

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 | 7,624,252,225.53 | 7,692,091,131.54 | -0.88 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,850,911,788.30 | 2,762,208,257.52 | 3.21 |
| | 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 | 33,253,752.54 | 403,440,780.73 | -91.76 |
| | 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 | 352,585,276.67 | 504,527,919.53 | -30.12 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 88,703,530.78 | 151,087,195.36 | -41.29 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 87,940,997.26 | 150,849,008.79 | -41.70 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 3.16 | 6.31 | 减少 3.15 个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.1267 | 0.2153 | -41.15 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.1267 | 0.2153 | -41.15 |

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 |
|--|------------|----|
| 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 | 15,126.08 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 739,334.26 | |
| 少数股东权益影响额(税后) | -1,019.14 | |
| 所得税影响额 | 9,092.32 | |
| 合计 | 762,533.52 | |

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） | | | | 22,852 | | |
|----------------|---------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|
| 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 | 69,578,159 | 9.92 | 0 | 无 | 0 | 境内非国有法人 |
| 王杰 | 10,383,801 | 1.48 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 陈金海 | 8,800,019 | 1.26 | 0 | 质押 | 8,800,000 | 境内自然人 |
| 应丹丹 | 8,254,200 | 1.18 | 0 | 无 | 0 | 未知 |
| 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 |
| 刘卫凯 | 7,807,205 | 1.11 | 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 |
| 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 | 69,578,159 | 人民币普通股 | 69,578,159 | | | |
| 王杰 | 10,383,801 | 人民币普通股 | 10,383,801 | | | |
| 陈金海 | 8,800,019 | 人民币普通股 | 8,800,019 | | | |
| 应丹丹 | 8,254,200 | 人民币普通股 | 8,254,200 | | | |
| 卧龙控股集团有限公司 | 8,184,610 | 人民币普通股 | 8,184,610 | | | |
| 刘卫凯 | 7,807,205 | 人民币普通股 | 7,807,205 | | | |
| 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 | | | |

| | |
|----------------------|--|
| 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 |
|--------|---------------|----------------|---------|--------------|
| 预付款项 | 12,304,611.43 | 6,572,063.79 | 87.23% | 主要是预付电力工程款增加 |
| 其他应收款 | 47,102,765.66 | 228,631,941.73 | -79.40% | 主要是退回竞拍土地保证金 |
| 应付职工薪酬 | 6,596,970.98 | 11,859,092.85 | -44.37% | 支付工资 |
| 其他应付款 | 54,459,451.39 | 34,396,898.19 | 58.33% | 主要是收到保证金 |

(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 | 352,585,276.67 | 504,527,919.53 | -30.12% | 主要是房产可结转收入的面积比去年同期减少 |
| 税金及附加 | 28,005,059.63 | 99,095,931.10 | -71.74% | 主要是收入减少 |
| 销售费用 | 9,929,745.34 | 15,241,644.00 | -34.85% | 主要是广告费和代理费减少 |
| 财务费用 | -12,552,268.98 | -3,113,609.66 | 不适用 | 主要是较上期减少公司债利息 |
| 信用减值损失 | -599,735.07 | -1,242,653.69 | -51.74% | 计提坏账准备比去年同期减少 |
| 投资收益 | 6,138,494.42 | 22,576,033.24 | -72.81% | 主要是联营企业同比利润减少 |
| 营业外收入 | 784,580.26 | 321,357.87 | 144.15% | 主要是非经营性收入增加 |
| 营业外支出 | 45,246.00 | 2,757.09 | 1541.08% | 主要是非经营性支出增加 |
| 所得税费用 | 27,341,141.38 | 43,679,877.20 | -37.41% | 主要是利润减少 |

(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 | 33,253,752.54 | 403,440,780.73 | -91.76% | 主要是回款减少 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 33,475,000.00 | 23,558,208.48 | 42.09% | 主要是本期收到的分红款增加 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -1,859,617.40 | 不适用 | 主要是上期支付限制性股票回购款 |

公司房地产销售情况:

2020年一季度,公司无新增土地面积与竣工面积,新开工面积为39.85万平方米,同比增加100.00%;公司房地产项目签约销售面积为2.29万平方米,同比下降70.39%;公司房地产项目签约销售金额为33,504万元,同比下降63.11%。

公司房地产出租情况:

(1)本报告期内,公司新增房地产出租160.52平方米。

(2)截止2020年3月31日,清远B区商铺出租面积9,970.87平方米,出租率100.00%,一季度出租收入12.06万元;清远A区商铺出租面积5,234.49平方米,出租率100.00%,一季度出租收入5.90万元;天香华庭沿街商铺出租面积2,541.94平方米,出租率28.40%,一季度出租收入2.64万元。

