卧龙地产集团股份有限公司

股票代码:600173　　股票简称:卧龙地产
债券代码:122327　　债券简称:13卧龙债

2014 年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,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年度报告全文。

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

公司主要财务数据　　单位:元　币种:人民币

	2014年末	2013年末	本期末比上年同期末增减(%)	2012年末
总资产	4,451,084,059.32	3,522,166,780.53	26.37	3,369,335,397.79
归属于上市公司股东的净资产	1,606,215,025.58	1,464,051,048.52	9.71	1,435,037,427.44
	2014年	2013年	本期比上年同期增减(%)	2012年
经营活动产生的现金流量净额	451,561,346.39	-58,282,834.40		-22,975,489.20
营业收入	1,943,477,804.90	1,017,170,299.64	91.07	767,166,106.69
归属于上市公司股东的净利润	259,998,293.98	65,404,270.48	297.52	74,250,437.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	250,309,651.15	68,961,152.74	262.97	74,869,092.63
加权平均净资产收益率(%)	16.58	4.52	增加12.06个百分点	5.25
基本每股收益(元/股)	0.3585	0.0902	297.45	0.1024
稀释每股收益(元/股)	0.3585	0.0902	297.45	0.1024

截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表　　单位:股

截止报告期末股东总数(户)					39,841
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)					36,095
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 285,000,000
中国工商银行-汇添富成长焦点股票型证券投资基金	未知	1.86	13,499,910	0	未知
中国工商银行-汇添富均衡增长股票型证券投资基金	未知	1.65	11,995,989	0	未知
叶兰芳	未知	1.06	7,690,012	0	未知
范一栋	未知	0.92	6,694,700	0	未知
卧龙控股集团有限公司	境内非国有法人		6,634,610	0	未知
中国工商银行股份有限公司-汇添富价值精选股票型证券投资基金	未知	0.83	6,000,000	0	未知
杨巍珍	未知	0.81	5,860,000	0	未知
张春美	未知	0.71	5,132,123	0	未知
邱知晓	未知	0.66	4,780,000	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。				

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

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

2014年,全国房地产投资增速放缓,行业整体呈现低位运行的态势。为促进房地产市场平稳发展,下半年以来各地方政府因地制宜,分城施政,出台了一系列取消限购、鼓励购房的政策,货币政策开始放松,房地产市场有所回暖,但市场整体供需矛盾不畅房者信心不足的态势依然存在,市场观望情绪严重。国家统计局公布的《2014年国民经济和社会发展统计公报》数据显示,2014年我国商品房销售面积比去年下降7.6%,房屋新开工面积比去年下降10.7%,显示房地产在开工与销售两个关键端口的低迷。为适应房地产市场发展新常态,公司以销售为龙头,通过调整组织架构,优化流程,提高了决策效率,加快了市场反应速度与项目周转速度,在经营管理上取得了一定成绩。现将主要工作汇报如下:

公司经营情况回顾

2014年,公司实现房产销售面积22.94万平方米,销售金额159,249.12万元,同比去年增长60.89%;开工面积 31.88万平方米,竣工面积16.95万平方米;实现营业收入194,347.78万元,同比增长91.07 %,营业利润38,469.78万元,归属于上市公司股东的净利润25,999.83万元;归属于上市公司所有者权益 160,621.50 万元;归属于上市股东每股净资产2.22元。

公司经营情况分析

1、以销售为龙头,大力推进房源去化

2014年,公司管理层提出了明确的经营管理目标,以销售为龙头带动存量房源加速去化。在董事会的大力支持下,各级管理人员积极转变营销思路,营销创新,在保持传统营销优势的基础上,大力推动从坐销到行销的转变,推动垂直营销,走营销精细化路线,重视老业主口碑反馈,把控销售节点,重视客户体验,取得了较好效果。2014年,公司实现销售 15.92亿元,有力保障了公司经营业绩,为后续发展争取了主动权。

2、狠抓落实,有序突破事关全局的重点项目

2014年,公司根据市场形势及时调整管理机制,将管理重心、决策重心下沉,经营班子挂职一线领导工作,事关全局的重点项目有序突破。如武汉墨水湖一、二期排屋、丽景湾高层项目按计划开盘;武汉丽景湾12.52万平方米土地以税后净价5.48亿元由政府收储完成;清远五洲CD组团已全面开工建设,其中10#、13#按计划及时开盘销售,取得较好效果;上述重点项目有序推进,为公司发展奠定了扎实基础。

