

卧龙地产集团股份有限公司

600173



2014 年第三季度报告

目 录

| | | |
|----|--------------------|----|
| 一、 | 重要提示..... | 3 |
| 二、 | 公司主要财务数据和股东变化..... | 3 |
| 三、 | 重要事项..... | 5 |
| 四、 | 附录..... | 11 |

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员应当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 公司负责人陈建成、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）汤海燕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、公司主要财务数据和股东变化

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(%) |
|------------------------|-------------------|---------------------|-----------------|
| 总资产 | 4,476,693,577.34 | 3,522,166,780.53 | 27.10 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,514,569,506.51 | 1,464,051,048.52 | 3.45 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 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 | 294,942,082.82 | -61,395,164.85 | 不适用 |
| | 年初至报告期末 (1-9月) | 年初至上年报告期末 (1-9月) | 比上年同期增减 (%) |
| 营业收入 | 760,751,055.72 | 726,059,027.07 | 4.78 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 70,364,447.52 | 70,783,542.71 | -0.59 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 68,872,385.86 | 76,586,175.07 | -10.07 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 4.72 | 4.81 | 降低0.09个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.097 | 0.098 | -1.02 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.097 | 0.098 | -1.02 |

扣除非经常性损益项目和金额

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) |
|--|----------------|---------------------|
| 非流动资产处置损益 | | -40,657.14 |
| 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 | | 3,000.00 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -42,568.20 | 1,675,516.50 |
| 所得税影响额 | -18,099.95 | -141,832.42 |
| 少数股东权益影响额(税后) | 458.17 | -3,965.28 |
| 合计 | -60,209.98 | 1,492,061.66 |

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) | | 46,043 | | | | | |
|------------------------------|---------------|-------------|-----------|---------------------|----------|-------------|---------|
| 前十名股东持股情况 | | | | | | | |
| 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 | 43.32 | 0 | 质押 | 285,000,000 | 境内非国有法人 |
| 叶兰芳 | -719,998 | 8,730,002 | 1.2 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 范一栋 | 0 | 6,694,700 | 0.92 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 卧龙控股集团有限公司 | 0 | 6,634,610 | 0.91 | 0 | 未知 | | 境内非国有法人 |
| 王建乔 | 0 | 6,270,076 | 0.86 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 邱知骁 | 0 | 5,900,000 | 0.81 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 杨藕珍 | 0 | 5,860,000 | 0.81 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 沈俊杰 | 0 | 4,650,000 | 0.64 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 长江证券-建行-长江证券超越理财核心成长集合资产管理计划 | 4,000,500 | 4,000,500 | 0.55 | 0 | 未知 | | 未知 |
| 王萍 | -75,400 | 2,812,800 | 0.39 | 0 | 未知 | | 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 | 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 | | | |
| 叶兰芳 | | 8,730,002 | 人民币普通股 | 8,730,002 | | | |
| 范一栋 | | 6,694,700 | 人民币普通股 | 6,694,700 | | | |

| | | | |
|------------------------------|--|--------|-----------|
| 卧龙控股集团有限公司 | 6,634,610 | 人民币普通股 | 6,634,610 |
| 王建乔 | 6,270,076 | 人民币普通股 | 6,270,076 |
| 邱知骁 | 5,900,000 | 人民币普通股 | 5,900,000 |
| 杨藕珍 | 5,860,000 | 人民币普通股 | 5,860,000 |
| 沈俊杰 | 4,650,000 | 人民币普通股 | 4,650,000 |
| 长江证券-建行-长江证券超越理财核心成长集合资产管理计划 | 4,000,500 | 人民币普通股 | 4,000,500 |
| 王萍 | 2,812,800 | 人民币普通股 | 2,812,800 |
| 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) 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。 | | |

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

公司资产负债项目大幅变动的情况及原因:

