

卧龙地产集团股份有限公司

600173



2012 年第一季度报告

目录

§1 重要提示.....	2
§2 公司基本情况	2
§3 重要事项.....	3
§4 附录.....	7

§1重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	陈建成
主管会计工作负责人姓名	严剑民
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	汤海燕

公司负责人陈建成、主管会计工作负责人严剑民及会计机构负责人（会计主管人员）汤海燕声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	2,893,609,291.11	3,180,357,519.53	-9.02
所有者权益（或股东权益）(元)	1,404,188,160.90	1,500,332,749.83	-6.41
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.94	2.07	-6.28
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-86,486,232.12		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.119		不适用
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	21,746,370.43	21,746,370.43	-47.83
基本每股收益（元/股）	0.030	0.030	-47.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.030	0.030	-49.15
稀释每股收益（元/股）	0.030	0.030	-47.37
加权平均净资产收益率（%）	1.52	1.52	减少 1.39 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.51	1.51	减少 1.47 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额:

单位: 元 币种:人民币

项目	金额
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	50,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	92,568.12
所得税影响额	-28,755.17
少数股东权益影响额(税后)	2,594.11
合计	116,407.06

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位: 股

报告期末股东总数(户)		66,051
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
浙江卧龙置业投资有限公司	314,104,357	人民币普通股
王建乔	58,744,315	人民币普通股
中国建设银行—上投摩根中国优势证券投资基金	22,511,128	人民币普通股
卧龙控股集团有限公司	3,264,150	人民币普通股
张超强	3,065,100	人民币普通股
广发证券—工行—广发金管家新型高成长集合资产管理计划	2,235,055	人民币普通股
中海信托股份有限公司—海洋之星 10 号	2,064,821	人民币普通股
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,889,250	人民币普通股
何美雄	1,611,013	人民币普通股
中国建设银行股份有限公司—信诚优胜精选股票型证券投资基金	1,550,284	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

公司资产负债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	365,959,498.50	669,218,546.86	-45.32%	主要系支付清远、青岛两公司少数股东股权转让款
应收账款	18,407,450.60	4,732,201.00	288.98%	主要系银行办理与按揭下放时间差

预付款项	59,277,514.81	125,450,544.32	-52.75%	主要系结算预付龙信投资投资款和地块土地保证金
应收股利		6,403,770.86	-100.00%	收回股利
长期股权投资	35,000,000.00		100.00%	主要系对龙信投资的首次出资款由预付帐款转入。
短期借款	62,400,000.00	140,000,000.00	-55.43%	归还到期借款
预收款项	124,509,670.67	189,038,727.67	-34.14%	本期结转收入
应付利息		1,216,056.11	-100.00%	支付借款利息
长期借款	402,500,000.00	296,250,000.00	35.86%	新增借款
资本公积	99,779,848.83	217,670,808.19	-54.16%	收购子公司少数股东股权，收购价与收购日净资产所享有份额的差，冲减资本公积

公司利润表项目大幅度变动的原因：

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	178,697,074.80	255,967,528.30	-30.19%	本期结转销售面积减少
营业税金及附加	14,820,613.87	25,664,030.35	-42.25%	营业收入减少
销售费用	4,794,545.32	7,120,486.79	-32.67%	广告费、策划费比去年同期减少
财务费用	1,623,980.28	670,121.71	142.34%	主要系本级利息支出增加
资产减值损失	1,330,762.75	750,054.33	77.42%	商誉计提比去年同期增加
营业外支出	157,710.88	564,424.71	-72.06%	非经营性支出减少
所得税费用	11,642,239.39	21,239,399.48	-45.19%	应纳所得税额减少

现金流量表项目大幅度变动的原因：

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	-86,486,232.12	315,163,260.85	-127.44%	主要系去年同期收到退回土地保证金 34540 万元
投资活动产生的现金流量净额	-232,069,708.22	-2,403,904.00	-9553.87%	购买清远、青岛两家公司少数股权
筹资活动产生的现金流量净额	15,296,891.98	261,195,370.29	-94.14%	归还到期借款

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、2011年11月23日，公司第五届董事会第三十八次会议审议通过了《关于公司受让控股子公司青岛嘉原盛置业有限责任公司少数股东股权的议案》，同意本公司以1250万元人民币受让北京奥图天元投资有限公司持有青岛嘉原盛置业有限责任公司25%的股权，转让完成后，公司将持有嘉原盛置业100%的股权。嘉原盛置业于2012年1月27日完成工商变更。

2、2012年1月18日，公司第五届董事会第四十一次会议审议通过了《关于受让控股子公司清远市五洲实业投资有限公司少数股东股权的议案》，同意公司出资233,391,181元人民币受让安信信托持有的清远五洲49.9%的股权。转让完成后，公司将持有清远五洲100%的股权。清远五洲公司于2012年2月9日完成工商变更。

