

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

**WOLONG**

**卧龙地产集团股份有限公司**  
**2020 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2020年12月31日，归属于母公司所有者的净利润484,277,881.13元，母公司可供分配的利润为人民币1,723,750,283.81元。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，公司拟以2020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700,989,244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105,148,386.60元，剩余未分配利润转入以后年度。

该预案需提交公司2020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、博学苑、上虞万诚府、武汉东方郡、武汉墨水湖等。

2020年，房地产市场在疫情影响下短暂受挫后快速复苏，全年销售规模再创新高，但市场分化加剧，长三角、珠三角城市一枝独秀，中部、东北地区的部分城市成交规模萎缩。2021年，在

“房住不炒”、“因城施策”的主基调下，稳定市场投资、销售预期仍是国家的首要目标，房地产市场预计将平稳运行。

### 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

	2020年	2019年	本年比上年 增减(%)	2018年
总资产	7,865,149,583.15	7,692,091,131.54	2.25	6,113,623,913.43
营业收入	2,281,298,897.23	1,920,775,403.43	18.77	2,830,107,369.35
归属于上市公司股东的净利润	484,277,881.13	510,458,617.30	-5.13	576,848,453.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	485,405,948.71	509,928,707.81	-4.81	448,033,927.26
归属于上市公司股东的净资产	3,156,549,840.80	2,762,208,257.52	14.28	2,318,457,969.39
经营活动产生的现金流量净额	-93,060,728.48	1,642,740,712.18	-105.66	274,093,375.62
基本每股收益（元/股）	0.6917	0.7297	-5.21	0.8018
稀释每股收益（元/股）	0.6907	0.7293	-5.29	0.8016
加权平均净资产收益率（%）	16.30	20.09	减少3.79个百分点	26.90

#### 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	352,585,276.67	133,202,061.62	461,898,533.71	1,333,613,025.23
归属于上市公司股东的净利润	88,703,530.78	42,440,515.18	73,740,276.55	279,393,558.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	87,940,997.26	41,937,625.09	73,738,285.24	281,789,041.12
经营活动产生的现金流量净额	33,253,752.54	-187,502,601.19	333,306,207.36	-272,118,087.19

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

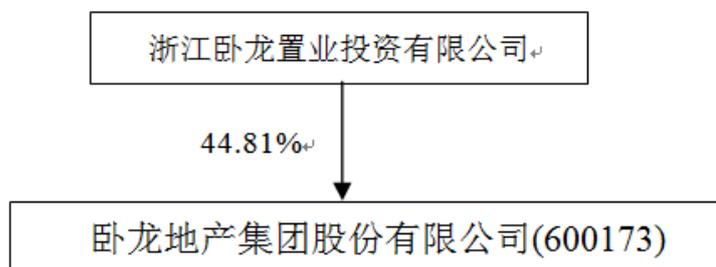
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）	20,323
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）						19,918	
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	44.81	0	质押	1,160,000	境内非国有 法人
浙江龙盛集团 股份有限公司	34,619,308	96,963,778	13.83	0	无	0	境内非国有 法人
王杰	2,240,299	12,394,100	1.77	0	无	0	未知
应丹丹	3,471,782	9,323,582	1.33	0	无	0	未知
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
刘卫凯	1,935,400	8,059,700	1.15	0	无	0	未知
朱伟	99,000	7,684,697	1.10	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
任宝根	-42	5,439,800	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。					

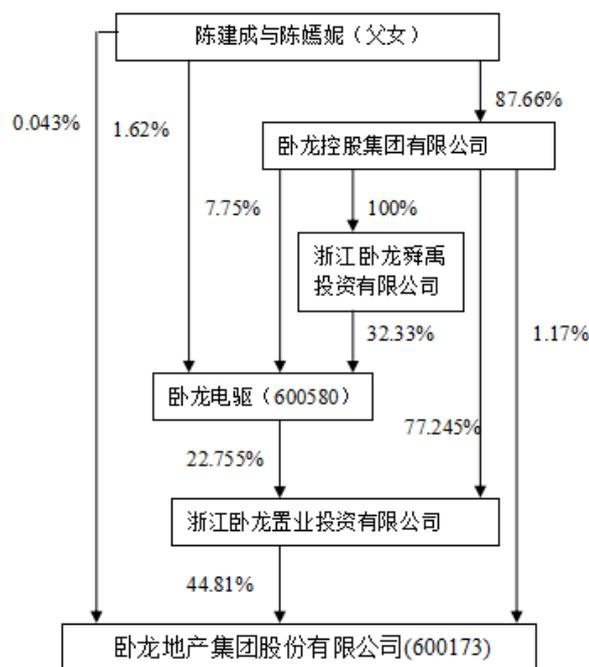
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

