

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

**卧龙地产集团股份有限公司**  
**2019 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 2019 年 12 月 31 日，归属于母公司所有者的净利润 510,458,617.30 元，母公司可供分配的利润为人民币 1,687,606,769.99 元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以 2019 年度实施权益分派的股权登记日的公司总股本为基数，预计总股本为 701,118,244 股，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.50 元（含税）分配，预计分配利润总金额 105,167,736.60 元，剩余未分配利润转入以后年度。

该预案需提交公司 2019 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	吴慧铭
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	0575-89289212
电子信箱	mayajun@wolong.com	wuhuiming@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的开发与销售业务。房地产业务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，主要在售的楼盘有：清远五洲博文苑、上虞东方郡及武汉卧龙东方郡。

2019 年，国家和地方政府的调控政策反复强调房地产市场供求及房价的稳定性，在“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，市场调控趋于常态化，信贷层面逐渐收紧，全年房企销售增速

明显放缓。随着房地产行业从高速发展到平稳落地，市场不断分化，行业集中度逐渐提升，中小房地产企业在融资、经营、盈利等方面将面临更大的挑战。

### 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

	2019年	2018年	本年比上年 增减(%)	2017年
总资产	7,692,091,131.54	6,113,623,913.43	25.82	5,762,124,998.09
营业收入	1,920,775,403.43	2,830,107,369.35	-32.13	1,558,273,466.43
归属于上市公司股东的 净利润	510,458,617.30	576,848,453.41	-11.51	314,829,075.72
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	509,928,707.81	448,033,927.26	13.81	216,396,833.60
归属于上市公司股东的 净资产	2,762,208,257.52	2,318,457,969.39	19.14	1,921,525,635.49
经营活动产生的现金流 量净额	1,642,740,712.18	274,093,375.62	499.34	1,451,916,264.29
基本每股收益（元 / 股）	0.7297	0.8018	-8.99	0.4342
稀释每股收益（元 / 股）	0.7293	0.8016	-9.02	0.4342
加权平均净资产收益率 （%）	20.09	26.90	减少6.81个 百分点	17.46

#### 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	504,527,919.53	279,006,708.45	472,703,931.65	664,536,843.80
归属于上市公司股东的 净利润	151,087,195.36	74,087,556.55	101,701,841.84	183,582,023.55
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益后的 净利润	150,849,008.79	75,219,591.75	100,162,339.11	183,697,768.16
经营活动产生的现金流 量净额	403,440,780.73	844,719,554.07	539,577,232.96	-144,996,855.58

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

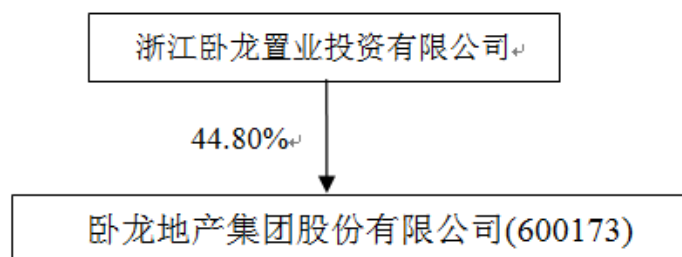
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	24,259
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	22,852

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	44.80	0	质押	116,000,000	境内非国有 法人
浙江龙盛集团 股份有限公司	62,344,470	62,344,470	8.89	0	无		境内非国有 法人
王杰	3,004,801	10,153,801	1.45	0	无		未知
陈金海	-180,000	8,800,019	1.26	0	质押	8,800,000	境内自然人
卧龙控股集团 有限公司	0	8,184,610	1.17	0	无	0	境内非国有 法人
朱伟	-11,000	7,585,697	1.08	0	无	0	未知
刘卫凯	-2,412,338	6,124,300	0.87	0	无	0	未知
应丹丹	2,204,072	5,851,800	0.83	0	无	0	未知
叶兰芳	0	5,631,512	0.80	0	无	0	未知
范一栋	0	5,494,700	0.78	0	无	0	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股东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。						

