产负债率61.64%上升了20.21%；

②报告期末应收帐款余额8,81.4万元。比上年度调整数减少17,864.6万元，降幅为95.30%；比上年房地产资产应收帐款3,579.82万元，下降了75.38%，主要系公司加强了应收帐款管理，加快销售款回笼。

③报告期末应付帐款余额9,446.7万元。比上年度调整数增加1,989.7万元，增长26.68%；比上年度房地产应付帐款4,357.46万元，增长116.79%，主要系公司本期销售比上期有较大幅度增长所致。

④报告期末应交税费余额为12,666.2万元。比上年调整数增加1,867.1万元，增长17.29%；比上年房地产资产应交税金7,335.04万元，增长72.68%；

主要系本期公司销售收入较上年有较大幅度增长所致。

⑤报告期末其他应付款余额为4,6267.8元。比上年度调整数减少5,226.8万元，下降10.15%；比上年房地产其他应付款34887.45万元，上升了32.62%；

主要系本期增加了公司收购上虞市卧龙天香华庭置业有限公司应付股权款以及合并上虞市卧龙天香华庭置业有限公司和清远市五洲实业投资有限公司增加了其他应付款。

⑥报告期末其他应收款余额为10,946.1万元。比上年减少28,868.3万元，下降72.51%；比上年房地产其他应收款628.9万元，增长1640%；

主要系合并上虞市卧龙天香华庭置业有限公司增加国土局保证金2756万元和应收上虞市富士针织有限公司4,000万元、清远市五洲实业投资有限公司已付土地款未取得发票2500万元所致。

⑦报告期末存货余额为143,059.6万元。比上年调整数增加48,357.6万元，增长51.06%；比上年房地产存货85,987.57万元，增长66.37%；

主要系收购上虞市卧龙天香华庭置业有限公司及增加土地存货所致。

⑧报告期末公司长期借款余额为25,000万元。比上年增加8,200万元，增长48.8%；比上年房地产长期借款16,800万元，增长48.8%；

主要系本期公司项目开发贷款增加所致。

（6）报告期公司主要财务数据同比发生重大变动的原因

①报告期内营业总收入76,483万元。比上年调整数增长18,813万元，增长32.62%；比上年房地产营业总收入39,936万元，增长91.5%；主要系公司业务发展较好所致；

②报告期内管理费用为4,543.9万元。比上年调整数减少641.5万元，下降12.37%；扣除水泥业务后房地产业务产生的管理费用为1,700万元，较上年房地产管理费用1304.44万元，上升30.32%，上升幅度远小于公司房地产营业总收入增长幅度；

（下转D61版）

股票代码：600173 股票简称：ST卧龙 公告编号：临2008—006

## 卧龙地产集团股份有限公司第四届董事会第十三次会议决议公告暨关于召开公司二〇〇七年度股东大会的通知

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。

本公司第四届董事会第十三次会议通知于2008年1月10日以书面传真、电话、专人送达等方式发出，会议于2008年1月20日在浙江省上虞经济开发区公司办公大楼会议室准时召开，应参加会议董事9人，实到董事9人，本次会议召开程序符合《公司法》和《公司章程》的规定。会议由陈建成董事长主持，审议并通过了以下议案：

一、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《公司2007年度董事会工作报告》，同意提交公司2007年度股东大会审议表决。

二、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《公司2007年度总经理工作报告》。

三、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《公司2007年度财务决算和2008年度财务预算报告》，同意提交公司2007年度股东大会审议表决。

四、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《公司2007年度财务期初数据追溯调整的议案》。

期初数总资产调整前为946,043,740.52元，调整后为2,307,773,615.68元，比调整增加了1,361,729,875.16元；期初数负债和所有者权益调整前为946,043,740.52元，调整后为2,307,773,615.68元，比调整增加了1,361,729,875.16元；期初数利润总额调整前9,105,632.28元，调整后为132,005,099.14元，比调整增加了122,899,466.86元。

五、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《公司2007年年度报告全文及报告摘要》，同意提交公司2007年度股东大会审议表决。

六、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《公司2007年度利润分配预案》。

经深圳大华天诚会计师事务所审计，公司本年度归属于上市公司股东的净利润为120,109,464.07元，由于公司2004年、2005年连续亏损，到2007年12月31日，公司经审计未分配利润为-21,067,536.33元。因此，公司2007年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

同意提交公司2007年度股东大会审议表决。

七、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于2007年度审计费用的议案》，2007年度财务报告审计费用为40万元（不包括差旅费）。

八、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于聘任公司2008年度境内审计机构的议案》。

根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定，董事会拟继续聘用具有从事证券相关业务资格的深圳大华天诚会计师事务所为公司2008年境内审计机构，聘用期为一年。

同意提交公司2007年度股东大会审议表决。

九、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于增设公司成本控制部的议案》。

十、以9票赞成，0票反对，0票弃权，审议通过《关于召开公司2007年度股东大会的议案》。

本次董事会审议通过需股东大会决定的事项，现需召开公司2007年度股东大会，有关事宜如下：

1、本次股东大会的召开时间：

现场会议召开时间为：2008年2月19日上午9:00

2、股权登记日：2008年2月14日

3、现场会议召开地点：浙江省上虞市经济开发区人民西路1801号公司办公楼会议室

4、会议出席对象：

（1）截止2008年2月14日（星期四）下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东均有权以本通知公布的方式出席本次股东大会及参加表决；不能亲自出席现场会议的股东可授权他人代为出席（被授权人不必为本公司股东）。