3、2012年1月31日，公司2012年第一次临时股东大会审议通过《关于终止实施<卧龙地产集团股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）>的议案》。鉴于国内房地产市场和证券市场环境发生较大变化，预计业绩不能满足股票期权激励计划的行权条件，同时激励对象同意放弃行权，若继续实施本次期权激励计划，将很难真正达到预期的激励效果，故决定终止目前正在实施的期权激励计划。

4、截至2012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121,700,000股股份，占公司总股本的16.78%。

5、截至报告期，公司2009年公开增发的募集资金已经使用完毕。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

关于避免同业竞争的承诺：

公司控股股东卧龙置业承诺："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。"

公司实际控制人陈建成先生承诺："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。"

报告期内公司实际控制人及控股股东均已履行上述承诺。

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大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

2012 年 4 月 27 日公司召开的 2011 年度股东大会审议通过《公司 2011 年度利润分配及资本公积转增股本的预案》，鉴于目前国家对房地产的宏观调控，金融和房地产政策存在着较大的不确定性，房产销售面临较大压力，同时也为满足公司生产经营需求，保证公司稳定健康发展，本年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

卧龙地产集团股份有限公司

法定代表人:陈建成

2012 年 4 月 27 日

§ 4附录

4.1

合并资产负债表

2012 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	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	365,959,498.50	669,218,546.86
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	18,407,450.60	4,732,201.00
预付款项	59,277,514.81	125,450,544.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		6,403,770.86
其他应收款	113,527,226.69	111,613,399.43
买入返售金融资产		
存货	2,167,653,159.44	2,129,662,436.46
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	14,263,279.28	12,546,895.92
流动资产合计	2,739,088,129.32	3,059,627,794.85
非流动资产:		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	35,000,000.00	
投资性房地产	11,571,805.00	11,571,805.00
固定资产	16,323,262.26	17,148,227.44
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	76,808,714.18	78,139,476.93

长期待摊费用		
递延所得税资产	14,491,380.35	13,544,215.31
其他非流动资产		
非流动资产合计	154,521,161.79	120,729,724.68
资产总计	2,893,609,291.11	3,180,357,519.53
流动负债：		
短期借款	62,400,000.00	140,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	160,831,042.67	213,112,386.37
预收款项	124,509,670.67	189,038,727.67
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,314,515.00	1,690,743.32
应交税费	130,095,447.01	115,540,559.89
应付利息		1,216,056.11
应付股利	24,800.00	24,800.00
其他应付款	78,610,495.54	62,875,337.65
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		
一年内到期的非流动负债	304,600,000.00	307,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	862,385,970.89	1,030,498,611.01
非流动负债：		
长期借款	402,500,000.00	296,250,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	141,498,441.86	142,185,446.11
其他非流动负债		
非流动负债合计	543,998,441.86	438,435,446.11
负债合计	1,406,384,412.75	1,468,934,057.12
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	99,779,848.83	217,670,808.19
减：库存股		

专项储备		
盈余公积	69,491,937.62	69,491,937.62
一般风险准备		
未分配利润	509,768,914.45	488,022,544.02
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,404,188,160.90	1,500,332,749.83
少数股东权益	83,036,717.46	211,090,712.58
所有者权益合计	1,487,224,878.36	1,711,423,462.41
负债和所有者权益总计	2,893,609,291.11	3,180,357,519.53

公司法定代表人: 陈建成 主管会计工作负责人:严剑民 会计机构负责人:汤海燕

母公司资产负债表

2012 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	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	35,372,930.78	37,281,649.01
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	1,620,000.00	1,620,000.00
预付款项		71,000,000.00
应收利息		
应收股利		6,403,770.86
其他应收款	114,008,510.54	121,876,849.08
存货	1,375,187.09	1,375,187.09
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	152,376,628.41	239,557,456.04
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,315,061,486.02	1,984,170,305.02
投资性房地产	11,571,805.00	11,571,805.00
固定资产	2,662,918.07	2,748,437.15
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		
递延所得税资产	95,150.79	95,150.79
其他非流动资产	772,325,020.53	772,325,020.53
非流动资产合计	3,102,042,380.41	2,771,236,718.49
资产总计	3,254,419,008.82	3,010,794,174.53
流动负债:		
短期借款		100,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		

应付账款	121,950.00	121,950.00
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费	5,018,425.24	5,030,261.51
应付利息		
应付股利	24,800.00	24,800.00
其他应付款	1,866,502,318.70	1,527,791,315.67
一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,931,667,493.94	1,692,968,327.18
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	225,440.05	225,440.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	225,440.05	225,440.05
负债合计	1,931,892,933.99	1,693,193,767.23
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	459,918,260.55	459,918,260.55
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	69,491,937.62	69,491,937.62
一般风险准备		
未分配利润	67,968,416.66	63,042,749.13
所有者权益（或股东权益）合计	1,322,526,074.83	1,317,600,407.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,254,419,008.82	3,010,794,174.53

