

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

## 2018 年第三季度报告

# 目录

|    |             |   |
|----|-------------|---|
| 一、 | 重要提示.....   | 3 |
| 二、 | 公司基本情况..... | 3 |
| 三、 | 重要事项.....   | 5 |
| 四、 | 附录.....     | 8 |

## 一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人陈嫣妮、主管会计工作负责人马亚军及会计机构负责人（会计主管人员）陈群芬保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司基本情况

### 2.1 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 (%) |
|------------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
|                        |                  | 调整后               | 调整前              |                  |
| 总资产                    | 6,302,432,532.56 | 5,762,124,998.09  | 5,762,124,998.09 | 9.38             |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 2,104,887,184.13 | 1,921,525,635.49  | 1,921,525,635.49 | 9.54             |
|                        | 年初至报告期末 (1-9月)   | 上年初至上年报告期末 (1-9月) |                  | 比上年同期增减 (%)      |
|                        |                  | 调整后               | 调整前              |                  |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 58,074,764.37    | 1,023,552,119.01  | 1,023,615,133.87 | -94.33           |
|                        | 年初至报告期末 (1-9月)   | 上年初至上年报告期末 (1-9月) |                  | 比上年同期增减 (%)      |
|                        |                  | 调整后               | 调整前              |                  |
| 营业收入                   | 2,000,989,057.44 | 1,056,819,157.14  | 1,056,819,157.14 | 89.34            |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 313,930,692.33   | 222,645,131.19    | 223,178,994.20   | 41.00            |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 309,429,630.14   | 120,953,085.37    | 121,486,948.08   | 155.83           |
| 加权平均净资产收益率 (%)         | 15.38            | 12.64             | 12.67            | 增加 2.74 个百分点     |
| 基本每股收益 (元/股)           | 0.4336           | 0.3070            | 0.3078           | 41.24            |
| 稀释每股收益 (元/股)           | 0.4317           | 0.3070            | 0.3078           | 40.62            |

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目   | 本期金额<br>(7-9月) | 年初至报告期末金<br>额(1-9月) | 说明 |
|--|----------------|---------------------|----|
| 非流动资产处置损益  | -83,462.08     | -83,462.08          |    |
| 计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | 2,517,508.98   | 8,023,687.13        |    |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出   | -4,099,257.01  | -3,529,201.12       |    |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目  | 5,562,323.29   | 5,562,323.29        |    |
| 少数股东权益影响额(税后)  | -882,438.91    | -3,399,999.50       |    |
| 所得税影响额   | -1,534,841.71  | -2,072,285.53       |    |
| 合计   | 1,479,832.56   | 4,501,062.19        |    |

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

单位: 股

| 股东总数(户)        |                   |           |                                 | 29,904  |             |         |
|----------------|-------------------|-----------|---------------------------------|---------|-------------|---------|
| 前十名股东持股情况      |                   |           |                                 |         |             |         |
| 股东名称<br>(全称)   | 期末持股数量            | 比例<br>(%) | 持有有<br>限售条<br>件股<br>份<br>数<br>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   | 314,104,357       | 43.16     | 0                               | 质押      | 209,000,000 | 境内非国有法人 |
| 刘卫凯            | 10,175,510        | 1.40      | 0                               | 无       | 0           | 未知      |
| 陈金海            | 8,980,019         | 1.23      | 0                               | 质押      | 8,800,000   | 境内自然人   |
| 卧龙控股集团有限公司     | 8,184,610         | 1.12      | 0                               | 无       | 0           | 境内非国有法人 |
| 朱伟             | 7,596,697         | 1.04      | 0                               | 无       | 0           | 未知      |
| 王杰             | 7,030,000         | 0.97      | 0                               | 无       | 0           | 未知      |
| 叶兰芳            | 5,631,512         | 0.77      | 0                               | 无       | 0           | 未知      |
| 范一栋            | 5,494,700         | 0.76      | 0                               | 无       | 0           | 未知      |
| 任宝根            | 5,439,842         | 0.75      | 0                               | 无       | 0           | 未知      |
| 杨藕珍            | 4,253,000         | 0.58      | 0                               | 无       | 0           | 未知      |
| 前十名无限售条件股东持股情况 |                   |           |                                 |         |             |         |
| 股东名称           | 持有无限售条件流通股<br>的数量 | 股份种类及数量   |                                 |         |             |         |
|                |                   | 种类        | 数量                              |         |             |         |
| 浙江卧龙置业投资有限公司   | 314,104,357       | 人民币普通股    | 314,104,357                     |         |             |         |
| 刘卫凯            | 10,175,510        | 人民币普通股    | 10,175,510                      |         |             |         |
| 陈金海            | 8,980,019         | 人民币普通股    | 8,980,019                       |         |             |         |
| 卧龙控股集团有限公司     | 8,184,610         | 人民币普通股    | 8,184,610                       |         |             |         |

|                     |  |        |           |
|---------------------|--|--------|-----------|
| 朱伟                  | 7,596,697  | 人民币普通股 | 7,596,697 |
| 王杰                  | 7,030,000  | 人民币普通股 | 7,030,000 |
| 叶兰芳                 | 5,631,512  | 人民币普通股 | 5,631,512 |
| 范一栋                 | 5,494,700  | 人民币普通股 | 5,494,700 |
| 任宝根                 | 5,439,842  | 人民币普通股 | 5,439,842 |
| 杨藕珍                 | 4,253,000  | 人民币普通股 | 4,253,000 |
| 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  |        |           |

