

公司代码：600185

公司简称：格力地产

**格力地产股份有限公司**  
**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 公司负责人鲁君四、主管会计工作负责人苏锡雄及会计机构负责人（会计主管人员）陈剑声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                    | 36,811,224,757.04 | 32,663,154,841.78    | 12.70           |
| 归属于上市公司股东的净资产          | 8,428,930,076.39  | 7,854,170,313.24     | 7.32            |
|                        | 年初至报告期末<br>(1-9月) | 上年初至上年报告期末<br>(1-9月) | 比上年同期增减(%)      |
| 经营活动产生的现金流量净额          | 1,845,812,883.42  | 984,948,307.26       | 87.40           |
|                        | 年初至报告期末<br>(1-9月) | 上年初至上年报告期末<br>(1-9月) | 比上年同期增减<br>(%)  |
| 营业收入                   | 4,250,149,415.45  | 3,431,706,291.31     | 23.85           |
| 归属于上市公司股东的净利润          | 597,272,163.92    | 501,838,282.47       | 19.02           |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 537,075,996.27    | 490,977,072.23       | 9.39            |
| 加权平均净资产收益率(%)          | 7.34              | 5.74                 | 增加1.60个百分点      |
| 基本每股收益(元/股)            | 0.32              | 0.23                 | 39.13           |
| 稀释每股收益(元/股)            | 0.32              | 0.23                 | 39.13           |

## 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<br>(7-9月) | 年初至报告期末<br>金额(1-9月) | 说明 |
|---|----------------|---------------------|----|
| 非流动资产处置损益   | -4,634.70      | -28,753.58          |    |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的<br>税收返还、减免  |                |                     |    |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经<br>营业务密切相关，符合国家政策规定、按照<br>一定标准定额或定量持续享受的政府补助除<br>外  | 2,108,145.43   | 3,357,431.38        |    |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占<br>用费   |                |                     |    |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投<br>资成本小于取得投资时应享有被投资单位可<br>辨认净资产公允价值产生的收益  |                |                     |    |
| 非货币性资产交换损益  |                |                     |    |
| 委托他人投资或管理资产的损益  |                |                     |    |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的<br>各项资产减值准备   |                |                     |    |
| 债务重组损益  |                |                     |    |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费<br>用等   |                |                     |    |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价<br>值部分的损益   |                |                     |    |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合<br>并日的当期净损益   |                |                     |    |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的<br>损益   |                |                     |    |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值<br>业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资<br>产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的<br>公允价值变动损益，以及处置交易性金融资<br>产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生<br>金融负债和其他债权投资取得的投资收益 | 2,313,406.11   | 4,224,104.00        |    |
| 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减<br>值准备转回  |                |                     |    |
| 对外委托贷款取得的损益   |                |                     |    |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房<br>地产公允价值变动产生的损益  |                |                     |    |

|                                      |               |               |  |
|--------------------------------------|---------------|---------------|--|
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 |               |               |  |
| 受托经营取得的托管费收入                         |               |               |  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出                   | 763,995.91    | -1,751,477.69 |  |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                    | 53,138,891.05 | 57,008,977.18 |  |
| 少数股东权益影响额(税后)                        | -263,830.38   | -267,990.89   |  |
| 所得税影响额                               | -1,315,693.17 | -2,346,122.75 |  |
| 合计                                   | 56,740,280.25 | 60,196,167.65 |  |

