卧龙地产集团股份有限公司

股票代码:600173　　股票简称:卧龙地产

2011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、准确性和完整性负个别及连带责任。

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 公司年度财务报告已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并被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

2.1 基本情况简介

股票简称	卧龙地产
股票代码	600173
上市交易所	上海证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马亚军	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	0575-82177017	0575-82176751
传真	0575-82177000	0575-82177000
电子信箱	mayajun@wolong.com	chenbinquan@wolong.com

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入	993,973,960.02	2,198,796,464.66	-54.79	1,043,960,407.31
营业利润	165,482,437.38	568,050,016.45	-70.87	242,613,511.98
利润总额	164,757,909.06	569,511,710.60	-71.07	232,018,476.36
归属于上市公司股东的净利润????	141,053,692.54	270,259,338.04	-47.81	136,511,326.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润???	140,902,700.58	268,021,020.83	-47.43	145,768,661.17
经营活动产生的现金流量净额	-279,767,752.89	385,869,927.72	不适用	502,553,435.06
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额	3,180,357,519.53	3,660,040,624.63	-13.11	3,163,059,030.06
负债总额	1,468,934,057.12	1,954,017,007.80	-24.82	1,789,798,451.72
归属于上市公司股东的所有者权益	1,500,332,749.83	1,408,522,479.49	6.52	1,256,905,497.08
总股本	725,147,460.00	725,147,460.00	0	402,859,700.00

3.2 主要财务指标

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.19	0.37	-48.65	0.23
稀释每股收益(元/股)	0.19	0.37	-48.65	0.23
用最新股本计算的每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.19	0.37	-48.65	0.24
加权平均净资产收益率(%)	9.73	19.71	减少9.98个百分点	24.67
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.72	19.54	减少9.82个百分点	26.34
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.386	0.53	不适用	1.25
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.07	1.94	6.70	3.12
资产负债率(%)	46.19	53.39	减少7.2个百分点	56.58

3.3 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	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	39,569.81	-9,758.33	-6,894.73
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	68,839.00	144,548.70	244,443.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		3,940,303.19	
对外委托贷款取得的损益		-2,813,733.92	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	619,000.58		23,619.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-832,937.13	-2,613,399.41	-10,832,583.89
其他符合非经常性损益定义的损益项目		3,811,783.38	
少数股东权益影响额	306,817.37	-234,065.69	-88,711.58
所得税影响额	-50,297.67	12,639.29	1,402,793.22
合计	150,991.96	2,238,317.21	-9,257,334.98

§4 股东持股情况和控制框图

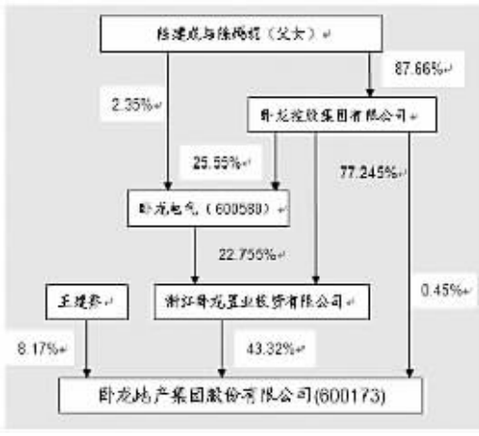
4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

2011年末股东总数		66,394户	本年度报告公布日前一个月末股东总数		66,051户
前10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	43.32	314,104,357	0	质押105,700,000
王建乔	境内自然人	8.17	59,244,315	0	无
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	未知	4.76	34,526,304	0	未知
中国工商银行-国联安德盛小盘精选证券投资基金	未知	0.8	5,800,000	0	未知
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	0.45	3,264,150	0	无
李凤霖	未知	0.19	1,407,640	0	未知
王繁璇	未知	0.18	1,321,555	0	未知
宁波保税区远中贸易有限公司	未知	0.17	1,200,000	0	未知
周宗元	未知	0.14	1,045,970	0	未知
董仲芬	未知	0.14	1,039,910	0	未知

