

公司代码：600173

公司简称：卧龙地产

# 卧龙地产集团股份有限公司

## 2019 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

- 2.1 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。
- 2.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 2.3 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。
- 2.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司基本情况

### 2.5 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	7,558,597,020.17	6,113,623,913.43	23.64
归属于上市公司股东的净资产	2,579,368,906.66	2,318,457,969.39	11.25
	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(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,787,737,567.76	58,074,764.37	2,978.34
	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 (%)
营业收入	1,256,238,559.63	2,000,989,057.44	-37.22
归属于上市公司股东的净利润	326,876,593.75	313,930,692.33	4.12
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	326,230,939.65	309,429,630.14	5.43
加权平均净资产收益率(%)	13.29	15.38	减少 2.09 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.4605	0.4336	6.20
稀释每股收益(元/股)	0.4603	0.4317	6.62

## 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 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	-6,761.76	303.09	
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	6,683.49	26,498.91	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,041,508.51	825,211.47	
少数股东权益影响额（税后）	-1,059.98	-3,602.90	
所得税影响额	-500,867.53	-202,756.47	
合计	1,539,502.73	645,654.10	

## 2.6 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

股东总数（户）		26,100				
前十名股东持股情况						
股东名称 (全称)	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限 售条件股 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	314,104,357	44.80	0	质押	116,000,000	境内非国有法人
浙江龙盛集团股份有限公司	50,096,511	7.15	0	无	0	境内非国有法人
陈金海	8,800,019	1.26	0	质押	8,800,000	境内自然人
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	1.17	0	无	0	境内非国有法人
王杰	7,844,601	1.12	0	无	0	未知
朱伟	7,585,697	1.08	0	无	0	未知
叶兰芳	5,631,512	0.80	0	无	0	未知
范一栋	5,494,700	0.78	0	无	0	未知
任宝根	5,439,842	0.78	0	无	0	未知
刘卫凯	5,065,500	0.72	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
浙江龙盛集团股份有限公司	50,096,511	人民币普通股	50,096,511
陈金海	8,800,019	人民币普通股	8,800,019
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	人民币普通股	8,184,610
王杰	7,844,601	人民币普通股	7,844,601
朱伟	7,585,697	人民币普通股	7,585,697
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
刘卫凯	5,065,500	人民币普通股	5,065,500
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		

2.7 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

2.8 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

项目名称	本期期末	上年度末数	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	2,844,057,211.52	1,523,063,021.14	86.73	主要是房产回款增加
预付款项	26,306,202.65	13,111,216.60	100.64	主要是预付电力工程款和水工程款增加

其他流动资产	286,830,368.00	151,731,935.89	89.04	主要是房产回款增加缴纳税款增加
可供出售金融资产		18,853,951.84	-100.00	公司实施新金融工具会计准则影响所致
其他权益工具投资	18,343,832.89		不适用	公司实施新金融工具会计准则影响所致
长期待摊费用	524,659.12		不适用	办公室装修费用增加
预收款项	3,729,417,340.43	2,197,507,242.53	69.71	房产回款增加
应付职工薪酬	3,890,631.24	7,992,201.20	-51.32	支付工资减少
其他应付款	32,452,499.08	53,191,896.55	-38.99	支付公司债利息
应付债券		392,624,157.33	-100.00	公司债到期摘牌

## (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	本期数	上年同期数	增减比例 (%)	原因说明
营业收入	1,256,238,559.63	2,000,989,057.44	-37.22	1、房产结转面积减少；2、君海网络不纳入公司合并范围。
营业成本	667,363,789.93	1,195,167,216.29	-44.16	1、房产结转面积减少；2、君海网络不纳入公司合并范围。
销售费用	56,780,533.05	90,271,737.11	-37.10	主要是君海网络不纳入公司合并范围
研发费用		32,697,995.95	-100.00	主要是君海网络不纳入公司合并范围
其他收益	26,498.91	8,023,687.13	-99.67	主要是君海网络不纳入公司合并范围
投资收益	81,534,841.06	19,191,406.16	324.85	主要是本期对君海网络采用权益法核算

## (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	1,787,737,567.76	58,074,764.37	2978.34	主要是房款较上期增加及上期支付土地款
投资活动产生的现金流量净额	34,838,573.90	-66,564,690.52	不适用	主要是本期投资支出较上期减少
筹资活动产生的现金流量净额	-501,581,951.28	-397,918,283.33	-26.05	主要是本期公司债到期摘牌