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 | 增减变动 | 变动说明 |
|---------|----------------|----------------|----------|-----------------------------|
| 货币资金 | 827,445,662.05 | 272,514,063.58 | 203.63% | 主要系预售房款、借款增加 |
| 应收账款 | 83,895,413.39 | 62,273,015.71 | 34.72% | 主要系银行办理与按揭下放时间差 |
| 预付帐款 | 98,236,229.14 | 51,777,216.29 | 89.73% | 本期末结算工程款比年初增加 |
| 其他应收款 | 130,420,489.38 | 53,500,660.50 | 143.77% | 主要系本期暂付股权回购款 |
| 其他流动资产 | 26,592,429.80 | 1,688,035.76 | 1475.35% | 本期预缴的税费增加 |
| 递延所得税资产 | 11,817,441.86 | 7,875,506.49 | 50.05% | 本期增加可用以后年度税前利润弥补的亏损产生的所得税资产 |
| 应付票据 | | 2,707,637.20 | -100.00% | 承兑汇票支付工程款比年初减少 |
| 应付账款 | 242,624,133.12 | 386,858,718.76 | -37.28% | 支付工程款 |
| 预收款项 | 754,546,606.64 | 154,536,277.43 | 388.27% | 本期预售房款、土地回购首付款增加所致 |
| 应付利息 | 13,447,172.66 | 5,754,778.74 | 133.67% | 本期增加借款,相应利息增加 |
| 长期借款 | 536,200,000.00 | 267,100,000.00 | 100.75% | 本期增加借款 |
| 应付债券 | 593,000,000.00 | | 100.00% | 本期发行公司债 |
| 长期应付款 | | 400,000,000.00 | -100.00% | 归还诺亚资金 |

公司利润表项目大幅度变动的情况及原因

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 增减变动 | 变动说明 |
|-------|---------------|---------------|----------|---------------------|
| 销售费用 | 26,964,071.43 | 17,018,466.02 | 58.44% | 主要系本期广告费增加 |
| 财务费用 | -459,252.23 | 1,485,636.97 | -130.91% | 本期费用化利息支出减少所致 |
| 投资收益 | 1,423,076.92 | | 100.00% | 成本法核算下长期股权投资现金分红 |
| 营业外收入 | 3,248,875.79 | 642,946.28 | 405.31% | 本期子公司注销 |
| 营业外支出 | 1,611,016.43 | 6,752,597.54 | -76.14% | 主要系捐赠支出、赔偿支出比去年同期减少 |

公司现金流量表项目大幅变动的情况及原因:

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 增减变动 | 变动说明 |
|---------------|----------------|----------------|----------|-----------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 294,942,082.82 | -61,395,164.85 | 580.40% | 主要系预售收入比去年同期增加 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -82,364,822.01 | -907,505.61 | 8975.96% | 主要系支付子公司少数股东股权款 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 377,844,921.04 | 183,843,652.02 | 105.53% | 主要系本期借款增加 |

3.2 项目概括一览表

单位：平方米

| 序号 | 项目 | 位置 | 项目总投资(万元) | 权益% | 占地面积 | 规划建筑面积 | 未结转面积 | 2014年1-9月结转面积 | 累计结转面积 | 2014年1-9月销售面积 | 累计销售面积 |
|----|-------|------------|--------------|-----|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| 1 | 天香华庭 | 浙江省绍兴市上虞区 | 200,000.00 | 100 | 430,061.00 | 424,225.00 | 98,116.52 | 22,252.91 | 326,108.48 | 12,590.72 | 327,690.50 |
| 2 | 绍兴卧龙 | 浙江省绍兴市 | 104,897.00 | 100 | 139,212.00 | 310,385.02 | 22,598.75 | 3,080.74 | 287,786.27 | 3,280.99 | 287,986.52 |
| 3 | 清远五洲 | 广东省清远市 | 317,484.00 | 100 | 617,983.00 | 1,373,100.00 | 1,201,173.29 | 13,727.57 | 171,926.71 | 24,140.78 | 186,639.14 |
| 4 | 天香西园 | 浙江省绍兴市上虞区 | 45,000.00 | 100 | 55,403.00 | 130,095.00 | 0.00 | 4,206.58 | 130,095.00 | 4206.58 | 130,095.00 |
| 5 | 标准厂房 | 浙江省绍兴市上虞区 | 3,500.00 | 100 | 31,911.00 | 38,372.62 | 2,553.79 | | 35,818.83 | | 35,818.83 |
| 6 | 耀江神马 | 湖北省武汉市东西湖区 | 110,000.00 | 100 | 361,548.00 | 692,850.00 | 363,925.48 | 63,961.38 | 328,924.52 | 52,223.98 | 334,001.07 |
| 7 | 墨水湖置业 | 湖北省武汉市汉阳区 | 280,000.00 | 60* | 154,030.00 | 438,728.00 | 438,728.00 | | | 79,535.63 | 79,535.63 |
| 8 | 青岛嘉原盛 | 山东省青岛市 | 50,000.00 | 100 | 39,734.00 | 39,734.00 | 39,734.00 | | | | |
| 9 | 两湖置业 | 浙江省绍兴市 | 55,000.00 | 100 | 48,605.00 | 77,768.00 | 77,768.00 | | | | |
| 合计 | | | 1,165,881.00 | | 1,878,487.00 | 3,525,257.64 | 2,244,597.83 | 107,229.18 | 1,280,659.81 | 175,978.68 | 1,381,766.69 |

