

公司代码：600185

公司简称：格力地产

# 格力地产股份有限公司 2019 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.....	7
四、	附录.....	10

## 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(%)
		调整后	调整前	
总资产	32,060,863,970.33	29,668,760,878.49	29,668,760,878.49	8.06
归属于上市公司股东的净资产	7,924,759,817.27	8,195,663,470.81	8,195,663,470.81	-3.31
	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(%)
		调整后	调整前	
经营活动产生的现金流量净额	984,948,307.26	-1,337,745,730.73	-1,337,745,730.73	不适用
	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(%)
		调整后	调整前	
营业收入	3,431,706,291.31	1,818,737,416.75	1,818,737,416.75	88.69
归属于上市公司股东的净利润	501,838,282.47	390,091,831.14	390,091,831.14	28.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	490,977,072.23	374,526,154.44	374,526,154.44	31.09
加权平均净资产收益率(%)	5.74	4.93	4.93	增加0.81个百分点
基本每股收益(元/股)	0.23	0.19	0.19	21.05
稀释每股收益(元/股)	0.23	0.18	0.18	27.78

## 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
非流动资产处置损益	-128	-2,406.54	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
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	255,890.81	1,608,286.88	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可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	97,025.91	1,259,355.38	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
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			

的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	0.00	6,706,850.67	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
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	1,127,052.30	2,689,378.71	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-4,645.12	-4,645.12	
少数股东权益影响额(税后)	-231.70	-284.20	
所得税影响额	-316,200.47	-1,395,325.54	
合计	1,158,763.73	10,861,210.24	

## 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)	38,994
---------	--------

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	
珠海投资控股有限公司	847,339,780	41.13	0	质押	420,000,000	国有法人
格力地产股份有限公司回购专用证券账户	170,829,747	8.29	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	102,654,867	4.98	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	102,654,867	4.98	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	102,654,867	4.98	0	未知		未知
铜陵发展投资集团有限公司	51,622,418	2.51	0	未知		国有法人
广州金融控股集团有限公司	51,622,418	2.51	0	未知		国有法人
杭州滨创股权投资有限公司	31,268,439	1.52	0	未知		未知
中国证券金融股份有限公司	30,465,519	1.48	0	未知		未知
西安飞机工业(集团)有限责任公司	26,287,500	1.28	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	170,829,747	人民币普通股	170,829,747			
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	102,654,867	人民币普通股	102,654,867			

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	102,654,867	人民币普通股	102,654,867
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	102,654,867	人民币普通股	102,654,867
铜陵发展投资集团有限公司	51,622,418	人民币普通股	51,622,418
广州金融控股集团有限公司	51,622,418	人民币普通股	51,622,418
杭州滨创股权投资有限公司	31,268,439	人民币普通股	31,268,439
中国证券金融股份有限公司	30,465,519	人民币普通股	30,465,519
西安飞机工业(集团)有限责任公司	26,287,500	人民币普通股	26,287,500
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
货币资金	2,900,273,942.50	2,060,136,218.46	40.78%	主要系销售回款增加所致
应收账款	136,361,894.00	335,620,397.13	-59.37%	主要系收回部分代建工程款所致
预付账款	28,981,265.69	17,269,065.70	67.82%	主要系预付设计款增加所致
其他应收款	92,502,745.47	58,412,471.53	58.36%	主要系代收代付款增加所致
发放委托贷款及垫款	55,130,450.00	29,205,250.00	88.77%	主要系小额贷款公司业务增加

长期应收款	1,540,314,499.91	223,311,102.69	589.76%	主要系应收代建工程款增加所致
长期股权投资	564,084.46	1,252,932.47	-54.98%	主要系按权益法确认投资收益减少所致
在建工程	1,236,438,200.63	1,879,637,854.90	-34.22%	主要系工程结转所致
长期待摊费用	69,366,664.19	13,893,923.50	399.26%	主要系营销策划代理费增加所致
预收款项	1,516,480,639.73	447,797,522.41	238.65%	主要系预收房款增加所致
应付职工薪酬	18,548,202.72	43,651,237.15	-57.51%	主要系支付上年年终奖所致
应付利息	169,325,402.78	255,604,019.74	-33.75%	主要系支付计提债券利息所致
一年内到期的非流动负债	2,174,272,939.43	1,607,671,675.44	35.24%	主要系一年内到期长期借款增加所致
库存股	834,002,103.18	47,684,328.13	1649.01%	主要系公司回购股票所致
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
营业收入	3,431,706,291.31	1,818,737,416.75	88.69%	主要系本期房地产及代建收入增加所致
营业成本	2,454,614,074.45	1,045,679,377.04	134.74%	主要系本期房地产及代建成本增加所致
销售费用	76,376,129.49	55,753,527.33	36.99%	主要系营销费用增加所致
财务费用	59,298,731.69	36,817,618.32	61.06%	主要系利息费用增加所致
投资收益	7,708,507.26	13,318,264.11	-42.12%	主要系上期收到被投资企业投资收益所致
营业外收入	3,875,795.57	1,801,846.13	115.10%	主要系本期有定金转收入增加所致