公司法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

4.2

合并利润表

2012 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	本期金额	上期金额
一、营业总收入	178,697,074.80	255,967,528.30
其中：营业收入	178,697,074.80	255,967,528.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	145,504,806.58	196,573,103.27
其中：营业成本	103,508,170.43	136,868,073.28
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		
营业税金及附加	14,820,613.87	25,664,030.35
销售费用	4,794,545.32	7,120,486.79
管理费用	19,426,733.93	25,500,336.81
财务费用	1,623,980.28	670,121.71
资产减值损失	1,330,762.75	750,054.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
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）	33,192,268.22	59,394,425.03
加：营业外收入	300,279.00	392,156.60
减：营业外支出	157,710.88	564,424.71
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,334,836.34	59,222,156.92
减：所得税费用	11,642,239.39	21,239,399.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	21,692,596.95	37,982,757.44
归属于母公司所有者的净利润	21,746,370.43	41,680,734.61
少数股东损益	-53,773.48	-3,697,977.17
六、每股收益：		

（一）基本每股收益	0.030	0.057
（二）稀释每股收益	0.030	0.057
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	21,692,596.95	37,982,757.44
归属于母公司所有者的综合收益总额	21,746,370.43	41,680,734.61
归属于少数股东的综合收益总额	-53,773.48	-3,697,977.17

公司法定代表人: 陈建成 主管会计工作负责人:严剑民 会计机构负责人:汤海燕

母公司利润表

2012 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	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加	660,998.21	653,734.62
销售费用		
管理费用	4,707,504.05	7,362,243.51
财务费用	1,352,290.37	2,361,672.39
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	11,596,460.16	11,469,026.65
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）	4,875,667.53	1,091,376.13
加：营业外收入	50,000.00	50,000.00
减：营业外支出		80,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,925,667.53	1,061,376.13
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,925,667.53	1,061,376.13
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.007	0.001
（二）稀释每股收益	0.007	0.001
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	4,925,667.53	1,061,376.13

公司法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

4.3

合并现金流量表

2012 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	本期金额	上期金额
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	100,865,144.20	208,280,935.29
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		
处置交易性金融资产净增加额		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	12,210,701.69	355,951,481.29
经营活动现金流入小计	113,075,845.89	564,232,416.58
购买商品、接受劳务支付的现金	144,244,059.00	146,135,016.12
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	12,745,698.13	13,563,174.21
支付的各项税费	16,645,653.83	56,464,108.09
支付其他与经营活动有关的现金	25,926,667.05	32,906,857.31
经营活动现金流出小计	199,562,078.01	249,069,155.73
经营活动产生的现金流量净额	-86,486,232.12	315,163,260.85
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	6,403,770.86	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,151.10	
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	6,407,921.96	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	86,449.18	2,403,904.00

投资支付的现金	238,391,181.00	
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	238,477,630.18	2,403,904.00
投资活动产生的现金流量净额	-232,069,708.22	-2,403,904.00
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	140,000,000.00	275,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	140,000,000.00	275,000,000.00
偿还债务支付的现金	113,750,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,953,108.02	13,804,629.71
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		
筹资活动现金流出小计	124,703,108.02	13,804,629.71
筹资活动产生的现金流量净额	15,296,891.98	261,195,370.29
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	-303,259,048.36	573,954,727.14
加：期初现金及现金等价物余额	669,218,546.86	896,501,357.42
六、期末现金及现金等价物余额	365,959,498.50	1,470,456,084.56

公司法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕

母公司现金流量表

2012 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	本期金额	上期金额
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	416,080,439.76	349,453,332.35
经营活动现金流入小计	416,080,439.76	349,453,332.35
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	3,581,752.19	3,776,008.90
支付的各项税费	1,142,993.25	1,327,763.01
支付其他与经营活动有关的现金	41,455,538.71	186,961,735.57
经营活动现金流出小计	46,180,284.15	192,065,507.48
经营活动产生的现金流量净额	369,900,155.61	157,387,824.87
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	6,403,770.86	
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	6,403,770.86	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,409.18	25,500.00
投资支付的现金	288,391,181.00	
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		
投资活动现金流出小计	288,399,590.18	25,500.00
投资活动产生的现金流量净额	-281,995,819.32	-25,500.00
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		275,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	11,596,460.16	11,469,026.65
筹资活动现金流入小计	11,596,460.16	286,469,026.65
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,409,514.68	2,608,846.78
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	101,409,514.68	2,608,846.78
筹资活动产生的现金流量净额	-89,813,054.52	283,860,179.87

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	-1,908,718.23	441,222,504.74
加：期初现金及现金等价物余额	37,281,649.01	47,293,648.45
六、期末现金及现金等价物余额	35,372,930.78	488,516,153.19

公司法定代表人：陈建成 主管会计工作负责人：严剑民 会计机构负责人：汤海燕