前10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
浙江卧龙置业投资有限公司	314,104,357	人民币普通股
王建乔	59,244,315	人民币普通股
中国建设银行-上投摩根中国优势证券投资基金	34,526,304	人民币普通股
中国工商银行-国联安德盛小盘精选证券投资基金	5,800,000	人民币普通股
卧龙控股集团有限公司	3,264,150	人民币普通股
李凤霖	1,407,640	人民币普通股
王繁璇	1,321,555	人民币普通股
宁波保税区远中贸易有限公司	1,200,000	人民币普通股
周宗元	1,045,970	人民币普通股
董仲芬	1,039,910	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和王建乔先生为公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司的一致行动人。@ (2)公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司与其他股东之间(除卧龙控股集团有限公司和王建乔先生外)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)除上述情况外,公司未知前十名股东和前十名无限售流通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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析

2011年国内房地产调控继续从紧,报告期内,央行通过6次上调存款准备金率,3次加息,来回收资金流动性,同时在全国几十个城市实行限购、限贷、限价等一系列措施,使房地产行业的经营环境面临严峻考验,全国一二线城市出现量价齐跌,房地产投资性需求明显下降,市场成交主要是以满足刚性需求的中小型普通住宅为主。面对复杂的市场环境,公司通过加强营销、提高产品质量和加强公司治理等措施来实现公司房地产业务健康发展。

一、公司经营情况回顾

2011年,公司实现营业收入99397.40万元,营业利润16548.24万元,归属于上市公司股东的净利润14105.37万元,由于受国家对房地产市场宏观调控的影响,经营业绩同比下降幅度较大;归属于上市公司所有者权益150033.27万元,同比增长6.52%;归属于上市股东每股净资产2.07元,同比增长6.7%。

二、公司经营情况分析

1、经营模式不断完善,管理效能稳步提升

报告期内,公司成立了武汉区域管理总部与上虞区域管理总部,通过授权手册实行有效、充分的职权划分,较好地发挥区域内各项目的协同效应,加快市场反应能力;同时设立了营销中心和技术中心,引进行业优秀人才,增强两大中心的实力,初步形成"两头大、中间小"的管理模式;通过管理模式的完善,集中了公司的优势资源,提高了公司的综合管理水平。

2、加强制度建设,完善公司治理

公司根据《公司法》、《上市公司治理准则》等法律、法规及有关规定的要求,不断完善公司治理结构,提高治理水平。报告期内,公司按照相关规定,制定了《公司董事会秘书工作制度》,修订完善了《公司内幕信息及知情人管理制度》;同时,推行精细化、标准化体系的建设,制定了如:《园林绿化工程施工及验收标准》、《房屋分户质量验收标准及检验方法》、《房屋分户验收质量检测标准》、《方案设计任务书(标准版)》、《初步设计任务书(标准版)》、《施工图设计任务书(标准版)》等标准化体系,规范并提高了公司的内部控制水平。另外,2011年,公司被上海证券交易所与中证指数有限公司选入上证公司治理板块,并进入上证公司治理指数样本股。

3、增加权益土地面积,适当参与保障房建设

报告期内,公司适时增加了部分优质土地储备。2011年7月,公司以2.61亿元竞得绍兴袍江新区两湖2号地块国有土地使用权,增加土地储备建筑面积77768平方米;9月,公司中标上虞市保障性住房代建工程建设,承建8万平米保障性住房;11月,公司以1250万元受让北京奥图天元投资有限公司持有的公司控股子公司青岛嘉原盛置业有限责任公司25%的股权。2012年1月,公司以2.33亿元收购安信信托持有的公司控股子公司清远市五洲实业投资有限公司49.9%的股权。

报告期末,公司拥有土地储备建筑面积约266万平方米。

4、加强人才的培育与引进,提高员工的整体素养

公司继续以广阔平台吸引人才,以优厚待遇保障人才,以发展空间留住人才。在员工培育上,公司通过内训和外训相结合、集团本级和项目公司联动、后备干部培养等多种平台,提高员工业务水平;在人才引进上,通过招聘会及分管领导直接挂钩等方式,2011年公司共引进中高级专业人才20多名,提升了公司员工队伍的素质。

三、公司主营业务及其经营状况

(1)主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房产销售	985,005,184.78	597,735,116.74	39	-55.10	-50.69	降低6个百分点
物业管理	7,318,895.44	4,305,391.34	41	54.77	37.08	增加7个百分点

(2)主营业务分地区情况

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	882,289,833.22	-52.37
华中地区	99,761,025.00	-36.13
华南地区	10,273,222.00	-94.59

