

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 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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
电话	0575-82177017	0575-82176751
传真	0575-82177000	0575-82177000
电子信箱	mayajun@wolong.com	duminghao@wolong.com

二 主要财务数据和股东情况

2.1 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	4,042,705,099.85	4,401,769,544.07	-8.16
归属于上市公司股东的净资产	1,643,233,848.55	1,630,362,820.28	0.79
	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	464,973,852.27	32,228,818.83	1,342.73
营业收入	723,816,794.91	671,227,511.25	7.83
归属于上市公司股东的净利润	49,128,401.27	47,004,982.95	4.52
归属于上市公司股	48,379,331.79	45,403,159.44	6.55

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	2.98	2.89	增加0.09个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	0.068	0.065	4.62
稀释每股收益 (元 / 股)	0.068	0.065	4.62

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				30,428		
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	43.32	314,104,357	0	质押	178,000,000
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人	1.13	8,184,610	0	无	0
全国社保基金一零七组合	未知	1.09	7,915,984	0	未知	
中国工商银行－汇添富成长焦点混合型证券投资基金	未知	0.90	6,500,045	0	未知	
叶兰芳	未知	0.83	5,987,312	0	未知	
朱伟	未知	0.80	5,800,037	0	未知	
王杰	未知	0.77	5,585,201	0	未知	
范一栋	未知	0.76	5,494,700	0	未知	
杨藕珍	未知	0.58	4,200,000	0	未知	
方正证券股份有限公司	未知	0.56	4,035,800	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。				

表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无
---------------------	---

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三 管理层讨论与分析

（一）董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016 年上半年，受宽松的货币环境及政策环境影响，楼市需求得到进一步释放，推动市场整体高位运行，部分热点城市商品住宅成交量创历史新高。价格方面，根据中国指数研究院发布的数据显示，上半年百城住宅均价环比持续上涨，累计上涨 7.61%，核心一二线及周边城市轮番领涨。但楼市分化加剧，核心一二线城市市场呈现过热发展趋势，而部分二线及多数三四线城市库存压力依然严峻，市场仍以去库存、促消费为主基调。

为适应房地产市场发展新常态，公司继续以销售为龙头，通过组织架构调整、流程优化等一系列措施，在经营管理上取得一定成绩，主要工作汇报如下：

报告期内主要经营业绩：

上半年公司实现营业收入 72,381.68 万元，同比增长 7.83 %，归属于上市公司股东的净利润 4,912.84 万元，同比增长 4.52%，实现每股收益 0.068 元，同比增长 4.62%，归属于上市公司股东的每股净资产 2.27 元，比年初增长 0.89%。

报告期内完成的重点工作：

（1）实行积极的营销策略，坚持去化第一原则

上半年，各项目公司抓紧楼市预期好转的有利时机，狠抓销售，在降低营销费用的基础上，积极通过开拓多样化的营销渠道和举行丰富的营销活动，吸引各类人群关注公司楼盘，拉近了公司与准业主之间的距离，提升了楼盘的知名度，塑造了公司的良好形象，保障了公司的业绩。如武汉公司通过电商渠道、分销渠道、线下高端商场等渠道进行项目信息传递，增进了公司与客户之间的交流和了解，提升了公司的业绩；清远公司举办了多场营销活动，包括知名马戏团表演、明星见面会和欢乐闹元宵等活动，搭建了业主和准业主与公司的桥梁，提升了项目人气，提升了清远公司的销售；上虞公司举行大幅度的让利活动，举办了多场暖场活动。

（2）改善组织架构体系，提高公司运营效率

通过改善集团组织架构体系和内部控制体系，优化内部控制流程，有效提升了项目管控效率和减少了内部管理成本，保障了项目主要节点按期推进，如武汉墨水湖边 G6、7、9、10#楼完成交房，G16、17、18#楼取得预售证并如期开盘，清远公司 CD 组团项目交房完成，上虞公司天香南园项目 1#楼、7#楼如期开盘。

