

课程设计报告书

1. 卧龙地产（600173）

1.1 公司简介

公司由黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司改名而来。黑龙江省牡丹江新材料科技股份有限公司是由牡丹江水泥集团有限责任公司、黑龙江省达华经济贸易公司、哈尔滨市建筑材料总公司、黑龙江省交通物资公司及黑龙江省建筑材料总公司共同发起，采用定向募集方式于1993年7月设立股份有限公司。经中华人民共和国证券监督管理委员会批准，1999年3月18日我司发行社会公众股8,000万股，1999年4月15日股票在上海证券交易所挂牌上市，股票代码：600173，股票简称：牡丹江。浙江卧龙置业集团有限公司前身上虞市卧龙房地产开发有限公司创立于1994年12月，8月组建浙江卧龙置业集团有限公司。年9月30日，公司改名为浙江卧龙地产股份有限公司。公司从1月4日起名称变更为“卧龙地产集团股份有限公司”。公司股票简称和公司代码不变。

证券代码：600173	证券简称：卧龙地产	公司名称：卧龙地产集团股份有限公司
公司英文名称：Wolong Real Estate Group Co., Ltd.	交易所：上海证券交易所	公司曾有名称：
证券简称改名历史：*ST 丹江 S*ST 丹江 ST 丹江 ST 卧龙 卧龙地产	工商登记号：831	注册地址：浙江省上虞市经济开发区
办公地址：浙江省上虞市经济开发区人民西路1801号	注册资本：72514.7万元（点击查看注册资本在72414.7-72614.7区间所有上市公司）	邮政编码：312300
联系电话：，	公司传真：	法人代表：陈建成（点击查看陈建成与否在其她公司任法人代表）
董事会秘书：马亚军	董事会秘书电话：	成立日期：1993-07-17（点击查看同月成立上市公司）

1.2 卧龙地产-财务报表

1.2.1 卧龙地产（600173）~资产负债表

卧龙地产(600173) 资产负债表			
单位：元			
报表日期	/12/31	/12/31	/12/31
流动资产			
货币资金	154,815,000.00	977,244,000.00	896,501,000.00
结算备付金	--	--	--
拆出资金	--	--	--
交易性金融资产	--	--	--
衍生金融资产	--	--	--
应收票据	--	--	--
应收账款	27,761,300.00	32,779,800.00	95,725,200.00
预付款项	9,427,450.00	9,988,800.00	12,269,900.00
应收保费	--	--	--
应收分保账款	--	--	--
应收分保合同准备金	--	--	--
应收利息	--	--	--
应收股利	--	--	--

其她应收款	102,063,000.00	339,150,000.00	661,401,000.00
应收出口退税	--	--	--
应收补贴款	--	--	--
应收保证金	--	--	--
内部应收款	--	--	--
买入返售金融资产	--	--	--
存货	1,479,000,000.00	1,449,230,000.00	1,801,420,000.00
待摊费用	--	--	--
待解决流动资产损益	--	--	--
一年内到期非流动资产	--	--	--
其她流动资产	18,504,100.00	47,560,400.00	71,032,200.00
流动资产共计	1,791,570,000.00	2,855,950,000.00	3,538,350,000.00
非流动资产			
发放贷款及垫款	--	--	--
可供出售金融资产	--	--	--
持有至到期投资	--	--	--
长期应收款	--	--	--
长期股权投资	--	--	--
其她长期投资	--	--	--
投资性房地产	5,990,880.00	6,014,500.00	4,103,900.00
固定资产原值	7,690,710.00	17,553,000.00	23,446,200.00
合计折旧	2,335,850.00	3,449,010.00	8,567,760.00