注：2014年9月11日，公司2014年第二次临时股东大会审议通过《关于受让武汉卧龙墨水湖置业有限公司少数股东股权的议案》，公司分别受让上海歌斐鸿卧投资中心（有限合伙）、上海歌斐鸿瀚投资中心（有限合伙）各自持有武汉卧龙墨水湖置业有限公司20%的股权完成后，公司将持有武汉卧龙墨水湖置业有限公司100%的股权，目前工商登记正在办理中。

3.2.1 公司房地产销售情况

| 分类 | 期内开工面积 (万平方米) | 2014年1-9月竣工面积 (万平方米) | 2014年1-9月销售面积 (万平方米) | 2014年1-9月销售金额 (万元) | 2014年1-9月销售单价 (元/平方米) |
|----|---------------|----------------------|----------------------|--------------------|-----------------------|
| 住宅 | - | 6.88 | 15.93 | 120,347.65 | 7,555 |
| 商铺 | - | - | 0.18 | 1,848.4 | 10,269 |
| 其他 | - | 1.4 | 1.48 | 5,043.85 | 3,408 |

3.2.2 公司房地产出租情况

| 分类 | 2014年1-9月出租面积 (万平方米) | 2014年1-9月出租收入 (万元) | 出租率 (%) | 投资性房产年租金占公允价值的比 (%) |
|------|----------------------|--------------------|---------|---------------------|
| B区商铺 | 1 | 87.62 | 100 | 1.92 |
| 沿街商铺 | 0.12 | 56.05 | 3.21 | 0 |

3.3 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) 2013年4月12日,公司第六届董事会第五次会议审议通过关于清算、解散武汉卧龙房地产开发有限公司、嵊州卧龙绿都置业有限公司两个子公司的议案。目前,上述两家子公司均已注销完毕。

(2) 2013年8月23日,公司2013年第三次临时股东大会审议通过关于公司发行公司债券等议案。截止2014年9月25日,公司已发行总额为6亿元人民币的公司债券,发行价格为100元/张,票面利率为9.07%。

(3) 2014年4月28日,公司第六届董事会第十三次会议审议通过关于清算、解散上虞市卧龙天香西园房地产开发有限公司的议案。目前,天香西园注销工作正在办理中。

(4) 报告期内,公司以650万元收购浙江星鹏铜材集团有限公司持有的绍兴卧龙房地产开发有限公司5%的少数股权,已经完成工商登记。

(5) 截止2014年6月19日,王建乔通过上海证券交易所交易系统累计减持公司23,819,639股股份,占公司总股本的3.28%。减持后,王建乔不再是公司持股5%以上的股东。同时,王建乔将持有的公司股份放弃表决权后,王建乔先生与公司控股股东浙江卧龙置业投资有限公司之间已经不存在一致行动人关系。