（3）加强资金管理，提高公司盈利能力

上半年，公司继续通过强化每月资金管理计划、合理规划收付预算、重点把握工程款支付节奏、将现金流管理纳入管理层考核等措施加强资金管控力度；同时，公司在加大存货去化、资金回笼的基础上，上半年提前归还成本较高的信托及项目贷款 6.27 亿元，新取得融资成本较低的银行授信 7.5 亿元，降低了公司的融资成本，提高了公司的盈利能力。

（二）主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	723,816,794.91	671,227,511.25	7.83%
营业成本	542,972,176.38	478,995,660.59	13.36%
销售费用	15,355,907.09	16,016,894.54	-4.13%
管理费用	22,991,722.73	24,265,243.36	-5.25%
财务费用	5,269,454.55	-985,329.44	不适用
经营活动产生的现金流量净额	464,973,852.27	32,228,818.83	1342.73%
投资活动产生的现金流量净额	2,401,937.50	6,626,615.22	-63.75%
筹资活动产生的现金流量净额	-660,487,210.79	3,336,190.86	不适用
研发支出	0	0	0

营业收入变动原因说明:主要系结转产品结构不同, 结转收入比上期增加

营业成本变动原因说明:主要系结转产品结构不同, 结转成本比上期增加

销售费用变动原因说明:主要系广告支出减少

管理费用变动原因说明:主要系咨询及审计、物业服务费减少

财务费用变动原因说明:主要系费用化利息支出增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系销售回款比上年同期增加, 费用减少, 经营活动产生的净流量增加

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系投资收回比上年同期减少

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:主要系归还借款比上年同期增加

研发支出变动原因说明:无研发支出

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	增减比例	原因说明
财务费用	5,269,454.55	-985,329.44	不适用	主要系费用化利息支出增加
资产减值损失	4,419,163.85	8,568,604.55	-48.43%	本期商誉摊销比上期减少
投资收益	0	1,634,615.38	-100.00%	本期未收到分红收入
营业处收入	1,106,563.06	334,916.93	230.40%	非经营性收入比上期增加
营业处支出	80,783.51	325,182.14	-75.16%	非经营性支出比上期减少

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

截至本半年度报告发布日，公司重大资产重组事项正在全力推进中，正在组织审计机构、评估机构、法律顾问和独立财务顾问等中介机构积极开展审计、评估、法律及财务顾问等各项工作。公司将按照证监会和上海证券交易所的有关法律法规持续推进本次重大资产重组，并做好信息披露工作。

公司于 2016 年 7 月 29 日召开第七届董事会第六次会议审议通过本次重大资产重组预案及配套文件，详见公司于 2016 年 7 月 30 日在上海证券交易所披露的相关公告。

(3) 经营计划进展说明

公司 2016 年度经营工作按计划推进。

(4) 其他

公司房地产销售情况：

2016 年上半年，公司无新增土地面积；公司新开工面积为 0,同比下降 100%；公司竣工面积为 3.83 万平方米，同比下降 45.60%；公司房地产项目签约销售面积为 144160.72 平方米，同比增加 35.65%；公司房地产项目签约销售金额为 104273.51 万元，同比增加 32.15%。

公司房地产出租情况：

(1) 本报告期内，公司无新增房产出租。

(2) 截止 2016 年 6 月 30 日， 清远 B 区商铺出租面积 9970.87 平方米，出租率 100%，上半年出租收入 61.95 万元；清远 A 区商铺出租面积 4716.63 平方米，出租率 48.01%，上半年出租收入 30.88 万元；清远沿街商铺出租面积 79.8 平方米，出租率 1.81%，上半年出租收入 2.87 万元；天香华庭沿街商铺出租面积 640.7 平方米，出租率 7.19%，上半年出租收入 6.3 万元。

(三) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	710,247,365.72	533,045,433.61	24.95%	7.84%	13.22%	减少 3.56 个百分点
物业管理	11,973,014.80	9,590,224.78	19.90%	27.24%	27.98%	减少 0.47 个百分点
其他	0	0	100.00%	-100%	-100.00%	不适用
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产	710,247,365.72	533,045,433.61	24.95%	7.84%	13.22%	减少 3.56 个百分点