(3)报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

单位:元 币种:人民币

报表项目	年末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率(%)	变动原因
应收股利	6,403,770.86		100	应收宁波信和股利
应收账款	4,732,201.00	95,725,192.00	-95.06	本期客户结算房款
预付款项	125,450,544.32	12,269,904.03	992.42	本期预付龙信投资投资款和地块拆迁补偿款
其他应收款	111,613,399.43	661,401,030.63	-83.12	收回土地保证金
其他流动资产	12,546,895.92	71,032,193.16	-82.34	本期客户结算房款
投资性房地产	11,571,805.00	4,103,902.55	181.97	本期新增投资性房地产
无形资产	326,000.00	225,000.00	44.89	购买软件
递延所得税资产	13,544,215.31	4,937,108.03	174.33	未实现内部损益增加
短期借款	140,000,000.00		100	新增借款
应付票据	---	1,690,000.00	-100.00	本期结清票据
预收款项	189,038,727.67	642,035,155.62	-70.56	本期结转收入
应付利息	1,216,056.11		100	计提银行利息
应交税费	115,540,559.89	220,642,113.92	-47.63	缴纳税款
应付股利	24,800.00	4,018,500.00	-99.38	支付股利
一年内到期的非流动负债	307,000,000.00	230,000,000.00	33.48	一年内到期的长期借款增加
营业收入	993,973,960.02	2,198,796,464.66	-54.79	销售面积减少
营业成本	602,070,713.40	1,215,303,645.30	-50.46	销售面积减少
营业税金及附加	92,552,077.84	153,270,555.39	-39.62	营业收入减少
资产减值损失	26,562,392.47	150,014,959.86	-82.29	宁波信和注销导致商誉减值减少
公允价值变动收益	619,000.58	---	-100.00	本期投资性房地产评估增值
营业外收入	1,638,706.93	5,082,610.89	-67.76	本期无非同一控制下合并收益
营业外支出	2,363,235.25	3,620,916.74	-34.73	非经营性支出减少
所得税费用	35,309,145.75	207,461,823.41	-82.98	销售规模降低,应纳所得税减少

(4)房地产公司和项目情况一览表

单位:平方米、万元 币种:人民币

序号	公司	权益%	占地面积	权益占地面积	规划建筑面积	到2011年12月31日止		未结转面积
						累计销售面积	累计结转收入	
1	上虞市卧龙天香华庭置业有限公司	100	430,061.00	430,061.00	424,225.00	255,322.35	173,456.15	168,902.65
2	绍兴市卧龙房地产开发有限公司	95	139,212.00	132,251.40	310,385.02	272,693.02	127,358.19	37,692.00
3	嵊州卧龙绿都置业有限公司	100	111,334.00	111,334.00	216,746.45	212,229.66	73,958.57	4,516.79
4	武汉卧龙房地产开发有限公司	100	99,667.00	99,667.00	253,167.20	252,767.09	100,112.63	400.11
5	银川卧龙房地产开发有限公司	100	20,981.00	20,981.00	35,807.00	29,380.64	8,647.53	6,426.36
6	清远市五洲实业投资有限公司	50.1	617,983.00	309,608.48	1,373,100.00	58,970.20	35,207.41	1,314,129.80
7	上虞市天香西园房地产开发有限公司	100	55,403.00	21,276.47	130,095.00	121,890.99	82,393.86	8,204.01
8	标准厂房	100	31,911.00	31,911.00	38,372.62	16,889.65	2,046.62	21,482.97
9	糖江神马实业(武汉)有限公司	100%	361,548.00	361,548.00	692,850.00	150,795.34	61,951.70	542,054.66
10	武汉卧龙墨水湖置业有限公司	70%	154,030.00	107,821.00	438,728.00			438,728.00
11	青岛嘉原盛置业有限责任公司	75%	39,734.00	29,800.50	39,734.00			39,734.00
12	绍兴市卧龙两湖置业有限公司	100%	48,605.00	48,605.00	77,768.00			77,768.00
	合计		2,110,469.00	1,704,864.85	4,030,978.29	1,370,938.94	665,132.67	2,660,039.35

四、对公司未来发展的展望

1、行业发展趋势

2012年面对严厉的房地产宏观调控,从短期来看,金融和房地产政策存在着较大的不确定性,房产销售面临较大压力,短期内开发企业的到期债务将迫使市场加速下行。从长期来看,中国的城市化进程仍有很大的提升空间,对住房的刚性需求和改善需求仍较大。通过本轮调控,行业的集中程度将提高,竞争加剧整合加速,监管力度加大,行业进入门槛提高,对于有实力的企业而言这是修炼内力与谨慎扩张的好时机。为应对严峻的市场现状,公司在董事会的领导下,认清形势,广泛动员,努力推动房源去化工作,加速货款回笼,保持较高的现金储备,审慎扩张应对市场变局。