公司房地产销售情况：

2019年7-9月份，公司无新增土地面积、新开工面积，公司竣工面积为7.69万平方米，同比减少61.70%。公司房地产项目签约销售面积为3.78万平方米，同比减少11.68%；公司房地产项目签约销售金额为5.61亿元，同比增加12.42%。

2019年1-9月份，公司无新增土地面积、新开工面积，公司竣工面积为7.69万平方米，同比减少80.22%。公司房地产项目签约销售面积为23.57万平方米，同比增加67.64%；公司房地产项目签约销售金额为29.58亿元，同比增加105.13%。

公司房地产出租情况：

(1) 2019年7-9月份，公司新增房地产出租面积2,393.86平方米。

(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106.18万元；清远A区商铺出租面积4,686.45平方米，出租率89.22%，1-9月份出租收入58.29万元；天香华庭沿街商铺出租面积4,520.80平方米，出租率50.51%，1-9月份出租收入12.99万元。

## 2.9 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、截至2019年9月3日，公司2019年员工持股计划已通过二级市场完成公司股票购买，购买数量2,148,000股，占公司总股本的0.306%，购买均价4.455元/股，成交总金额为9,569,851.56元（含佣金等交易费用）。

2、公司于2019年9月23日支付卧龙地产2013公司债券2018年9月23日至2019年9月22日期间利息及本期债券的本金，本息总额为429,592,918.30元，其中本金总额为393,869,000元，利息总额为35,723,918.30元（含税），完成本期债券摘牌。

3、浙江龙盛集团股份有限公司（以下简称“浙江龙盛”）于2019年8月19日至2019年9月16日，通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持了公司股份35,055,989股，占公司总股本的比例为5.00%。浙江龙盛基于对公司未来发展前景及投资价值的认可，决定继续增持公司股份，计划在未来十二个月内通过包括但不限于上海证券交易所交易系统集中竞价交易、大宗交易等方式，以自有资金增持公司股份比例不低于3%，不超过5%（含5%）。

2019年9月17日至2019年9月30日，浙江龙盛通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式增持了公司股份15,040,522股，占公司总股本的比例为2.15%。截至2019年9月30日，浙江龙盛合计持有公司股份50,096,511股，占公司总股本的7.15%。

4、截止2019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116,000,000股，占公司总股本的16.54%。

## 2.10 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

## 2.11 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	2019年10月28日

## 四、附录

## 2.12 财务报表

## 合并资产负债表

2019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	2019年9月30日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	2,844,057,211.52	1,523,063,021.14
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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		
应收账款	17,432,494.60	17,853,293.07
应收款项融资		
预付款项	26,306,202.65	13,111,216.60
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	50,596,584.47	50,099,447.32
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,270,941,975.98	3,343,264,466.34
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	286,830,368.00	151,731,935.89
流动资产合计	6,496,164,837.22	5,099,123,380.36
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		18,853,951.84
其他债权投资		
持有至到期投资		



长期应收款		
长期股权投资	974,217,058.33	927,953,436.21
其他权益工具投资	18,343,832.89	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	44,845,700.00	44,845,700.00
固定资产	7,019,329.48	7,861,753.71
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,071,092.42	3,127,691.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	524,659.12	
递延所得税资产	14,410,510.71	11,857,999.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,062,432,182.95	1,014,500,533.07
资产总计	7,558,597,020.17	6,113,623,913.43
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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		
应付账款	615,913,140.63	666,987,590.71
预收款项	3,729,417,340.43	2,197,507,242.53
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,890,631.24	7,992,201.20
应交税费	582,557,258.66	461,971,633.53
其他应付款	32,452,499.08	53,191,896.55
其中：应付利息		10,101,302.16
应付股利	63,500.00	54,500.00
应付手续费及佣金		

应付分保账款		
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	4,964,230,870.04	3,387,650,564.52
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		392,624,157.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	13,694,518.28	13,745,817.77
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,694,518.28	406,369,975.10
负债合计	4,977,925,388.32	3,794,020,539.62
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	701,118,244.00	727,697,460.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,190,794.65	24,265,826.73
减：库存股	3,916,800.00	118,156,490.76
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	159,196,390.08	238,635,664.84
一般风险准备		
未分配利润	1,702,780,277.93	1,446,015,508.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,579,368,906.66	2,318,457,969.39
少数股东权益	1,302,725.19	1,145,404.42
所有者权益（或股东权益）合计	2,580,671,631.85	2,319,603,373.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,558,597,020.17	6,113,623,913.43