## 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)                                    |             |           |                     | 72,083  |             |      |
|--|-------------|-----------|---------------------|---------|-------------|------|
| 前十名股东持股情况                                  |             |           |                     |         |             |      |
| 股东名称<br>(全称)                               | 期末持股数量      | 比例<br>(%) | 持有有限售<br>条件股份数<br>量 | 质押或冻结情况 |             | 股东性质 |
|  |             |           |                     | 股份状态    | 数量          |      |
| 珠海投资控股有限公司                                 | 847,339,780 | 41.11     | 0                   | 质押      | 420,000,000 | 国有法人 |
|  |             |           |                     | 冻结      | 90,749,545  |      |
| 格力地产股份有限公司回购专用证券账户                         | 205,746,435 | 9.98      | 0                   | 无       |             | 其他   |
| 广州市玄元投资管理有限公司—玄元投资元宝1号私募投资基金               | 81,859,667  | 3.97      | 0                   | 未知      |             | 未知   |
| 泰达宏利基金—工商银行—中航信托—天顺(2016)70号泰达宏利基金投资单一资金信托 | 47,509,399  | 2.31      | 0                   | 未知      |             | 未知   |
| 香港中央结算有限公司                                 | 46,125,341  | 2.24      | 0                   | 未知      |             | 未知   |
| 建信基金—工商银行—华润深国投信托—华润信托·增利10号集合资金信托计划       | 45,335,826  | 2.20      | 0                   | 未知      |             | 未知   |
| 铜陵市国有资本运营控股集团有限公司                          | 31,011,598  | 1.50      | 0                   | 未知      |             | 国有法人 |

| 中国证券金融股份有限公司                               | 30,465,519   | 1.48    | 0           | 未知 |  | 未知   |
|--|--|---------|-------------|----|--|------|
| 全国社保基金一一零组合                                | 26,736,768   | 1.30    | 0           | 未知 |  | 未知   |
| 广州金融控股集团有限公司                               | 23,400,590   | 1.14    | 0           | 未知 |  | 国有法人 |
| 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          |    |  |      |
| 珠海投资控股有限公司                                 | 847,339,780  | 人民币普通股  | 847,339,780 |    |  |      |
| 格力地产股份有限公司回购专用证券账户                         | 205,746,435  | 人民币普通股  | 205,746,435 |    |  |      |
| 广州市玄元投资管理有限公司—玄元投资元宝1号私募投资基金               | 81,859,667   | 人民币普通股  | 81,859,667  |    |  |      |
| 泰达宏利基金—工商银行—中航信托—天顺（2016）70号泰达宏利基金投资单一资金信托 | 47,509,399   | 人民币普通股  | 47,509,399  |    |  |      |
| 香港中央结算有限公司                                 | 46,125,341   | 人民币普通股  | 46,125,341  |    |  |      |
| 建信基金—工商银行—华润深国投信托—华润信托·增利10号集合资金信托计划       | 45,335,826   | 人民币普通股  | 45,335,826  |    |  |      |
| 铜陵市国有资本运营控股集团有限公司                          | 31,011,598   | 人民币普通股  | 31,011,598  |    |  |      |
| 中国证券金融股份有限公司                               | 30,465,519   | 人民币普通股  | 30,465,519  |    |  |      |
| 全国社保基金一一零组合                                | 26,736,768   | 人民币普通股  | 26,736,768  |    |  |      |
| 广州金融控股集团有限公司                               | 23,400,590   | 人民币普通股  | 23,400,590  |    |  |      |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明                           | 已知股东珠海投资控股有限公司、格力地产股份有限公司回购专用证券账户与其他流通股股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 |         |             |    |  |      |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明                        | 不适用  |         |             |    |  |      |