固定资产净值	5,354,860.00	14,104,000.00	14,878,400.00
固定资产减值准备	--	--	--
固定资产净额	5,354,860.00	14,104,000.00	14,878,400.00
在建工程	--	--	--
工程物资	--	--	--
固定资产清理	--	--	--
生产性生物资产	--	--	--
公益性生物资产	--	--	--
油气资产	--	--	--
无形资产	165,000.00	165,000.00	225,000.00
开发支出	--	--	--
商誉	248,081,000.00	231,450,000.00	97,549,800.00
长期待摊费用	40,000.00	--	--
股权分置流通权	--	--	--
递延所得税资产	57,573,800.00	55,374,500.00	4,937,110.00
其他非流动资产	--	--	--
非流动资产共计	317,205,000.00	307,108,000.00	121,694,000.00
资产总计	2,108,780,000.00	3,163,060,000.00	3,660,040,000.00
流动负债			
短期借款	70,000,000.00	174,990,000.00	--
向中央银行借款	--	--	--
吸取存款及同业存储	--	--	--

拆入资金	--	--	--
交易性金融负债	--	--	--
衍生金融负债	--	--	--
应付票据	--	--	1,690,000.00
应付账款	119,311,000.00	90,309,000.00	295,886,000.00
预收款项	142,691,000.00	481,873,000.00	642,035,000.00
卖出回购金融资产款	--	--	--
应付手续费及佣金	--	--	--
应付职工薪酬	635,390.00	2,065,040.00	2,122,570.00
应交税费	99,861,300.00	165,383,000.00	220,642,000.00
应付利息	--	--	--
应付股利	34,681,600.00	3,240,950.00	4,018,500.00
其他应付款	--	--	--
应付保证金	--	--	--
内部应付款	--	--	--
其他应付款	429,810,000.00	326,226,000.00	69,276,800.00
预提费用	--	--	--
预测流动负债	--	--	--
应付分保账款	--	--	--
保险合同准备金	--	--	--
代理买卖证券款	--	--	--
代理承销证券款	--	--	--

国际票证结算	--	--	--
国内票证结算	--	--	--
递延收益	--	--	--
应付短期债券	--	--	--
一年内到期非流动负 债	90,000,000.00	370,000,000.00	230,000,000.00
其他流动负债	--	--	--
流动负债共计	986,990,000.00	1,614,090,000.00	1,465,670,000.00
非流动负债			
长期借款	360,000,000.00	150,000,000.00	341,000,000.00
应付债券	--	--	--
长期应付款	--	--	--
专项应付款	--	--	--
预测非流动负债	--	--	--
递延所得税负债	27,548,200.00	25,711,800.00	147,345,000.00
其他非流动负债	--	--	--
非流动负债共计	387,548,000.00	175,712,000.00	488,345,000.00
负债共计	1,374,540,000.00	1,789,800,000.00	1,954,020,000.00
所有者权益			
实收资本(或股本)	330,000,000.00	402,860,000.00	725,147,000.00
资本公积	44,145,700.00	616,798,000.00	216,154,000.00
库存股	--	--	--
专项储备	--	--	--

盈余公积	52,848,700.00	58,213,100.00	66,344,500.00
普通风险准备	--	--	--
未拟定投资损失	--	--	--
未分派利润	77,587,700.00	179,035,000.00	400,877,000.00
拟分派钞票股利	--	--	--
外币报表折算差额	--	--	--
归属于母公司股东权益共计	504,582,000.00	1,256,910,000.00	1,408,520,000.00
少数股东权益	229,659,000.00	116,355,000.00	297,501,000.00
所有者权益(或股东权益)共计	734,241,000.00	1,373,260,000.00	1,706,020,000.00
负债和所有者权益(或股东权益)总计	2,108,780,000.00	3,163,060,000.00	3,660,040,000.00

1. 2. 2 卧龙地产（600173）~利润表

卧龙地产(600173) 利润表			
			单位：元
报表日期	/12/31	/12/31	/12/31
一、营业总收入	831,994,000.00	1,043,960,000.00	2,198,800,000.00
营业收入	831,994,000.00	1,043,960,000.00	2,198,800,000.00
利息收入	--	--	--
已赚保费	--	--	--
手续费及佣金收入	--	--	--
房地产销售收入	--	--	--
其她业务收入	--	--	--
二、营业总成本	659,350,000.00	801,370,000.00	1,630,750,000.00
营业成本	529,689,000.00	626,463,000.00	1,215,300,000.00
利息支出	--	--	--
手续费及佣金支出	--	--	--
房地产销售成本	--	--	--
研发费用	--	--	--
退保金	--	--	--