(6) 2014年9月11日,公司2014年第二次临时股东大会审议通过《关于政府收储全资子公司部分国有土地使用权的议案》,目前,全资子公司耀江神马实业(武汉)有限公司与武汉市土地整理储备中心园林建设分中心已经签署相关补偿协议,耀江神马实业(武汉)有限公司已收到土地补偿款2.192亿元。

(7) 2014年9月11日,公司2014年第二次临时股东大会审议通过《关于受让武汉卧龙墨水湖置业有限公司少数股东股权的议案》,目前工商登记正在办理中。

(8) 截至 2014 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 285,000,000 股股份, 占公司总股本的 39.30%。

3.4 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

| 承诺背景 | 承诺类型 | 承诺方 | 承诺内容 | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 |
|--------------|--------|--------------|---|---------|---------|----------|
| 与重大资产重组相关的承诺 | 解决同业竞争 | 陈建成 | 保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务; 亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业; 保证不利用股东地位损害上市公司及其它股东的正当权益。保证本人实际控制的公司(卧龙地产及其下属子公司除外)亦遵守上述承诺, 本人将促使相对控股的公司遵守上述承诺。 | 长期 | 否 | 是 |
| | 解决同业竞争 | 浙江卧龙置业投资有限公司 | 保证现在和将来不经营与卧龙地产及其控股子公司相同的业务; 亦不间接经营、参与投资与卧龙地产及其控股子公司业务有竞争或可能有竞争的企业; 保证不利用股东地位损害卧龙地产及其它股东的正当权益。保证本公司全资拥有或拥有 50%股权以上子公司(卧龙地产及其下属子公司除外)亦遵守上述承诺, 本公司将促使相对控股的下属子公司遵守上述承诺。 | 长期 | 否 | 是 |
| | 解决关联交易 | 浙江卧龙置业投资有限公司 | 1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易; 对于无法避免的关联交易, 将按照“等价有偿、平等互利”的原则, 依法与卧龙地产签订关联交易合同, 参照市场通行的标准, 公允确定关联交易的价格; 2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务, 遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务; 3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。 | 长期 | 否 | 是 |
| | 解决关联交易 | 卧龙控股集团有限公司 | 1、将采取措施尽量避免与卧龙地产发生持续性的关联交易; 对于无法避免的关联交易, 将按照“等价有偿、平等互利”的原则, 依法与卧龙地产签订关联交易合同, 参照市场通行的标准, 公允确定关联交易的价格; 2、严格按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务, 遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务; 3、保证不通过关联交易损害卧龙地产或卧龙地产其他股东的合法权益。 | 长期 | 否 | 是 |

3.5 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

3.6 执行新会计准则对合并财务报表的影响

公司执行修订后的《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》, 仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响, 对本公司 2013 年度经营成果和现金

流量未产生影响。在关于职工薪酬、财务报表列报、合并财务报表、公允价值计量、合营安排及与在其他主体中权益的相关业务及事项方面，自 2014 年 7 月 1 日起按上述准则的规定进行核算与披露。由于新准则的实施而进行的会计政策变更不会对公司 2013 年度及本期经营成果、现金流量金额产生影响，也无需进行追溯调整。

3.6.1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

| 被投资单位 | 交易基本信息 | 2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-) | 2013年12月31日 | | |
|--------------------|-----------------|---------------------------|-----------------|----------------|------------------|
| | | | 长期股权投资 (+/-) | 可供出售金融资产 (+/-) | 归属于母公司股东权益 (+/-) |
| 浙江龙信股权投资合伙企业(有限合伙) | 公司持有其 11.11%的股权 | 0 | -35,000,000.00 | 35,000,000.00 | 0 |
| 昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙) | 公司持有其 6%的股权 | 0 | -10,000,000.00 | 10,000,000.00 | 0 |
| 上海歌斐鸿瀚投资中心(有限合伙) | 公司持有其 19.78%的股权 | 0 | -50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 0 |
| 上海歌斐鸿卧投资中心(有限合伙) | 公司持有其 18.74%的股权 | 0 | -50,000,000.00 | 50,000,000.00 | 0 |
| 合计 | - | 0 | -145,000,000.00 | 145,000,000.00 | 0 |