## 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(1-9月)(元)	上年初至上年报告期末(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	984,948,307.26	-1,337,745,730.73	不适用	主要系本期销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-69,612,448.28	-336,573,931.25	不适用	主要系本期购建资产支出减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-79,760,691.56	361,547,674.40	不适用	主要系本期筹资减少所致

## 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、公司于2019年4月29日召开的第六届董事会第五十七次会议和2019年5月20日召开的2018年年度股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第四期员工持股计划(草案)》及其摘要等



议案，本次员工持股计划拟筹集资金总额为不超过5,000万元，股票来源为公司回购专用证券账户中首次回购的股份。2019年9月3日，公司回购专用证券账户所持有的11,450,000股公司股票已过户至公司第四期员工持股计划，过户价格为4.16元/股。（详见公司公告：临2019-081）

2、公司于2019年4月29日召开的第六届董事会第五十七次会议和2019年5月20日召开的2018年年度股东大会审议通过了《格力地产股份有限公司第五期员工持股计划（草案）》及其摘要。公司于2019年9月4日召开的第六届董事会第六十次会议审议通过了《关于终止公司第五期员工持股计划的议案》，决定终止实施第五期员工持股计划。（详见公司公告：临2019-083）

3、公司于2019年6月13日召开的第六届董事会第五十八次会议审议通过了《关于第四次回购股份方案的议案》，拟回购的资金总额不低于人民币2亿元（含2亿元），不超过人民币4亿元（含4亿元）。截至2019年9月底，公司第四次回购已累计回购股份39,248,946股，占公司总股本的比例为1.91%，使用资金19,394.66万元。（详见公司公告：临2019-094）

4、公司于2019年9月27日召开的2019年第二次临时股东大会和第六届董事会第六十二次会议分别审议通过了《关于向下修正“格力转债”转股价格的议案》和《关于确定向下修正“格力转债”转股价格的议案》。自2019年10月8日起，“格力转债”转股价格由6.94元/股调整为5.00元/股。（详见公司公告：临2019-092）

### 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	2019年10月14日

## 四、附录

## 4.1 财务报表

## 合并资产负债表

2019年9月30日

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	2,900,273,942.50	2,060,136,218.46
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	136,361,894.00	335,620,397.13
应收款项融资		
预付款项	28,981,265.69	17,269,065.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	92,502,745.47	58,412,471.53
其中: 应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	22,399,473,396.13	21,438,532,001.96
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	301,240,013.02	261,655,866.04
流动资产合计	25,858,833,256.81	24,171,626,020.82
<b>非流动资产:</b>		
发放贷款和垫款	55,130,450.00	29,205,250.00
债权投资		
可供出售金融资产	0.00	399,596,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,540,314,499.91	223,311,102.69

长期股权投资	564,084.46	1,252,932.47
其他权益工具投资	341,780,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,483,179,890.00	2,483,179,890.00
固定资产	164,395,070.69	176,264,926.61
在建工程	1,236,438,200.63	1,879,637,854.90
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,405,566.69	1,870,756.99
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	69,366,664.19	13,893,923.50
递延所得税资产	309,456,286.95	288,922,220.51
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,202,030,713.52	5,497,134,857.67
资产总计	32,060,863,970.33	29,668,760,878.49
<b>流动负债：</b>		
短期借款	235,880,000.00	200,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	964,071,330.15	956,499,178.56
预收款项	1,516,480,639.73	447,797,522.41
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	18,548,202.72	43,651,237.15
应交税费	256,800,780.61	262,514,655.49
其他应付款	2,173,206,871.15	2,370,534,088.63
其中：应付利息	169,325,402.78	255,604,019.74
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	2,174,272,939.43	1,607,671,675.44
其他流动负债		