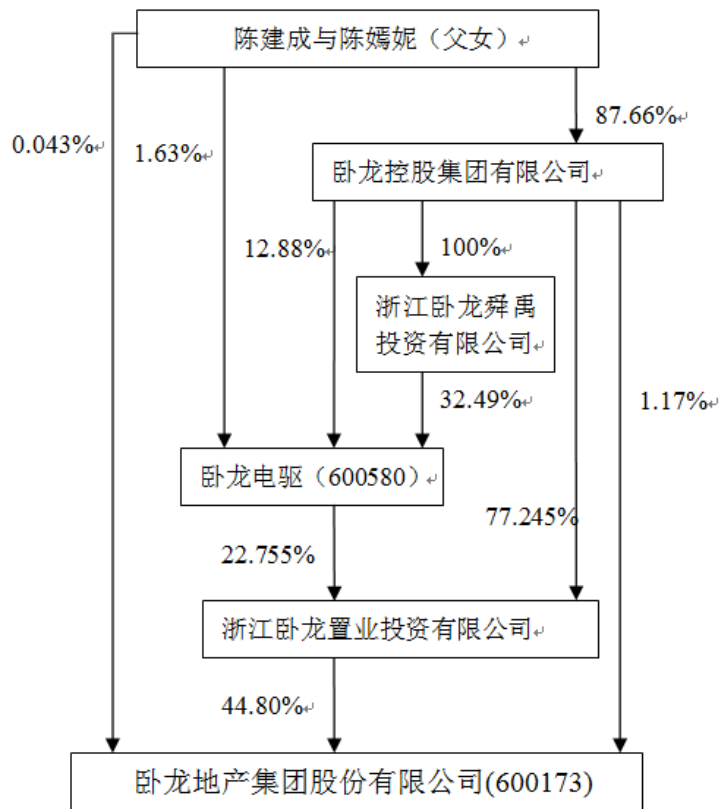
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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



#### 4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

#### 5 公司债券情况

适用 不适用

##### 5.1 公司债券基本情况

单位: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	0	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 年末与第 4 年末未进行票面利率调整，即本期债券第 5 年的票面利率仍为 9.07%。本期债券按年支付利息，到期一次还本，利息每年支付一次，最后一期利息随同本金一起支付。

公司于 2019 年 9 月 11 日在上海证券交易所网站披露《卧龙地产 2013 年公司债券本息兑付和摘牌公告》，并于 2019 年 9 月 23 日兑付了 13 卧龙债本息，本次本息兑付的总额为 429,592,918.30 元，其中利息总额为 35,723,918.30 元（含税），本金总额为 393,869,000.00 元。

### 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 2018 年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上，于 2019 年 6 月 4 日出具了《卧龙地产集团股份有限公司公司债券 2019 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。该报告于 2019 年 6 月 6 日在上海证券交易所网站披露，敬请投资者关注。

### 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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减（%）
资产负债率（%）	64.07	62.06	2.02
EBITDA 全部债务比		2.11	-100.00
利息保障倍数	24.91	18.76	32.74

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

公司紧抓房地产主业不放松，严控工程开发节点，加快项目开发，提高产品去化率，加快资金回流，同时全面推行市场化管理模式，持续提升精细化管理水平。经过一年的努力，在经营等方面取得一定成绩。现将 2019 年主要工作汇报如下：

#### 公司经营情况回顾

2019 年，公司实现营业收入 19.21 亿元，营业利润 6.54 亿元，归属于上市公司股东的净利润 5.10 亿元，归属于上市公司所有者权益 27.62 亿元。