### 三 经营情况讨论与分析

#### 1 报告期内主要经营情况

公司聚焦房地产主业，紧抓项目建设不放松，因地因时施策，提升销售率，提高货款回笼速度，同时推行线上线下协同销售模式，持续提升精细化管理水平。现将 2020 年主要工作汇报如下：

##### 公司经营情况回顾

2020 年，公司实现营业收入 22.81 亿元，营业利润 6.69 亿元，归属于上市公司股东的净利润 4.84 亿元，归属于上市公司所有者权益 31.57 亿元。

##### 公司经营情况分析

#### 1、推动营销体系改革，确保销售利润最大化

公司深入推进销售管理体系市场化改革，遵循“高度市场化、难易区分、利责对等”的管理原则，充分发挥销售团队的积极性和销售能力，加快存货的去化；同时重点围绕现有房地产市场进行开发，紧盯机遇、稳扎稳打，抓好开发进度、提升产品品质，保证公司销售及利润最大化。报告期内，公司重点项目如上虞万诚府一期、二期等按计划如期开盘并取得了不错的销售成绩。2020 年，公司实现签约销售面积 16.27 万平方米，签约销售金额 21.21 亿元，资金回笼 21.09 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，公司完善企业管理模式及绩效考核体系，形成具有市场竞争力的薪酬体系；积极推动学习型建设，通过内外部培训相结合的方式，加强以工程技术和营销管理为重点的职业培训，强化员工专业能力培育；完善公司《公司章程》、三会议事规则等内部控制相关制度，全面提升公司的内部管理水平。

## 3、加强财务管理，提高资金运用效率

报告期内，公司结合各项目公司实际情况，加紧实施去库存计划，持续完善回款激励机制，缩短各项目公司平均回款周期，并对应收款进行重点监控和清理，优化应收款结构；公司继续强化资金管控力度，严控资金支付，合理、高效地利用资金，提高资金运用效率；通过努力提高协定存款利率、购买理财产品等方式，增厚公司资金收益。

## 4、增加公司土地储备，为公司持续健康发展提供保障

公司深耕现有房地产区域市场，密切关注土地价格及政策变化，积极寻找优质地块。2020年9月，全资子公司耀江神马通过武汉市国有建设用地使用权网上交易系统，最终以人民币92,770万元成功竞得武汉东西湖P(2020)089号地块的国有建设用地使用权，增加公司规划计容建筑面积10.23万m<sup>2</sup>，为公司持续健康发展提供保障。

## 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《企业会计准则第14号——收入》(2017年修订)(以下简称“新收入准则”)

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自2020年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下表。

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
原确认为预收账款的已收或应收客户对价作为合同负债核算	按财政部规定执行	合并报表层面(2020年1月1日): “预收账款”减少3,551,624,044.78元; “合同负债”增加3,260,427,594.63元, “其他流动负债”增加291,196,450.15元;

原确认为销售费用的佣金作为合同取得成本核算	按财政部规定执行	合并报表层面（2020年1月1日）： “其他流动资产”增加 29,071,099.81 元； “销售费用”减少 29,071,099.81 元； “递延所得税负债”增加 7,267,774.96 元； “所得税费用”增加 7,267,774.96 元； “未分配利润”增加 21,803,324.85 元；
-----------------------	----------	--

与原收入准则相比，执行新收入准则对 2020 年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对 2020 年 12 月 31 日余额的影响金额	
	合并	母公司
其他流动资产	10,186,592.45	
其他非流动资产	10,830,188.68	
预收账款	-3,170,673,292.99	
合同负债	2,909,117,866.47	
其他流动负债	261,555,426.52	
递延所得税负债	5,254,195.29	

受影响的利润表项目	对 2020 年度发生额的影响金额	
	合并	母公司
销售费用	8,054,318.68	
所得税费用	-2,013,579.67	
净利润	-6,040,739.01	

## （2）执行《企业会计准则解释第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”）。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

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 2020 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
绍兴市卧龙两湖置业有限公司
绍兴市上虞区卧龙天香南园房地产开发有限公司
清远市五洲实业投资有限公司

浙江龙和商贸有限公司
绍兴卧龙物业管理有限公司
耀江神马实业（武汉）有限公司
上海卧龙资产管理有限公司
南防集团上海尼福电气有限公司

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

2021年3月24日