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

## 一、资产负债表及利润表项目重大变动的情况及原因。

| 科目          | 期末余额(元)          | 年初余额(元)             | 变动幅度(%)    | 变动原因                     |
|-------------|------------------|---------------------|------------|--------------------------|
| 交易性金融资产     | 122,180,922.82   | -                   | 不适用        | 主要系权益工具投资所致              |
| 预付款项        | 58,223,946.64    | 25,361,094.27       | 129.58     | 主要系本期预付货款增加所致            |
| 其他应收款       | 394,098,416.06   | 65,570,512.56       | 501.03     | 主要系本期押金及保证金增加所致          |
| 债权投资        | 214,161,573.04   | 106,134,930.52      | 101.78     | 主要系小额贷款业务增加所致            |
| 长期股权投资      | 1,773,569,298.25 | 253,976.21          | 698,221.03 | 主要系购买科华生物股份所致            |
| 其他非流动金融资产   | 148,943,126.75   | -                   | 不适用        | 主要系购买可转债所致               |
| 商誉          | 11,796,027.25    | -                   | 不适用        | 主要系购买嘉兴行舍电子商务有限公司股权所致    |
| 短期借款        | 340,282,000.00   | 75,800,000.00       | 348.92     | 主要系保证借款增加所致              |
| 应付账款        | 2,046,459,634.89 | 1,219,681,540.88    | 67.79      | 主要系应付工程款、货款增加所致          |
| 预收款项        | 31,680,280.20    | 2,185,567,063.96    | -98.55     | 主要系本期按照新收入准则要求调整报表列示所致   |
| 合同负债        | 2,569,070,558.98 | -                   | 不适用        | 主要系本期按照新收入准则要求调整报表列示所致   |
| 应付职工薪酬      | 5,701,661.95     | 47,427,563.49       | -87.98     | 主要系支付上年计提的工资所致           |
| 应交税费        | 327,315,289.48   | 249,253,535.10      | 31.32      | 主要系计提企业所得税所致             |
| 应付利息        | 154,069,041.08   | 276,894,003.23      | -44.36     | 主要系支付上年计提利息所致            |
| 一年内到期的非流动负债 | 8,239,593,970.94 | 2,733,652,750.00    | 201.41     | 主要系应付债券重分类到一年内到期的非流动负债所致 |
| 应付债券        | 1,980,386,747.15 | 6,973,123,794.81    | -71.60     | 主要系应付债券重分类到一年内到期的非流动负债所致 |
| 其他非流动负债     | 490,000,000.00   | 807,500,000.00      | -39.32     | 主要系本期偿还前海私募债所致           |
| 科目          | 年初至报告期末(1-9月)(元) | 上年初至上年报告期末(1-9月)(元) | 变动幅度(%)    | 主要原因                     |

|       |                |                |        |                          |
|-------|----------------|----------------|--------|--------------------------|
| 税金及附加 | 312,659,060.28 | 117,075,244.54 | 167.06 | 主要系计提土地增值税所致             |
| 销售费用  | 132,960,664.42 | 76,376,129.49  | 74.09  | 主要系广告及营销推广费增加所致          |
| 财务费用  | 215,308,034.33 | 59,298,731.69  | 263.09 | 主要系本期利息费用化增加所致           |
| 投资收益  | 61,233,081.18  | 7,708,507.26   | 694.36 | 主要系根据权益法核算确认对科华生物的股权投资所致 |

## 二、现金流量表项目重大变动的情况及原因。

| 科目            | 年初至报告期末<br>(1-9月) (元) | 上年初至上年报告期末<br>(1-9月) (元) | 变动幅度 (%) | 变动原因          |
|---------------|-----------------------|--------------------------|----------|---------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,845,812,883.42      | 984,948,307.26           | 87.40    | 主要系销售回款增加所致   |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -2,104,434,919.22     | -69,612,448.28           | 不适用      | 主要系对外投资增加所致   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,088,983,872.07      | -79,760,691.56           | 不适用      | 主要系取得银行借款增加所致 |

### 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、公司控股股东珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”）的全资孙公司珠海玖思投资有限公司向公司除海投公司以外的其他股东发出部分要约收购，要约收购股份数量为183,206,000股，占公司发行股份总数的8.89%，要约价格为6.50元/股。要约收购期限自2020年5月27日起至2020年6月29日止。截至2020年6月29日，本次要约收购期限届满。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的数据统计，在2020年5月27日至2020年6月29日要约收购期间，最终有14个账户、共计43,800股股份接受收购人发出的要约。截至2020年7月3日，本次要约收购的清算过户手续已经办理完毕。详见公司分别于2020年5月23日、2020年7月1日、2020年7月4日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临2020-047、临2020-072、临2020-074）。