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表  
适用 不适用

### 三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

(1) 公司资产负债表类项目大幅度变动原因分析

单位：元 币种：人民币

| 项目        | 期末余额           | 年初余额           | 变动比率     | 变动说明               |
|-----------|----------------|----------------|----------|--------------------|
| 应收票据及应收账款 | 379,595,802.64 | 258,463,831.58 | 46.87%   | 主要是君海网络应收款增加       |
| 预付款项      | 75,313,459.43  | 54,413,103.25  | 38.41%   | 主要是君海网络预付款增加       |
| 其他应收款     | 80,813,523.00  | 45,143,073.44  | 79.02%   | 主要是土地保证金增加         |
| 其他流动资产    | 194,618,365.65 | 121,354,307.80 | 60.37%   | 主要是购买理财产品          |
| 长期股权投资    | 47,684,532.63  | 14,934,326.47  | 219.29%  | 君海网络增加联营企业投资       |
| 其他非流动资产   | 0              | 26,010,518.30  | -100.00% | 保障房工程结算收回代垫工程款     |
| 短期借款      | 0              | 1,000,000.00   | -100.00% | 归还借款               |
| 应付票据及应付账款 | 886,157,459.63 | 653,142,360.09 | 35.68%   | 主要是计提工程款和君海网络应付款增加 |
| 应付职工薪酬    | 5,753,896.99   | 11,485,097.19  | -49.90%  | 主要是支付年终工资          |
| 长期借款      | 0              | 2,000,000.00   | -100.00% | 归还借款               |
| 应付债券      | 392,220,774.00 | 597,195,878.85 | -34.32%  | 回售部分公司债            |

## (2) 公司利润表类项目大幅度变动原因分析

单位：元 币种：人民币

| 项目     | 本期金额<br>(1-9月)   | 上期金额<br>(1-9月)   | 变动比率     | 变动说明                            |
|--------|------------------|------------------|----------|---------------------------------|
| 营业收入   | 2,000,989,057.44 | 1,056,819,157.14 | 89.34%   | 1、房产结转面积增加；2、较上期新增君海网络业务。       |
| 营业成本   | 1,195,167,216.29 | 654,351,832.20   | 82.65%   | 1、房产结转面积增加；2、较上期新增君海网络业务。       |
| 税金及附加  | 183,307,803.70   | 133,905,495.09   | 36.89%   | 主要是收入增加计提税费增加                   |
| 销售费用   | 90,271,737.11    | 29,872,801.93    | 202.19%  | 主要是较上期新增君海网络业务                  |
| 管理费用   | 60,928,732.13    | 49,421,088.59    | 23.28%   | 主要是较上期新增君海网络业务                  |
| 研发费用   | 32,697,995.95    | 6,484,012.43     | 404.29%  | 主要是较上期新增君海网络业务                  |
| 财务费用   | -23,233,575.82   | -6,882,980.75    | 237.55%  | 主要是较上期增加资金理财收益                  |
| 其他收益   | 8,023,687.13     | 680,000.00       | 1079.95% | 主要是较上期新增君海网络业务，取得政府补助           |
| 投资收益   | 19,191,406.16    | 101,482,037.40   | -81.09%  | 1、君海网络投资联营企业产生的收益；2、上期有处置公司取得收益 |
| 资产处置收益 | -83,463.08       | -231,646.87      | -63.97%  | 主要是处置固定资产损益减少                   |
| 营业外收入  | 1,567,687.90     | 512,729.84       | 205.75%  | 主要是处置确实无法支付的应付款项                |
| 营业外支出  | 5,096,889.02     | 310,958.42       | 1539.09% | 主要是公司支付共同设立的慈善基金会出资款            |
| 所得税费用  | 92,016,947.87    | 50,106,911.34    | 83.64%   | 主要是利润增加                         |

## (3) 公司现金流量表类项目大幅度变动原因分析

单位：元 币种：人民币

| 项目            | 本期金额            | 上期金额             | 变动比率     | 变动说明                 |
|---------------|-----------------|------------------|----------|----------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 58,074,764.37   | 1,023,552,119.01 | -94.33%  | 主要是购土地支出增加           |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -66,564,690.52  | -488,950,135.59  | 86.39%   | 主要是本期投资活动比上期减少       |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -397,918,283.33 | -91,372,426.26   | -335.49% | 主要是支付回售部分公司债和回购公司股份款 |