## 2019 年第三季度报告

流动负债合计	7,339,260,763.79	5,888,668,357.68
<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	8,637,509,171.22	7,621,423,571.22
应付债券	6,969,378,318.40	6,774,274,751.22
其中: 优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	118,360,363.40	117,879,644.20
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	28,344,025.52	28,970,912.24
递延所得税负债	182,413,321.15	182,413,321.15
其他非流动负债	850,000,000.00	850,000,000.00
非流动负债合计	16,786,005,199.69	15,574,962,200.03
负债合计	24,125,265,963.48	21,463,630,557.71
<b>所有者权益(或股东权益)</b>		
实收资本(或股本)	2,060,226,030.00	2,060,121,570.00
其他权益工具	72,953,325.93	77,284,059.70
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	1,111,372,411.41	1,098,414,622.76
减: 库存股	834,002,103.18	47,684,328.13
其他综合收益	554,257,300.31	549,417,455.46
专项储备		
盈余公积	332,281,477.90	332,281,477.90
一般风险准备	444,750.00	444,750.00
未分配利润	4,627,226,624.90	4,125,383,863.12
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	7,924,759,817.27	8,195,663,470.81
少数股东权益	10,838,189.58	9,466,849.97
所有者权益(或股东权益)合计	7,935,598,006.85	8,205,130,320.78
负债和所有者权益(或股东权益)总计	32,060,863,970.33	29,668,760,878.49

法定代表人: 鲁君四

主管会计工作负责人: 苏锡雄

会计机构负责人: 陈剑声

## 母公司资产负债表

2019 年 9 月 30 日

编制单位:格力地产股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型: 未经审计

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	110,820,112.67	214,227,519.63
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	160,724,611.21	155,783,387.70
应收款项融资		
预付款项	317,950.00	200,000.00
其他应收款	11,492,669,600.17	12,139,363,425.75
其中: 应收利息		
应收股利	1,285,022,390.90	1,285,022,390.90
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,483,626.45	7,974,145.62
流动资产合计	11,770,015,900.50	12,517,548,478.70
<b>非流动资产:</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,607,352,269.13	2,607,352,269.13
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	255,271.83	271,293.03
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	11,234,981.60	10,668,182.17
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,618,842,522.56	2,618,291,744.33
资产总计	14,388,858,423.06	15,135,840,223.03

<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,059,218.33	1,501,292.63
预收款项		
应付职工薪酬	3,026,631.70	5,197,046.04
应交税费	2,035,241.01	1,200,587.55
其他应付款	497,667,919.34	576,438,003.46
其中：应付利息	169,325,402.78	249,643,287.67
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	580,348,939.43	417,671,675.44
其他流动负债		
流动负债合计	1,085,137,949.81	1,002,008,605.12
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		273,974,400.00
应付债券	6,969,378,318.40	6,754,407,751.22
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	6,969,378,318.40	7,028,382,151.22
负债合计	8,054,516,268.21	8,030,390,756.34
<b>所有者权益（或股东权益）</b>		
实收资本（或股本）	2,060,226,030.00	2,060,121,570.00
其他权益工具	72,953,325.93	77,284,059.70
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,651,593,748.02	3,638,631,314.25
减：库存股	834,002,103.18	47,684,328.13
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	252,860,969.96	252,860,969.96
未分配利润	1,130,710,184.12	1,124,235,880.91
所有者权益（或股东权益）合计	6,334,342,154.85	7,105,449,466.69
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,388,858,423.06	15,135,840,223.03

