

公司代码：600173

债券代码：122327

公司简称：卧龙地产

债券简称：13卧龙债

## **卧龙地产集团股份有限公司**

### **2017 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 2017 年 12 月 31 日，归属于母公司所有者的净利润 314,829,075.72 元，母公司可供分配的利润为人民币 1,119,214,384.82 元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以 2018 年 4 月 10 日公司总股本 727,697,460 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.0 元（含税）分配，共计分配利润 72,769,746.00 元，剩余未分配利润转入以后年度。

该预案需提交公司 2017 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	
办公地址	浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号	
电话	0575-82177017	
电子信箱	mayajun@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及游戏业务。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，其中墨水湖置业、清远五洲和天香南园的项目正在热销中。游戏业务方面，公司主要通过君海网络

游戏的发行与运营，其中《青云诀》等游戏有良好的表现。

房地产行业分化态势显著，各地在因城施策政策指导下，房地产市场过热现象得到有效抑制。针对核心一、二线城市，以“四限”的紧缩调控为主；而大多三、四线城市库存高企，通过采取鼓励性的“去库存”政策，带动大部分城市商品房销售回暖，商品住宅成交面积同比增加。

游戏行业于 2017 年保持稳健发展，其中移动游戏成为最重要的收入构成，客户端游戏收入稍有回暖，但波动不大，网页游戏收入则出现连续下降状态，中国移动游戏占游戏总市场份额比例不断加大。

### 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

	2017年	2016年		本年比上年 增减(%)	2015年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	5,762,124,998.09	4,121,206,432.80	4,114,926,995.68	39.82	4,408,640,488.93	4,401,769,544.07
营业收入	1,558,273,466.43	1,402,982,637.54	1,402,982,637.54	11.07	1,530,017,318.89	1,530,017,318.89
归属于上市公司股东的净利润	314,829,075.72	79,594,278.32	80,743,591.02	295.54	59,048,316.04	60,405,167.70
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	216,396,833.60	78,504,650.59	79,653,963.29	175.65	52,111,603.91	53,468,455.57
归属于上市公司股东的净资产	1,921,525,635.49	1,667,606,170.96	1,674,849,038.30	15.23	1,624,269,265.64	1,630,362,820.28
经营活动产生的现金流量净额	1,451,916,264.29	865,655,578.78	865,593,057.33	67.72	471,202,032.70	471,194,512.62
基本每股收益（元 / 股）	0.4342	0.1098	0.1113	295.45	0.0814	0.0833
稀释每股收益（元 / 股）	0.4342	0.1098	0.1113	295.45	0.0814	0.0833
加权平均净资产收益率（%）	17.46	4.84	4.89	增加12.62个百分点	3.61	3.73

### 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	231,209,584.96	514,278,251.25	311,331,320.93	501,454,309.29
归属于上市公司股东的净利润	30,038,090.90	59,223,810.84	133,917,092.46	91,650,081.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,849,891.55	59,316,398.24	32,320,658.29	94,909,885.52
经营活动产生的现金流量净额	92,238,846.27	547,395,516.45	383,980,771.15	428,301,130.42

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

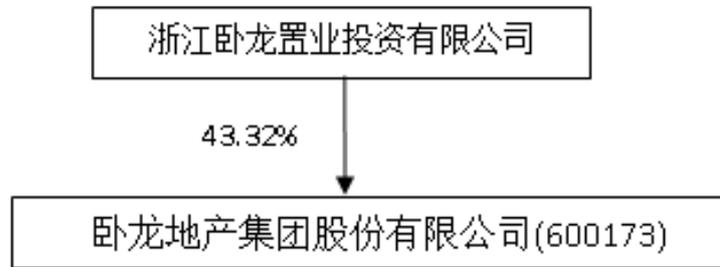
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）								31,460
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）								33,322
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	194,000,000	境内非国有法人	
刘卫凯	5,622,211	8,922,211	1.23	0	未知	0	未知	
陈金海	8,800,019	8,800,019	1.21	0	冻结	8,800,000	境内自然人	
卧龙控股集团有限公司	0	8,184,610	1.13	0	未知	0	境内非国有法人	
朱伟	960,400	6,860,400	0.95	0	未知	0	未知	
王杰	390,000	6,390,000	0.88	0	未知	0	未知	
叶兰芳	0	5,631,512	0.78	0	未知	0	未知	
范一栋	0	5,494,700	0.76	0	未知	0	未知	
任宝根	1,469,100	5,439,700	0.75	0	未知	0	未知	
卓曙虹	4,337,300	4,337,300	0.60	0	未知	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、陈金海外）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。

