

股票代码:600173 股票简称:卧龙地产 公告编号:临2013-029
**卧龙地产集团股份有限公司
第六届董事会第九次会议决议公告**

本公司董事会及全体董事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。
卧龙地产集团股份有限公司(以下简称“公司”)第六届董事会第九次会议于2013年7月30日以书面传真、电话、专人送达等方式发出,会议于2013年8月7日在浙江省宁波市龙奥大厦经济开发区公司办公楼会议室准时召开,应参加独立董事9人,实际到会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,审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》,同意提交公司2013年第三次临时股东大会审议。
根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》等有关法规,对照上市公司发行公司债券的条件,公司符合现行发行公司债券相关政策和法律法规规定的条件与要求,具备发行公司债券资格。

二、逐项审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》,本议案的各议题内容及表决情况如下:

1.发行规模
本次发行的公司债券票面总额不超过6亿元(含6亿元)人民币,具体发行规模提请股东大会授权董事会在前述范围内确定。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

2、向公司股东配售安排
本次公开发行公司债券可以向公司股东优先配售,具体配售安排(包括是否配售、配售比例等)提请股东大会授权董事会根据发行时的市场情况以及发行具体事宜确定。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

3、债券期限
本次发行的公司债券期限为不超过7年,可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种;本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行业务由董事会在发行前根据相关规定及市场情况确定。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

4、债券利率及确定方式
本期债券为固定利率债券,本期债券的票面利率将根据网下询价结果,由发行人与保荐人(主承销商)按照国家有关规定协商一致,并经监管部门备案后确定。债券票面利率采取单利按年计息,不计复利。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

5、发行方式
本次公司债券在获准发行后,将采用一次发行方式。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

6、发行对象
本次公司债券向全体投资者发行,投资者以现金方式认购。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

7、募集资金的用途
本次发行公司债券的募集资金拟用于公司保障性住房代建项目及“城中村”改造还建房建设项目。提请股东大会授权董事会根据公司财务状况及项目投资情况,确定用于具体项目募集资金的投资金额。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

8、发行债券的上市
在满足上市条件的前提下,公司在本次公司债券发行结束后将尽快向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

9、决议的有效期
本次发行公司债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。
表决结果:9票同意,0票反对,0票弃权。

三、以9票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于提请公司股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次发行公司债券有关事项的议案》,同意提交公司2013年第三次临时股东大会审议。
根据《中华人民共和国公司法》及上市的相关规定,为合法、高效、有序地完成本次公司债券相关工作,依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》等法律法规及《卧龙地产集团股份有限公司章程》的有关规定,公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次发行公司债券有关的全部事宜,具体内容包括但不限于:

1、在法律法规允许的范围内,根据公司和市场的具体情况,制定本次发行公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次发行公司债券的发行条款,包括但不限于发行规模、债券期限、债券利率及确定方式、发行时机、网上网下发行比例、是否设计回售条款或赎回条款及相关条款具体内容,是否提供担保及担保方式、还本付息的期限和方式、向股东配售的具体安排、上市地点及决定募集资金具体使用等与本次公司债券发行有关的一切事宜;

2、决定并聘请参与本次公司债券发行的中介机构;

3、选择债券受托管理人,签署《债券受托管理协议》以及制定《债券持有人会议规则》;

4、办理本次公司债券发行申报事宜,以及在本次发行完成后,办理本次发行的公司债券的相关上市事宜,包括但不限于制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本次发行公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同/协议、合约(包括但不限于募集说明书、承销协议、承销协议、债券受托管理协议、上市协议、公告及其他法律文件等)和根据法律法规及其他规范性文件进行适当的信息披露;

5、提请股东大会授权董事会根据公司财务状况及项目投资情况,确定用于具体项目募集资金的投资金额。

6、如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化,除涉及有关法律、法规及本公司章程规定须经股东大会重新表决的事项外,授权董事会依据监管部门新的政策规定和意见对新的市场条件对本次发行公司债券的具体发行方案等相关事项进行相应调整;

7、在符合国家或政策法规发生重大变化时,授权董事会根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行工作;