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

## 合并利润表

2019年1—9月

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 (7-9月)	2018年第三季度 (7-9月)	2019年前三季度 (1-9月)	2018年前三季度 (1-9月)
一、营业总收入	763,052,586.52	629,580,138.67	3,431,706,291.31	1,818,737,416.75
其中：营业收入	763,052,586.52	629,580,138.67	3,431,706,291.31	1,818,737,416.75
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	637,979,931.90	503,149,193.59	2,773,536,350.02	1,314,975,393.14
其中：营业成本	528,814,107.39	398,255,854.70	2,454,614,074.45	1,045,679,377.04
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	40,784,774.09	47,208,979.92	117,075,244.54	118,496,860.18
销售费用	31,678,689.81	24,843,077.45	76,376,129.49	55,753,527.33
管理费用	17,010,390.06	10,394,305.86	66,172,169.85	58,228,010.27
研发费用				
财务费用	19,691,970.55	22,446,975.66	59,298,731.69	36,817,618.32
其中：利息费用	27,394,990.24	19,987,585.37	78,454,029.96	40,773,973.67
利息收入	6,899,381.31	2,857,154.69	19,006,380.77	8,571,464.07
加：其他收益	423,900.65	631,516.25	1,694,019.30	1,823,640.50
投资收益（损失以“-”号填列）	-160,672.88	-258,481.59	7,708,507.26	13,318,264.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-257,864.58	-258,481.59	-688,848.01	-10,940.03
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)				
资产减值损失(损失以“-”号填列)	2,125,151.93	-276,905.00	1,699,105.13	2,139,543.97
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-128	89,212.24	-2,406.54	222,585.92
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	127,460,906.32	126,616,286.98	669,269,166.44	521,266,058.11
加:营业外收入	2,124,548.74	861,187.82	3,875,795.57	1,801,846.13
减:营业外支出	605,177.33	311,149.36	712,360.33	458,468.74
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	128,980,277.73	127,166,325.44	672,432,601.68	522,609,435.50
减:所得税费用	34,530,561.71	40,964,960.50	169,222,979.59	133,226,431.46
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	94,449,716.02	86,201,364.94	503,209,622.09	389,383,004.04
(一)按经营持续性分类				
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	94,449,716.02	86,201,364.94	503,209,622.09	389,383,004.04
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)	93,903,146.45	86,742,684.18	501,838,282.47	390,091,831.14
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	546,569.57	-541,319.24	1,371,339.62	-708,827.10
六、其他综合收益的税后净额	4,092,782.87	6,872,464.58	4,839,844.85	8,205,227.09
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	4,092,782.87	6,872,464.58	4,839,844.85	8,205,227.09
(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	4,092,782.87	6,872,464.58	4,839,844.85	8,205,227.09
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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)				
8. 外币财务报表折算差额	4,092,782.87	6,872,464.58	4,839,844.85	8,205,227.09
9. 其他				
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	98,542,498.89	93,073,829.52	508,049,466.94	397,588,231.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	97,995,929.32	93,615,148.76	506,678,127.32	398,297,058.23
归属于少数股东的综合收益总额	546,569.57	-541,319.24	1,371,339.62	-708,827.10
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益(元/股)	0.04	0.04	0.23	0.19
(二) 稀释每股收益(元/股)	0.04	0.04	0.23	0.18

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

## 母公司利润表

2019年1—9月

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第三季度 度（7-9月）	2018年第三季 度（7-9月）	2019年前三季 度（1-9月）	2018年前三季 度（1-9月）
一、营业收入	1,286,378.92	2,720,234.60	4,298,034.67	24,169,351.59
减：营业成本	1,169,210.15	219,333.56	3,903,144.07	3,006,591.79
税金及附加	3,850.76	25,536.28	16,683.72	33,036.28
销售费用				
管理费用	12,613,408.85	3,861,388.36	21,448,100.74	15,445,713.27
研发费用				
财务费用	-32,854,342.28	-31,365,308.74	-30,019,844.14	-28,356,219.63
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	0.00	0.00	4,369.83	3,395.63
投资收益（损失以 “-”号填列）		0.00		-7,282,291.21
其中：对联营企业 和合营企业的投资收益				
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）		0.00	-100,338.77	-111,765.82
资产处置收益（损 失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-” 号填列）	20,354,251.44	29,979,285.14	8,853,981.34	26,649,568.48
加：营业外收入		0.00		6,796.00
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以 “-”号填列）	20,354,251.44	29,979,285.14	8,853,981.34	26,656,364.48
减：所得税费用	5,219,813.55	6,493,428.47	2,379,678.14	5,672,118.48
四、净利润（净亏损以“-” 号填列）	15,134,437.89	23,485,856.67	6,474,303.20	20,984,246.00
（一）持续经营净利润	15,134,437.89	23,485,856.67	6,474,303.20	20,984,246.00

(净亏损以“-”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. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
6. 其他债权投资信用减值准备				
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 其他				
六、综合收益总额	15,134,437.89	23,485,856.67	6,474,303.20	20,984,246.00
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: 鲁君四

