

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年第三季度报告正文

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	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	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m²，同比增加100%；无新开工面积，公司竣工面积为6.70万m²，同比减少12.87%。公司房地产项目签约销售面积为6.31万m²，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m²，同比增加100%；新开工面积39.85万m²，同比增加100%；公司竣工面积为6.70万m²，同比减少12.87%。公司房地产项目签约销售面积为11.88万m²，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9,970.87m²，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5,234.49m²，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4,413.66m²，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