## 公司房地产销售情况：

2018年7-9月份，公司无新增土地面积；公司新开工面积为17.78万平方米；公司竣工面积为20.08万平方米，同比增加902.98%；公司房地产项目签约销售面积为4.28万平方米，同比下降37.97%；公司房地产项目签约销售金额为4.99亿元，同比下降44.31%。

2018年1-9月份，公司新增土地面积5.73万平方米；公司新开工面积为32.21万平方米；公司竣工面积为38.87万平方米，同比增加409.36%。公司房地产项目签约销售面积为14.06万平方米，同比下降45.04%；公司房地产项目签约销售金额为14.42亿元，同比下降40.39%。

## 公司房地产出租情况：

(1) 2018年7-9月份，公司无新增房地产出租。

(2) 截止本报告期末, 清远B区商铺出租面积9,970.87平方米, 出租率100.00%, 1-9月份出租收入70.22万元; 清远A区商铺出租面积9,841.32平方米, 出租率100.00%, 1-9月份出租收入81.22万元; 天香华庭沿街商铺出租面积1,739.42平方米, 出租率19.44%, 1-9月份出租收入11.70万元; 墨水湖置业沿街商铺出租面积574.14平方米, 出租率5.10%, 1-9月份出租收入41.40万元。

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1、2018年7月24日, 公司召开第七届董事会第三十二次会议审议通过《关于共同设立慈善基金会的议案》, 同意公司与卧龙控股、卧龙电气共同设立慈善基金会, 其中卧龙控股出资 1,000 万元, 卧龙电气出资 500 万元, 卧龙地产出资 500 万元。截止本报告披露日, 慈善基金会已完成登记工作。

#### 2、关于“13卧龙债”的说明

2018年8月13日, 根据公司于2014年9月19日公告的《卧龙地产集团股份有限公司公开发行公司债券募集说明书》中所设定的发行人上调票面利率选择权与投资者回售选择权条款, 公司披露了《卧龙地产关于“13卧龙债”公司债券票面利率不调整的公告》与《卧龙地产关于“13卧龙债”公司债券回售的公告》。

2018年9月18日披露了《卧龙地产关于“13卧龙债”公司债券回售实施结果的公告》, “13卧龙债”公司债券本次回售申报有效数量为206,131手, 回售金额为人民币206,131,000.00元(不含利息)。2018年9月25日为本次回售申报的资金发放日。本次回售实施完毕后, “13卧龙债”公司债券在上海证券交易所上市并交易的数量变更为393,869手。截至本报告披露日, 本次回售已实施完毕。

3、截止2018年9月30日, 浙江卧龙置业投资有限公司累计质押本公司无限售流通股209,000,000股, 占公司总股本的28.72%。

#### 4、关于以集中竞价方式回购公司股份的说明

公司于2018年7月9日召开公司第七届董事会第三十一次会议, 审议通过了《关于以集中竞价方式回购公司股份预案的议案》, 并经2018年7月26日召开的公司2018年第二次临时股东大会审议通过。2018年8月8日公司披露了《卧龙地产集团股份有限公司关于以集中竞价方式回购公司股份的回购报告书》, 并于2018年8月8日首次实施了回购, 于2018年8月23日、2018年9月4日披露回购股份的进展公告。

截至2018年10月9日, 公司通过集中竞价方式累计回购股份数量为14,567,018股, 占公司目前总股本的比例为2.00%, 成交的最高价为4.43元/股, 成交的最低价为3.84元/股, 支付的总金额为61,858,863.81元(不含手续费等交易费用)。

### 3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

### 3.4 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重大变动的警示及

原因说明

适用 不适用

|       |              |
|-------|--------------|
| 公司名称  | 卧龙地产集团股份有限公司 |
| 法定代表人 | 陈嫣妮          |
| 日期    | 2018年10月25日  |

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2018 年 9 月 30 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

| 项目                     | 期末余额             | 年初余额             |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产:</b>           |                  |                  |
| 货币资金                   | 1,464,422,903.56 | 1,870,091,364.77 |
| 结算备付金                  |                  |                  |
| 拆出资金                   |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                  |                  |
| 衍生金融资产                 |                  |                  |
| 应收票据及应收账款              | 379,595,802.64   | 258,463,831.58   |
| 其中: 应收票据               |                  |                  |
| 应收账款                   | 379,595,802.64   | 258,463,831.58   |
| 预付款项                   | 75,313,459.43    | 54,413,103.25    |
| 应收保费                   |                  |                  |
| 应收分保账款                 |                  |                  |
| 应收分保合同准备金              |                  |                  |
| 其他应收款                  | 80,813,523.00    | 45,143,073.44    |
| 其中: 应收利息               |                  |                  |
| 应收股利                   |                  |                  |
| 买入返售金融资产               |                  |                  |
| 存货                     | 3,264,996,920.68 | 2,568,245,778.73 |
| 持有待售资产                 |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            |                  |                  |
| 其他流动资产                 | 194,618,365.65   | 121,354,307.80   |
| 流动资产合计                 | 5,459,760,974.96 | 4,917,711,459.57 |
| <b>非流动资产:</b>          |                  |                  |
| 发放贷款和垫款                |                  |                  |
| 可供出售金融资产               | 22,837,222.48    | 23,822,895.56    |
| 持有至到期投资                |                  |                  |
| 长期应收款                  |                  |                  |
| 长期股权投资                 | 47,684,532.63    | 14,934,326.47    |
| 投资性房地产                 | 44,381,900.00    | 44,381,900.00    |
| 固定资产                   | 12,017,548.05    | 11,099,177.71    |
| 在建工程                   |                  |                  |
| 生产性生物资产                |                  |                  |