国海证券股份有限公司（以下简称“国海证券”）为本次要约收购的收购方财务顾问，并指派罗媛女士、钟葵先生作为财务顾问主办人。本次要约收购已实施完毕，国海证券需在本次要约收购完成后12个月内履行持续督导义务。公司收到国海证券出具的《国海证券股份有限公司关于变更要约收购格力地产股份有限公司持续督导财务顾问主办人的函》。鉴于原持续督导财务顾问主办人罗媛女士因工作变动原因，不再担任本次要约收购持续督导财务顾问主办人，国海证券指派贾伟强先生接替罗媛女士对尚未完结的持续督导工作履行相关职责。本次变更后，要约收购财务顾问主办人为钟葵先生、贾伟强先生。详见公司于2020年8月15日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临2020-080）。

2、公司于2020年5月22日召开的第七届董事会第九次会议审议通过了《关于〈格力地产股份有限公司发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案〉及其摘要的议案》等相关议案，同意公司拟向珠海市国资委、城建集团发行股份并支付现金，购买其持有的免税集团100%股权，具体股份、现金支付比例将由交易各方在正式协议中予以协商确定。同时，公司拟向通用技术集团下属公司通用投资非公开发行股份募集配套资金，募集配套资金总额预计不超过8亿元，且不超过公司以发行股份方式购买免税集团股权交易价格的100%。公司聘请了致同会计师事务所（特殊普通合伙）、中联资产评估集团有限公司对标的资产开展审计、评估工作，截至2020年10月9日，本次重组所涉及的审计、评估工作已经完成，评估报告已经完成国有资产监督管理部门备案手续。公司拟再次召开董事会审议本次重组的相关议案并签署本次发行股份及支付现金购买资产的正式协议和本次募集配套资金的补充协议，披露重组报告书（草案）、法律意见书、审计报告及评估报告等文件，并由董事会提请股东大会审议与本次重组相关的议案，同时按照相关法律法规的规定履行有关后续审批及信息披露程序。主要内容及进展详见公司分别于2020年5月23日、2020年6月18日、2020年6月20日、2020年7月18日、2020年8月15日、2020年9月12日、2020年10月10日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临2020-041、临2020-066、临2020-070、临2020-076、临2020-079、临2020-085、临2020-089）。

3、截至2020年7月6日，公司首期员工持股计划及第二期员工持股计划所持公司股票2,378,540股及5,129,500股已通过二级市场集中竞价的方式全部出售完毕，公司首期员工持股计划及第二期员工持股计划终止。公司首期员工持股计划及第二期员工持股计划相关资产清算和分配等工作已办理完毕。详见公司2020年7月7日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临2020-075）。

4、2020年9月7日，公司下属全资子公司珠海合联房产有限公司（以下简称“合联房产”）经公开竞买获得三亚市自然资源和规划局以网上挂牌方式公开出让的位于三亚总部经济及中央商务区凤凰海岸单元控规YGHA3-2-03/05/06/07和YGHA3-2-10地块的国有建设用地使用权，成交总价为16.51亿元人民币。本次竞得的地块拟用于建设滨海高端旅游零售商业项目，将助力国际旅游消费中心建设，符合公司发展战略。详见公司于2020年9月8日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临2020-084）。

5、截至2020年9月21日，杭州滨创股权投资有限公司、广州市玄元投资管理有限公司和广州金融控股集团有限公司冻结的公司控股股东海投公司持有的公司股份已经全部解除冻结，华润深国投信托有限公司冻结的海投公司持有的公司股份已经部分解除冻结。海投公司持有的公司股份剩余被冻结数量为90,749,545股，占其所持股份比例为10.71%，占公司总股本比例为4.40%。详见



公司分别于2020年7月29日、2020年9月22日在上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临2020-077、临2020-086）。

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  | 格力地产股份有限公司  |
| 法定代表人 | 鲁君四         |
| 日期    | 2020年10月30日 |