主管会计工作负责人: 苏锡雄

会计机构负责人: 陈剑声

## 合并现金流量表

2019年1—9月

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018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	3,559,362,277.61	1,885,706,999.57
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	56,164,792.48	73,334,654.29
经营活动现金流入小计	3,615,527,070.09	1,959,041,653.86
购买商品、接受劳务支付的现金	1,741,136,654.69	1,493,927,259.52
客户保理款净增加额	8,800,000.00	5,590,000
客户贷款及垫款净增加额	26,320,000.00	13,050,000.00
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	194,683,119.34	170,081,504.61
支付的各项税费	544,260,144.74	434,188,048.02
支付其他与经营活动有关的现金	132,978,844.06	1,191,130,572.44
经营活动现金流出小计	2,630,578,762.83	3,296,787,384.59
经营活动产生的现金流量净额	984,948,307.26	-1,337,745,730.73
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	107,816,000.00	21,404,000.00
取得投资收益收到的现金	8,403,195.22	13,334,415.33

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		165,906.00
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	116,219,195.22	34,904,321.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	185,831,643.50	371,478,252.58
投资支付的现金		
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	185,831,643.50	371,478,252.58
投资活动产生的现金流量净额	-69,612,448.28	-336,573,931.25
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		8,000,000.00
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	3,557,400,000.00	2,511,883,383.10
发行债券所收到的现金	400,000,000.00	3,820,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,249,562,180.48	
筹资活动现金流入小计	5,206,962,180.48	6,339,883,383.10
偿还债务支付的现金	3,291,256,676.16	4,810,286,999.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,147,110,718.85	1,109,607,685.69
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	848,355,477.03	58,441,023.56
筹资活动现金流出小计	5,286,722,872.04	5,978,335,708.70
筹资活动产生的现金流量净额	-79,760,691.56	361,547,674.40
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	4,562,556.62	7,929,257.39
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	840,137,724.04	-1,304,842,730.19
加：期初现金及现金等价物余额	2,057,636,218.46	2,792,828,321.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,897,773,942.50	1,487,985,591.74

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

## 母公司现金流量表

2019年1—9月

编制单位：格力地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年前三季度 (1-9月)	2018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		22,113,826.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,043,565,449.62	9,333,815,461.61
经营活动现金流入小计	4,043,565,449.62	9,355,929,287.61
购买商品、接受劳务支付的现金	3,656,752.12	3,626,516.78
支付给职工及为职工支付的现金	12,322,581.22	6,477,513.44
支付的各项税费		7,500.00
支付其他与经营活动有关的现金	2,941,899,689.24	11,811,210,488.82
经营活动现金流出小计	2,957,879,022.58	11,821,322,019.04
经营活动产生的现金流量净额	1,085,686,427.04	-2,465,392,731.43
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,699.00	
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	29,699.00	
投资活动产生的现金流量净额	-29,699.00	
<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		150,000,000.00
发行债券收到的现金	400,000,000.00	3,820,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,249,562,180.48	
筹资活动现金流入小计	1,649,562,180.48	3,970,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,413,796,676.16	858,286,999.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	576,474,162.29	616,636,830.69
支付其他与筹资活动有关的现金	848,355,477.03	31,408,000.00
筹资活动现金流出小计	2,838,626,315.48	1,506,331,830.14
筹资活动产生的现金流量净额	-1,189,064,135.00	2,463,668,169.86
<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>	-103,407,406.96	-1,724,561.57
加：期初现金及现金等价物余额	214,227,519.63	17,643,955.73
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	110,820,112.67	15,919,394.16

法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：苏锡雄

会计机构负责人：陈剑声

## 4.2 首次执行新金融工具准则、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项目情况

√适用□不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	2,060,136,218.46	2,060,136,218.46	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	不适用	50,000,000	50,000,000
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	335,620,397.13	335,620,397.13	
应收款项融资			
预付款项	17,269,065.70	17,269,065.70	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	58,412,471.53	58,412,471.53	
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	21,438,532,001.96	21,438,532,001.96	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	261,655,866.04	211,655,866.04	-50,000,000.00
流动资产合计	24,171,626,020.82	24,171,626,020.82	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款	29,205,250.00	29,205,250.00	
债权投资			
可供出售金融资产	399,596,000.00	0.00	-399,596,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	223,311,102.69	223,311,102.69	
长期股权投资	1,252,932.47	1,252,932.47	
其他权益工具投资	不适用	399,596,000.00	399,596,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	2,483,179,890.00	2,483,179,890.00	
固定资产	176,264,926.61	176,264,926.61	
在建工程	1,879,637,854.90	1,879,637,854.90	

