

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

**WOLONG**

**卧龙地产集团股份有限公司**  
**2019 年半年度报告摘要**

## 一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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  
无

## 二 公司基本情况

### 2.1 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
电话	0575-82177017	0575-89289212
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
电子信箱	mayajun@wolong.com	wuhuiming@wolong.com

### 2.2 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	7,542,622,807.51	6,113,623,913.43	23.37
归属于上市公司股东的净资产	2,477,259,509.29	2,318,457,969.39	6.85

	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,248,160,334.80	146,814,989.49	750.16
营业收入	783,534,627.98	1,414,456,820.62	-44.61
归属于上市公司股东的净利润	225,174,751.91	183,440,245.52	22.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	226,068,600.54	180,419,015.89	25.30
加权平均净资产收益率(%)	9.26	9.17	增加0.09个百分点
基本每股收益(元/股)	0.315	0.252	25.00
稀释每股收益(元/股)	0.315	0.252	25.00

### 2.3 前十名股东持股情况表

单位: 股

截止报告期末股东总数(户)				28,061		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)				0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结的股份数量	
浙江卧龙置业投资有限公司	境内非国有法人	44.80	314,104,357	0	质押	116,000,000
陈金海	境内自然人	1.26	8,800,019	0	质押	8,800,000
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	1.17	8,184,610	0	无	0
刘卫凯	未知	1.17	8,170,000	0	无	0
朱伟	未知	1.08	7,586,697	0	无	0
王杰	未知	0.97	6,826,301	0	无	0
叶兰芳	未知	0.80	5,631,512	0	无	0
范一栋	未知	0.78	5,494,700	0	无	0
任宝根	未知	0.78	5,439,842	0	无	0
杨藕珍	未知	0.61	4,253,000	0	无	0
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。				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无				

## 2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

## 2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

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 (%)
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	393,869	9.07

反映发行人偿债能力的指标:

适用 不适用

主要指标	本报告期末	上年度末
资产负债率	67.14%	62.06%
	本报告期(1-6月)	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	17.09	10.94

关于逾期债项的说明

适用 不适用

## 三 经营情况讨论与分析

### 3.1 经营情况的讨论与分析

2019年上半年,房地产行业从中央到地方都体现出了高度的政策协同,中央在重要会议强调“房住不炒”,地方政府根据自身情况及时跟进政策进行微调,因城施策,以确保市场平稳运行;7月,中央政治局会议强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段;央行召开2019年下半年电视会议,会议要求“要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,按照‘因城施策’的基本原则,持续加强房地产市场资金管控”。

国内经济、货币政策、楼市调控基调等都影响了国内房地产市场的走向,根据国家统计局公布的数据显示:2019年1-6月,全国商品房销售面积为75,785.59万平方米,同比下降1.8%;销售金额70,698.06亿元,同比增长5.6%。全国商品房销售规模整体有所下降,销售金额虽保持一定的增长,但增速有所放缓。

面对宏观经济形势,公司围绕年初经营计划,通过内外营销渠道结合,狠抓工程节点管理等一系列措施,在经营业绩上取得一定成绩,现将2019年上半年主要工作汇报如下:

公司经营情况回顾

上半年,公司实现营业收入78,353.46万元,营业利润28,994.34万元,归属于上市公司股东

的净利润 22,517.48 万元，归属于上市公司所有者权益 247,725.95 万元。

#### 公司经营情况分析

##### 1、营销管理新举措，销售业绩创佳绩

公司积极推动营销体系市场化改革，接轨区域市场提成政策，激发销售人员的工作积极性，同时通过内外渠道结合等针对性的营销手段，积极去化存量。报告期内，公司房地产项目签约销售面积为 19.79 万平方米，同比增加 102.35%；公司房地产项目签约销售金额为 23.97 亿元，同比增加 154.19%。

##### 2、强化资金管控，提高资金效益

报告期内，公司创新性地推出回款激励机制，各项目公司平均回款周期有效压缩，实现销售回款 20.63 亿元，同比增长 82.49%；同时，公司继续强化资金管控力度，跟踪监管资金计划执行情况，严控资金支付；通过提高存款利率，提高资金收益。

##### 3、优化内部管理，提升开发进度

报告期内，公司继续优化内部管理体系，深入推进项目开发两级联动模式，组织经营班子及业务骨干共推项目开发，提高工作效率，提升开发进度；同时，持续推行员工持股计划、股票期权等中长期利益激励机制，引导员工聚焦于集团战略和经营主体目标的实现。

### 3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

中华人民共和国财政部于近年颁布以下企业会计准则修订：

1、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号）（统称“新金融工具准则”）。

2、《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）

本公司根据上述准则及通知规定的起始日开始执行，详细内容请参见财务报表附注中“重要会计政策和会计估计的变更”说明。

### 3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

卧龙地产集团股份有限公司

董事长：陈嫣妮

2019 年 8 月 8 日