|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| 油气资产                   |                  |                  |
| 无形资产                   | 31,834,545.35    | 36,135,551.88    |
| 开发支出                   |                  |                  |
| 商誉                     | 671,324,480.32   | 671,324,480.32   |
| 长期待摊费用                 | 742,088.81       | 883,577.07       |
| 递延所得税资产                | 11,849,239.96    | 15,821,111.21    |
| 其他非流动资产                |                  | 26,010,518.30    |
| 非流动资产合计                | 842,671,557.60   | 844,413,538.52   |
| 资产总计                   | 6,302,432,532.56 | 5,762,124,998.09 |
| <b>流动负债：</b>           |                  |                  |
| 短期借款                   |                  | 1,000,000.00     |
| 向中央银行借款                |                  |                  |
| 吸收存款及同业存放              |                  |                  |
| 拆入资金                   |                  |                  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |                  |                  |
| 应付票据及应付账款              | 886,157,459.63   | 653,142,360.09   |
| 预收款项                   | 2,350,731,750.39 | 2,102,453,177.31 |
| 卖出回购金融资产款              |                  |                  |
| 应付手续费及佣金               |                  |                  |
| 应付职工薪酬                 | 5,753,896.99     | 11,485,097.19    |
| 应交税费                   | 305,169,678.25   | 286,521,150.24   |
| 其他应付款                  | 46,132,262.57    | 46,576,116.30    |
| 其中：应付利息                | 1,170,322.58     | 14,778,225.36    |
| 应付股利                   | 54,500.00        | 45,500.00        |
| 应付分保账款                 |                  |                  |
| 保险合同准备金                |                  |                  |
| 代理买卖证券款                |                  |                  |
| 代理承销证券款                |                  |                  |
| 持有待售负债                 |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            |                  |                  |
| 其他流动负债                 |                  |                  |
| 流动负债合计                 | 3,593,945,047.83 | 3,101,177,901.13 |
| <b>非流动负债：</b>          |                  |                  |
| 长期借款                   |                  | 2,000,000.00     |
| 应付债券                   | 392,220,774.00   | 597,195,878.85   |
| 其中：优先股                 |                  |                  |
| 永续债                    |                  |                  |
| 长期应付款                  |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬               |                  |                  |
| 预计负债                   |                  |                  |

|                     |                  |                  |
|---------------------|------------------|------------------|
| 递延收益                |                  |                  |
| 递延所得税负债             | 18,574,072.95    | 19,798,165.43    |
| 其他非流动负债             |                  |                  |
| 非流动负债合计             | 410,794,846.95   | 618,994,044.28   |
| 负债合计                | 4,004,739,894.78 | 3,720,171,945.41 |
| <b>所有者权益（或股东权益）</b> |                  |                  |
| 实收资本（或股本）           | 727,697,460.00   | 725,147,460.00   |
| 其他权益工具              |                  |                  |
| 其中：优先股              |                  |                  |
| 永续债                 |                  |                  |
| 资本公积                | 23,871,995.60    | 15,805,709.48    |
| 减：库存股               | 68,415,683.81    |                  |
| 其他综合收益              |                  |                  |
| 专项储备                |                  |                  |
| 盈余公积                | 204,384,369.95   | 204,384,369.95   |
| 一般风险准备              |                  |                  |
| 未分配利润               | 1,217,349,042.39 | 976,188,096.06   |
| 归属于母公司所有者权益合计       | 2,104,887,184.13 | 1,921,525,635.49 |
| 少数股东权益              | 192,805,453.65   | 120,427,417.19   |
| 所有者权益（或股东权益）合计      | 2,297,692,637.78 | 2,041,953,052.68 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计   | 6,302,432,532.56 | 5,762,124,998.09 |

