

公司代码：600173
债券代码：122327

公司简称：卧龙地产
债券简称：13 卧龙债

卧龙地产集团股份有限公司 2019 年第一季度报告

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 本公司第一季度报告未经审计。

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(%)
总资产	6,515,583,887.49	6,113,623,913.43	6.57
归属于上市公司股东的净资产	2,470,265,021.61	2,318,457,969.39	6.55
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	403,440,780.73	118,637,829.69	240.06
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	504,527,919.53	1,036,930,697.39	-51.34
归属于上市公司股东的净利润	151,087,195.36	120,877,448.67	24.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	150,849,008.79	120,177,702.13	25.52
加权平均净资产收益率(%)	6.31	6.10	增加0.21个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2153	0.1665	29.31
稀释每股收益(元/股)	0.2153	0.1665	29.31

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	说明
非流动资产处置损益		
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
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		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	318,600.78	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	-302.23	
所得税影响额	-80,111.98	
合计	238,186.57	

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）	28,129					
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	236,000,000	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
刘卫凯	8,476,838	1.21	0	未知	0	未知
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	1.17	0	未知	0	境内非国有法人
王杰	7,849,000	1.12	0	未知	0	未知
朱伟	7,586,697	1.08	0	未知	0	未知
叶兰芳	5,631,512	0.80	0	未知	0	未知

范一栋	5,494,700	0.78	0	未知	0	未知
任宝根	5,439,842	0.78	0	未知	0	未知
杨藕珍	4,253,000	0.61	0	未知	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			
陈金海	8,800,019	人民币普通股	8,800,019			
刘卫凯	8,476,838	人民币普通股	8,476,838			
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	人民币普通股	8,184,610			
王杰	7,849,000	人民币普通股	7,849,000			
朱伟	7,586,697	人民币普通股	7,586,697			
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			
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。					

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
货币资金	1,948,202,392.95	1,523,063,021.14	27.91%	主要是房产回款增加
预付款项	19,627,558.14	13,111,216.60	49.70%	主要是预付电力工程款增加
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	18,853,951.84		不适用	公司实施新金融工具会计准则影响所致
应付职工薪酬	3,717,518.64	7,992,201.20	-53.49%	支付工资

(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	上期金额	变动比率	变动说明
营业收入	504,527,919.53	1,036,930,697.39	-51.34%	主要是房产可结转收入比去年同期减少及广州君海网络科技有限公司（以下简称“君海网络”）不并入公司合并范围
营业成本	209,982,000.61	732,284,873.97	-71.33%	主要是房产可结转成本比去年同期减少及君海网络不并入公司合并范围
管理费用	10,447,560.45	19,762,887.85	-47.14%	主要是君海网络不并入公司合并范围，管理费用减少
研发费用		9,128,758.78	-100.00%	主要是君海网络不并入公司合并范围，研发费用减少
财务费用	-3,113,609.66	-6,213,798.69	不适用	主要是公司债利息费用化
资产减值损失	1,242,653.69	3,441,273.64	-63.89%	主要是君海网络不并入公司合并范围，计提资产减值损失减少
投资收益	22,576,033.24	650,910.78	3368.38%	主要是公司对君海网络采用权益法核算
其他收益		1,497,548.60	-100%	主要是君海网络不并入公司合并范围，其他收益减少
营业外收入	321,357.87	52,339.31	513.99%	主要是非经营性收入增加
营业外支出	2,757.09	18,760.77	-85.30%	主要是非经营性支出减少

(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	403,440,780.73	118,637,829.69	240.06%	主要是房产回款增加
投资活动产生的现金流量净额	23,558,208.48	-209,263,111.44	不适用	主要是去年同期购理财产品
筹资活动产生的现金流量净额	-1,859,617.40	5,845,284.03	-131.81%	主要是去年同期收到限制性股票认缴款

公司房地产销售情况：

2019年一季度，公司无新增土地面积、开工面积与竣工面积；公司房地产项目签约销售面积为7.74万平方米，同比增加88.78%；公司房地产项目签约销售金额为90,824.95万元，同比增加191.76%。

公司房地产出租情况：

(1) 本报告期内，公司无新增房地产出租。

(2) 截止2019年3月31日，清远B区商铺出租面积9,970.87平方米，出租率100%，一季度出租收入36.04万元；清远A区商铺出租面积5,073.97平方米，出租率96.60%，一季度出租收入11.20万元；天香华庭沿街商铺出租面积1739.42平方米，出租率19.86%，一季度出租收入3.90万元。

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、关于“13卧龙债”的说明

报告期内，公司于2019年1月8日召开的第八届董事会第五次会议审议通过了《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》等议案，因本次限制性股票回购注销将减少公司注册资本，根据《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及《卧龙地产集团股份有限公司2013年公开发行公司债券之受托管理协议》的相关规定，本期债券受托管理人浙商证券股份有限公司召集召开卧龙地产2019年第一次“13卧龙债”债券持有人会议。