2、公司面临的主要困难

公司主营业务主要以房地产住宅销售为主,严峻的房地产宏观调控政策将给公司住宅销售带来一定的困难,短期将给公司的业绩带来一定的影响。

五、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

1、坚持稳健的财务管理,加快销售速度与销售资金的回笼。

2、加强银行与非银行金融机构的良好合作,开展多样化的融资方式,来补充公司项目开发资金。

3、加强对公司资金的管理与监控,使公司项目进度与公司现金流量计划协调一致,提高公司资金的使用效率。

4、根据房地产市场形势,适当控制项目施工节奏。

六、公司未来面临的主要风险

1、宏观调控政策风险

2011年以来,国家又相继出台了一系列的政策法规,利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行宏观调控。从目前来看国家对房地产市场的宏观调控不会改变。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、房地产市场波动的风险

随着国家一系列政策法则的实施,以及市场预期的变化,不同地区的房价走势呈现差异化。如果房地产市场在一系列宏观调控下,楼价下降,成交量萎缩,将对公司的收益产生较大的影响,公司面临收益波动的风险。金融、信贷等手段的调控,将迫使公司处理好资金回笼和项目开竣工节奏,若处理不好将使公司面临较大的资金压力。

七、新年度的工作计划

2012年,公司将积极应对严峻的房地产宏观调控形势,继续立足二、三线城市,积极寻找商业、旅游等综合性地产项目,积极参与政府保障房项目,择机开展收购兼并,审慎获取公开土地出让;以开发中高档住宅产品为主,逐步增加精装修产品比例;控制经营风险,加强资金计划管理,适时控制开竣工节奏;完善"两头大,中间小"的管理模式,发挥技术中心、营销中心职能,提高产品自行设计、鉴赏、审核、研发能力,提高项目定位、营销策划、商业运营、客户服务能力;加强品质过程管理,提高品牌知名度和美誉度;强化目标管理,提高成本控制能力;积极拓展融资渠道,增强持续发展能力;优化制度流程体系,提高高效运作能力;大力引进和培养各类专业人才,为公司的可持续发展夯实基础。为此,公司将重点完成以下工作目标:

1、全年预计营业收入166781.62万元,预计营业成本费用127351.35万元;

2、全力推动现有存量房销售,全年去化率达63%;

3、择机进一步参与政府保障房建设;

4、技术中心和营销中心有效运营,技术管理和营销管理水平有较大提升;

5、完善供方体系,健全大宗物料、设备统一采购体系;

6、引进数名中高级技术、营销、管理类专业人员。

§6 财务报告

6.1 本报告期无会计政策、会计估计的变更

6.2 本报告期无前期会计差错更正

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

1、与上期相比本期新增合并单位三家,原因为:公司本期新设立两湖置业、天香南园和浙江园林。

2、本期减少合并单位一家,原因为:宁波信和置业有限公司(以下简称"宁波信和")本报告期内已进行清算,截至报告日,已清算完成。

6、审议《关于2011年度审计机构费用及续聘公司2012年度境内审计机构的议案》

7、审议《关于公司董事、监事2011年度薪酬的议案》。

(二)审阅2011年度独立董事述职报告。

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2012年4月26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:2012年4月23日到4月26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 人:马亚军、陈斌权

联系传真:0575-82177000　　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

2012年4月5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2011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2011年度董事会工作报告			
2	公司2011年度监事会工作报告			
3	公司2011年度财务决算报告			
4	公司2011年年度报告全文及摘要			
5	公司2011年度利润分配及资本公积转增股本的预案			
6	关于2011年度审计机构费用及续聘公司2012年度境内审计机构的议案			
7	关于公司董事、监事2011年度薪酬的议案			

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:2012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2012年4月20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2011年度股东大会。

股东帐号:　　持股数:

被委托人姓名:　　股东签名:

2012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:卧龙地产　　公告编号:临2012—015

卧龙地产集团股份有限公司 关联交易公告

本公司董事会及全体董事会保证本公告内容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。

一、交易概述

公司控股子公司上虞市卧龙天香华庭置业有限公司(以下简称"卧龙天香华庭")拟与王希全先生签订《商品房买卖合同》,将卧龙天香华庭商品房一套,建筑面积共309.51平方米,以总价人民币611.65万元出售给王希全先生。