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“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2月10日,公司第八届董事会第十三次会议审议通过了《关于注销部分已授予未行权股票期权的议案》,同意公司注销2018年股票期权与限制性股票激励计划(以下简称“股权激励计划”)首次授予股票期权第一期已授予但尚未行权的136.80万份股票期权,该部分股票期权已于2020年3月19日注销。

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

2019年9月17日至2020年3月16日,浙江龙盛增持公司股份34,522,170股,占公司总股份的4.92%。截至2020年3月31日,浙江龙盛累计持有公司股份69,578,159股,占公司总股本的9.92%。

3、截止2020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116,000,000股,占公司总股本的16.54%。

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 4 月 28 日 |

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2020 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 | 2020 年 3 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动资产: | | |
| 货币资金 | 2,769,740,453.80 | 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 | 16,948,512.65 | 16,960,065.67 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 12,304,611.43 | 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 | 47,102,765.66 | 228,631,941.73 |
| 其中: 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 3,454,959,089.84 | 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 | 268,313,178.48 | 257,687,184.00 |
| 流动资产合计 | 6,569,872,836.67 | 6,610,648,806.11 |
| 非流动资产: | | |
| 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 | 964,538,229.34 | 997,599,734.92 |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | 23,368,832.89 | 18,343,832.89 |

| | | |
|--------------|------------------|------------------|
| 投资性房地产 | 45,152,700.00 | 45,152,700.00 |
| 固定资产 | 4,173,643.85 | 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 | 3,033,359.62 | 3,052,226.02 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 1,388,856.29 | 1,649,266.86 |
| 递延所得税资产 | 12,723,766.87 | 11,231,981.96 |
| 其他非流动资产 | | |
| 非流动资产合计 | 1,054,379,388.86 | 1,081,442,325.43 |
| 资产总计 | 7,624,252,225.53 | 7,692,091,131.54 |
| 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 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | | |
| 应付账款 | 477,288,010.71 | 654,081,036.22 |
| 预收款项 | | 3,551,624,044.78 |
| 合同负债 | 3,518,489,466.98 | |
| 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 | 6,596,970.98 | 11,859,092.85 |
| 应交税费 | 701,456,750.21 | 662,892,885.29 |
| 其他应付款 | 54,459,451.39 | 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 | 4,758,290,650.27 | 4,914,853,957.33 |

| | | |
|----------------------|------------------|------------------|
| 非流动负债： | | |
| 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 | 13,732,013.80 | 13,736,118.67 |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 13,732,013.80 | 13,736,118.67 |
| 负债合计 | 4,772,022,664.07 | 4,928,590,076.00 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 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 | 1,930,286,687.64 | 1,841,583,156.86 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 2,850,911,788.30 | 2,762,208,257.52 |
| 少数股东权益 | 1,317,773.16 | 1,292,798.02 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 2,852,229,561.46 | 2,763,501,055.54 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 7,624,252,225.53 | 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 | 2020年3月31日 | 2019年12月31日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 流动资产: | | |
| 货币资金 | 1,057,890,596.35 | 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 | 438,351,526.37 | 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 | 553,942.79 | 515,911.56 |
| 流动资产合计 | 1,498,685,570.32 | 1,379,814,749.64 |
| 非流动资产: | | |
| 债权投资 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 2,265,932,969.98 | 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 | 2,194,770.89 | 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 | 2,287,033,435.84 | 2,320,111,584.01 |
| 资产总计 | 3,785,719,006.16 | 3,699,926,333.65 |
| 流动负债： | | |
| 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 | 1,389,138.23 | 1,984,976.10 |
| 应交税费 | 77,720.74 | 120,340.61 |
| 其他应付款 | 721,968,805.15 | 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 | 723,435,664.12 | 644,385,779.68 |
| 非流动负债： | | |
| 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 | 723,435,664.12 | 644,385,779.68 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 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 | 1,694,349,558.06 | 1,687,606,769.99 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 3,062,283,342.04 | 3,055,540,553.97 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 3,785,719,006.16 | 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—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 | 2020 年第一季度 | 2019 年第一季度 |
|-------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 352,585,276.67 | 504,527,919.53 |
| 其中：营业收入 | 352,585,276.67 | 504,527,919.53 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 242,808,849.06 | 331,653,526.50 |
| 其中：营业成本 | 206,372,356.35 | 209,982,000.61 |
| 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 | 28,005,059.63 | 99,095,931.10 |
| 销售费用 | 9,929,745.34 | 15,241,644.00 |
| 管理费用 | 11,053,956.72 | 10,447,560.45 |
| 研发费用 | | |