赔付支出净额	--	--	--
提取保险合同准备金 净额	--	--	--
保单红利支出	--	--	--
分保费用	--	--	--
其她业务成本	--	--	--
营业税金及附加	58,472,400.00	90,848,400.00	153,271,000.00
销售费用	13,610,900.00	29,157,900.00	35,825,500.00
管理费用	27,102,800.00	37,632,200.00	68,716,400.00
财务费用	-841,521.00	663,633.00	7,615,360.00
资产减值损失	31,316,200.00	16,605,000.00	150,015,000.00
公允价值变动收益	59,226.00	23,619.00	--
投资收益	--	--	--
其中:对联营公司和合 营公司投资收益	--	--	--
汇兑收益	--	--	--
期货损益	--	--	--
托管收益	--	--	--
补贴收入	--	--	--
其她业务利润	--	--	--
三、营业利润	172,703,000.00	242,614,000.00	568,050,000.00
营业外收入	573,343.00	2,996,770.00	5,082,610.00
营业外支出	4,234,370.00	13,591,800.00	3,620,920.00
非流动资产处置损失	--	--	10,748.30

利润总额	169,042,000.00	232,018,000.00	569,512,000.00
所得税费用	49,369,000.00	72,806,500.00	207,462,000.00
未确认投资损失	--	--	--
四、净利润	119,673,000.00	159,212,000.00	362,050,000.00
归属于母公司所有者 净利润	102,433,000.00	136,511,000.00	270,259,000.00
少数股东损益	17,239,600.00	22,700,700.00	91,790,600.00
五、每股收益			
基本每股收益	0.31	0.41	0.37
稀释每股收益	0.31	0.41	0.37
六、其他综合收益	--	--	--
七、综合收益总额	--	159,212,000.00	362,050,000.00
归属于母公司所有者 综合收益总额	--	136,511,000.00	270,259,000.00
归属于少数股东综合 收益总额	--	22,700,700.00	91,790,600.00

1.2.3 卧龙地产（600173）~钞票流量表

卧龙地产(600173) 钞票流量表 单位：元			
报告期	/12/31	/12/31	/12/31
一、经营活动产生钞票流量			
销售商品、提供劳务收到钞票	420,796,000.00	1,379,890,000.00	2,296,310,000.00
客户存款和同业存储款项净增长额	--	--	--
向中央银行借款净增长额	--	--	--
向其他金融机构拆入资金净增长额	--	--	--
收到原保险合同保费获得钞票	--	--	--
收到再保险业务钞票净额	--	--	--
保户储金及投资款净增长额	--	--	--
处置交易性金融资产净增长额	--	--	--
收取利息、手续费及佣金钞票	--	--	--
拆入资金净增长额	--	--	--
回购业务资金净增长额	--	--	--
收到税费返还	--	--	--
收到其他与经营活动关于钞票	98,399,500.00	51,478,200.00	27,721,100.00
经营活动钞票流入小计	519,196,000.00	1,431,360,000.00	2,324,030,000.00

购买商品、接受劳务支付钞票	505,570,000.00	583,769,000.00	1,195,550,000.00
客户贷款及垫款净增长额	--	--	--
存储中央银行和同业款项净增长额	--	--	--
支付原保险合同赔付款项钞票	--	--	--
支付利息、手续费及佣金钞票	--	--	--
支付保单红利钞票	--	--	--
支付给职工以及为职工支付钞票	12,902,900.00	15,876,700.00	24,880,600.00
支付各项税费	103,666,000.00	130,961,000.00	296,346,000.00
支付其她与经营活动关于钞票	89,341,400.00	198,204,000.00	421,382,000.00
经营活动钞票流出小计	711,481,000.00	928,811,000.00	1,938,160,000.00
经营活动产生钞票流量净额	-192,285,000.00	502,553,000.00	385,870,000.00
二、投资活动产生钞票流量：			
收回投资所收到钞票	--	--	--
获得投资收益所收到钞票	--	--	--
处置固定资产、无形资产和其她长期资产所收到钞票净额	11,251.60	4,190.04	8,615.66
处置子公司及其她营业单位收到钞票净额	--	--	--
收到其她与投资活动关于钞票	--	--	--
减少质押和定期存款所收到钞票	--	--	--
投资活动钞票流入小计	11,251.60	4,190.04	8,615.66
购建固定资产、无形资产和其她长期资产所支付钞票	968,528.00	10,234,100.00	4,382,080.00
投资所支付钞票	45,022,000.00	527,094,000.00	--
质押贷款净增长额	--	--	--

