

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

## 2020 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(%)
总资产	8,140,022,473.43	7,692,091,131.54	5.82
归属于上市公司股东的净资产	2,864,621,013.20	2,762,208,257.52	3.71
	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	179,057,358.71	1,787,737,567.76	-89.98
	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	947,685,872.00	1,256,238,559.63	-24.56
归属于上市公司股东的净利润	204,884,322.51	326,876,593.75	-37.32
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	203,616,907.59	326,230,939.65	-37.59
加权平均净资产收益率(%)	7.24	13.29	减少 6.05 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.2927	0.4605	-36.44
稀释每股收益(元/股)	0.2924	0.4603	-36.48

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
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	63,173.05	105,501.22	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-52,419.14	1,327,496.46	

少数股东权益影响额（税后）	-846.05	-6,050.72	
所得税影响额	-7,916.55	-159,532.04	
合计	1,991.31	1,267,414.92	

## 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）		21,206				
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	79,518,358	11.34	0	无	0	境内非国有法人
王杰	11,590,300	1.65	0	无	0	未知
应丹丹	9,273,300	1.32	0	无	0	未知
陈金海	8,248,519	1.18	0	质押	7,965,000	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
朱伟	7,585,697	1.08	0	无	0	未知
刘卫凯	6,433,900	0.92	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
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	79,518,358	人民币普通股	79,518,358			
王杰	11,590,300	人民币普通股	11,590,300			
应丹丹	9,273,300	人民币普通股	9,273,300			
陈金海	8,248,519	人民币普通股	8,248,519			
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	人民币普通股	8,184,610			
朱伟	7,585,697	人民币普通股	7,585,697			
刘卫凯	6,433,900	人民币普通股	6,433,900			
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			

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	本报告期末	上年度末	变动比率 (%)	变动说明
预付款项	22,683,487.12	6,572,063.79	245.15	主要是预付电力工程款和水工程款增加
其他应收款	160,081,996.19	228,631,941.73	-29.98	主要是收回土地竞拍保证金
其他流动资产	358,719,354.54	257,687,184.00	39.21	主要是房产回款增加预缴税款增加
递延所得税资产	23,237,788.26	11,231,981.96	106.89	主要是未实现内部交易确认的递延所得税资产
预收款项	0	3,551,624,044.78	-100.00	公司实施新收入会计准则后的列表项目重分类
合同负债	4,089,001,353.33	0	不适用	公司实施新收入会计准则后的列表项目重分类
应付职工薪酬	7,026,211.06	11,859,092.85	-40.75	支付工资
其他应付款	72,545,095.02	34,396,898.19	110.91	主要是保证金增加

#### (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
税金及附加	50,613,633.04	179,743,845.69	-71.84	主要是收入减少
销售费用	36,229,104.54	56,780,533.05	-36.19	主要是广告费和代理费减少
财务费用	-43,195,769.97	-24,814,068.99	不适用	主要是上年同期数含公司债利息支出

投资收益	-31,924,777.29	81,534,841.06	-139.15	主要是君海网络出现亏损
信用减值损失	-234,321.86	-1,125,543.30	不适用	主要是本期转回计提的坏账准备
营业外收入	1,489,181.65	2,241,267.80	-33.56	主要是非经营性收入减少
营业外支出	161,685.19	1,416,056.33	-88.58	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	179,057,358.71	1,787,737,567.76	-89.98	主要是房产销售回款减少
筹资活动产生的现金流量净额	-105,192,503.89	-501,581,951.28	不适用	主要是上期兑付“13卧龙债”

**公司房地产销售情况：**

2020年7-9月份，公司新增土地面积3.66万m<sup>2</sup>，同比增加100%；无新开工面积，公司竣工面积为6.70万m<sup>2</sup>，同比减少12.87%。公司房地产项目签约销售面积为6.31万m<sup>2</sup>，同比增加66.93%；公司房地产项目签约销售金额为8.60亿元，同比增加53.30%。

2020年1-9月份，公司新增土地面积3.66万m<sup>2</sup>，同比增加100%；新开工面积39.85万m<sup>2</sup>，同比增加100%；公司竣工面积为6.70万m<sup>2</sup>，同比减少12.87%。公司房地产项目签约销售面积为11.88万m<sup>2</sup>，同比减少49.60%；公司房地产项目签约销售金额为16.26亿元，同比减少45.03%。