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据新会计准则要求，公司变更了对部分被投资单位的核算方式，由长期股权投资成本法核算变更为按可供出售金融资产核算，并按要求追溯调整期初数。涉及金额 1.45 亿元，从“长期股权投资”科目转出计入“可供出售金融资产”科目，其中浙江龙信股权投资合伙企业(有限合伙)3,500 万元(公司持有其 11.11%股权)、昆山歌斐鸿乾股权投资中心(有限合伙)1,000 万元(公司持有其 6%股权)、上海歌斐鸿瀚投资中心(有限合伙)5,000 万元(公司持有其 19.78%股权)、上海歌斐鸿卧投资中心(有限合伙)5,000 万元(公司持有其 18.74%股权)。

| | |
|-------|------------------|
| 公司名称 | 卧龙地产集团股份有限公司 |
| 法定代表人 | 陈建成 |
| 日期 | 2014 年 10 月 21 日 |

四、 附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2014 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 |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动资产: | | |
| 货币资金 | 827,445,662.05 | 272,514,063.58 |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 83,895,413.39 | 62,273,015.71 |
| 预付款项 | 98,236,229.14 | 51,777,216.29 |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 130,370,489.38 | 53,500,660.50 |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 3,039,509,212.79 | 2,804,471,692.45 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | 26,592,429.80 | 1,688,035.76 |
| 流动资产合计 | 4,206,049,436.55 | 3,246,224,684.29 |
| 非流动资产: | | |
| 发放委托贷款及垫款 | | |
| 可供出售金融资产 | 145,000,000.00 | 145,000,000.00 |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | | |
| 投资性房地产 | 45,572,159.26 | 45,572,159.26 |
| 固定资产 | 14,847,773.36 | 16,077,380.82 |
| 在建工程 | | |
| 工程物资 | | |
| 固定资产清理 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 无形资产 | 326,000.00 | 326,000.00 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | 51,073,206.27 | 59,141,003.27 |
| 长期待摊费用 | 2,007,560.04 | 1,950,046.40 |
| 递延所得税资产 | 11,817,441.86 | 7,875,506.49 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 270,644,140.79 | 275,942,096.24 |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| 资产总计 | 4,476,693,577.34 | 3,522,166,780.53 |
| 流动负债: | | |
| 短期借款 | | |
| 交易性金融负债 | | |
| 应付票据 | | 2,707,637.20 |
| 应付账款 | 242,624,133.12 | 386,858,718.76 |
| 预收款项 | 754,546,606.64 | 154,536,277.43 |
| 应付职工薪酬 | 721,916.43 | 596,395.36 |
| 应交税费 | 83,239,803.54 | 85,620,569.42 |
| 应付利息 | 13,447,172.66 | 5,754,778.74 |
| 应付股利 | 32,000.00 | 29,300.00 |
| 其他应付款 | 81,102,455.10 | 92,899,331.55 |
| 一年内到期的非流动负债 | 460,000,000.00 | 440,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 1,635,714,087.49 | 1,169,003,008.46 |
| 非流动负债: | | |
| 长期借款 | 536,200,000.00 | 267,100,000.00 |
| 应付债券 | 593,000,000.00 | |
| 长期应付款 | | 400,000,000.00 |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延所得税负债 | 105,838,684.16 | 117,051,866.35 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 1,235,038,684.16 | 784,151,866.35 |
| 负债合计 | 2,870,752,771.65 | 1,953,154,874.81 |
| 所有者权益(或股东权益): | | |
| 实收资本(或股本) | 725,147,460.00 | 725,147,460.00 |
| 资本公积 | 79,900,206.64 | 77,991,772.37 |
| 减:库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 119,934,391.95 | 119,934,391.95 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 589,587,447.92 | 540,977,424.20 |
| 外币报表折算差额 | | |
| 归属于母公司所有者权益 | 1,514,569,506.51 | 1,464,051,048.52 |
| 少数股东权益 | 91,371,299.18 | 104,960,857.20 |
| 所有者权益合计 | 1,605,940,805.69 | 1,569,011,905.72 |
| 负债和所有者权益总计 | 4,476,693,577.34 | 3,522,166,780.53 |