获得子公司及其他营业单位支付钞票净额	--	--	331,103,000.00
支付其他与投资活动关于钞票	--	--	--
增长质押和定期存款所支付钞票	--	--	--
投资活动钞票流出小计	45,990,500.00	537,328,000.00	335,485,000.00
投资活动产生钞票流量净额	-45,979,300.00	-537,324,000.00	-335,476,000.00
三、筹资活动产生钞票流量：			
吸取投资收到钞票	80,076,000.00	777,599,000.00	75,000,000.00
其中：子公司吸取少数股东投资收到钞票	--	--	75,000,000.00
获得借款收到钞票	210,000,000.00	344,990,000.00	471,000,000.00
发行债券收到钞票	--	--	--
收到其他与筹资活动关于钞票	--	--	--
筹资活动钞票流入小计	290,076,000.00	1,122,590,000.00	546,000,000.00
偿还债务支付钞票	85,000,000.00	170,000,000.00	594,990,000.00
分派股利、利润或偿付利息所支付钞票	39,237,900.00	95,389,400.00	82,146,400.00
	--	--	3,222,950.00
支付其他与筹资活动关于钞票	3,000,000.00	--	--
筹资活动钞票流出小计	127,238,000.00	265,389,000.00	677,136,000.00
筹资活动产生钞票流量净额	162,838,000.00	857,200,000.00	-131,136,000.00
附注			
汇率变动对钞票及钞票等价物影响	--	--	--
钞票及钞票等价物净增长额	-75,426,300.00	822,430,000.00	-80,742,900.00
期初钞票及钞票等价物余额	230,241,000.00	154,815,000.00	977,244,000.00

期末钞票及钞票等价物余额	154,815,000.00	977,244,000.00	896,501,000.00
净利润	119,673,000.00	159,212,000.00	362,050,000.00
少数股东权益	--	--	--
未确认投资损失	--	--	--
资产减值准备	31,316,200.00	16,605,000.00	150,015,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性物资折旧	856,571.00	1,159,300.00	3,144,090.00
无形资产摊销	--	--	--
长期待摊费用摊销	60,000.00	40,000.00	--
待摊费用减少	--	--	--
预提费用增长	--	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	35,131.80	886.53	9,245.93
固定资产报废损失	--	6,008.20	1,502.40
公允价值变动损失	-59,226.00	-23,619.00	--
递延收益增长（减：减少）	--	--	--
预测负债	--	--	--
财务费用	361,851.00	1,074,910.00	15,801,300.00
投资损失	--	--	--
递延所得税资产减少	-3,329,020.00	2,199,330.00	50,437,400.00
递延所得税负债增长	-2,377,680.00	-1,836,370.00	-8,830,770.00
存货减少	-12,348,800.00	29,774,500.00	406,878,000.00
经营性应收项目减少	53,596,500.00	-294,134,000.00	-1,938,980,000.00
经营性应付项目增长	-380,069,000.00	588,476,000.00	1,337,630,000.00

已竣工尚未结算款减少(减:增长)	--	--	--
已结算尚未竣工款增长(减:减少)	--	--	--
其他	--	--	7,718,000.00
经营活动产生钞票流量净额	-192,285,000.00	502,553,000.00	385,870,000.00
债务转为资本	--	--	--
一年内到期可转换公司债券	--	--	--
融资租入固定资产	--	--	--
钞票期末余额	154,815,000.00	977,244,000.00	896,501,000.00
钞票期初余额	230,241,000.00	154,815,000.00	977,244,000.00
钞票等价物期末余额	--	--	--
钞票等价物期初余额	--	--	--
钞票及钞票等价物净增长额	-75,426,300.00	822,430,000.00	-80,742,900.00