法定代表人：陈嫣妮

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：陈群芬

## 母公司资产负债表

2018 年 9 月 30 日

编制单位:卧龙地产集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

| 项目                     | 期末余额             | 年初余额             |
|------------------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产:</b>           |                  |                  |
| 货币资金                   | 138,574,578.78   | 53,742,857.24    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |                  |                  |
| 衍生金融资产                 |                  |                  |
| 应收票据及应收账款              |                  |                  |
| 其中: 应收票据               |                  |                  |
| 应收账款                   |                  |                  |
| 预付款项                   |                  |                  |
| 其他应收款                  | 1,043,448,119.55 | 728,387,314.28   |
| 其中: 应收利息               | 980,567.78       | 1,649,530.67     |
| 应收股利                   |                  |                  |
| 存货                     | 2,578,489.71     | 2,578,489.71     |
| 持有待售资产                 |                  |                  |
| 一年内到期的非流动资产            |                  |                  |
| 其他流动资产                 | 429,861.50       | 235,945.63       |
| 流动资产合计                 | 1,185,031,049.54 | 784,944,606.86   |
| <b>非流动资产:</b>          |                  |                  |
| 可供出售金融资产               | 21,856,865.60    | 22,842,538.68    |
| 持有至到期投资                |                  |                  |
| 长期应收款                  |                  |                  |
| 长期股权投资                 | 2,567,755,759.46 | 2,567,755,759.46 |
| 投资性房地产                 |                  |                  |
| 固定资产                   | 2,289,673.18     | 2,340,951.91     |
| 在建工程                   |                  |                  |
| 生产性生物资产                |                  |                  |
| 油气资产                   |                  |                  |
| 无形资产                   | 561,862.08       | 326,000.00       |
| 开发支出                   |                  |                  |
| 商誉                     |                  |                  |
| 长期待摊费用                 |                  |                  |
| 递延所得税资产                |                  |                  |
| 其他非流动资产                | 389,200,000.00   | 595,200,000.00   |
| 非流动资产合计                | 2,981,664,160.32 | 3,188,465,250.05 |
| 资产总计                   | 4,166,695,209.86 | 3,973,409,856.91 |
| <b>流动负债:</b>           |                  |                  |
| 短期借款                   |                  |                  |

|                        |                  |                  |
|------------------------|------------------|------------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |                  |                  |
| 衍生金融负债                 |                  |                  |
| 应付票据及应付账款              |                  |                  |
| 预收款项                   |                  |                  |
| 应付职工薪酬                 | 477,667.40       | 2,940,012.80     |
| 应交税费                   | 257,797.16       | 218,959.92       |
| 其他应付款                  | 1,055,997,802.99 | 861,194,397.77   |
| 其中：应付利息                | 1,170,322.58     | 14,775,322.58    |
| 应付股利                   | 54,500.00        | 45,500.00        |
| 持有待售负债                 |                  |                  |
| 一年内到期的非流动负债            |                  |                  |
| 其他流动负债                 |                  |                  |
| 流动负债合计                 | 1,056,733,267.55 | 864,353,370.49   |
| <b>非流动负债：</b>          |                  |                  |
| 长期借款                   |                  |                  |
| 应付债券                   | 392,220,774.00   | 597,195,878.85   |
| 其中：优先股                 |                  |                  |
| 永续债                    |                  |                  |
| 长期应付款                  |                  |                  |
| 长期应付职工薪酬               |                  |                  |
| 预计负债                   |                  |                  |
| 递延收益                   |                  |                  |
| 递延所得税负债                |                  |                  |
| 其他非流动负债                |                  |                  |
| 非流动负债合计                | 392,220,774.00   | 597,195,878.85   |
| 负债合计                   | 1,448,954,041.55 | 1,461,549,249.34 |
| <b>所有者权益（或股东权益）</b>    |                  |                  |
| 实收资本（或股本）              | 727,697,460.00   | 725,147,460.00   |
| 其他权益工具                 |                  |                  |
| 其中：优先股                 |                  |                  |
| 永续债                    |                  |                  |
| 资本公积                   | 467,784,632.05   | 459,718,345.96   |
| 减：库存股                  | 68,415,683.81    |                  |
| 其他综合收益                 |                  |                  |
| 专项储备                   |                  |                  |
| 盈余公积                   | 207,780,416.79   | 207,780,416.79   |
| 未分配利润                  | 1,382,894,343.28 | 1,119,214,384.82 |
| 所有者权益（或股东权益）合计         | 2,717,741,168.31 | 2,511,860,607.57 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计      | 4,166,695,209.86 | 3,973,409,856.91 |