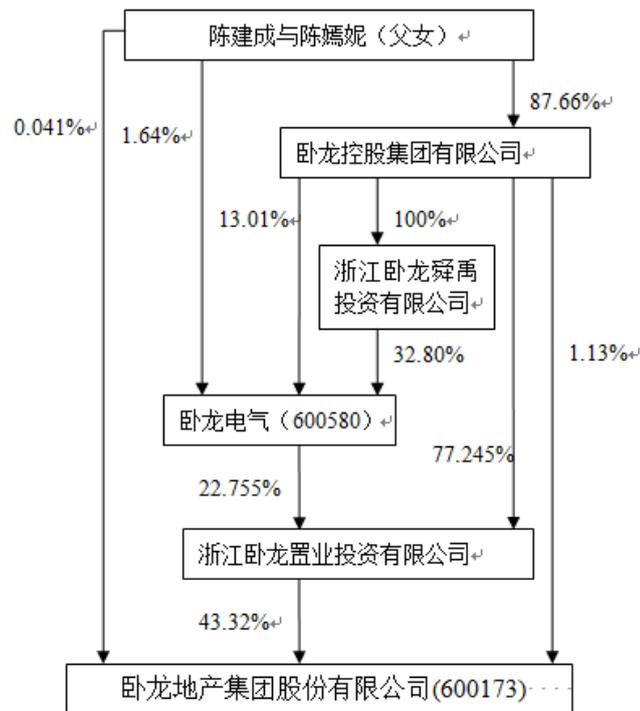
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

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: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%。公司于2017年9月23日支付了自2016年9月23日至2017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2016年经营状况及相关行业进行综合分析评估的基础上, 于2017年4月14日出具了《卧龙地产集团股份有限公司公司债券2017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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	64.56	59.51	5.05
EBITDA全部债务比	0.69	0.23	200.00
利息保障倍数	7.39	1.94	280.93

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

2017年, 公司实现营业收入155,827.35万元, 营业利润40,849.77万元, 归属于上市公司股东的净利润31,482.91万元, 归属于上市公司所有者权益192,152.56万元。

其中房地产板块2017年实现销售面积31.54万平方米, 销售金额272,793.74万元, 贷款回笼246,920.07万元, 实现营业收入124,781.16万元, 归属于上市公司股东的净利润17,361.49万元; 游戏板块2017实现营业收入52,881.08万元, 净利润14,826.95万元, 归属于上市公司股东的净

利润 4,228.12 万元。

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

财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于 2017 年度及以后期间的财务报表。

本公司执行上述三项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
(1) 在利润表中分别列示“持续经营净利润”和“终止经营净利润”。比较数据相应调整。	持续经营净利润本年金额 355,595,361.69 元；列示终止经营净利润本年金额 0.00 元；持续经营净利润上年金额 79,858,579.11 元；终止经营净利润上年金额 0.00 元
(2) 与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入。比较数据不调整。	本年其他收益发生金额：4,796,100.00 元
(3) 在利润表中新增“资产处置收益”项目，将部分原列示为“营业外收入”“营业外支出”的资产处置损益重分类至“资产处置收益”项目。比较数据相应调整。	本年营业外收入减少 0.00 元，营业外支出减少 222,079.25 元，重分类至资产处置收益；上年营业外收入减少 0.00 元，营业外支出减少 13,556.38 元，重分类至资产处置收益。

上述会计政策变更仅对调整报表项目金额产生影响，对公司当期总资产、净资产、净利润未产生影响。

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 2017 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）
绍兴市上虞区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）
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）
广州君海网络科技有限公司（君海网络）
君海网络科技有限公司（香港君海）
海南君海网络科技有限公司（海南君海）
上海触萌网络科技有限公司（上海触萌）
枫炎科技（北京）有限公司（北京枫炎）
霍尔果斯万瑞信息科技有限公司（霍尔果斯万瑞）
绍兴上虞恒趣网络科技有限公司（恒趣网络）

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

2018 年 4 月 11 日