



格力地产
GREE REAL ESTATE

专注城市 专筑生活

西安格力地产股份有限公司

600185

2010 年第三季度报告

目录

§1 重要提示.....	2
§2 公司基本情况.....	2
§3 重要事项.....	4
§4 附录.....	6

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

1.2 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
唐玉根	董事	出差	郑文森

1.3 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4

公司负责人姓名	鲁君四
主管会计工作负责人姓名	黄华敏
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	黄华敏

公司负责人鲁君四、主管会计工作负责人黄华敏及会计机构负责人（会计主管人员）黄华敏声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

币种：人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产(元)	8,243,073,538.46	5,392,872,301.65	52.85
所有者权益（或股东权益）(元)	1,662,841,253.70	1,659,142,384.07	0.22
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.88	2.87	0.35
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-999,298,674.64		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.73		不适用
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (1-9月)	本报告期比上年同期 增减(%) (7-9月)
归属于上市公司股东的净利润(元)	46,626,115.44	150,824,526.65	-70.26
基本每股收益（元/股）	0.08	0.26	-70.47

扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.09	0.24	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.08	0.26	-70.47
加权平均净资产收益率(%)	2.77	8.70	减少7.05个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.92	7.85	增加2.65个百分点

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)
其他营业外收入和支出	2,193,601.02
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	11,484,145.50
所得税影响额	947,407.78
合计	14,625,154.30

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)	34,334		
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类	
珠海格力集团有限公司	60,000,000	人民币普通股	60,000,000
陕西昊东生物科技有限公司	16,000,000	人民币普通股	16,000,000
中国工商银行—广发聚丰股票型证券投资基金	15,000,000	人民币普通股	15,000,000
陕西鑫德进出口有限责任公司	13,911,250	人民币普通股	13,911,250
中国建设银行—银华核心价值优选股票型证券投资基金	12,003,773	人民币普通股	12,003,773
西安飞机工业(集团)有限责任公司	10,000,000	人民币普通股	10,000,000
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金	6,700,000	人民币普通股	6,700,000
广州高金技术产业集团有限公司	5,439,738	人民币普通股	5,439,738
陕西省技术进步投资有限责任公司	4,658,044	人民币普通股	4,658,044
广州诚信创业投资有限公司	4,354,699	人民币普通股	4,354,699

§3重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

一、资产负债表项目

单位：人民币元

项目	期末数	期初数	增减幅度(%)	主要原因
应收账款	7,230,139.63	64,554.70	11,100.02	系应收建材款增加所致
存货	6,229,524,511.23	3,360,328,947.20	85.38	系楼盘开发成本增加所致
无形资产	997,333.39	335,740.00	197.06	系购置软件所致
长期待摊费用	2,356,511.33	5,493,926.55	-57.11	系费用摊销所致
短期借款	80,000,000.00	0.00		系向银行短期借款增加所致
预收款项	1,226,516,570.86	419,515,962.25	192.36	系预售房款增加所致
应付职工薪酬	5,246,160.63	7,605,615.33	-31.02	系支付工资所致
应交税费	-22,435,583.38	72,525,594.58		系预售房款增加导致预缴税金增加所致
其他应付款	2,092,184,366.16	1,110,707,823.42	88.36	系借款增加所致
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	0.00		系一年内到期的长期借款重分类到一年内到期的非流动负债所致
长期借款	1,976,502,100.13	1,193,318,750.00	65.63	系向银行的长期贷款增加所致
长期应付款	475,575,034.00	363,902,000.00	30.69	系收到粤港澳三地政府人工岛工程款增加所致
预计负债	8,937,300.00	15,437,300.00	-42.11	系本期冲回以前年度计提的预计负债所致
资本公积	-37,086,075.52	110,039,581.50		系可供出售金融资产公允价值变动所致

二、利润表项目

单位：人民币元

项目	年初至本期期末数	上年同期数	增减幅度(%)	主要原因
营业收入	872,502,398.16	128,927,997.74	576.74	系楼盘销售增加所致
营业成本	509,144,591.11	73,715,995.00	590.68	系楼盘销售增加所致
营业税金及附加	87,075,989.56	10,389,417.14	738.12	系楼盘销售增加导致相应的税费增加所致
销售费用	50,377,105.35	13,209,922.72	281.36	系销售推广费用增加所致
管理费用	32,974,236.31	13,732,356.62	140.12	系公司规模扩大人员增加及相应费用增加所致
财务费用	952,710.63	5,400,489.81	-82.36	系本期利息收入增加所致
营业外收入	6,520,406.02	44,352.00	14,601.49	系本期冲回以前年度计提的预计负债所致
所得税费用	54,648,435.27	41,510,589.08	31.65	系销售收入结转计提所得税所致

三、现金流量表项目

单位：人民币元

项目	年初至本期期末数	上年同期数	增减幅度(%)	主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-999,298,674.64	69,058,498.01		系支付土地款、楼盘工程款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	119,052,827.86	190,666,349.18	-37.56	系本期没有减持可供出售金融资产所致
筹资活动产生的现金流量净额	1,024,534,490.06	453,910,769.99	125.71	系借款增加所致

