

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

债券代码：122327

债券简称：13卧龙债

卧龙地产集团股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，截止 2016 年 12 月 31 日，归属于母公司所有者的净利润 80,743,591.02 元，母公司可供分配的利润为人民币 919,994,435.77 元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以 2016 年 12 月 31 日公司总股本 725,147,460 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税）分配，共计分配利润 36,257,373.00 元，剩余未分配利润转入以后年度。

该预案需提交公司 2016 年年度股东大会审议。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	卧龙地产	600173	ST卧龙

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	马亚军	杜明浩
办公地址	浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号	浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号
电话	0575-82177017	0575-82176751
电子信箱	mayajun@wolong.com	duminghao@wolong.com

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司从事的主要业务是房地产业务的开发与销售，经营模式为房地产项目开发与销售自行开发的商品房。公司主要项目集中在武汉、清远、绍兴三个区域，其中墨水湖置业、清远五洲和天香南园的项目正在热销中。

房地产行业目前面临明显分化态势，一线城市和部分二线城市由于房价上涨过快处于调控之中，三四线城市由于库存高企处于宽松的购房环境中。报告期内，公司凭借着过硬的建筑质量、良好的业主口碑在主要项目所在地取得了良好的销售业绩，树立了较好的品牌形象，在武汉、清远、绍兴三个主要区域取得了一定的知名度和竞争力。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近3年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	4,114,926,995.68	4,401,769,544.07	-6.52	4,451,084,059.32
营业收入	1,402,982,637.54	1,530,017,318.89	-8.30	1,943,477,804.90
归属于上市公司股东的净利润	80,743,591.02	60,405,167.70	33.67	259,998,293.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	79,653,963.29	53,468,455.57	48.97	250,309,651.15
归属于上市公司股东的净资产	1,674,849,038.30	1,630,362,820.28	2.73	1,606,215,025.58
经营活动产生的现金流量净额	865,593,057.33	471,194,512.62	83.70	451,561,346.39
基本每股收益 (元/股)	0.1113	0.0833	33.61	0.3585
稀释每股收益 (元/股)	0.1113	0.0833	33.61	0.3585
加权平均净资产收益率(%)	4.89	3.73	增加1.16个百分点	16.58

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	323,418,936.19	400,397,858.72	151,297,559.62	527,868,283.01

归属于上市公司股东的净利润	18,218,915.44	30,909,485.83	11,479,129.98	20,136,059.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	17,213,260.00	31,166,071.79	11,674,758.32	19,599,873.18
经营活动产生的现金流量净额	105,994,366.71	358,979,485.56	402,802,891.03	-2,183,685.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

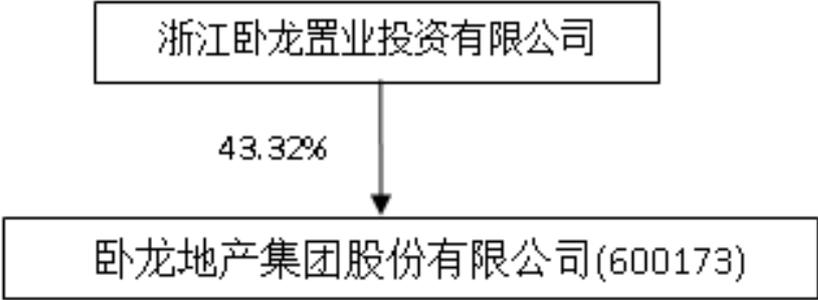
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					28,150		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					28,150		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
浙江卧龙置业投资有限公司	0	314,104,357	43.32	0	质押	178,000,000	境内 非国 有法 人
卧龙控股集团有限公司	0	8,184,610	1.13	0	无		境内 非国 有法 人
王杰	5,500,000	6,000,000	0.83	0	未知		未知
朱伟	5,900,000	5,900,000	0.81	0	未知		未知
叶兰芳	-862,500	5,631,512	0.78	0	未知		未知
范一栋	0	5,494,700	0.76	0	未知		未知
杨藕珍	0	4,200,000	0.58	0	未知		未知
任宝根	3,970,600	3,970,600	0.55	0	未知		未知
卢兰芬	1,102,691	3,840,386	0.53	0	未知		未知
寿稚岗	0	3,600,790	0.50	0	未知		未知
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外）不存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》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之间存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
--	--