8、授权与本次发行公司债券及上市有关的其他一切必要事项。

9、授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

10、公司董事会拟根据股东大会授权授权公司董事长或董事长授权的其他人士具体办理与本次发行有关的事宜。

四、以9票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于提请公司股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付公司债券本息时采取偿还保障措施的议案》,同意提交公司2013年第三次临时股东大会审议。

公司提请股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付公司债券本息时做出以下决议并采取相应措施:

1、不向股东分配利润;

2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

4、主要责任人不得调离。

五、以9票赞成,0票反对,0票弃权,审议通过了《关于召开公司2013年第三次临时股东大会的议案》。(具体内容详见公司临2013-031公告)

特此公告。
卧龙地产集团股份有限公司 董事会
2013年8月8日

股票代码:600173 股票简称:卧龙地产 公告编号:临2013-030
**卧龙地产集团股份有限公司
债券发行预案公告**

本公司董事会及全体董事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、关于公司符合发行公司债券条件的说明
根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行试点办法》等有关法规,对照上市公司发行公司债券的条件,公司符合现行发行公司债券相关政策和法律法规规定的条件与要求,具备发行公司债券资格。
(一)发行规模
本次发行的公司债券票面总额不超过6亿元(含6亿元)人民币,具体发行规模提请股东大会授权董事会在前述范围内确定。
(二)向公司股东配售的安排
本次公开发行公司债券可以向公司股东优先配售,具体配售安排(包括是否配售、配售比例等)提请股东大会授权董事会根据发行时的市场情况以及发行具体事宜确定。
(三)债券期限、还本付息方式及其他安排
本次发行的公司债券期限为不超过7年,可以为单一期限品种,也可以为多种期限的混合品种;本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行业务由董事会在发行前根据相关规定及市场情况确定。
(四)债券利率及确定方式
本期债券为固定利率债券,本期债券的票面利率将根据网下询价结果,由发行人与保荐人(主承销商)按照国家有关规定协商一致,并经监管部门备案后确定。债券票面利率采取单利按年计息,不计复利。
(五)发行方式
本次公司债券在获准发行后,将采用一次发行方式。
(六)发行对象
本次公司债券向全体投资者发行,投资者以现金方式认购。
(七)募集资金的用途
本次发行公司债券的募集资金拟用于公司保障性住房代建项目及“城中村”改造还建房建设项目。提请股东大会授权董事会根据公司财务状况及项目投资情况,确定用于具体项目募集资金的投资金额。
(八)发行债券的上市
在满足上市条件的前提下,公司在本次公司债券发行结束后将尽快向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。
(九)决议的有效期
本次发行公司债券决议的有效期为自股东大会审议通过之日起24个月。
(十)担保情况
本次债券发行是否采用担保及具体担保方式授权董事会根据相关规定及市场情况确定。
(十一)赎回条款或回售条款
本次债券发行是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容授权董事会根据相关规定及市场情况确定。
(十二)偿债保障措施
公司提请股东大会授权董事会在出现预计不能按期偿付公司债券本息或者到期未能按期偿付本息时做出以下决议并采取相应措施:
1、不向股东分配利润;
2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;

3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

4、主要责任人不得调离。

(十三)承销方式
本次发行的公司债券由主承销商组织的承销团以余额包销的方式承销。

三、发行人的简要财务会计信息
(一)发行人最近三年及一期合并范围变化情况
1、2013年1-6月合并报表范围变化情况
本公司出售1,000万元设立浙江龙奥和商贸有限公司,占注册资本的100%。浙江龙奥和商贸有限公司已于2013年3月25日办理工商设立登记手续,自成立之日起纳入合并财务报表范围。

2、2012年度合并报表范围变化情况
2012年度合并报表范围未发生变化。

3、2011年度合并报表范围变化情况
(1)本公司出售5,000万元设立绍兴卧龙地产置业有限公司,占注册资本的100%。于2011年8月17日办理工商设立登记手续,自成立之日起纳入合并财务报表范围。

(2)本公司出售5,000万元设立上海市普陀区南园房地产开发有限公司,占注册资本的100%。于2011年9月26日办理工商设立登记手续,自成立之日起纳入合并财务报表范围。

(3)本公司出售1,000万元设立浙江卧龙园林景观工程有限公司,占注册资本的100%。于2011年12月21日办理工商设立登记手续,自成立之日起纳入合并财务报表范围。