法定代表人：陈嫣妮

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：陈群芬

## 合并利润表

2018年1—9月

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                      | 本期金额<br>(7-9月) | 上期金额<br>(7-9月) | 年初至报告期<br>期末金额 (1-9<br>月) | 上年年初至报<br>告期末金额<br>(1-9月) |
|-------------------------|----------------|----------------|---------------------------|---------------------------|
| 一、营业总收入                 | 586,532,236.82 | 311,331,320.93 | 2,000,989,057.44          | 1,056,819,157.14          |
| 其中：营业收入                 | 586,532,236.82 | 311,331,320.93 | 2,000,989,057.44          | 1,056,819,157.14          |
| 利息收入                    |                |                |                           |                           |
| 已赚保费                    |                |                |                           |                           |
| 手续费及佣金收入                |                |                |                           |                           |
| 二、营业总成本                 | 401,962,464.98 | 259,258,193.56 | 1,546,265,809.88          | 875,923,996.62            |
| 其中：营业成本                 | 254,543,691.30 | 211,006,201.73 | 1,195,167,216.29          | 654,351,832.20            |
| 利息支出                    |                |                |                           |                           |
| 手续费及佣金支出                |                |                |                           |                           |
| 退保金                     |                |                |                           |                           |
| 赔付支出净额                  |                |                |                           |                           |
| 提取保险合同准备金净<br>额         |                |                |                           |                           |
| 保单红利支出                  |                |                |                           |                           |
| 分保费用                    |                |                |                           |                           |
| 税金及附加                   | 74,728,264.88  | 11,197,713.79  | 183,307,803.70            | 133,905,495.09            |
| 销售费用                    | 47,526,010.39  | 17,503,948.44  | 90,271,737.11             | 29,872,801.93             |
| 管理费用                    | 20,932,264.79  | 13,576,119.91  | 60,928,732.13             | 49,421,088.59             |
| 研发费用                    | 12,960,278.79  | 6,484,012.43   | 32,697,995.95             | 6,484,012.43              |
| 财务费用                    | -10,671,832.14 | -3,281,576.44  | -23,233,575.82            | -6,882,980.75             |
| 其中：利息费用                 | 1,102,422.45   |                | 1,927,153.32              | 218,587.50                |
| 利息收入                    | -11,861,275.55 | -3,800,765.12  | -25,296,496.96            | -8,056,331.51             |
| 资产减值损失                  | 1,943,786.97   | 2,771,773.70   | 7,125,900.52              | 8,771,747.13              |
| 加：其他收益                  | 2,517,508.98   | 600,000.00     | 8,023,687.13              | 680,000.00                |
| 投资收益（损失以“-”<br>号填列）     | 9,194,408.82   | 101,482,037.40 | 19,191,406.16             | 101,482,037.40            |
| 其中：对联营企业和合营<br>企业的投资收益  |                |                |                           |                           |
| 公允价值变动收益（损失<br>以“-”号填列） |                |                |                           |                           |
| 资产处置收益（损失以<br>“-”号填列）   | -83,463.08     | -21,726.70     | -83,463.08                | -231,646.87               |
| 汇兑收益（损失以“-”<br>号填列）     |                |                |                           |                           |
| 三、营业利润（亏损以“-”号          | 196,198,226.56 | 154,133,438.07 | 481,854,877.77            | 282,825,551.05            |

|                          |                |                |                |                |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 填列)                      |                |                |                |                |
| 加：营业外收入                  | 942,191.25     | 97,106.48      | 1,567,687.90   | 512,729.84     |
| 减：营业外支出                  | 5,041,448.26   | 179,872.55     | 5,096,889.02   | 310,958.42     |
| 四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）      | 192,098,969.55 | 154,050,672.00 | 478,325,676.65 | 283,027,322.47 |
| 减：所得税费用                  | 34,621,766.24  | 10,142,610.31  | 92,016,947.87  | 50,106,911.34  |
| 五、净利润（净亏损以“－”号填列）        | 157,477,203.31 | 143,908,061.69 | 386,308,728.78 | 232,920,411.13 |
| （一）按经营持续性分类              |                |                |                |                |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）   | 157,477,203.31 | 143,908,061.69 | 386,308,728.78 | 232,920,411.13 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）   |                |                |                |                |
| （二）按所有权归属分类              |                |                |                |                |
| 1. 归属于母公司所有者的净利润         | 130,490,446.81 | 133,804,990.41 | 313,930,692.33 | 222,645,131.19 |
| 2. 少数股东损益                | 26,986,756.50  | 10,103,071.28  | 72,378,036.45  | 10,275,279.94  |
| 六、其他综合收益的税后净额            |                |                |                |                |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额     |                |                |                |                |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益       |                |                |                |                |
| 1. 重新计量设定受益计划变动额         |                |                |                |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益      |                |                |                |                |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益        |                |                |                |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益       |                |                |                |                |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益      |                |                |                |                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |                |                |                |                |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分         |                |                |                |                |
| 5. 外币财务报表折算差额            |                |                |                |                |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额      |                |                |                |                |
| 七、综合收益总额                 | 157,477,203.31 | 143,908,061.69 | 386,308,728.78 | 232,920,411.13 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额         | 130,490,446.81 | 133,804,990.41 | 313,930,692.33 | 222,645,131.19 |

|                |               |               |               |               |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 归属于少数股东的综合收益总额 | 26,986,756.50 | 10,103,071.28 | 72,378,036.45 | 10,275,279.94 |
| 八、每股收益：        |               |               |               |               |
| （一）基本每股收益(元/股) | 0.1809        | 0.1845        | 0.4336        | 0.3070        |
| （二）稀释每股收益(元/股) | 0.1793        | 0.1845        | 0.4317        | 0.3070        |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：-533,863.01 元。