法定代表人: 陈建成

主管会计工作负责人: 马亚军 会计机构负责人: 汤海燕

母公司资产负债表

2014 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 |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动资产: | | |
| 货币资金 | 4,098,087.91 | 11,830,477.22 |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | | 2,570,760.00 |
| 预付款项 | | 46,524.00 |
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 707,800,123.68 | 181,170,253.89 |
| 存货 | 535,187.09 | 535,187.09 |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 712,433,398.68 | 196,153,202.20 |
| 非流动资产: | | |
| 可供出售金融资产 | 145,000,000.00 | 145,000,000.00 |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 2,002,573,869.46 | 2,278,767,736.02 |
| 投资性房地产 | 2,316,359.26 | 2,316,359.26 |
| 固定资产 | 5,872,855.33 | 2,159,719.27 |
| 在建工程 | | |
| 工程物资 | | |
| 固定资产清理 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 无形资产 | 326,000.00 | 326,000.00 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 288,000.00 | 504,000.00 |
| 递延所得税资产 | 85,139.91 | 310,139.91 |
| 其他非流动资产 | 595,200,000.00 | |
| 非流动资产合计 | 2,751,662,223.96 | 2,429,383,954.46 |
| 资产总计 | 3,464,095,622.64 | 2,625,537,156.66 |
| 流动负债: | | |
| 短期借款 | | |
| 交易性金融负债 | | |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | | |
| 预收款项 | | |
| 应付职工薪酬 | | |
| 应交税费 | 2,292,134.35 | 1,526,646.16 |
| 应付利息 | | |
| 应付股利 | 32,000.00 | 29,300.00 |
| 其他应付款 | 986,678,542.52 | 768,278,776.21 |
| 一年内到期的非流动负债 | | 70,000,000.00 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 989,002,676.87 | 839,834,722.37 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | | |
| 应付债券 | 593,000,000.00 | |
| 长期应付款 | | |
| 专项应付款 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延所得税负债 | 68,133.09 | 68,133.09 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 593,068,133.09 | 68,133.09 |
| 负债合计 | 1,582,070,809.96 | 839,902,855.46 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 725,147,460.00 | 725,147,460.00 |
| 资本公积 | 459,784,984.15 | 459,784,984.15 |
| 减：库存股 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 119,934,391.95 | 119,934,391.95 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 577,157,976.58 | 480,767,465.10 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 1,882,024,812.68 | 1,785,634,301.20 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 3,464,095,622.64 | 2,625,537,156.66 |