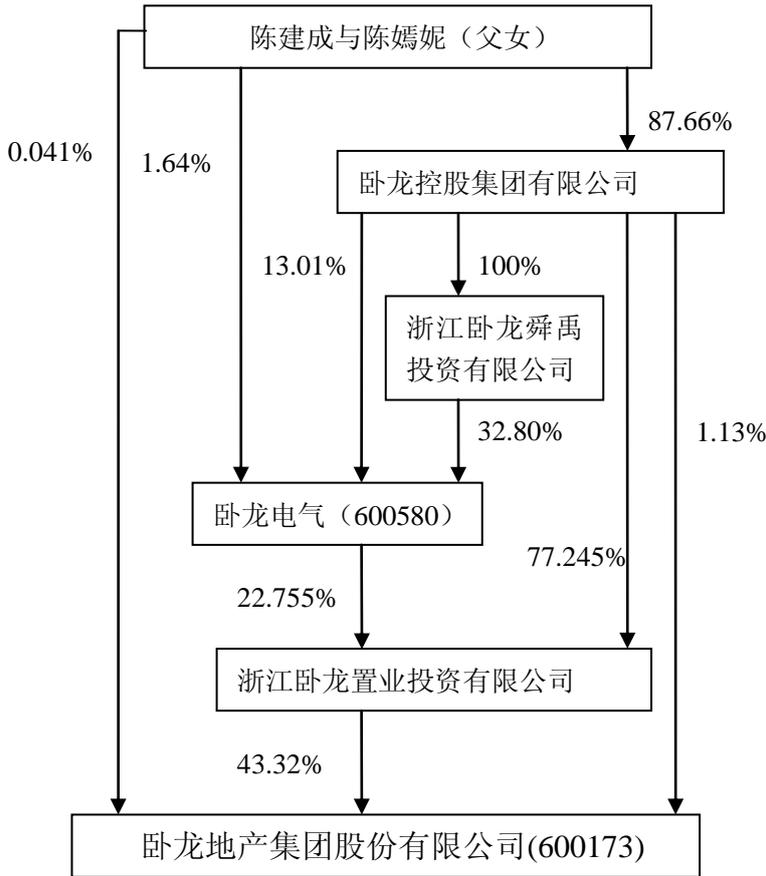
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:万元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
卧龙地产集团股份有限公司2013年公司债券	13 卧龙债	122327	2014年9月23日	2019年9月23日	60,000	9.07	单利按年计息,不计复利。每年付息一次,最后一次本金和利息一起支付。	上海证券交易所

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

本公司在本期债券存续期的第2年末不进行票面利率调整,即本期债券第3年和第4年的票面利率仍为9.07%。本期债券存续期的第2年末,根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对“13卧龙债”公司债券回售申报的统计,债权持有人有效回售申报数量为0手,回售金额为0元,即本期债券余额保持不变。公司于2016年9月23日支付了自2015年9月23日至2016年9月22日期间的本期债券利息。

5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

公司委托联合信用评级有限公司对“13卧龙债”进行跟踪评级。报告期内,联合信用评级有限公司在对公司2015年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上,于2016年6月8日出具了《卧龙地产集团股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》,维持“13卧龙债”债券信用等级为AA,维持本公司主体信用等级为AA-,评级展望为稳定。

5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.5927	0.6294	-3.67
EBITDA全部债务比	0.23	0.11	110.00
利息保障倍数	1.96	1.54	26.96

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现房产销售面积 25.45 万平方米，销售金额 183,628.98 万元；实现营业收入 140,298.26 万元，营业利润 12,511.13 万元，归属于上市公司股东的净利润 8,074.36 万元；归属于上市公司所有者权益 167,484.90 万元；归属于上市公司每股净资产 2.31 元。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

根据财政部 2016 年 12 月 3 日发布的《增值税会计处理规定》(财会[2016]22 号)：将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目；将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目；将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目；将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。

本公司执行该规定的主要影响如下：

科目变更

变更前	变更后
营业税金及附加	税金及附加

影响金额（元）

变更前	影响金额	变更后	影响金额
管理费用-印花税	-780,751.58	税金及附加-印花税	780,751.58
管理费用-房产税	-1,771,435.53	税金及附加-房产税	1,771,435.53
管理费用-土地使用税	-1,490,576.62	税金及附加-土地使用税	1,490,576.62
管理费用-车船使用税	-2,520.00	税金及附加-车船使用税	2,520.00

本次会计政策变更不会影响公司损益、总资产、净资产。

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

√适用 □不适用

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司合并财务报表范围内子、孙公司如下：

子、孙公司名称
武汉卧龙墨水湖置业有限公司（墨水湖置业）
绍兴市卧龙两湖置业有限公司（两湖置业）
上虞市卧龙天香南园房地产开发有限公司（天香南园）
浙江卧龙园林景观工程有限公司（浙江园林）
浙江龙和商贸有限公司（龙和商贸）
绍兴市卧龙房地产开发有限公司（绍兴卧龙）
绍兴卧龙物业管理有限公司（卧龙物业）
上虞市卧龙天香华庭置业有限公司（天香华庭）
耀江神马实业（武汉）有限公司（耀江神马）
青岛嘉原盛置业有限责任公司（嘉原盛置业）
清远市五洲实业投资有限公司（清远五洲）
清远义乌商贸城经营管理有限公司（清远商贸城）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

董事长：陈嫣妮

卧龙地产集团股份有限公司
2017 年 2 月 15 日