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

非公开发行股票事项：见公司于2010年7月13日和2010年10月16日发布在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站之公告。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√适用 □不适用

控股股东珠海格力集团有限公司承诺：在以资产认购公司非公开发行股票完成之日（2009年9月1日）起36个月内不转让所持有的本公司股份。

履行情况：严格履行承诺。

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大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √不适用

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

本报告期内，公司未实施现金分红。

西安格力地产股份有限公司

法定代表人：鲁君四

§4附录

4.1

合并资产负债表

2010年9月30日

编制单位：西安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

资产	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	1,254,518,462.32	1,110,229,819.04
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	7,230,139.63	64,554.70
预付款项	84,770,459.43	76,065,764.23
应收利息		
应收股利		
其他应收款	136,927,663.27	134,130,632.27
存货	6,229,524,511.23	3,360,328,947.20
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,712,971,235.88	4,680,819,717.44
非流动资产：		
可供出售金融资产	488,535,542.48	664,702,341.54
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	20,473,773.81	18,684,895.34
在建工程		1,625,438.99
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	997,333.39	335,740.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,356,511.33	5,493,926.55
递延所得税资产	17,739,141.57	21,210,241.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	530,102,302.58	712,052,584.21
资产总计	8,243,073,538.46	5,392,872,301.65

负债和股东权益	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	80,000,000.00	
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	321,119,691.41	405,089,085.01
预收款项	1,226,516,570.86	419,515,962.25
应付职工薪酬	5,246,160.63	7,605,615.33
应交税费	-22,435,583.38	72,525,594.58
应付利息		
应付股利		
其他应付款	2,092,184,366.16	1,110,707,823.42
一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	4,002,631,205.68	2,015,444,080.59
非流动负债：		
长期借款	1,976,502,100.13	1,193,318,750.00
应付债券		
长期应付款	475,575,034.00	363,902,000.00
专项应付款		
预计负债	8,937,300.00	15,437,300.00
递延所得税负债	116,586,644.95	145,627,786.99
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,577,601,079.08	1,718,285,836.99
负债合计	6,580,232,284.76	3,733,729,917.58
股东权益：		
股本	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	-37,086,075.52	110,039,581.50
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	92,348,795.62	92,348,795.62
一般风险准备		
未分配利润	1,029,984,133.60	879,159,606.95
外币报表折算差额		
归属于母公司股东权益合计	1,662,841,253.70	1,659,142,384.07
少数股东权益		
股东权益合计	1,662,841,253.70	1,659,142,384.07
负债和股东权益总计	8,243,073,538.46	5,392,872,301.65

公司法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

母公司资产负债表

2010年9月30日

编制单位：西安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

资产	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	196,859.01	1,578,628.13
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		90,002.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	126,196,309.74	126,192,329.70
存货		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	126,393,168.75	127,860,959.83
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,469,302,000.00	2,459,302,000.00
投资性房地产		
固定资产	14,600,748.62	13,805,888.38
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,483,902,748.62	2,473,107,888.38
资产总计	2,610,295,917.37	2,600,968,848.21

负债和股东权益	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	637,638.17	737,638.17
预收款项	75,661.60	75,661.60
应付职工薪酬		6,572.00
应交税费		4,337,162.96
应付利息		
应付股利		
其他应付款	23,217,840.59	8,325,058.74
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	23,931,140.36	13,482,093.47
非流动负债：		
长期借款	190,487,250.00	183,318,750.00
应付债券		
长期应付款	363,902,000.00	363,902,000.00
专项应付款		
预计负债	8,937,300.00	15,437,300.00
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	563,326,550.00	562,658,050.00
负债合计	587,257,690.36	576,140,143.47
股东权益：		
股本	577,594,400.00	577,594,400.00
资本公积	2,081,588,324.49	2,081,588,324.49
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	12,928,287.68	12,928,287.68
未分配利润	-649,072,785.16	-647,282,307.43
股东权益合计	2,023,038,227.01	2,024,828,704.74
负债和股东权益总计	2,610,295,917.37	2,600,968,848.21

公司法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

4.2

合并利润表

编制单位：西安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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期期 末金额(1-9月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	323,591,474.60	74,768,201.55	872,502,398.16	128,927,997.74
减：营业成本	192,215,990.37	44,130,517.97	509,144,591.11	73,715,995.00
营业税金及附加	32,645,520.05	7,202,714.95	87,075,989.56	10,389,417.14
销售费用	17,640,756.34	6,788,039.15	50,377,105.35	13,209,922.72
管理费用	10,000,498.38	5,282,552.58	32,974,236.31	13,732,356.62
财务费用	51,724.67	4,695,675.01	952,710.63	5,400,489.81
资产减值损失		-97,660.00	182,549.80	-97,660.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）		190,578,245.31	11,484,145.50	197,460,467.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	71,036,984.79	197,344,607.20	203,279,360.90	210,037,943.64
加：营业外收入	435.02	490.00	6,520,406.02	44,352.00
减：营业外支出	3,324,205.00	200.00	4,326,805.00	1,769.74
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	67,713,214.81	197,344,897.20	205,472,961.92	210,080,525.90
减：所得税费用	21,087,099.37	40,554,660.36	54,648,435.27	41,510,589.08
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	46,626,115.44	156,790,236.84	150,824,526.65	168,569,936.82
归属于母公司所有者的净利润	46,626,115.44	156,790,236.84	150,824,526.65	168,569,936.82
少数股东损益				
五、每股收益：	0.08	0.27	0.26	0.29
六、其他综合收益	34,535,150.16	-114,394,789.16	-147,125,657.02	90,036,240.90
七、综合收益总额	81,161,265.60	42,395,447.68	3,698,869.63	258,606,177.72
归属于母公司所有者的综合收益总额	81,161,265.60	42,395,447.68	3,698,869.63	258,606,177.72
归属于少数股东的综合收益总额				