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

合并利润表

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 (7-9月) | 上期金额 (7-9月) | 年初至报告期 期末金额 (1-9月) | 上年年初至报 告期期末金额 (1-9月) |
|-------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|----------------------------|
| 一、营业总收入 | 207,010,880.24 | 267,751,997.64 | 760,751,055.72 | 726,059,027.07 |
| 其中：营业收入 | 207,010,880.24 | 267,751,997.64 | 760,751,055.72 | 726,059,027.07 |
| 二、营业总成本 | 186,980,020.11 | 234,599,905.49 | 655,992,740.83 | 613,228,514.92 |
| 其中：营业成本 | 145,459,208.72 | 176,471,790.62 | 513,741,394.29 | 474,096,431.73 |
| 利息支出 | | | | |
| 营业税金及附加 | 15,787,512.82 | 31,447,365.35 | 63,632,269.70 | 72,619,575.08 |
| 销售费用 | 10,919,476.83 | 6,058,936.00 | 26,964,071.43 | 17,018,466.02 |
| 管理费用 | 14,387,436.56 | 14,382,548.14 | 46,348,288.98 | 42,026,915.44 |
| 财务费用 | -1,129,645.50 | 246,786.97 | -459,252.23 | 1,485,636.97 |
| 资产减值损失 | 1,556,030.68 | 5,992,478.41 | 5,765,968.66 | 5,981,489.68 |
| 加：公允价值变动 收益（损失以“-”号 填列） | | -597,980.13 | | -597,980.13 |
| 投资收益（损失 以“-”号填列） | | | 1,423,076.92 | |
| 其中：对联营企业和合 营企业的投资收益 | | | | |
| 汇兑收益（损失 以“-”号填列） | | | | |
| 三、营业利润（亏损以 “-”号填列） | 20,030,860.13 | 32,554,112.02 | 106,181,391.81 | 112,232,532.02 |
| 加：营业外收入 | 85,098.23 | 390,663.38 | 3,248,875.79 | 642,946.28 |
| 减：营业外支出 | 127,666.43 | 5,601,747.93 | 1,611,016.43 | 6,752,597.54 |
| 其中：非流动资 产处置损失 | | | | |
| 四、利润总额（亏损总 额以“-”号填列） | 19,988,291.93 | 27,343,027.47 | 107,819,251.17 | 106,122,880.76 |
| 减：所得税费用 | 12,461,479.05 | 14,624,968.99 | 42,635,927.40 | 36,740,262.66 |
| 五、净利润（净亏损以 “-”号填列） | 7,526,812.88 | 12,718,058.48 | 65,183,323.77 | 69,382,618.10 |
| 归属于母公司所 有者的净利润 | 9,162,195.77 | 13,350,518.02 | 70,364,447.52 | 70,783,542.71 |
| 少数股东损益 | -1,635,382.89 | -632,459.54 | -5,181,123.75 | -1,400,924.61 |
| 六、每股收益： | | | | |
| （一）基本每股收 益(元/股) | 0.013 | 0.018 | 0.097 | 0.098 |

| | | | | |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| (二) 稀释每股收益(元/股) | 0.013 | 0.018 | 0.097 | 0.098 |
| 七、其他综合收益 | | | | |
| 八、综合收益总额 | 7,526,812.88 | 12,718,058.48 | 65,183,323.77 | 69,382,618.10 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 9,162,195.77 | 13,350,518.02 | 70,364,447.52 | 70,783,542.71 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -1,635,382.89 | -632,459.54 | -5,181,123.75 | -1,400,924.61 |

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

母公司利润表

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 (7-9月) | 上期金额 (7-9月) | 年初至报告期 期末金额 (1-9月) | 上年年初至报 告期期末金额 (1-9月) |
|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------------|----------------------------|
| 一、营业收入 | | 12,200,000.00 | -35,000.00 | 15,500,000.00 |
| 减：营业成本 | | 6,848,901.87 | | 8,759,494.32 |
| 营业税金及附加 | | 695,400.00 | 100,605.00 | 883,500.00 |
| 销售费用 | | | | |
| 管理费用 | 2,259,852.42 | 2,733,686.07 | 10,296,693.87 | 9,059,751.24 |
| 财务费用 | -16,175.89 | 1,451,242.98 | 2,221,692.16 | 5,242,150.32 |
| 资产减值损失 | | | -900,000.00 | |
| 加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列) | | | | -597,980.13 |
| 投资收益(损失以 “-”号填列) | -103,014,291.06 | 280,000,000.00 | 130,076,530.72 | 280,000,000.00 |
| 其中：对联营企业和合 营企业的投资收益 | | | | |
| 二、营业利润(亏损以 “-”号填列) | -105,257,967.59 | 280,470,769.08 | 118,322,539.69 | 270,957,123.99 |
| 加：营业外收入 | 48,895.29 | 17,268.48 | 48,895.29 | 17,268.48 |
| 减：营业外支出 | 1,499.70 | | 1,499.70 | |
| 其中：非流动资产处置 损失 | | | | |
| 三、利润总额(亏损总 额以“-”号填列) | -105,210,572.00 | 280,488,037.56 | 118,369,935.28 | 270,974,392.47 |
| 减：所得税费用 | | | 225,000.00 | -149,495.03 |
| 四、净利润(净亏损以 “-”号填列) | -105,210,572.00 | 280,488,037.56 | 118,144,935.28 | 271,123,887.50 |
| 五、每股收益： | | | | |
| (一)基本每股收 益(元/股) | -0.145 | 0.387 | 0.163 | 0.374 |
| (二)稀释每股收 益(元/股) | -0.145 | 0.387 | 0.163 | 0.374 |
| 六、其他综合收益 | | | | |
| 七、综合收益总额 | -105,210,572.00 | 280,488,037.56 | 118,144,935.28 | 271,123,887.50 |