#### 公司经营情况分析

##### 1、推动营销体系改革，销售业绩持续提升

公司积极推动地产营销体系市场化改革，通过设定高指标任务、接轨区域市场提成政策，全面提升销售人员的工作积极性、主动性，销售业绩取得明显的提升；同时公司加强政策研究，注重对区域市场的调研工作，根据各项目区域实际情况，推行差异化战术，保证公司销售及利润最大化；通过精细化节点把控楼盘项目，确保工程进度，全面提升楼盘形象，公司重点项目如上虞东方郡二期、三期按计划如期开盘并取得了不错的销售成绩。2019 年，公司实现签约销售面积 26.21

万平方米，签约销售金额 32.98 亿元，资金回笼 34.22 亿元。

## 2、持续深化市场化改革，全面提升内部管理水平

报告期内，公司持续深入推进市场化改革，完善绩效考核体系，健全与市场水平接轨的薪酬体系，并注重激励员工方法的多元化，继续推出员工持股计划等中长期激励机制。同时，公司重视并积极做好基层干部队伍建设，强化员工队伍能力培育，不拘一格地提拔一批年轻有为、富有激情的优秀骨干，提升公司的内部管理水平。

## 3、完善财务管控体系建设，提高资金收益率

全面完善财务管控体系建设，加强财务状况和潜在风险分析，结合各项目公司实际情况，创新性地推出回款激励机制，有效压缩平均回款周期，并加大对应收款的监控和清理，提升回款力度；与银行开展积极沟通，努力提高协定存款利率，增加资金收益。

## 4、适时增加土地储备，为公司可持续发展提供保障

公司全资子公司天香南园于 2019 年 11 月 11 日通过浙江省土地使用权网上交易系统，最终以人民币 38,500 万元竞得上虞经济开发区[2018]J7 号地块的国有建设用地使用权，增加公司总建筑面积 13.54 万 m<sup>2</sup>，为提升公司可持续发展能力提供保障。

## 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

(1) 执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 日 发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。 本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 17,853,293.07 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 666,987,590.71 元。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0.00 元，“应收账款”上年年末余额 0.00 元； “应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 0.00 元，“应付账款”上年年末余额 0.00 元。

(2) 执行《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(2017 年修订)

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
(1) 可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 18,853,951.84 元 其他非流动金融资产：增加 18,343,832.89 元 交易性金融资产：增加 510,118.95 元	可供出售金融资产：减少 18,853,951.84 元 其他非流动金融资产：增加 18,343,832.89 元 交易性金融资产：510,118.95 元

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：



合并

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	1,523,063,021.14	货币资金	摊余成本	1,523,063,021.14
应收账款	摊余成本	17,853,293.07	应收账款	摊余成本	17,853,293.07
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	50,099,447.32	其他应收款	摊余成本	50,099,447.32
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			其他非流动金融资产		
	以成本计量(权益工具)	18,853,951.84	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
			交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	510,118.95
其他非流动金融资产				18,343,832.89	
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

母公司

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	275,775,140.63	货币资金	摊余成本	275,775,140.63
其他应收款	摊余成本	1,140,274,581.09	其他应收款	摊余成本	1,140,274,581.09

可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益(债务工 具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他 综合收益	
	以公允价值计量且其变动 计入其他综合收益(权益工 具)		交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期 损益	
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他 综合收益	
	以成本计量(权益工具)	18,853,951.84	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期 损益	510,118.95
			其他非流动金融资产		18,343,832.89
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他 综合收益	

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会〔2019〕8 号),修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行,对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号),修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行,对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。本公司执行上述准则在本报告期内无重大影响。

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

截至 2019 年 12 月 31 日止，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）
绍兴市上虞区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）
绍兴卧龙物业管理有限公司（卧龙物业）
耀江神马实业（武汉）有限公司（耀江神马）
清远市五洲实业投资有限公司（清远五洲）
上海卧龙资产管理有限公司（卧龙资管）
南防集团上海尼福电气有限公司（尼福电气）

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本附注八、合并范围的变更和附注九、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

2020 年 4 月 22 日