(4)本公司子公司宁波信和置业有限公司于2011年3月14日完成清算,自清算之日起不再纳入合并财务报表范围。

4、2010年度合并报表范围变化情况
(1)本公司与浙江省衢州市房地产开发有限公司、武汉市麻城置业有限公司于2009年11月7日签订《股权转让协议》,受让浙江省衢州市房地产开发有限公司和武汉市麻城置业有限公司分别持有的衢江神马实业(武汉)有限公司50%和25%股权。衢江神马实业(武汉)有限公司注册资本4,953万元。于2010年2月3日办理工商变更登记手续,故自2010年2月起将其纳入合并财务报表范围。

(2)本公司与北京奥图天元投资有限公司和自然人冯冲于2010年7月15日签订《股权转让协议》,

受让北京奥图天元投资有限公司和冯冲分别持有的青岛嘉原置业有限责任公司74%和1%的股权。青岛嘉原置业有限责任公司注册资本10,000万元。于2010年7月20日办理工商变更登记手续,故自2010年7月起将其纳入合并财务报表范围。

(3)本公司与杭州工商信托股份有限公司共同出资设立武汉卧龙墨水湖置业有限公司,其中本公司出资17,500.00万元,占注册资本的70.00%,杭州工商信托股份有限公司出资7,500.00万元,占注册资本的30.00%。武汉卧龙墨水湖置业有限公司于2010年4月27日办理工商设立登记手续,自成立之日起纳入本公司合并报表范围。

(二)发行人最近三年及一期的资产负债表、利润表及现金流量表

合并资产负债表 单位:人民币元

项目	2013年6月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动资产:				
货币资金	420,749,052.44	531,192,118.91	669,218,546.86	896,501,357.42
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	89,115,754.60	40,685,504.10	4,732,201.00	95,725,192.00
预付款项	94,467,104.11	62,664,494.27	125,540,544.32	12,269,904.03
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	6,403,770.86	-
其他应收款	60,464,641.55	61,847,680.39	111,613,399.43	661,401,030.63
存货	2,504,126,131.53	2,354,254,021.15	2,129,662,436.46	1,801,416,683.34
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	22,756,325.06	19,253,724.71	12,546,895.92	71,032,193.16
流动资产合计	3,191,679,009.29	3,069,997,543.53	3,059,627,794.85	3,538,346,360.58
非流动资产:				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	145,000,000.00	145,000,000.00	-	-
投资性房地产	52,887,827.55	54,398,420.00	11,571,805.00	4,103,902.55
固定资产	13,774,710.96	14,844,244.28	17,148,227.44	-
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	67,555,191.64	72,315,076.14	78,139,476.93	97,549,808.04
长期待摊费用	1,786,715.64	2,501,481.96	-	-
递延所得税资产	9,904,065.49	9,952,711.96	13,544,215.31	4,937,108.03
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	290,834,511.28	299,337,854.26	120,729,724.68	121,694,264.05
资产总计	3,482,513,520.57	3,369,335,397.79	3,180,357,519.53	3,660,040,624.63