**公司房地产出租情况：**

截止2020年9月30日，清远B区商铺出租面积9,970.87m<sup>2</sup>，出租率100.00%，1-9月出租收入72.36万元；清远A区商铺出租面积5,234.49m<sup>2</sup>，出租率100.00%，1-9月出租收入42.98万元；天香华庭沿街商铺出租面积4,413.66m<sup>2</sup>，出租率50.40%，1-9月出租收入20.88万元。

**联营企业经营情况：**

2020年1-9月，广州君海网络科技有限公司（以下简称“君海网络”）营业收入39,368.26万元，同比下降58.04%；净利润-6,635.08万元，同比下降140.43%，经营业绩下降主要原因为君海网络新游戏上线延期，老游戏流水下降，同时加大自研产品的研发投入，研发费用同比上升39.18%。

**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“公司2018年股票期权与限制性股票激励计划”的进展说明**

2020年8月13日，公司第八届董事会第十八次会议审议通过了《关于调整2018年股票期权与限制性股票激励计划股票期权行权价格与限制性股票回购价格的议案》，鉴于公司2018年年度股东

大会审议通过了《公司2018年度利润分配的预案》及2019年年度股东大会审议通过了《公司2019年度利润分配的预案》，根据公司《2018年股票期权与限制性股票激励计划》相关规定，派息事项发生后，限制性股票的回购价格调整为2.85元/股，首次授予的股票期权的行权价格调整为6.04元/股，预留授予的股票期权的行权价格调整为3.92元/股；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》，同意公司回购注销两位已离职激励对象合计已获授未解锁的12.90万股限制性股票。

## 2、浙江龙盛集团股份有限公司（以下简称“浙江龙盛”）增持公司股份计划的进展情况

基于对公司未来发展前景及投资价值的认可，浙江龙盛计划在未来十二个月内（2020年7月18日至2021年7月17日）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%）。

2020年7月18日至2020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累计增持了公司股份9,406,499股，占公司总股本的比例为1.34%。截至2020年9月30日，浙江龙盛累计持有公司股份79,518,358股，占公司总股本的11.34%。

3、截止2020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%，占卧龙置业持有本公司股份的36.93%。

### 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	2020年10月28日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2020 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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	2,824,221,346.48	2,703,011,701.26
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	504,224.81	504,224.81
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	15,999,182.48	16,960,065.67
应收款项融资		
预付款项	22,683,487.12	6,572,063.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	160,081,996.19	228,631,941.73
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,728,840,941.01	3,397,281,624.85
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	358,719,354.54	257,687,184.00
流动资产合计	7,111,050,532.63	6,610,648,806.11
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		



长期股权投资	926,474,957.63	997,599,734.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	23,360,009.36	18,343,832.89
投资性房地产	45,152,700.00	45,152,700.00
固定资产	3,936,963.67	4,412,582.78
在建工程	2,006,172.71	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	2,995,626.82	3,052,226.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,807,722.35	1,649,266.86
递延所得税资产	23,237,788.26	11,231,981.96
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,028,971,940.80	1,081,442,325.43
资产总计	8,140,022,473.43	7,692,091,131.54
<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		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	506,616,624.41	654,081,036.22
预收款项		3,551,624,044.78
合同负债	4,089,001,353.33	
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	7,026,211.06	11,859,092.85
应交税费	584,985,304.05	662,892,885.29
其他应付款	72,545,095.02	34,396,898.19
其中：应付利息		
应付股利		
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	5,260,174,587.87	4,914,853,957.33
<b>非流动负债：</b>		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
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	13,726,203.47	13,736,118.67
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,726,203.47	13,736,118.67
负债合计	5,273,900,791.34	4,928,590,076.00
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	701,118,244.00	701,118,244.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	20,134,891.73	19,448,121.96
减：库存股	1,907,400.00	3,916,800.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	203,975,534.70	203,975,534.70
一般风险准备		
未分配利润	1,941,299,742.77	1,841,583,156.86
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	2,864,621,013.20	2,762,208,257.52
少数股东权益	1,500,668.89	1,292,798.02
所有者权益（或股东权益）合计	2,866,121,682.09	2,763,501,055.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	8,140,022,473.43	7,692,091,131.54