法定代表人：陈嫣妮

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：陈群芬

## 母公司利润表

2018年1—9月

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                     | 本期金额<br>(7-9月) | 上期金额<br>(7-9月) | 年初至报告期<br>期末金额<br>(1-9月) | 上年年初至报<br>告期期末金额<br>(1-9月) |
|------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------------------|
| 一、营业收入                 | 7,281.54       | 2,857,142.86   | 243,130.59               | 5,041,608.88               |
| 减：营业成本                 | -              | 2,857,142.86   |                          | 2,857,142.86               |
| 税金及附加                  | 70,795.48      | 485,264.38     | 78,804.26                | 622,304.02                 |
| 销售费用                   | -              |                |                          | -                          |
| 管理费用                   | 5,134,068.55   | 2,313,688.64   | 15,161,772.13            | 25,098,771.51              |
| 研发费用                   | -              |                |                          |                            |
| 财务费用                   | 13,853,347.27  | 13,472,333.52  | 41,613,462.97            | 41,171,840.29              |
| 其中：利息费用                | 13,999,316.43  | 13,964,202.47  | 41,970,895.15            | 41,867,962.44              |
| 利息收入                   | -152,731.76    | -501,117.04    | -372,590.62              | -711,736.79                |
| 资产减值损失                 |                |                |                          |                            |
| 加：其他收益                 | 1,000,000.00   |                | 1,000,000.00             |                            |
| 投资收益（损失以“-”号填列）        | 69,913,765.34  | 105,802,859.21 | 397,060,613.19           | 333,831,269.45             |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益     |                |                |                          |                            |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）    |                |                |                          |                            |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）      |                |                |                          |                            |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）      | 51,862,835.58  | 89,531,572.67  | 341,449,704.42           | 269,122,819.65             |
| 加：营业外收入                |                |                | 0.04                     |                            |
| 减：营业外支出                | 5,000,000.00   |                | 5,000,000.00             |                            |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）    | 46,862,835.58  | 89,531,572.67  | 336,449,704.46           | 269,122,819.65             |
| 减：所得税费用                |                |                |                          |                            |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）      | 46,862,835.58  | 89,531,572.67  | 336,449,704.46           | 269,122,819.65             |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 46,862,835.58  | 89,531,572.67  | 336,449,704.46           | 269,122,819.65             |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） |                |                |                          |                            |
| 五、其他综合收益的税后净额          |                |                |                          |                            |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益     |                |                |                          |                            |
| 1. 重新计量设定受益计划          |                |                |                          |                            |



|                          |               |               |                |                |
|--------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 变动额                      |               |               |                |                |
| 2. 权益法下不能转损益的其他综合收益      |               |               |                |                |
| (二) 将重分类进损益的其他综合收益       |               |               |                |                |
| 1. 权益法下可转损益的其他综合收益       |               |               |                |                |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益      |               |               |                |                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 |               |               |                |                |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分         |               |               |                |                |
| 5. 外币财务报表折算差额            |               |               |                |                |
| 六、综合收益总额                 | 46,862,835.58 | 89,531,572.67 | 336,449,704.46 | 269,122,819.65 |
| 七、每股收益：                  |               |               |                |                |
| (一) 基本每股收益(元/股)          |               |               |                |                |
| (二) 稀释每股收益(元/股)          |               |               |                |                |

法定代表人：陈嫣妮

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：陈群芬

## 合并现金流量表

2018年1—9月

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                           | 年初至报告期期末金额<br>(1-9月) | 上年年初至报告期期末金<br>额(1-9月) |
|------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>        |                      |                        |
| 销售商品、提供劳务收到的现金               | 2,174,761,950.50     | 2,025,855,658.93       |
| 客户存款和同业存放款项净增加额              |                      |                        |
| 向中央银行借款净增加额                  |                      |                        |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额              |                      |                        |
| 收到原保险合同保费取得的现金               |                      |                        |
| 收到再保险业务现金净额                  |                      |                        |
| 保户储金及投资款净增加额                 |                      |                        |
| 处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额 |                      |                        |
| 收取利息、手续费及佣金的现金               |                      |                        |
| 拆入资金净增加额                     |                      |                        |
| 回购业务资金净增加额                   |                      |                        |
| 收到的税费返还                      | 163,318.62           |                        |
| 收到其他与经营活动有关的现金               | 84,656,445.88        | 112,364,175.16         |
| 经营活动现金流入小计                   | 2,259,581,715.00     | 2,138,219,834.09       |
| 购买商品、接受劳务支付的现金               | 1,731,603,653.40     | 758,347,036.46         |
| 客户贷款及垫款净增加额                  |                      |                        |
| 存放中央银行和同业款项净增加额              |                      |                        |
| 支付原保险合同赔付款项的现金               |                      |                        |
| 支付利息、手续费及佣金的现金               |                      |                        |
| 支付保单红利的现金                    |                      |                        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金              | 62,702,339.97        | 34,878,753.89          |
| 支付的各项税费                      | 257,035,284.32       | 203,710,282.43         |
| 支付其他与经营活动有关的现金               | 150,165,672.94       | 117,731,642.30         |
| 经营活动现金流出小计                   | 2,201,506,950.63     | 1,114,667,715.08       |
| 经营活动产生的现金流量净额                | 58,074,764.37        | 1,023,552,119.01       |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>        |                      |                        |
| 收回投资收到的现金                    | 985,673.08           | 9,760,047.01           |
| 取得投资收益收到的现金                  |                      |                        |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额    | 80,879.62            | 240,305.00             |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额          |                      | 220,000,000.00         |
| 收到其他与投资活动有关的现金               | 255,562,323.29       | 45,788,344.52          |
| 投资活动现金流入小计                   | 256,628,875.99       | 275,788,696.53         |