本次会议原定于2019年1月30日召开，因拟出席本次会议的债券持有人所代表的债券张数占本期未偿还债券张数总额的比例未达到二分之一以上，本次会议召集人决定将本次会议延期至2019年2月14日召开。2019年2月14日，公司在浙江省绍兴市上虞区人民西路1801号公司办公楼会议室召开了2019年第一次“13卧龙债”债券持有人会议，审议《关于卧龙地产集团股份有限公司回购注销部分已授予未解锁限制性股票减少注册资本相关事项的议案》，该议案未形成有效决议。

2、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。

截至2019年1月25日回购期满，公司通过集中竞价方式累计回购股份数量为26,069,216股，占公司回购股份注销前总股本的比例为3.58%，成交的最高价为4.43元/股，成交的最低价为3.69元/股，支付的总金额为109,996,490.76元（不含手续费等交易费用），本次回购股份方案实施完毕，公司于2019年1月29日在中国证券登记结算有限责任公司注销所回购股份，并注销回购专用证券账户。

3、关于“公司2018年股票期权与限制性股票激励计划”的进展说明

2019年1月8日，公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于回购注销部分已授予未解锁限制性股票的议案》等议案，同意回购注销夏钢峰、陈金海与葛坤洪三位激励对象合计已获授未解锁的51万股限制性股票，该部分股份于2019年3月29日注销。

2019年1月28日，公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于公司2018年股票期权与限制性股票激励计划预留股票期权授予的议案》。

2019年2月26日，公司本次激励计划预留股票期权的授予在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成相关登记手续。

4、截止2019年3月31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236,000,000股，占公司总股本的33.66%。

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	2019年4月25日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年3月31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3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	1,948,202,392.95	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		
应收票据及应收账款	18,186,009.05	17,853,293.07
其中: 应收票据		
应收账款	18,186,009.05	17,853,293.07
预付款项	19,627,558.14	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	44,989,195.72	50,099,447.32
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,298,098,516.58	3,343,264,466.34
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	172,711,358.73	151,731,935.89
流动资产合计	5,501,815,031.17	5,099,123,380.36
非流动资产:		
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	926,029,469.45	927,953,436.21
其他权益工具投资	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	7,778,890.77	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	3,108,825.22	3,127,691.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	734,522.74	
递延所得税资产	12,417,496.30	11,857,999.69
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,013,768,856.32	1,014,500,533.07
资产总计	6,515,583,887.49	6,113,623,913.43
流动负债：		
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		
应付票据及应付账款	546,242,450.67	666,987,590.71
预收款项	2,479,418,995.48	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	3,717,518.64	7,992,201.20
应交税费	550,206,680.63	461,971,633.53
其他应付款	58,080,891.43	53,191,896.55
其中：应付利息	19,032,281.74	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		

合同负债		
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	3,637,666,536.85	3,387,650,564.52
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	393,037,214.32	392,624,157.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	13,710,409.49	13,745,817.77
其他非流动负债		
非流动负债合计	406,747,623.81	406,369,975.10
负债合计	4,044,414,160.66	3,794,020,539.62
所有者权益（或股东权益）：		
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		24,265,826.73
减：库存股	6,528,000.00	118,156,490.76
其他综合收益		
盈余公积	178,572,073.67	238,635,664.84
一般风险准备		
未分配利润	1,597,102,703.94	1,446,015,508.58
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,470,265,021.61	2,318,457,969.39
少数股东权益	904,705.22	1,145,404.42
所有者权益（或股东权益）合计	2,471,169,726.83	2,319,603,373.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,515,583,887.49	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3月31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3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	445,594,717.15	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	1,065,232,512.29	1,140,274,581.09
其中: 应收利息	1,078,624.55	1,029,747.33
应收股利		
存货	2,695,884.00	2,695,884.00
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	326,703.11	310,286.73
流动资产合计	1,513,849,816.55	1,419,055,892.45
非流动资产:		
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	2,236,051,614.13	2,237,975,580.89
其他权益工具投资	18,853,951.84	
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,264,531.76	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	2,646,931,959.81	2,648,871,204.08
资产总计	4,160,781,776.36	4,067,927,096.53
流动负债：		
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		
应付票据及应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,371,749.41	2,967,873.95
应交税费	58,030.47	277,908.23
其他应付款	1,071,219,354.22	997,599,720.07
其中：应付利息	19,032,281.74	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	1,072,649,134.10	1,000,845,502.25
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	393,037,214.32	392,624,157.33
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
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	393,037,214.32	392,624,157.33

负债合计	1,465,686,348.42	1,393,469,659.58
所有者权益（或股东权益）：		
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	383,849,045.31	468,178,463.21
减：库存股	6,528,000.00	118,156,490.76
其他综合收益		
盈余公积	242,031,711.68	242,031,711.68
未分配利润	1,374,624,426.95	1,354,706,292.82
所有者权益（或股东权益）合计	2,695,095,427.94	2,674,457,436.95
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,160,781,776.36	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—3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年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	504,527,919.53	1,036,930,697.39
其中：营业收入	504,527,919.53	1,036,930,697.39
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	332,896,180.19	858,746,484.30
其中：营业成本	209,982,000.61	732,284,873.97
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额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	99,095,931.10	81,046,225.01
销售费用	15,241,644.00	19,296,263.74
管理费用	10,447,560.45	19,762,887.85
研发费用		9,128,758.78
财务费用	-3,113,609.66	-6,213,798.69
其中：利息费用	4,895,916.71	492,669.76
利息收入	8,132,506.40	6,892,058.37
资产减值损失	1,242,653.69	3,441,273.64
信用减值损失		
加：其他收益		1,497,548.60
投资收益（损失以“-”号填列）	22,576,033.24	650,910.78
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）		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	194,207,772.58	180,332,672.47
加：营业外收入	321,357.87	52,339.31
减：营业外支出	2,757.09	18,760.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	194,526,373.36	180,366,251.01
减：所得税费用	43,679,877.20	40,783,667.95