合并资产负债表(续) 单位:人民币元

项目	2013年6月30日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
流动负债:				
短期借款	-	-	140,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	14,500,000.00	21,480,000.00	-	1,690,000.00
应付账款	180,258,470.02	258,012,023.01	213,112,386.37	295,886,485.12
预收款项	224,208,254.02	1,844,236,76.76	189,038,727.67	642,035,155.62
应付职工薪酬	1,220,805.62	1,942,724.25	1,690,743.32	2,122,567.27
应交税费	100,216,255.92	84,381,007.96	115,540,598.89	220,642,113.92
应付利息	13,361,529.17	14,414,732.44	24,800.00	-
应付股利	29,300.00	24,800.00	24,800.00	4,018,500.00
其他应付款	98,428,776.67	69,919,688.99	62,875,337.65	49,276,831.02
一年内到期的非流动负债	632,350,000.00	429,000,000.00	307,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,264,573,394.42	995,819,210.41	1,030,498,611.01	1,465,671,650.95
非流动负债:				
长期借款	130,000,000.00	321,250,000.00	296,250,000.00	341,000,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	400,000,000.00	381,000,000.00	-	-
专项应付款	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	530,000,000.00	702,250,000.00	296,250,000.00	341,000,000.00
负债合计	1,919,703,765.87	1,826,999,829.71	1,468,934,057.12	1,954,017,007.80
股东权益:				
股本	725,147,460.00	725,147,460.00	725,147,460.00	725,147,460.00
资本公积	78,425,460.00	78,425,460.00	71,260,000.00	216,163,400.00
盈余公积	93,308,507.38	93,308,507.38	69,491,937.62	66,344,544.65
未分配利润	559,623,062.98	538,456,411.29	488,022,544.02	400,876,566.65
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计	1,456,213,079.13	1,435,037,427.44	1,500,332,749.83	1,848,522,479.49
少数股东权益	106,569,675.57	107,338,140.64	211,090,712.58	297,501,137.34
股东权益合计	1,562,782,754.70	1,542,375,568.08	1,711,423,462.41	1,706,023,616.83
负债和股东权益总计	3,482,513,520.57	3,369,335,397.79	3,180,357,519.53	3,660,040,624.63

合并利润表 单位:人民币元

项目	2013年1-6月	2012年度	2011年度	2010年度
一、营业收入	458,307,029.43	767,166,106.69	993,973,960.02	2,198,796,464.66
减:营业成本	297,624,641.11	500,459,612.21	602,070,713.40	1,215,303,645.30
营业税金及附加	41,172,209.73	64,323,272.84	92,552,047.84	153,270,559.39
销售费用	10,959,530.02	24,247,353.84	29,532,132.75	35,825,502.87
管理费用	27,644,367.30	56,567,294.61	72,059,624.32	68,716,420.63
财务费用	1,238,850.00	13,417,065.29	63,338,542.74	7,615,364.16
资产减值损失	-10,988.73	16,734,852.46	26,562,392.47	15,041,959.86
加:公允价值变动损益	-	-	274,115.00	619,008.58
投资收益	-	-	-	-
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	79,678,420.00	91,690,770.47	165,482,437.38	568,050,016.45
加:营业外收入	252,282.90	1,021,709.36	1,638,706.93	5,312,610.89
减:营业外支出	1,150,849.61	1,996,041.81	2,363,235.25	3,620,916.74
其中:非流动资产处置损失	-	7,031.23	1,512.60	10,748.33
三、利润总额	78,779,853.29	90,716,465.02	164,757,909.06	569,511,710.60
减:所得税费用	22,115,293.67	16,673,160.86	35,309,145.75	207,461,823.41
四、净利润	56,664,559.62	74,043,304.16	129,448,763.31	362,049,887.19
归属于母公司所有者的净利润	57,433,024.69	74,250,437.03	124,653,561.54	270,259,338.04
少数股东损益	-768,465.07	-207,132.87	-11,604,929.23	91,790,549.15

合并现金流量表 单位:人民币元

项目	2013年1-6月	2012年度	2011年度	2010年度
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	511,067,010.08	668,698,101.62	633,760,006.13	2,296,306,817.63
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	30,780,990.04	448,058,790.24	671,197,037.02	27,721,138.50
经营活动现金流入小计	541,848,000.12	1,116,756,891.86	1,304,957,043.15	2,324,027,955.23
购买商品、接受劳务支付的现金	491,796,196.60	602,622,021.34	762,784,668.72	1,195,548,822.24
支付给职工以及为职工支付的现金	18,503,976.62	33,229,021.64	33,253,464.96	24,880,563.32
支付的各项税费	58,918,658.34	142,507,977.39	199,597,367.72	296,346,433.54
支付其他与经营活动有关的现金	51,551,410.38	359,308,979.64	421,382,243.42	483,203,403.43
经营活动现金流出小计	620,770,241.94	1,137,732,381.06	1,584,724,796.04	1,938,158,027.51
经营活动产生的现金流量净额	-78,922,235.82	-22,975,489.20	-279,767,752.89	385,869,927.72
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	-	-	863,187,520.53	-
取得投资收益收到的现金	-	-	15,521,934.03	46,513,274.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	192.50	1,018.13
收到的其他与投资活动有关的现金	-			