公司法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

母公司利润表

编制单位：西安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	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	上年年初至报告 期末金额(1-9月)
一、营业收入		5,137,152.64	1,550,000.01	28,274,964.46
减：营业成本		5,014,041.76	108,134.92	25,052,820.91
营业税金及附加		72,152.97	274,040.00	106,970.00
销售费用		2,215.24		623,789.78
管理费用	865,159.82	9,712,037.08	2,291,551.68	21,130,925.42
财务费用	2,389,459.56	-5,288,205.07	7,164,151.14	14,433,706.04
资产减值损失		62,209,812.79		62,049,804.03
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)				
投资收益(损失以“-”号填列)		609,321.00		810,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-3,254,619.38	-65,975,581.13	-8,287,877.73	-94,313,051.72
加：营业外收入		26,233,359.39	6,500,000.00	27,410,657.95
减：营业外支出		5,885,477.54	2,600.00	15,526,657.54
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-3,254,619.38	-45,627,699.28	-1,790,477.73	-82,429,051.31
减：所得税费用		-1,748.26		
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-3,254,619.38	-45,625,951.02	-1,790,477.73	-82,429,051.31
五、每股收益：				
(一)基本每股收益				
(二)稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	-3,254,619.38	-45,625,951.02	-1,790,477.73	-82,429,051.31

公司法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

4.3

合并现金流量表

2010年1—9月

编制单位：西安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	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期 末金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,653,196,247.30	539,530,523.82
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,063,394,280.26	456,396,947.02
经营活动现金流入小计	2,716,590,527.56	995,927,470.84
购买商品、接受劳务支付的现金	3,340,170,152.97	358,342,732.65
支付给职工以及为职工支付的现金	27,997,461.21	11,109,009.61
支付的各项税费	236,854,095.55	56,204,573.83
支付其他与经营活动有关的现金	110,867,492.47	501,212,656.74
经营活动现金流出小计	3,715,889,202.20	926,868,972.83
经营活动产生的现金流量净额	-999,298,674.64	69,058,498.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		191,489,125.15
取得投资收益收到的现金	11,484,145.50	6,953,690.63
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	533,887,466.42	
投资活动现金流入小计	545,371,611.92	198,442,815.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,861,583.12	7,776,466.60
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	420,457,200.94	
投资活动现金流出小计	426,318,784.06	7,776,466.60
投资活动产生的现金流量净额	119,052,827.86	190,666,349.18
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		250,000,000.00
取得借款收到的现金	1,756,014,850.13	440,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,661,313.95	
筹资活动现金流入小计	1,757,676,164.08	690,000,000.00
偿还债务支付的现金	600,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	133,141,674.02	36,089,230.01
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	733,141,674.02	236,089,230.01
筹资活动产生的现金流量净额	1,024,534,490.06	453,910,769.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	144,288,643.28	713,635,617.18
加：期初现金及现金等价物余额	1,110,229,819.04	381,321,600.03
六、期末现金及现金等价物余额	1,254,518,462.32	1,094,957,217.21

公司法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏

母公司现金流量表

2010年1—9月

编制单位：西安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	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末 金额(1-9月)
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,550,000.01	28,408,117.47
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,315,051.11	11,085,597.31
经营活动现金流入小计	19,865,051.12	39,493,714.78
购买商品、接受劳务支付的现金		29,956,693.24
支付给职工以及为职工支付的现金	501,170.15	1,312,686.20
支付的各项税费	5,757,538.49	2,487,892.48
支付其他与经营活动有关的现金	3,773,918.60	10,394,554.36
经营活动现金流出小计	10,032,627.24	44,151,826.28
经营活动产生的现金流量净额	9,832,423.88	-4,658,111.50
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		200,679.00
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		200,679.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,214,193.00	174,902.00
投资支付的现金	10,000,000.00	
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	11,214,193.00	174,902.00
投资活动产生的现金流量净额	-11,214,193.00	25,777.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		180,000,000.00
偿还债务支付的现金		180,101,053.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		866,822.02
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		180,967,875.85
筹资活动产生的现金流量净额		-967,875.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,381,769.12	-5,600,210.35
加：期初现金及现金等价物余额	1,578,628.13	6,104,267.11
六、期末现金及现金等价物余额	196,859.01	504,056.76

公司法定代表人：鲁君四

主管会计工作负责人：黄华敏

会计机构负责人：黄华敏