五、净利润（净亏损以“-”号填列）	150,846,496.16	139,582,583.06
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	150,846,496.16	139,582,583.06
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）	151,087,195.36	120,877,448.67
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-240,699.20	18,705,134.39
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	150,846,496.16	139,582,583.06
归属于母公司所有者的综合收益总额	151,087,195.36	120,877,448.67
归属于少数股东的综合收益总额	-240,699.20	18,705,134.39
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.2153	0.1665
（二）稀释每股收益(元/股)	0.2153	0.1665

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—3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年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	2,097.00	
销售费用		
管理费用	3,364,720.79	4,564,808.94
研发费用		
财务费用	8,165,068.62	13,894,250.68
其中：利息费用	9,370,953.97	13,981,350.15
利息收入	1,212,103.83	92,074.06
资产减值损失		
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	31,450,020.54	13,500,730.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	19,918,134.13	-4,958,329.23
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	19,918,134.13	-4,958,329.23
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	19,918,134.13	-4,958,329.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	19,918,134.13	-4,958,329.23
（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	19,918,134.13	-4,958,329.23
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—3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年第一季度	2018年第一季度
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	840,227,015.40	565,703,860.13
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		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	14,350,460.92	26,051,462.45
经营活动现金流入小计	854,577,476.32	591,755,322.58
购买商品、接受劳务支付的现金	304,779,550.23	346,404,076.80
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	11,320,504.26	21,152,807.64
支付的各项税费	112,994,456.71	59,983,095.32
支付其他与经营活动有关的现金	22,042,184.39	45,577,513.13
经营活动现金流出小计	451,136,695.59	473,117,492.89
经营活动产生的现金流量净额	403,440,780.73	118,637,829.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		985,673.08
取得投资收益收到的现金	24,500,000.00	
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	24,500,000.00	985,673.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	941,791.52	6,748,784.52
投资支付的现金		3,500,000.00
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		200,000,000.00
投资活动现金流出小计	941,791.52	210,248,784.52
投资活动产生的现金流量净额	23,558,208.48	-209,263,111.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
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		2,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	255,000.00	14,715.97
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	
筹资活动现金流出小计	1,859,617.40	2,314,715.97
筹资活动产生的现金流量净额	-1,859,617.40	5,845,284.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-131,415.85
五、现金及现金等价物净增加额	425,139,371.81	-84,911,413.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,513,063,021.14	1,870,091,364.77
六、期末现金及现金等价物余额	1,938,202,392.95	1,785,179,951.20

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—3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年第一季度	2018年第一季度
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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	162,262,851.78	564,103,930.25
经营活动现金流入小计	162,262,851.78	564,103,930.25
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	4,654,678.62	4,303,798.72
支付的各项税费	521,802.22	631,832.23
支付其他与经营活动有关的现金	18,730,131.93	539,600,709.52
经营活动现金流出小计	23,906,612.77	544,536,340.47
经营活动产生的现金流量净额	138,356,239.01	19,567,589.78
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		985,673.08
取得投资收益收到的现金	33,325,110.08	13,500,730.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	33,325,110.08	14,486,403.47
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	33,322,954.91	14,483,480.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
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		
筹资活动现金流入小计		8,160,000.00
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	255,000.00	

支付其他与筹资活动有关的现金	1,604,617.40	
筹资活动现金流出小计	1,859,617.40	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,859,617.40	8,160,000.00
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	169,819,576.52	42,211,070.17
加：期初现金及现金等价物余额	275,775,140.63	53,742,857.24
六、期末现金及现金等价物余额	445,594,717.15	95,953,927.41

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 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
流动资产：			
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			
应收票据及应收账款	17,853,293.07	17,853,293.07	
其中：应收票据			
应收账款	17,853,293.07	17,853,293.07	
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	
合同资产			
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	
流动资产合计	5,099,123,380.36	5,099,123,380.36	

非流动资产：			
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	
流动负债：			
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			
应付票据及应付账款	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			
合同负债			
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	
非流动负债：			
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			
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	
所有者权益（或股东权益）：			
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			
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	
归属于母公司所有者权益合计	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
流动资产：			
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	1,140,274,581.09	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	
合同资产			
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	
非流动资产：			
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	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	
流动负债：			
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			
应付票据及应付账款			
预收款项			
合同负债			
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	
非流动负债：			
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			
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	
所有者权益（或股东权益）：			
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			
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。

4.3 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

4.4 审计报告

适用 不适用