物业管理	11,973,014.80	9,590,224.78	19.90%	27.24%	27.98%	减少 0.47 个百分点
其他	0	0	100.00%	-100%	-100.00%	不适用

主营业务分行业和分产品情况的说明
无

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
华东地区	34,167,923.48	-65.39
华中地区	531,271,869.40	-3.02
华南地区	156,780,587.64	600.61

主营业务分地区情况的说明
无

（四）核心竞争力分析

报告期内公司核心竞争力未发生重要变化，参见公司 2015 年度报告。

（五）投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

（1）证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）持有其他上市公司股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）持有金融企业股权情况

☐ 适用 ☒ 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(4) 其他

4、主要子公司、参股公司分析

单位：元 币种：人民币

序号	公司名称	业务性质	注册资本	资产规模	净资产	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	净利润
1	天香华庭	房地产开发经营	350,000,000	240,620,420.86	202,803,904.93	19,278,676.87	19,797,367.55	-1,645,419.63	-2,453,870.07
2	墨水湖置业	房地产开发经营	250,000,000	1,869,494,458.94	464,706,359.03	502,519,987.62	373,612,252.93	81,517,967.12	54,578,987.36
3	清远五洲	房地产开发经营	130,000,000	837,809,046.63	198,881,663.72	150,192,089.91	112,397,366.82	30,107,897.72	10,978,238.66
4	绍兴卧龙	房地产开发经营	100,000,000	110,792,607.90	86,658,794.57	9,504,729.54	10,918,765.02	-1,735,592.29	-7,069,947.77
5	耀江神马	房地产开发经营	49,662,000	417,299,150.90	113,876,257.83	28,751,881.78	17,863,193.92	8,183,263.32	5,547,332.57
6	青岛嘉原盛	房地产开发、酒店经营、物业管理	100,000,000	93,568,497.94	93,348,147.94	0	0	0	-476,031.88
7	卧龙两湖	房地产开发经营	50,000,000	135,036,360.40	48,687,681.31	0	0	0	-243,935.75
8	天香南园	房地产开发经营	50,000,000	743,170,226.27	42,826,294.76	0	0	0	-4,932,711.51
9	浙江园林	园林景观建设	10,000,000	7,946,782.36	7,922,079.94	0	0	0	-118,074.29

10	卧龙物业	物业管理	3,000,000	5,629,286.09	2,997,521.46	5,866,678.18	4,652,101.95	973,003.10	494,725.45
11	龙和商贸	贸易	10,000,000	13,488,884.25	9,275,670.15	0	0	0	-149,010.44

参股公司情况：

1、2011 年 9 月 16 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过《关于出资参股浙江龙信股权投资中心（有限合伙）的议案》，经工商核准参股公司名称为浙江龙信股权投资合伙企业（有限合伙）。公司认缴出资额为人民币 10,000 万元，首期已认缴额为人民币 3,500 万元，公司为该合伙企业的有限合伙人。2015 年 6 月，公司收回认缴额 500 万元。

2、2012 年 7 月 25 日公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过了《关于出资昆山歌斐鸿乾股权投资中心（有限合伙）的议案》，公司实际认缴额 1,000 万元。报告期内，公司收回认缴额 242.69 万元。

5、非募集资金项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（六）利润分配或资本公积金转增预案

1、报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

2016年5月9日召开的公司2015年年度股东大会审议通过公司2015年度利润分配的议案，以2015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）进行分配，共计分配利润36,257,373.00元。2016年6月13日公司发布《2015年度利润分配实施公告》，股权登记日为2016年6月16日，除息日及现金红利发放日为2016年6月17日。

2、半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每10股送红股数（股）	
每10股派息数(元)（含税）	
每10股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

（七）其他披露事项

1、预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

☐ 适用 ☒ 不适用

2、董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

3、其他披露事项

无

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

报告期内本公司财务报表合并范围未发生变化。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

卧龙地产集团股份有限公司

董事长：陈嫣妮

2016年7月29日