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

2019 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	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	403,661,238.68	275,775,140.63
交易性金融资产		
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	973,056,249.48	1,140,274,581.09
其中: 应收利息		1,029,747.33
应收股利		
存货	2,695,884.00	2,695,884.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	465,055.34	310,286.73
流动资产合计	1,379,878,427.50	1,419,055,892.45
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		18,853,951.84
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,284,239,203.01	2,237,975,580.89
其他权益工具投资	18,343,832.89	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,228,094.03	2,279,809.27
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	561,862.08	561,862.08

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
非流动资产合计	2,305,372,992.01	2,648,871,204.08
资产总计	3,685,251,419.51	4,067,927,096.53
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
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		
应付账款		
预收款项		
应付职工薪酬	1,384,864.41	2,967,873.95
应交税费	244,324.87	277,908.23
其他应付款	657,516,777.14	997,599,720.07
其中：应付利息		10,101,302.16
应付股利	63,500.00	54,500.00
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	659,145,966.42	1,000,845,502.25
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券		392,624,157.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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		392,624,157.33
负债合计	659,145,966.42	1,393,469,659.58

<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	701,118,244.00	727,697,460.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	384,664,156.37	468,178,463.21
减：库存股	3,916,800.00	118,156,490.76
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	242,031,711.68	242,031,711.68
未分配利润	1,702,208,141.04	1,354,706,292.82
所有者权益（或股东权益）合计	3,026,105,453.09	2,674,457,436.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,685,251,419.51	4,067,927,096.53

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

2019 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	2019 年第三季度 度（7-9 月）	2018 年第三季度 度（7-9 月）	2019 年前三季 度（1-9 月）	2018 年前三季 度（1-9 月）
一、营业总收入	472,703,931.65	586,532,236.82	1,256,238,559.63	2,000,989,057.44
其中：营业收入	472,703,931.65	586,532,236.82	1,256,238,559.63	2,000,989,057.44
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	387,393,213.53	400,018,678.01	923,532,455.26	1,539,139,909.36
其中：营业成本	339,437,580.93	254,543,691.30	667,363,789.93	1,195,167,216.29
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	29,030,609.81	74,728,264.88	179,743,845.69	183,307,803.70
销售费用	15,166,820.98	47,526,010.39	56,780,533.05	90,271,737.11
管理费用	17,132,877.99	20,932,264.79	44,458,355.58	60,928,732.13

研发费用		12,960,278.79		32,697,995.95
财务费用	-13,374,676.18	-10,671,832.14	-24,814,068.99	-23,233,575.82
其中：利息费用	4,382,654.22	1,102,422.45	14,206,050.76	1,927,153.32
利息收入	17,797,391.37	11,861,275.55	39,251,793.47	25,296,496.96
加：其他收益	6,683.49	2,517,508.98	26,498.91	8,023,687.13
投资收益（损失以“－”号填列）	37,864,849.28	9,194,408.82	81,534,841.06	19,191,406.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,893,630.34		80,563,622.12	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
汇兑收益（损失以“－”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）				
资产减值损失（损失以“－”号填列）	29,512.54	-1,943,786.97	-1,125,543.30	-7,125,900.52
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-12,955.24	-83,463.08	303.09	-83,463.08
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	123,198,808.19	196,198,226.56	413,142,204.13	481,854,877.77
加：营业外收入	2,192,092.83	942,191.25	2,241,267.80	1,567,687.90
减：营业外支出	144,390.84	5,041,448.26	1,416,056.33	5,096,889.02
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	125,246,510.18	192,098,969.55	413,967,415.60	478,325,676.65
减：所得税费用	23,198,641.59	34,621,766.24	86,933,501.08	92,016,947.87
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	102,047,868.59	157,477,203.31	327,033,914.52	386,308,728.78
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	102,047,868.59	157,477,203.31	327,033,914.52	386,308,728.78
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.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	101,701,841.84	130,490,446.81	326,876,593.75	313,930,692.33

2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	346,026.75	26,986,756.50	157,320.77	72,378,036.45
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				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（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.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8.外币财务报表折算差额				
9.其他				
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	102,047,868.59	157,477,203.31	327,033,914.52	386,308,728.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	101,701,841.84	130,490,446.81	326,876,593.75	313,930,692.33
归属于少数股东的综合	346,026.75	26,986,756.50	157,320.77	72,378,036.45

收益总额				
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.1451	0.1809	0.4605	0.4336
（二）稀释每股收益(元/股)	0.1450	0.1793	0.4603	0.4317