根据《上海证券交易所股票上市规则》,本次交易属于关联交易。

二、关联方介绍和关联关系

王希全先生:为公司最终母公司卧龙控股集团有限公司财务总监、本公司董事。

三、关联交易标的基本情况

卧龙天香华庭商品房1套。

四、定价政策及定价依据

根据市场价格确定。

五、交易目的和交易对上市公司的影响

遵循了市场公允原则,未损害卧龙地产全体股东的利益,对公司主业发展无重大影响。

六、独立董事发表的独立意见

本次关联交易,决策程序合法有效;交易价格按照市场价格确定,定价公允,没有违反公开、公平、公正的原则,未发现损害公司和中小股东利益的行为。

七、备查文件

1、独立董事关于公司关联交易的独立意见

2、公司第五届董事会第四十三次会议决议

特此公告。

卧龙地产集团股份有限公司董事会

二〇一二年四月五日

股票代码:600173　　股票简称:卧龙地产　　公告编号:临2012-016

卧龙地产集团股份有限公司 第五届监事会第十四次会议决议公告

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五届监事会第十四次会议于2012年4月5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、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《2011年度监事会工作报告》,同意提交2011年度股东大会审议。

二、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《2011年年度报告全文及报告摘要》。

三、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《公司2011年度社会责任报告》。

四、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《董事会关于公司内部控制的自我评价报告》。

五、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。

六、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《监事会对年度报告的书面审核意见》。

(1)公司2011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2011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2011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2011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2011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。

七、以3票同意,0票反对,0票弃权,审议通过了《监事会对公司报告期内的运营情况的独立意见》

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,立信会计师事务所(特殊普通合伙)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卧龙物业管理有限公司对卧龙控股集团有限公司及卧龙电气集团股份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。本年度公司与关联自然人发生的日常关联交易,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,收购出售资产行为能够按照《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。

5、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

公司严格按照《公司募集资金管理办法》的规定,规范和合理地使用募集资金。

6、监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

监事会认真审阅了《董事会关于公司内部控制的自我评价报告》,认为该报告全面、真实、准确的反应了公司的内部控制情况。

特此公告

卧龙地产集团股份有限公司监事会

2012年4月5日

股票代码:600173　　股票简称:卧龙地产　　公告编号:临2012—014

卧龙地产集团股份有限公司 日常关联交易的公告

本公司董事会及全体董事会保证本公告内容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。

一、预计全年日常关联交易的基本情况如下:

1、公司租赁卧龙电气集团股份有限公司的办公楼

公司2012年度拟续租卧龙电气集团股份有限公司位于上虞市经济开发区人民西路1801号建筑面积为3502平方米、土地使用权为881.25平方米的房产作为公司办公场所,年租金为50万元。

2、公司控股子公司绍兴卧龙物业管理有限公司为卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司提供物业管理服务

2012年度公司控股子公司绍兴卧龙物业管理有限公司拟继续为卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司提供物业管理服务,全年收取物业管理费用约为312.15万元。

二、关联方介绍和关联关系

1、卧龙控股集团有限公司

注册资本:80080万元

法定代表人:陈建成

经营范围:电机及控制系统、输变电、电动车、电源产品、机电一体化及工业自动化产品等高技术产业投资;房地产开发、商贸、酒店等实业投资;对外投资;投资经营管理。

经营地址:浙江省上虞市经济开发区

与公司的关联关系:

本公司母公司为浙江卧龙置业投资有限公司,最终母公司为卧龙控股集团有限公司。最终控制人为陈建成。

2、卧龙电气集团股份有限公司

注册资本:687,728,756元

法定代表人:王建乔

经营范围:各类电机,发电机及机组、电器、助动车、自动化办公设备、电子控制产品的制造、销售、开发、安装;经营进出口业务。

经营地址:浙江省上虞市经济开发区

与公司的关联关系:

卧龙电气集团股份有限公司持有公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司22.755%股份;同时卧龙电气集团股份有限公司的控股股东是卧龙控股集团有限公司。最终控制人为陈建成。

三、定价政策及定价依据

根据市场公允价格确定办公楼租赁价格及物业管理服务费用。

四、交易目的和交易对上市公司的影响

公司租赁卧龙电气集团股份有限公司的办公楼及公司控股子公司绍兴卧龙物业管理有限公司为卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司提供物业管理服务,遵循了市场公允原则,未损害卧龙地产全体股东的利益,与关联方是互利互补的。

