

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
2021年第一季度报告正文

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 本公司第一季度报告未经审计。

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	8,043,254,386.85	7,865,149,583.15	2.26
归属于上市公司股东的净资产	3,281,205,996.49	3,156,549,840.80	3.95
	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	-300,817,987.58	33,253,752.54	-1,004.61
	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	483,250,330.96	352,585,276.67	37.06
归属于上市公司股东的净利润	124,209,476.93	88,703,530.78	40.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	124,202,496.91	87,940,997.26	41.23
加权平均净资产收益率(%)	3.86	3.16	增加0.7个百分点
基本每股收益(元/股)	0.1774	0.1267	40.02
稀释每股收益(元/股)	0.1772	0.1267	39.86

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	-2,232.46	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	12,345.64	

少数股东权益影响额（税后）	-156.75	
所得税影响额	-2,976.41	
合计	6,980.02	

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）	20,307					
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	44.81	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	97,595,278	13.92	0	无	0	境内非国有法人
王杰	12,522,000	1.79	0	无	0	未知
应丹丹	9,334,582	1.33	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
朱伟	7,684,697	1.10	0	无	0	未知
刘卫凯	6,484,800	0.93	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
任宝根	5,439,800	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	97,595,278	人民币普通股	97,595,278			
王杰	12,522,000	人民币普通股	12,522,000			
应丹丹	9,334,582	人民币普通股	9,334,582			
卧龙控股集团有限公司	8,184,610	人民币普通股	8,184,610			
朱伟	7,684,697	人民币普通股	7,684,697			
刘卫凯	6,484,800	人民币普通股	6,484,800			
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	5,439,800	人民币普通股	5,439,800
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
其他应收款	64,530,020.44	45,779,743.12	40.96%	主要是缴纳物业维修金
在建工程	5,336,667.15	3,522,233.08	51.51%	增加尼福电气项目在建开支
长期待摊费用	968,338.91	1,388,030.63	-30.24%	本期摊销
其他非流动资产	18,603,773.40	10,830,188.68	71.78%	主要是增加1年以上代理合同
预收账款	378,288.85	179,455.13	110.80%	主要是预收租金收入增加
应付职工薪酬	5,836,486.99	11,031,607.97	-47.09%	主要是支付年终绩效工资

(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	483,250,330.96	352,585,276.67	37.06%	主要是房产可结转收入比去年同期增加
税金及附加	78,176,385.19	28,005,059.63	179.15%	主要是结转产品不同，计提土地增值税增加
其他收益	135,541.68	15,126.08	796.08%	主要是加计扣除进项税比去年同期增加
信用减值损失	-247,873.99	-599,735.07	-58.67%	计提坏账准备比去年同期减少

营业外收入	27,607.33	784,580.26	-96.48%	主要是非经营性收入减少
营业外支出	15,261.69	45,246.00	-66.27%	主要是非营业性支出减少
所得税费用	40,657,323.48	27,341,141.38	48.70%	主要是利润增加

(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	-300,817,987.58	33,253,752.54	-1004.61%	主要是本期支付武汉万诚府剩余土地出让金

公司房地产销售情况：

2021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4.50万平方米，同比增长96.47%；公司房地产项目签约销售金额为57,591万元，同比增长71.90%。

公司房地产出租情况：

截止2021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38.97万元；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8.73万元；天香华庭沿街商铺出租面积4,413.66平方米，出租率50.40%，一季度出租收入14.94万元。

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、截止2021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%。

2、2021年1月25日，公司召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于转让广州君海网络科技有限公司3%股权的议案》，同意以人民币5,351.87万元现金向海南行云至简企业管理合伙企业（有限合伙）出售持有的广州君海网络科技有限公司（简称“君海网络”）3%股权。2021年2月8日，君海网络已完成工商变更登记手续。

3、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

2021年1月1日至2021年3月31日，浙江龙盛增持公司股份631,500股，占公司总股份的0.09%。截至2021年3月31日，浙江龙盛累计持有公司股份97,595,278股，占公司总股本的13.92%。

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	2021年4月28日