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,870,756.99	1,870,756.99	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	13,893,923.50	13,893,923.50	
递延所得税资产	288,922,220.51	288,922,220.51	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,497,134,857.67	5,497,134,857.67	
资产总计	29,668,760,878.49	29,668,760,878.49	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	956,499,178.56	956,499,178.56	
预收款项	447,797,522.41	447,797,522.41	
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	43,651,237.15	43,651,237.15	
应交税费	262,514,655.49	262,514,655.49	
其他应付款	2,370,534,088.63	2,370,534,088.63	
其中：应付利息	255,604,019.74	255,604,019.74	
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	1,607,671,675.44	1,607,671,675.44	
其他流动负债			
流动负债合计	5,888,668,357.68	5,888,668,357.68	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	7,621,423,571.22	7,621,423,571.22	
应付债券	6,774,274,751.22	6,774,274,751.22	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			



## 2019 年第三季度报告

长期应付款	117,879,644.20	117,879,644.20	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	28,970,912.24	28,970,912.24	
递延所得税负债	182,413,321.15	182,413,321.15	
其他非流动负债	850,000,000.00	850,000,000.00	
非流动负债合计	15,574,962,200.03	15,574,962,200.03	
负债合计	21,463,630,557.71	21,463,630,557.71	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,060,121,570	2,060,121,570	
其他权益工具	77,284,059.70	77,284,059.70	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,098,414,622.76	1,098,414,622.76	
减：库存股	47,684,328.13	47,684,328.13	
其他综合收益	549,417,455.46	549,417,455.46	
专项储备			
盈余公积	332,281,477.90	332,281,477.90	
一般风险准备	444,750.00	444,750.00	
未分配利润	4,125,383,863.12	4,125,383,863.12	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	8,195,663,470.81	8,195,663,470.81	
少数股东权益	9,466,849.97	9,466,849.97	
所有者权益（或股东权益） 合计	8,205,130,320.78	8,205,130,320.78	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	29,668,760,878.49	29,668,760,878.49	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

2017年3月，财政部修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》，并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。准则规定，在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。金融工具原账面价值和在本准则实施日的新账面价值之间的差额，需要调整2019年初留存收益、其他综合收益及财务报表其他项目金额。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	214,227,519.63	214,227,519.63	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计			

入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	155,783,387.70	155,783,387.70	
应收款项融资			
预付款项	200,000.00	200,000.00	
其他应收款	12,139,363,425.75	12,139,363,425.75	
其中：应收利息			
应收股利	1,285,022,390.90	1,285,022,390.90	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7,974,145.62	7,974,145.62	
流动资产合计	12,517,548,478.70	12,517,548,478.70	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,607,352,269.13	2,607,352,269.13	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	271,293.03	271,293.03	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	10,668,182.17	10,668,182.17	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,618,291,744.33	2,618,291,744.33	
资产总计	15,135,840,223.03	15,135,840,223.03	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			

## 2019 年第三季度报告

应付票据			
应付账款	1,501,292.63	1,501,292.63	
预收款项			
应付职工薪酬	5,197,046.04	5,197,046.04	
应交税费	1,200,587.55	1,200,587.55	
其他应付款	576,438,003.46	576,438,003.46	
其中：应付利息	249,643,287.67	249,643,287.67	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	417,671,675.44	417,671,675.44	
其他流动负债			
流动负债合计	1,002,008,605.12	1,002,008,605.12	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	273,974,400.00	273,974,400.00	
应付债券	6,754,407,751.22	6,754,407,751.22	
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	7,028,382,151.22	7,028,382,151.22	
负债合计	8,030,390,756.34	8,030,390,756.34	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,060,121,570.00	2,060,121,570.00	
其他权益工具	77,284,059.70	77,284,059.70	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,638,631,314.25	3,638,631,314.25	
减：库存股	47,684,328.13	47,684,328.13	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	252,860,969.96	252,860,969.96	
未分配利润	1,124,235,880.91	1,124,235,880.91	
所有者权益（或股东权益）合计	7,105,449,466.69	7,105,449,466.69	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,135,840,223.03	15,135,840,223.03	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

4.3 首次执行新金融工具准则、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