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

2020 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	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	540,285,004.46	654,236,530.58
交易性金融资产	504,224.81	504,224.81
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	696,428,372.42	723,172,802.69
其中: 应收利息		
应收股利		
存货	1,385,280.00	1,385,280.00
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		515,911.56
流动资产合计	1,238,602,881.69	1,379,814,749.64
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,218,922,633.25	2,298,994,475.56
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	18,343,832.89	18,343,832.89
投资性房地产		
固定资产	2,171,329.84	2,211,413.48
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	862,916.65	

递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,240,862,574.71	2,320,111,584.01
资产总计	3,479,465,456.40	3,699,926,333.65
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	1,326,422.95	1,984,976.10
应交税费	1,244,127.60	120,340.61
其他应付款	529,314,071.51	642,280,462.97
其中：应付利息		
应付股利		
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	531,884,622.06	644,385,779.68
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
应付债券		
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		
负债合计	531,884,622.06	644,385,779.68
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	701,118,244.00	701,118,244.00
其他权益工具		
其中：优先股		

## 2020 年第三季度报告

永续债		
资本公积	384,608,253.45	383,921,483.68
减：库存股	1,907,400.00	3,916,800.00
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	286,810,856.30	286,810,856.30
未分配利润	1,576,950,880.59	1,687,606,769.99
所有者权益（或股东权益）合计	2,947,580,834.34	3,055,540,553.97
负债和所有者权益（或股东权益） 总计	3,479,465,456.40	3,699,926,333.65

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

2020 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	2020 年第三季 度（7-9 月）	2019 年第三季 度（7-9 月）	2020 年前三季 度（1-9 月）	2019 年前三季 度（1-9 月）
一、营业总收入	461,898,533.71	472,703,931.65	947,685,872.00	1,256,238,559.63
其中：营业收入	461,898,533.71	472,703,931.65	947,685,872.00	1,256,238,559.63
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	324,838,378.86	387,393,213.53	642,170,184.82	923,532,455.26
其中：营业成本	291,272,257.88	339,437,580.93	562,812,785.06	667,363,789.93
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	18,470,717.99	29,030,609.81	50,613,633.04	179,743,845.69
销售费用	20,338,740.90	15,166,820.98	36,229,104.54	56,780,533.05
管理费用	11,138,473.98	17,132,877.99	35,710,432.15	44,458,355.58
研发费用				
财务费用	-16,381,811.89	-13,374,676.18	-43,195,769.97	-24,814,068.99

## 2020 年第三季度报告

其中：利息费用		4,382,654.22		14,206,050.76
利息收入	15,081,844.49	17,797,391.37	42,129,903.86	39,251,793.47
加：其他收益	63,173.05	6,683.49	105,501.22	26,498.91
投资收益（损失以“－”号填列）	-35,795,637.19	37,864,849.28	-31,924,777.29	81,534,841.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-35,795,637.19	36,893,630.34	-31,924,777.29	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）	799,536.42	29,512.54	-234,321.86	-1,125,543.30
资产减值损失（损失以“－”号填列）				
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-12,955.24		303.09
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	102,127,227.13	123,198,808.19	273,462,089.25	413,142,204.13
加：营业外收入	64,020.05	2,192,092.83	1,489,181.65	2,241,267.80
减：营业外支出	116,439.19	144,390.84	161,685.19	1,416,056.33
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	102,074,807.99	125,246,510.18	274,789,585.71	413,967,415.60
减：所得税费用	28,155,482.83	23,198,641.59	69,697,392.33	86,933,501.08
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	73,919,325.16	102,047,868.59	205,092,193.38	327,033,914.52
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	73,919,325.16	102,047,868.59	205,092,193.38	327,033,914.52
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）	73,740,276.55	101,701,841.84	204,884,322.51	326,876,593.75
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	179,048.61	346,026.75	207,870.87	157,320.77
六、其他综合收益的税后净				

