

公司代码：600185

公司简称：格力地产

**格力地产股份有限公司**  
**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	38,479,711,339.73	37,470,008,240.94	2.69
归属于上市公司股东的净资产	8,650,838,991.31	8,422,808,055.50	2.71
	年初至报告期末	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	1,223,265,918.81	-445,064,627.54	不适用
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	1,724,833,464.19	673,792,093.86	155.99
归属于上市公司股东的净利润	227,816,258.04	55,517,267.41	310.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	253,400,687.88	56,762,281.47	346.42
加权平均净资产收益率(%)	2.67	0.76	增加 1.91 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.12	0.03	300.00
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.03	300.00

## 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	-13,015.53	
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	456,116.44	
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		
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	-32,081,409.03	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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	-2,507,175.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额（税后）	-11,977.11	
所得税影响额	8,573,031.34	
合计	-25,584,429.84	

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）		92,829				
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	41.11	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	205,746,435	9.98	0	无		其他
香港中央结算有限公司	92,395,388	4.48	0	未知		未知
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	81,064,378	3.93	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
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	18,875,064	0.92	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	15,218,569	0.74	0	未知		未知
格力地产股份有限公司—第四期员工持股计划	11,450,000	0.56	0	无		其他
广州金融控股集团有限公司	10,400,590	0.50	0	未知		国有法人
陈海华	6,371,800	0.31	0	未知		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	
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	
香港中央结算有限公司	92,395,388		人民币普通股		92,395,388	
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	81,064,378		人民币普通股		81,064,378	
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	
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	18,875,064		人民币普通股		18,875,064	
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	15,218,569		人民币普通股		15,218,569	
格力地产股份有限公司—第四期员工持股计划	11,450,000		人民币普通股		11,450,000	
广州金融控股集团有限公司	10,400,590		人民币普通股		10,400,590	
陈海华	6,371,800		人民币普通股		6,371,800	
上述股东关联关系或一致行动的说明	已知股东珠海玖思投资有限公司为股东珠海投资控股有限公司的下属全资子公司，为一致行动人；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、格力地产股份有限公司—第四期员工持股计划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

单位：元 币种：人民币

资产负债表项目	本期金额	年初金额	变动幅度	主要原因
货币资金	4,590,614,530.53	3,042,844,496.93	50.87%	主要系销售回款所致。
应收账款	190,183,628.46	618,752,167.33	-69.26%	主要系应收受托开发项目工程款回款所致。
其他流动资产	335,749,931.86	211,600,175.24	58.67%	主要系本期预缴税费增加所致。
长期应收款	463,600,000.00	923,600,000.00	-49.81%	主要系应收受托开发项目工程款回款所致。
使用权资产	9,329,861.37	0.00	不适用	主要系本期按照新租赁准则要求列示所致。
短期借款	861,900,000.00	454,887,000.00	89.48%	主要系保证借款增加所致。
应付职工薪酬	17,046,126.79	67,441,177.99	-74.72%	主要系支付上年计提的工资所致。
租赁负债	9,437,865.13	0.00	不适用	主要系本期按照新租赁准则要求列示所致。
利润表项目	本期金额	上年同期金额	变动幅度	主要原因
营业收入	1,724,833,464.19	673,792,093.86	155.99%	主要系本期房地产收入增加所致。
营业成本	1,064,301,669.37	491,538,080.78	116.52%	主要系本期收房地产成本增加所致。
税金及附加	136,237,730.86	30,910,315.41	340.75%	主要系本期收房地产收入增加所致。
销售费用	43,272,398.06	27,253,537.93	58.78%	主要系本期广告及营销推广费增加所致。
管理费用	46,416,478.44	23,211,131.32	99.98%	主要系本期人工与行

				政费用增加所致。
财务费用	156,593,897.70	21,945,871.63	613.55%	主要系本期利息费用化增加所致。
<b>现金流量表项目</b>	<b>本期金额</b>	<b>上年同期金额</b>	<b>变动幅度</b>	<b>主要原因</b>
经营活动产生的现金流量净额	1,223,265,918.81	-445,064,627.54	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	-9,689,350.49	-41,740,343.40	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	328,719,276.67	559,237,982.45	-41.22%	主要系本期偿还债务增加所致。

### 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、2021年1月12日，公司下属全资子公司珠海太联房产有限公司经公开竞买获得珠海市自然资源局委托珠海市公共资源交易中心以网上挂牌方式公开出让的位于珠海市港珠澳大桥珠澳人工岛珠海口岸市政配套区内宗地编号为珠自然资储2020-37地块的国有建设用地使用权，成交总价为8.8亿元人民币。详见公司于2021年1月13日上海证券交易所网站披露的公告（公告编号：临2021-002）

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，于2020年10月30日第七届董事会第十四次会议审议通过了《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报告书（草案）〉及其摘要的议案》，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。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。目前，本次重大资产重组暂停。本次重大资产重组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10月31日、2020年11月18日、2020年11月25日、2021年2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2020-090、临2020-099、临2020-101、临2021-004）。

### 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	2021年4月28日