（2）公司董事、监事、董事会秘书和其他高级管理人员。

（3）公司聘请的见证律师及董事会邀请的其他嘉宾。

（4）全体股东均有权出席股东大会，并可委托代理人出席会议和参加表决，该股东代理人不必是公司的股东。

5、本次股东大会审议事项：

（一）1、审议《公司2007年度董事会工作报告》

2、审议《公司2007年度财务决算和2008年度财务预算报告》

3、审议《公司2007年年度报告全文及报告摘要》

4、审议《公司2007年度利润分配预案》

5、审议《关于聘任公司2008年度境内审计机构的议案》

（二）需要提交股东大会的还有监事会审议通过的《公司2007年度监事会工作报告》。

6、本次股东大会现场会议的登记方法：

（1）登记方法：

国家股、法人股持单位介绍信、股东账户卡、法定代表人授权委托书和出席人身份证办理登记手续；社会公众股股东持本人身份证、股东账户卡及持股证明办理登记手续；QFII凭QFII证书复印件、授权委托书、股东账户卡复印件及受托人身份证办理登记手续；异地股东可用信函或传真方式办理登记手续，参加会议时提供原件（信函及传真到达日不晚于2008年2月18日）；因故不能出席会议的股东可以书面方式委托代理人出席和参加表决（参见附件）。

（2）登记时间：2008年2月14日到2月18日上午9:00-11:00，下午14:00-16:00。

（3）登记地点：浙江省上虞市经济开发区人民西路1801号公司办公室

（4）联系电话：0575-82176751

联系传真：0575-82177000

联 系 人：滕百欣、陈斌权

邮 编：312300

7、注意事项：参加会议股东的住宿费和交通费自理。

特此公告。

卧龙地产集团股份有限公司董事会

二〇〇八年一月二十一日

附： 授 权 委 托 书

致：卧龙地产集团股份有限公司：

兹委托 先生（女士）代表本公司（本人）出席卧龙地产集团股份有限公司2007年度股东大会，对以下议案以投票方式代为行使表决权：

| 序号 | 议案内容 | 同意 | 反对 | 弃权 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 公司2007年度董事会工作报告 | | | |
| 2 | 公司2007年度财务决算和2008年度财务预算报告 | | | |
| 3 | 公司2007年年度报告全文及报告摘要 | | | |
| 4 | 公司2007年度利润分配预案 | | | |
| 5 | 关于聘任公司2008年度境内审计机构的议案 | | | |
| 6 | 公司2007年度监事会工作报告 | | | |

备注：委托人应在委托书中“同意”、“反对”、“弃权”项前的方格内选择一项用“√”。

对于本次股东大会在本授权委托书中未作具体指示的，代理人有权按自己的意愿表决。

委托人姓名（名称）： 委托日期：200 年 月 日

委托人身份证号码（营业执照号码）：

委托人股东账号： 委托人持股数：

委托人签名（盖章）：

受托人姓名： 受托人身份证号码：

受托人签名： 委托书有效期限：

回 执

截至2008年2月14日交易结束后，我公司（个人）持有卧龙地产集团股份有限公司A股股票 股，拟参加公司2007年度股东大会。

股东帐号： 持股数：

被委托人姓名： 股东签名：

2008年 月 日

注：1、授权委托书和回执剪报及复印均有效。

2、授权人需提供身份证复印件。

股票代码：600173 股票简称：ST卧龙 公告编号：临2008--007

## 卧龙地产集团股份有限公司第四届监事会第八次会议决议公告

监事会及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

卧龙地产集团股份有限公司第四届监事会第八次会议于2008年1月20日在公司办公大楼会议室召开。会议应到监事3人，实到监事3人，符合《公司法》和《公司章程》的有关规定，所作决议合法有效。会议由监事会主席陈体引先生主持，经过充分讨论，会议一致通过了以下议案：

一、审议通过了《2007年度监事会工作报告》；

二、审议通过了《2007年年度报告全文及报告摘要》；

三、审议通过了《监事会对年度报告的书面审核意见》

（1）公司2007年年度报告全文及报告摘要的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定。

（2）公司2007年年度报告全文及报告摘要的内容和格式符合中国证监会和上海证券交易所的各项规定，所包含的信息能从各个方面真实地反映出公司2007年度的经营管理和财务状况等事项。

（3）在公司监事会提出本意见前，我们没有发现参与2007年年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

（4）因此，我们保证公司2007年年度报告全文及报告摘要所披露的信息是真实、准确、完整的，承诺其中不存在虚假记载、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。

四、监事会对公司报告期内的运营情况发表独立意见：

1、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。

2、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，深圳大华天诚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。

3、监事会对公司关联交易情况的独立意见

公司在报告期内，公司下属子公司绍兴物业管理有限公司对卧龙控股集团有限公司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。

4、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。

特此公告

卧龙地产集团股份有限公司监事会

2008年1