五、审议程序

1、董事表决情况和董事回避情况

上述2012年度日常关联交易已经公司第五届董事会第四十三次会议审议通过,因董事陈建成、范志龙、王彩萍、王希全在卧龙控股集团有限公司担任董事和高管职务,属于关联董事,对此议案进行了回避表决。

2、独立董事发表的独立意见

公司与关联方发生的关联交易是按照"公平自愿、互惠互利"的原则进行的,决策程序合法有效;交易价格按照市场价格确定,定价公允,没有违反公开、公平、公正的原则,未发现损害公司和中小股东利益的行为。

六、关联交易协议签署情况

公司尚需与卧龙电气集团股份有限公司签定《租赁协议》,公司控股子公司绍兴卧龙物业管理有限公司尚需与卧龙控股集团有限公司、卧龙电气集团股份有限公司签定《物业服务协议》。

七、备查文件

1、公司第五届董事会第四十三次会议决议

2、独立董事关于公司日常关联交易的独立意见

特此公告。

卧龙地产集团股份有限公司董事会

二〇一二年四月五日

股票代码:600173　　股票简称:卧龙地产　　公告编号:临2012-013

卧龙地产集团股份有限公司 关于公司募集资金存放与 实际使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事会保证本公告内容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。

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》、《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》和《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告(格式指引)》之要求,现将公司2011年度募集资金存放与使用情况报告如下:

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2009]1126号文核准,公司"于2009年11月12日公开发行7,285.97万股股份。根据广东大华德律会计师事务所对公司本次公开发行股票出具的华德验字[2009]111号《验资报告》,本次募集总金额为人民币799,999,506.00元,扣除与发行有关的费用人民币27,674,485.47元,实际募集资金净额为人民币772,325,020.53元,该募集金于2009年11月19日存入公司募集资金专用账户中;2009年12月9日,公司在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕新增股份登记手续,公司股份总数变更为40,285.97万股。

上述募集资金到位前,公司利用银行贷款及自有资金已累计投入募集资金项目220,617,900.00元;其中:卧龙·天香华庭二期135,607,900.00元;卧龙·五洲世纪城一期85,010,000.00元。2009年11月27日公司通过委托贷款方式将募集资金委托中国工商银行股份有限公司上虞支行向上虞市卧龙天香华庭置业有限公司贷款,贷款金额520,000,000.00元,存入募集资金专户,账号为1211022029200030660,截止2011年12月31日,此账户余额为3,560,757.83元;2009年12月2日公司通过委托贷款方式将募集资金委托中国工商银行股份有限公司上虞支行向清远市五洲实业投资有限公司贷款,贷款金额为252,325,020.53元,存入募集资金专户,账号为19-515201040027650,截止2011年12月31日,此账户余额为4.40元。

公司募集资金使用情况为:直接投入投资项目累计772,114,080.71元,2008年度投入84,081,050.65元,2009年度投入176,757,356.04元,2010年度投入266,862,075.90元,2011年度投入244,413,598.12元,其中:卧龙·天香华庭二期项目投入款518,563,832.74元;卧龙?五洲世纪城一期投入款253,550,247.97元,与贷款金额252,325,020.53元,相差1,225,227.44元为募集资金产生的利息收入用于募投项目。募集资金合计已使用772,114,080.71元,尚未使用的金额为210,939.82元。公司2011年12月31日募集资金专户余额合计为3,560,762.23元,与尚未使用的募集资金余额的差异3,349,822.41元,系银行利息收入。

二、募集资金管理情况

为规范募集资金的管理和使用,切实保护投资者利益,公司制定了《卧龙地产集团股份有限公司募集资金使用管理办法》(以下简称"《募集资金使用管理办法》"),对募集资金的存放、使用及使用情况的监督等方面均作出了具体明确的规定。公司一直严格按照《募集资金使用管理办法》的规定管理募集资金,募集资金的存放、使用、管理均不存在违反《募集资金使用管理办法》及《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》规定的情形。

公司于2009年12月7日分别与中国工商银行股份有限公司上虞市支行、中国农业银行股份有限公司上虞市支行及光大证券股份有限公司签订了《募集资金专户存储三方监管协议》(相关公告刊登在2009年12月9日刊登于《上海证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站)。该监管协议与《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》一致,实际履行不存在问题。

截至2011年12月31