|                           |                  |                  |
|---------------------------|------------------|------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 9,634,766.51     | 3,368,799.68     |
| 投资支付的现金                   | 13,558,800.00    | 750,700,000.00   |
| 质押贷款净增加额                  |                  |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                  |                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | 300,000,000.00   | 10,670,032.44    |
| 投资活动现金流出小计                | 323,193,566.51   | 764,738,832.12   |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -66,564,690.52   | -488,950,135.59  |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 | 8,160,000.00     |                  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金       |                  |                  |
| 取得借款收到的现金                 |                  |                  |
| 发行债券收到的现金                 |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                  |                  |
| 筹资活动现金流入小计                | 8,160,000.00     | -                |
| 偿还债务支付的现金                 | 209,131,000.00   | 600,000.00       |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 126,936,776.55   | 90,772,426.26    |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润       |                  | -                |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 70,010,506.78    |                  |
| 筹资活动现金流出小计                | 406,078,283.33   | 91,372,426.26    |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -397,918,283.33  | -91,372,426.26   |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> | 739,748.27       | -                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -405,668,461.21  | 443,229,557.16   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 1,870,091,364.77 | 1,022,241,807.14 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 1,464,422,903.56 | 1,465,471,364.30 |

法定代表人：陈嫣妮

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：陈群芬

## 母公司现金流量表

2018年1—9月

编制单位：卧龙地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                            | 年初至报告期期末金额<br>(1-9月) | 上年年初至报告期期末金<br>额(1-9月) |
|-------------------------------|----------------------|------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>         |                      |                        |
| 销售商品、提供劳务收到的现金                | 250,000.00           | 4,250,000.00           |
| 收到的税费返还                       |                      |                        |
| 收到其他与经营活动有关的现金                | 850,060,269.65       | 811,946,450.16         |
| 经营活动现金流入小计                    | 850,310,269.65       | 816,196,450.16         |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                |                      |                        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金               | 13,955,913.99        | 8,630,509.28           |
| 支付的各项税费                       | 2,185,961.37         | 2,486,489.20           |
| 支付其他与经营活动有关的现金                | 659,152,252.83       | 249,569,012.84         |
| 经营活动现金流出小计                    | 675,294,128.19       | 260,686,011.32         |
| 经营活动产生的现金流量净额                 | 175,016,141.46       | 555,510,438.84         |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>         |                      |                        |
| 收回投资收到的现金                     | 985,673.08           | 9,760,047.01           |
| 取得投资收益收到的现金                   |                      | 31,198,096.79          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产<br>收回的现金净额 | 97,729,576.08        | 175.00                 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净<br>额       |                      | 220,000,000.00         |
| 收到其他与投资活动有关的现金                |                      |                        |
| 投资活动现金流入小计                    | 98,715,249.16        | 260,958,318.80         |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产<br>支付的现金   | 2,923.08             | 2,514,450.00           |
| 投资支付的现金                       |                      | 755,800,000.00         |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净<br>额       |                      |                        |
| 支付其他与投资活动有关的现金                |                      |                        |
| 投资活动现金流出小计                    | 2,923.08             | 758,314,450.00         |
| 投资活动产生的现金流量净额                 | 98,712,326.08        | -497,356,131.20        |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>         |                      |                        |
| 吸收投资收到的现金                     | 8,160,000.00         |                        |
| 取得借款收到的现金                     |                      |                        |
| 发行债券收到的现金                     |                      |                        |
| 收到其他与筹资活动有关的现金                | 206,000,000.00       |                        |
| 筹资活动现金流入小计                    | 214,160,000.00       |                        |
| 偿还债务支付的现金                     | 206,131,000.00       | -                      |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金             | 126,925,746.00       | 90,675,594.00          |

|                           |                 |                |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 70,000,000.00   |                |
| 筹资活动现金流出小计                | 403,056,746.00  | 90,675,594.00  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -188,896,746.00 | -90,675,594.00 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                 |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | 84,831,721.54   | -32,521,286.36 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 53,742,857.24   | 69,243,249.30  |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 138,574,578.78  | 36,721,962.94  |

法定代表人：陈嫣妮

主管会计工作负责人：马亚军

会计机构负责人：陈群芬

## 4.2 审计报告

适用 不适用