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

合并现金流量表

2014 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 | 年初至报告期末金额 (1-9月) | 上年年初至报告期末金 额(1-9月) |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 1,351,497,220.25 | 746,034,644.89 |
| 收到的税费返还 | 284,511.29 | 2,126,442.87 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 55,381,343.38 | 60,005,770.74 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,407,163,074.92 | 808,166,858.50 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 830,815,111.20 | 630,492,757.37 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 29,159,918.98 | 25,741,501.70 |
| 支付的各项税费 | 159,344,950.49 | 90,580,580.12 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 92,901,011.43 | 122,747,184.16 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,112,220,992.10 | 869,562,023.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 294,942,082.82 | -61,395,164.85 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | 1,423,076.92 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额 | 387,789.57 | |
| 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 | 1,810,866.49 | |
| 购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金 | 1,675,688.50 | 907,505.61 |
| 投资支付的现金 | 82,500,000.00 | |
| 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 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 84,175,688.50 | 907,505.61 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -82,364,822.01 | -907,505.61 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 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 | 1,293,250,000.00 | 499,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金 | | |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 52,124,773.77 | |

| | | |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 筹资活动现金流入小计 | 1,345,374,773.77 | 499,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金 | 810,400,000.00 | 208,250,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 138,926,025.51 | 94,572,828.89 |
| 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 | 18,203,827.22 | 12,333,519.09 |
| 筹资活动现金流出小计 | 967,529,852.73 | 315,156,347.98 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 377,844,921.04 | 183,843,652.02 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 590,422,181.85 | 121,540,981.56 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 218,319,652.98 | 472,736,651.54 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 808,741,834.83 | 594,277,633.10 |

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

母公司现金流量表

2014 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 | 年初至报告期末金额 (1-9月) | 上年年初至报告期末金 额 (1-9月) |
|-------------------------------|---------------------|---------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 3,415,000.00 | 13,850,000.00 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 773,536,339.89 | 229,488,205.86 |
| 经营活动现金流入小计 | 776,951,339.89 | 243,338,205.86 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 80,000.00 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 9,943,966.16 | 8,275,767.65 |
| 支付的各项税费 | 2,171,057.41 | 3,468,702.45 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 597,242,091.52 | 135,231,285.29 |
| 经营活动现金流出小计 | 609,357,115.09 | 147,055,755.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 167,594,224.80 | 96,282,450.47 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | | |
| 取得投资收益收到的现金 | 2,130,988.71 | 35,469,382.19 |
| 处置固定资产、无形资产和其他 长期资产收回的现金净额 | | |
| 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 | 2,130,988.71 | 35,469,382.19 |
| 购建固定资产、无形资产和其他 长期资产支付的现金 | 15,500.00 | 28,450.00 |
| 投资支付的现金 | 82,500,000.00 | 10,000,000.00 |
| 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 | 595,200,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 677,715,500.00 | 10,028,450.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -675,584,511.29 | 25,440,932.19 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 593,750,000.00 | |
| 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 | 593,750,000.00 | |
| 偿还债务支付的现金 | 70,000,000.00 | 30,000,000.00 |

| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 23,492,102.82 | 40,757,181.11 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | | |
| 筹资活动现金流出小计 | 93,492,102.82 | 70,757,181.11 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 500,257,897.18 | -70,757,181.11 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -7,732,389.31 | 50,966,201.55 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 11,830,477.22 | 9,525,068.47 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 4,098,087.91 | 60,491,270.02 |

法定代表人：陈建成

主管会计工作负责人：马亚军 会计机构负责人：汤海燕

4.2 审计报告

若季度报告经过注册会计师审计，则附录应披露审计报告正文。

适用 不适用