2. 公司基本业务活动

2.1 公司历史简介

浙江卧龙置业集团有限公司前身上虞市卧龙房地产开发有限公司创立于 1994 年 12 月，8 月开始集团化运作，组建浙江卧龙置业集团有限公司，7 月浙江卧龙置业集团有限公司通过对公司股权收购、资产置换、用资产认购定向增发股份、股权分置改革、变更注册地及改名等完毕对公司重组。年 9 月 30 日，公司改名为浙江卧龙地产股份有限公司，注册地为浙江省上虞市经济开发区，年 1 月 4 日公司改名为卧龙地产集团股份有限公司。公司当前具备二级房地产开发资质，是一家集房地产开发、投资经营、建筑工程、装饰工程及物业管理为一体集团型公司。在第八届中华人民共和国房地产发展年会上，卧龙地产获“中华人民共和国最具影响力品牌公司”；公司注册资本 3.3 亿，控股子公司 8 家，子公司分布于武汉、广东清远、银川、宁波、绍兴等地；专业技术人员 120 余人。公司秉承卧龙控股集团有限公司“诚、和、创”公司文化，依托雄厚人才优势和资本实力，以 OA 自动化办公、CRM 信息化管理系统以及目的成本管理系统为手段，实行当代公司管理。以二、三线都市为目的市场，着力打造人性化、精品化、舒服节能、潮流超前典型楼盘，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的，使自身达到规模化开发、社会化融资具备可持续发展能力大型房地产集团。

2.2 经营范畴:

房地产开发，投资经营管理，建筑工程、装饰装潢工程设计、施工，物业管理（凡涉及允许证制度凭证经营）

公司网址： _

电子信箱：

所属板块： [浙江](#) [房地产开发与经营业](#) [G 股板块](#) [股改全面履行股票](#) [沪深 A 股主](#)
板 （点击查看该板块所有上市公司）

发行日期： [1999-03-18](#) (点击查看同月发行上市公司)

发行价格： [4.42](#) 元 (点击查看发行价格在 3.42-5.42 区间所有上市公司)

上市日期： [1999-04-15](#) (点击查看同月上市上市公司)

主承销商： [华夏证券有限公司](#) （点击查看该承销商承销所有上市公司）

上市推荐人： [华夏证券有限公司](#) （点击查看该推荐人推荐所有上市公司）

公示日期： -05-21

2.3 公司概念内容

（1）高送转：1 月 15 日披露年报显示，公司实现归属上市公司股东净利润为 1.365 亿元，同比增长 33.27%。同步，拟每 10 股转增 8 股并派现 1 元。 年报显示，，卧龙地产实现营业收入 10.44 亿元，同比增长 25.48%；归属上市公司股东净利润为 1.365 亿元，同比增长 33.27%；基本每股收益为 0.41 元，同比长 32.26%。

(2) 项目投资：卧龙地产集团股份有限公司于 4 月 8 日以通讯表决方式召开五届十一次董事会，会议审议批准公司(乙方)于同日与武汉市汉阳区江堤街渔业村(甲方)订立意向合伙合同，公司将参加武汉市汉阳区江堤街渔业村“城中村”改造项目[为武汉市拟定综合改造目的村之一，系汉阳区鲤鱼洲组团城中村改造项目 A 包，当前改造规划正在编制，详细数据按正式方案拟定数据为准]，乙方同旨在开发用地上建设商业用房，由甲方按照建设成本价上浮 30%价格回购 15-30%(回购数量按照组团项目统一原则，详细由江堤街协调会议纪要为准)商业用房，详细事项待双方协商后另行拟定；甲方负责改造项目中安顿还建工作，还建建筑面积和建设原则以统一政府批准方案为准，建设资金按建筑面积 1800 元每平方(按工程建设进度分段支付)计入开发用地出让成本，建设及交付均与乙方无关，还建房建设成本超过某些按规范测算和市场行情由双方协商解决；乙方同旨在该合伙项目摘牌前，4 月 19 日前向甲方支付人民币 2.4 亿元作为前期启动资金，该资金由武汉区汉阳江堤街道监管使用。若乙方竞得该项目开发权，前期启动资金可抵扣土地挂牌保证金，在乙方土地摘牌成功后转为首期土地款；甲方全面负责组团项目 A 包范畴内拆迁安顿以及其他有关事宜办理，承诺于 9 月 30 日前完毕 A 包范畴内所有拆迁工作。本意向合同书有关权利和义务由公司发起设立武汉卧龙墨水湖置业有限公司享有和承担。