3、规范管理,深入实施内部控制规范性建设

根据财政部和证监会《关于2012年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》要求,公司加强制度流程建设,夯实内控基础。报告期内修订完成了公司《质量手册》、《战略采购管理流程》、《销售过程管理流程》、《项目拓展及论证管理流程》、《财务制度》、《募集资金管理制度》、《董事会审计委员会实施细则》、《信息披露事务管理制度》等十余项制度,优化了部分决策流程并OA固化,使内控体系更加完整、合理及有效,决策更加高效,提升了公司治理水平。

4、开拓直接融资渠道,进一步保障财务稳健

报告期内,公司拓展多元化融资渠道,以9.07%的票面利率成功发行6亿元公司债券;归还了上海歌斐鸿卧投资中心(有限合伙)与上海歌斐鸿瀚投资中心(有限合伙)合计4亿元借款;收购了上海歌斐鸿卧投资中心(有限合伙)与上海歌斐鸿瀚投资中心(有限合伙)合计持有的控股子公司墨水湖置业40%的股权,下降了公司融资成本,增加了权益土地储备,提升了公司的获利能力,财务稳健性进一步提升。

A. 主营业务分析

1、利润表及现金流量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	1,943,477,804.90	1,017,170,299.64	91.07
营业成本	1,307,644,168.26	713,287,715.52	83.33
销售费用	41,745,195.08	26,265,810.96	58.93
管理费用	66,942,333.49	61,201,252.87	9.38
财务费用	1,998,515.91	2,326,137.08	-14.08
经营活动产生的现金流量净额	451,561,346.39	-58,282,834.40	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-70,958,256.03	-6,277,909.77	-1,030.28
筹资活动产生的现金流量净额	310,398,888.92	-189,856,248.39	不适用
研发支出	0	0	0

2、收入

驱动业务收入变化的因素分析

公司2014年度营业收入较2013年度增长了91.07%,主要原因是:2014年度加大销售力度,加快房款回笼,且武汉地区房产销售形势较好;同时武汉市土地整理储备中心园林建设分中心以税后净额为5.48亿元收储了公司全资子公司耀江神马面积125173.13平方米土地。

主要销售客户的情况

公司前五名客户的营业收入金额合计74167.11万元,占营业收入总额 38.16 %。

3、成本

成本分析表　　单位:元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
房地产	房产及土地	1,289,703,440.33	98.65	697,311,735.37	97.81	84.95	-
物业管理	物业服务	16,396,351.77	1.25	15,614,722.17	2.19	5.00	-
其他	材料	1,204,496.29	0.10				-

主要供应商情况

公司2014年度前五位供方签订合同金额为56,564.58万元,占2014年度供方签订合同总金额的76.10%。

4、费用　　单位:元

科目	本期数	上年同期数	增减比例	原因说明
销售费用	41,745,195.08	26,265,810.96	58.93%	主要系销售规模增加、广告费投入增加
资产减值损失	19,518,271.55	10,373,425.15	88.16%	本期公司存货发生跌价准备所致
所得税费用	132,002,454.74	10,727,456.77	1130.51%	本期利润增加所致

5、研发支出

报告期内公司未发生研发支出情况。

6、现金流　　单位:元

科目	本期数	上年同期数	增减比例(%)	原因说明
经营活动产生的现金流量净额	451,561,346.39	-58,282,834.40	不适用	本期政府回购土地及预售房款增加
投资活动产生的现金流量净额	-70,958,256.03	-6,277,909.77	-1,030.28	本期收购子公司少数股权
筹资活动产生的现金流量净额	310,398,888.92	-189,856,248.39	不适用	本期发行公司债

7、其他

公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

(1)、由于报告期内销售规模增加及子公司耀江神马土地处置,营业收入同比增长91.07%;

(2)、由于销售规模增加,销售费用同比增长58.93%。

(3)、由于公司存货发生跌价准备,资产减值损失同比增长88.16%。

(4)、由于公司利润增加,所得税费用同比增长1130.51%。

公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2014年9月23日,公司发行6亿元公司债券,发行利率9.07%,发行价格100元/张,期限5年。

发展战略和经营计划进展说明

报告期内,公司各项工作均按年初制定的计划稳步推进。面对行业整体低迷的形势,公司在重点加强销售存量去化和现金回笼工作的同时,稳步推进各项经营管理工作,实现2014年度营业收入19.43亿元,营业成本13.08亿元;新开工面积31.88万平方米,竣工面积16.95万平方米;修订了