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：0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

2019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	2019年第三季度 度(7-9月)	2018年第三季 度(7-9月)	2019年前三季 度(1-9月)	2018年前三季 度(1-9月)
一、营业收入		7,281.54	235,849.05	243,130.59
减：营业成本				
税金及附加		70,795.48	30,832.17	78,804.26
销售费用				
管理费用	5,566,811.13	5,134,068.55	18,090,662.92	15,161,772.13
研发费用				
财务费用	6,016,265.50	13,853,347.27	21,429,252.43	41,613,462.97
其中：利息费用	8,169,480.03	13,999,316.43	26,894,376.21	41,970,895.15
利息收入	2,156,144.53	152,731.76	5,476,788.46	372,590.62
加：其他收益	2,795.88	1,000,000.00	13,863.93	1,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	395,415,221.24	69,913,765.34	456,882,367.18	397,060,613.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,893,630.34		80,563,622.12	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）				
信用减值损失（损失以“－”号填列）				
资产减值损失（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）	383,834,940.49	51,862,835.58	417,581,332.64	341,449,704.42
加：营业外收入	35,164.23		35,164.23	0.04
减：营业外支出		5,000,000.00	2,824.25	5,000,000.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	383,870,104.72	46,862,835.58	417,613,672.62	336,449,704.46
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	383,870,104.72	46,862,835.58	417,613,672.62	336,449,704.46
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	383,870,104.72	46,862,835.58	417,613,672.62	336,449,704.46
（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				
3.其他权益工具投资公允价值变动				
4.企业自身信用风险公允价值变动				
（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.其他债权投资公允价值变动				
3.可供出售金融资产公允价值变动损益				
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6.其他债权投资信用减值准备				
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）				
8.外币财务报表折算差额				

9.其他				
六、综合收益总额	383,870,104.72	46,862,835.58	417,613,672.62	336,449,704.46
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

2019 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	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 (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	2,888,581,697.94	2,174,761,950.50
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	2,507.08	163,318.62
收到其他与经营活动有关的现金	62,201,418.49	84,656,445.88
经营活动现金流入小计	2,950,785,623.51	2,259,581,715.00
购买商品、接受劳务支付的现金	702,923,281.60	1,731,603,653.40
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		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	38,470,830.63	62,702,339.97
支付的各项税费	323,823,244.33	257,035,284.32

支付其他与经营活动有关的现金	97,830,699.19	150,165,672.94
经营活动现金流出小计	1,163,048,055.75	2,201,506,950.63
经营活动产生的现金流量净额	1,787,737,567.76	58,074,764.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	510,118.95	985,673.08
取得投资收益收到的现金	35,271,218.94	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	115,000.00	80,879.62
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		255,562,323.29
投资活动现金流入小计	35,896,337.89	256,628,875.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,057,763.99	9,634,766.51
投资支付的现金		13,558,800.00
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
投资活动现金流出小计	1,057,763.99	323,193,566.51
投资活动产生的现金流量净额	34,838,573.90	-66,564,690.52
<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		
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	393,869,000.00	209,131,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,108,333.88	126,936,776.55
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	1,604,617.40	70,010,506.78
筹资活动现金流出小计	501,581,951.28	406,078,283.33
筹资活动产生的现金流量净额	-501,581,951.28	-397,918,283.33
<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>	1,320,994,190.38	-405,668,461.21
加：期初现金及现金等价物余额	1,513,063,021.14	1,870,091,364.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,834,057,211.52	1,464,422,903.56

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

2019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	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 金额(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	250,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	273,985,412.95	850,060,269.65
经营活动现金流入小计	274,235,412.95	850,310,269.65
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	19,439,858.25	13,955,913.99
支付的各项税费	874,221.84	2,185,961.37
支付其他与经营活动有关的现金	175,809,739.70	659,152,252.83
经营活动现金流出小计	196,123,819.79	675,294,128.19
经营活动产生的现金流量净额	78,111,593.16	175,016,141.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	389,710,118.95	985,673.08
取得投资收益收到的现金	161,648,492.39	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		97,729,576.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	551,358,611.34	98,715,249.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	2,155.17	2,923.08
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	2,155.17	2,923.08
投资活动产生的现金流量净额	551,356,456.17	98,712,326.08
<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		
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	393,869,000.00	206,131,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,108,333.88	126,925,746.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,604,617.40	70,000,000.00