1 月 18 日，公司拟以 3.46 亿元收购浙江省耀江房地产开发有限公司、武汉市耀江置业有限公司分别持有耀江神马实业(武汉)有限公司 50%、25%股权。耀江神马以房地产项目开发与销售为主业，注册于武汉市东西湖区。当前，耀江房产持有其 50%股权，耀江置业持有其 25%股权，上虞市协作物资经销有限责任公司(该公司法定代表人陈菊仙为卧龙地产董事长直系亲属)持有其 25%股权。耀江神马重要资产是为当前正在开发丽景湾项目，该项目占地面积 359,475.01 平方米，当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。公司预测，本次收购完毕后公司将持有耀江神马 75%股权，公司将按照筹划对该项目进行持续开发与销售，预测对公司将来业绩产生较大影响。

(3) 增发概念：依照中国证券监督管理委员会发行审核委员会 8 月 28 日有关会议审核成果，卧龙地产集团股份有限公司公开增发 A 股股票申请获得有条件通

过，卧龙地产本次增发预测募集资金金额不超过 8 亿元人民币(含发行费用)，发行数量不超过 1.2 亿股。

(4) 大股东增持筹划实行完毕：卧龙地产 9 月 28 日公示称，控股股东一致行动人增持公司股份筹划实行完毕。公示显示，在 9 月 11 日至 9 月 10 日期间，公司控股股东一致行动人卧龙控股通过上海证券交易所证券交易系统合计增持公司股份 133.05 万股，占公司总股本 0.4%。本次增持后，公司控股股东及卧龙控股共计持有公司股份比例为 63.25%，卧龙控股将按照关于规定向中国证券监督管理委员会申请豁免要约收购义务。

2.4 发展方向

随着近年来房地产行业高速发展，房地产开发公司进行着大规模跨地区扩张，房地产公司优胜劣汰进程加快，公司之间分化重组加剧，行业集中度迅速提高，公司管理幅度迅速加大，公司业务间关联复杂性急速增长，房地产公司浮现了集团化管理发展趋势，公司管理者关注焦点也正在发生着变化，将来房地产公司竞争和行业稀缺资源（特别是土地资源）获得将更多地遵循“资本为王、实力取胜”游戏规则；特别市场环境急剧变化，如何通过公司进行全面管控、协同运营，来减少和控制项目成本，管控公司运营风险，提高竞争力，将成为房地产公司运营管理中重点和难点

从近年房地产公司盛衰起伏中，咱们可以看到行业发展几种重要趋势性特性：

行业资源日益集中，经营规模化正成为趋势；

多项目运营、集团化管控成为发展重点；

粗放经营向精细化经营方式转化；

异地扩张与全国性公司品牌显现；

民营公司力量崛起和壮大；

客户维权意识明显提高

在此背景下，房地产公司管控手段也在发生深刻变化：

扩张，集团一体化运作，需要公司提高协同效益；

以项目、客户为中心开发项目和客户营销业务过程一体化；

从资本经营逐渐向管理出效益商业模式转化；

职业经理人人才队伍，配合当代化 IT 管理手段，提高公司核心竞争力

3. 资本构造分析

3.1 杜邦分析

. 12. 31

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/898014134107006113>