额				
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额				
1.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				
2.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)金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
(4)其他债权投资信用减值准备				
(5)现金流量套期储备				
(6)外币财务报表折算差额				
(7)其他				
(二) 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	73,919,325.16	102,047,868.59	205,092,193.38	327,033,914.52
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	73,740,276.55	101,701,841.84	204,884,322.51	326,876,593.75
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	179,048.61	346,026.75	207,870.87	157,320.77
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.1053	0.1451	0.2927	0.4605
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.1052	0.1450	0.2924	0.4603

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

2020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	2020年第三季度 (7-9月)	2019年第三季 度(7-9月)	2020年前三季 度(1-9月)	2019年前三季 度(1-9月)
一、营业收入	22,784,933.09		28,697,844.42	235,849.05
减：营业成本				
税金及附加	124,205.84		129,044.11	30,832.17
销售费用				
管理费用	3,241,388.19	5,566,811.13	10,907,864.01	18,090,662.92
研发费用				
财务费用	-4,975,445.45	6,016,265.50	-10,148,609.67	21,429,252.43
其中：利息费用		8,169,480.03		26,894,376.21
利息收入	4,981,126.91	2,156,144.53	10,163,249.25	5,476,788.46
加：其他收益	56,022.46	2,795.88	71,532.01	13,863.93
投资收益（损失以“-”号填列）	-38,015,075.01	395,415,221.24	-34,144,215.11	456,882,367.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-38,015,075.01	36,893,630.34	-34,144,215.11	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）	-13,564,268.04	383,834,940.49	-6,263,137.13	417,581,332.64
加：营业外收入		35,164.23	775,423.60	35,164.23
减：营业外支出	439.27		439.27	2,824.25
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-13,564,707.31	383,870,104.72	-5,488,152.80	417,613,672.62
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,564,707.31	383,870,104.72	-5,488,152.80	417,613,672.62
（一）持续经营净利润（净	-13,564,707.31	383,870,104.72	-5,488,152.80	417,613,672.62



亏损以“－”号填列)				
(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.金融资产重分类计入其 他综合收益的金额				
4.其他债权投资信用减值 准备				
5.现金流量套期储备				
6.外币财务报表折算差额				
7.其他				
六、综合收益总额	-13,564,707.31	383,870,104.72	-5,488,152.80	417,613,672.62
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

2020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	2020年前三季度 (1-9月)	2019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	1,569,172,175.59	2,888,581,697.94
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	1,554,277.65	2,507.08
收到其他与经营活动有关的现金	277,130,831.53	62,201,418.49
经营活动现金流入小计	1,847,857,284.77	2,950,785,623.51
购买商品、接受劳务支付的现金	1,213,462,484.27	702,923,281.60
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	26,774,161.75	38,470,830.63
支付的各项税费	340,483,603.15	323,823,244.33
支付其他与经营活动有关的现金	88,079,676.89	97,830,699.19
经营活动现金流出小计	1,668,799,926.06	1,163,048,055.75
经营活动产生的现金流量净额	179,057,358.71	1,787,737,567.76
<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
取得投资收益收到的现金	39,200,000.00	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
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	39,200,000.00	35,896,337.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,073,219.00	1,057,763.99
投资支付的现金	5,016,176.47	
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	8,089,395.47	1,057,763.99
投资活动产生的现金流量净额	31,110,604.53	34,838,573.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		393,869,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,192,503.89	106,108,333.88
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	105,192,503.89	501,581,951.28
筹资活动产生的现金流量净额	-105,192,503.89	-501,581,951.28
<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>	104,975,459.35	1,320,994,190.38
加：期初现金及现金等价物余额	2,693,011,701.26	1,513,063,021.14
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,797,987,160.61	2,834,057,211.52

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

2020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	2020年前三季度 (1-9月)	2019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	30,419,715.00	250,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	-51,429,011.67	273,985,412.95
经营活动现金流入小计	-21,009,296.67	274,235,412.95
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	11,618,071.96	19,439,858.25
支付的各项税费	6,610.98	874,221.84
支付其他与经营活动有关的现金	15,315,683.62	175,809,739.70
经营活动现金流出小计	26,940,366.56	196,123,819.79
经营活动产生的现金流量净额	-47,949,663.23	78,111,593.16
<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
取得投资收益收到的现金	39,200,000.00	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		
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	39,200,000.00	551,358,611.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,359.00	2,155.17
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	9,359.00	2,155.17
投资活动产生的现金流量净额	39,190,641.00	551,356,456.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
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		
偿还债务支付的现金		393,869,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	105,192,503.89	106,108,333.88
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	105,192,503.89	501,581,951.28
筹资活动产生的现金流量净额	-105,192,503.89	-501,581,951.28
<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>	-113,951,526.12	127,886,098.05
加：期初现金及现金等价物余额	654,236,530.58	275,775,140.63
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	540,285,004.46	403,661,238.68