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 财务费用 | -12,552,268.98 | -3,113,609.66 |
| 其中：利息费用 | | 4,895,916.71 |
| 利息收入 | 12,654,072.31 | 8,132,506.40 |
| 加：其他收益 | 15,126.08 | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 6,138,494.42 | 22,576,033.24 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 6,138,494.42 | 22,576,033.24 |
| 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） | -599,735.07 | -1,242,653.69 |
| 资产减值损失（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） | 115,330,313.04 | 194,207,772.58 |
| 加：营业外收入 | 784,580.26 | 321,357.87 |
| 减：营业外支出 | 45,246.00 | 2,757.09 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 116,069,647.30 | 194,526,373.36 |
| 减：所得税费用 | 27,341,141.38 | 43,679,877.20 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | 88,728,505.92 | 150,846,496.16 |
| （一）按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 88,728,505.92 | 150,846,496.16 |
| 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） | 88,703,530.78 | 151,087,195.36 |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | 24,975.14 | -240,699.20 |
| 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 | 88,728,505.92 | 150,846,496.16 |
| (一) 归属于母公司所有者的综合收益总额 | 88,703,530.78 | 151,087,195.36 |
| (二) 归属于少数股东的综合收益总额 | 24,975.14 | -240,699.20 |
| 八、每股收益： | | |
| (一) 基本每股收益(元/股) | 0.1267 | 0.2153 |
| (二) 稀释每股收益(元/股) | 0.1267 | 0.2153 |

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—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 | 2020 年第一季度 | 2019 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 | 3,191,403.93 | 3,364,720.79 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | -3,016,816.58 | 8,165,068.62 |
| 其中：利息费用 | | 9,370,953.97 |
| 利息收入 | 3,021,459.14 | 1,212,103.83 |
| 加：其他收益 | 3,457.40 | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 6,138,494.42 | 31,450,020.54 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 6,138,494.42 | 22,576,033.24 |
| 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） | 5,967,364.47 | 19,918,134.13 |
| 加：营业外收入 | 775,423.60 | |
| 减：营业外支出 | | |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 6,742,788.07 | 19,918,134.13 |
| 减：所得税费用 | | |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | 6,742,788.07 | 19,918,134.13 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | 6,742,788.07 | 19,918,134.13 |
| （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 | 6,742,788.07 | 19,918,134.13 |
| 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—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 | 2020年第一季度 | 2019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 | 351,274,086.93 | 840,227,015.40 |
| 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 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 216,969,537.98 | 14,350,460.92 |
| 经营活动现金流入小计 | 568,243,624.91 | 854,577,476.32 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 451,705,267.70 | 304,779,550.23 |
| 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 | 11,782,268.30 | 11,320,504.26 |
| 支付的各项税费 | 56,728,449.79 | 112,994,456.71 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 14,773,886.58 | 22,042,184.39 |
| 经营活动现金流出小计 | 534,989,872.37 | 451,136,695.59 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 33,253,752.54 | 403,440,780.73 |
| 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 | 39,200,000.00 | 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 | 39,200,000.00 | 24,500,000.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 700,000.00 | 941,791.52 |
| 投资支付的现金 | 5,025,000.00 | |
| 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 | 5,725,000.00 | 941,791.52 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 33,475,000.00 | 23,558,208.48 |
| 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 | | |
| 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 | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 255,000.00 |
| 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 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | -1,859,617.40 |
| 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 | 66,728,752.54 | 425,139,371.81 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,693,011,701.26 | 1,513,063,021.14 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 2,759,740,453.80 | 1,938,202,392.95 |

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—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 | 2020年第一季度 | 2019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 | 478,885,001.19 | 162,262,851.78 |
| 经营活动现金流入小计 | 478,885,001.19 | 162,262,851.78 |
| 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 | 5,643,100.07 | 4,654,678.62 |
| 支付的各项税费 | 325.00 | 521,802.22 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 108,787,510.35 | 18,730,131.93 |
| 经营活动现金流出小计 | 114,430,935.42 | 23,906,612.77 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 364,454,065.77 | 138,356,239.01 |
| 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 | 39,200,000.00 | 33,325,110.08 |
| 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 | 33,325,110.08 |
| 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 |
| 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 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 39,200,000.00 | 33,322,954.91 |
| 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 | | |
| 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 | | |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的 | | 255,000.00 |

| | | |
|---------------------------|------------------|----------------|
| 现金 | | |
| 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 |
| 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 | 403,654,065.77 | 169,819,576.52 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 654,236,530.58 | 275,775,140.63 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,057,890,596.35 | 445,594,717.15 |

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 |
|--------------|------------------|------------------|-----|
| 流动资产： | | | |
| 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 | |
| 非流动资产： | | | |
| 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 | |
| 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 | | | |
| 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 | |
| 非流动负债： | | | |
| 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 | |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 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 |
|---------------|------------------|------------------|-----|
| 流动资产： | | | |
| 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 | |
| 非流动资产： | | | |
| 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 | |
| 流动负债： | | | |
| 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 | |
| 非流动负债： | | | |
| 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 | |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | |
| 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