筹资活动现金流出小计	501,581,951.28	403,056,746.00
筹资活动产生的现金流量净额	-501,581,951.28	-188,896,746.00
<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>	127,886,098.05	84,831,721.54
加：期初现金及现金等价物余额	275,775,140.63	53,742,857.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	403,661,238.68	138,574,578.78

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

4.1 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用□不适用

## 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	1,523,063,021.14	1,523,063,021.14	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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			
应收账款	17,853,293.07	17,853,293.07	
应收款项融资			
预付款项	13,111,216.60	13,111,216.60	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	50,099,447.32	50,099,447.32	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,343,264,466.34	3,343,264,466.34	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	151,731,935.89	151,731,935.89	

## 2019 年第三季度报告

流动资产合计	5,099,123,380.36	5,099,123,380.36	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	18,853,951.84		-18,853,951.84
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	927,953,436.21	927,953,436.21	
其他权益工具投资		18,853,951.84	18,853,951.84
其他非流动金融资产			
投资性房地产	44,845,700.00	44,845,700.00	
固定资产	7,861,753.71	7,861,753.71	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,127,691.62	3,127,691.62	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	11,857,999.69	11,857,999.69	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,014,500,533.07	1,014,500,533.07	
资产总计	6,113,623,913.43	6,113,623,913.43	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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			
应付账款	666,987,590.71	666,987,590.71	
预收款项	2,197,507,242.53	2,197,507,242.53	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
应付职工薪酬	7,992,201.20	7,992,201.20	
应交税费	461,971,633.53	461,971,633.53	
其他应付款	53,191,896.55	53,191,896.55	
其中：应付利息	10,101,302.16	10,101,302.16	
应付股利	54,500.00	54,500.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
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	3,387,650,564.52	3,387,650,564.52	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券	392,624,157.33	392,624,157.33	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	13,745,817.77	13,745,817.77	
其他非流动负债			
非流动负债合计	406,369,975.10	406,369,975.10	
负债合计	3,794,020,539.62	3,794,020,539.62	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	727,697,460.00	727,697,460.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	24,265,826.73	24,265,826.73	
减：库存股	118,156,490.76	118,156,490.76	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	238,635,664.84	238,635,664.84	
一般风险准备			
未分配利润	1,446,015,508.58	1,446,015,508.58	

## 2019 年第三季度报告

归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,318,457,969.39	2,318,457,969.39	
少数股东权益	1,145,404.42	1,145,404.42	
所有者权益（或股东权益）合计	2,319,603,373.81	2,319,603,373.81	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,113,623,913.43	6,113,623,913.43	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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），本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新金融工具准则年度，调整当年年初财务报表相关科目。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	275,775,140.63	275,775,140.63	
交易性金融资产			
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			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	1,140,274,581.09	1,140,274,581.09	
其中：应收利息	1,029,747.33	1,029,747.33	
应收股利			
存货	2,695,884.00	2,695,884.00	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	310,286.73	310,286.73	
流动资产合计	1,419,055,892.45	1,419,055,892.45	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	18,853,951.84		-18,853,951.84
其他债权投资			
持有至到期投资			



## 2019 年第三季度报告

长期应收款			
长期股权投资	2,237,975,580.89	2,237,975,580.89	
其他权益工具投资		18,853,951.84	18,853,951.84
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	2,279,809.27	2,279,809.27	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	561,862.08	561,862.08	
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	389,200,000.00	
非流动资产合计	2,648,871,204.08	2,648,871,204.08	
资产总计	4,067,927,096.53	4,067,927,096.53	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
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			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	2,967,873.95	2,967,873.95	
应交税费	277,908.23	277,908.23	
其他应付款	997,599,720.07	997,599,720.07	
其中：应付利息	10,101,302.16	10,101,302.16	
应付股利	54,500.00	54,500.00	
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	1,000,845,502.25	1,000,845,502.25	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	392,624,157.33	392,624,157.33	

其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	392,624,157.33	392,624,157.33	
负债合计	1,393,469,659.58	1,393,469,659.58	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	727,697,460.00	727,697,460.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	468,178,463.21	468,178,463.21	
减：库存股	118,156,490.76	118,156,490.76	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	242,031,711.68	242,031,711.68	
未分配利润	1,354,706,292.82	1,354,706,292.82	
所有者权益（或股东权益）合计	2,674,457,436.95	2,674,457,436.95	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,067,927,096.53	4,067,927,096.53	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

财政部于 2017 年颁布了修订后的《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），本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行新金融工具准则年度，调整当年年初财务报表相关科目。

2.13 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

2.14 审计报告

适用 不适用