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 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	2,703,011,701.26	2,703,011,701.26	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	504,224.81	504,224.81	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	16,960,065.67	16,960,065.67	
应收款项融资			
预付款项	6,572,063.79	6,572,063.79	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	228,631,941.73	228,631,941.73	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	3,397,281,624.85	3,397,281,624.85	
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	257,687,184.00	257,687,184.00	
流动资产合计	6,610,648,806.11	6,610,648,806.11	
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	997,599,734.92	997,599,734.92	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	18,343,832.89	18,343,832.89	
投资性房地产	45,152,700.00	45,152,700.00	
固定资产	4,412,582.78	4,412,582.78	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,052,226.02	3,052,226.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,649,266.86	1,649,266.86	
递延所得税资产	11,231,981.96	11,231,981.96	
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,081,442,325.43	1,081,442,325.43	
资产总计	7,692,091,131.54	7,692,091,131.54	
<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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	654,081,036.22	654,081,036.22	
预收款项	3,551,624,044.78		-3,551,624,044.78
合同负债		3,551,624,044.78	3,551,624,044.78
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	11,859,092.85	11,859,092.85	

应交税费	662,892,885.29	662,892,885.29	
其他应付款	34,396,898.19	34,396,898.19	
其中：应付利息			
应付股利			
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	4,914,853,957.33	4,914,853,957.33	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款			
应付债券			
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	13,736,118.67	13,736,118.67	
其他非流动负债			
非流动负债合计	13,736,118.67	13,736,118.67	
负债合计	4,928,590,076.00	4,928,590,076.00	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	701,118,244.00	701,118,244.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	19,448,121.96	19,448,121.96	
减：库存股	3,916,800.00	3,916,800.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	203,975,534.70	203,975,534.70	
一般风险准备			
未分配利润	1,841,583,156.86	1,841,583,156.86	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	2,762,208,257.52	2,762,208,257.52	

少数股东权益	1,292,798.02	1,292,798.02	
所有者权益（或股东权益）合计	2,763,501,055.54	2,763,501,055.54	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,692,091,131.54	7,692,091,131.54	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 14 号——收入》。根据相关新旧准则衔接规定，首次执行日，对涉及前期比较财务报表数据与上述要求不一致的不予调整，执行新准则与原准则的差异计入本报告期初留存收益或其他综合收益。

上述调整仅涉及预收账款与合同负债的重分类。

#### 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	654,236,530.58	654,236,530.58	
交易性金融资产	504,224.81	504,224.81	
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	723,172,802.69	723,172,802.69	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	1,385,280.00	1,385,280.00	
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	515,911.56	515,911.56	
流动资产合计	1,379,814,749.64	1,379,814,749.64	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,298,994,475.56	2,298,994,475.56	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	18,343,832.89	18,343,832.89	



投资性房地产			
固定资产	2,211,413.48	2,211,413.48	
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			
非流动资产合计	2,320,111,584.01	2,320,111,584.01	
资产总计	3,699,926,333.65	3,699,926,333.65	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	1,984,976.10	1,984,976.10	
应交税费	120,340.61	120,340.61	
其他应付款	642,280,462.97	642,280,462.97	
其中：应付利息			
应付股利			
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	644,385,779.68	644,385,779.68	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
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			
负债合计	644,385,779.68	644,385,779.68	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	701,118,244.00	701,118,244.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	383,921,483.68	383,921,483.68	
减：库存股	3,916,800.00	3,916,800.00	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	286,810,856.30	286,810,856.30	
未分配利润	1,687,606,769.99	1,687,606,769.99	
所有者权益（或股东权益）合计	3,055,540,553.97	3,055,540,553.97	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,699,926,333.65	3,699,926,333.65	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 2020 年起首次执行新收入准则、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