



广东明珠集团股份有限公司 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.....	6
四、	附录.....	20

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 公司负责人张坚力、主管会计工作负责人钟金龙及会计机构负责人（会计主管人员）王莉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(%)
总资产	7,535,903,258.74	6,954,318,268.58	8.36
归属于上市公司股东的净资产	5,760,367,069.60	5,470,541,582.71	5.30
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	425,211,843.28	6,392,904.53	6,551.31
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	996,908,011.52	492,832,341.68	102.28
归属于上市公司股东的净利润	324,750,971.41	291,245,351.55	11.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	318,564,275.82	215,412,711.36	47.89
加权平均净资产收益率(%)	5.78	5.57	增加0.21个百分点
基本每股收益(元/股)	0.54	0.62	-12.90
稀释每股收益(元/股)	0.54	0.62	-12.90
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.67	4.12	37.62

非经常性损益项目和金额

 适用 不适用

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			
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			
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			
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	5,506,952.05	8,248,927.46	主要是公司按照合同约定收取的违约金收入
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)			
所得税影响额	-1,376,738.02	-2,062,231.87	
合计	4,130,214.03	6,186,695.59	

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）				26,767		
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	
深圳市金信安投资有限公司	148,995,647	24.55	60,162,683	质押	135,662,683	境内非国有法人
兴宁市金顺安投资有限公司	82,859,554	13.65	66,704,390	质押	82,382,389	境内非国有法人
兴宁市众益福投资有限公司	44,168,929	7.28	35,734,512	质押	44,119,511	境内非国有法人
深圳市慈益商贸有限公司	6,669,520	1.10	0	未知		境内非国有法人
广东佳旺房地产有限公司	6,064,600	1.00	0	未知		境内非国有法人
兴宁市新和金建筑工程有限公司	5,991,000	0.99	0	未知		境内非国有法人
兴宁市和安顺商贸有限公司	5,954,200	0.98	0	未知		境内非国有法人
黄浪涛	4,367,300	0.72	0	未知		境内自然人
吴建乐	2,385,600	0.39	0	未知		境内自然人
滕佩甬	2,026,310	0.33	0	未知		境内自然人
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			
深圳市金信安投资有限公司	88,832,964	人民币普通股	88,832,964			
兴宁市金顺安投资有限公司	16,155,164	人民币普通股	16,155,164			
兴宁市众益福投资有限公司	8,434,417	人民币普通股	8,434,417			
深圳市慈益商贸有限公司	6,669,520	人民币普通股	6,669,520			
广东佳旺房地产有限公司	6,064,600	人民币普通股	6,064,600			
兴宁市新和金建筑工程有限公司	5,991,000	人民币普通股	5,991,000			
兴宁市和安顺商贸有限公司	5,954,200	人民币普通股	5,954,200			
黄浪涛	4,367,300	人民币普通股	4,367,300			
吴建乐	2,385,600	人民币普通股	2,385,600			
滕佩甬	2,026,310	人民币普通股	2,026,310			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司与上述其他股东不存在关联关系。公司未知其他无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无。					

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

3.1.1 报告期内，资产负债表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	期初余额	增减比例 (%)
货币资金	264,669,644.12	39,281,971.02	573.77
应收账款	12,666,581.21	68,464,759.96	-81.50
预付账款	17,993,269.00	2,070,266.82	769.13
一年内到期的非流动资产	1,987,020,500.00	12,800,000.00	15,423.60
可供出售金融资产	-	970,477,682.73	-100.00
其他权益工具投资	970,477,682.73	-	100.00
其他非流动资产	592,360,000.00	2,408,570,500.00	-75.41
应付职工薪酬	8,816.48	996,904.63	-99.12
一年内到期的非流动负债	193,750,000.00	96,282,549.73	101.23
实收资本（或股本）	606,872,165.00	466,824,742.00	30.00

(1) 货币资金比上年度末余额增加 573.77%，主要是本报告期公司收到了兴宁市政府支付的兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的土地拍卖收入所致；

(2) 应收账款比上年度末余额减少 81.50%，主要是本报告期公司按合同约定收回贸易业务货款及 2017 年度拍卖土地收入中属于兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的收入扣除的“相关基金及税费”款项中属于兴宁市本级收入的部分所致；

(3) 预付账款比上年度末余额增加 769.13%，主要是本报告期公司按照贸易合同约定预付的采购货款增加所致；

(4) 一年内到期的非流动资产比上年度末余额增加 15,423.60%，主要是本报告期公司按合同约定将一年内到期的共同合作投资款转入所致；

(5) 可供出售金融资产比上年度末余额减少 100.00%，主要是本报告期公司根据新金融工具准则转至其他权益工具投资列示所致；

(6) 其他权益工具投资比上年度末余额增加 100.00%，主要是本报告期公司根据新金融工具准则将可供出售金融资产转入所致；

(7) 其他非流动资产比上年度末余额减少 75.41%，主要是本报告期公司按合同约定将一年内到期的共同合作投资款转出所致；

(8) 应付职工薪酬比上年度末余额减少 99.12%，主要是本报告期公司发放上年度末预提职工薪酬所致；

(9) 一年内到期的非流动负债比上年度末余额增加 101.23%，主要是本报告期公司将一年内到期的长期借款转入所致；

(10) 实收资本（或股本）比上年度末余额增加 30.00%，主要是本报告期公司按 2018 年度利润分配方案以资本公积转增股本所致。

3.1.2 报告期内，利润表项目大幅度变动原因分析

单位：元 币种：人民币

项目	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年初至报告期末金 额(1-9月)	增减比例(%)
营业收入	996,908,011.52	492,832,341.68	102.28
营业成本	242,254,724.12	56,655,643.28	327.59
税金及附加	4,522,434.28	3,354,997.24	34.80
财务费用	19,834,103.14	18,111,129.45	9.51
其中：利息收入	121,770.70	1,252,377.07	-90.28
投资收益(损失以“-”号填列))	4,820,256.00	14,189,122.21	-66.03
营业外收入	8,248,927.46	127,998.23	6,344.56
所得税费用	181,556,256.15	100,294,176.27	81.02

(1) 营业收入比上年同期增加 102.28%，主要是本报告期公司收到兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的土地拍卖收入及参与共同合作投资开发项目收到的合作利润增加所致；

(2) 营业成本比上年同期增加 327.59%，主要是本报告期公司结转兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的土地拍卖成本及贸易业务成本增加所致；

(3) 税金及附加比上年同期增加 34.80%，主要是本报告期公司利润增加，相应计提的税金及附加增加所致；

(4) 利息收入比上年同期减少 90.28%，主要是本报告期公司收到的银行存款利息收入较上年同期减少所致；

(5) 投资收益比上年同期减少 66.03%，主要是本报告期公司收到参股公司分配的利润减少所致；

(6) 营业外收入比上年同期增加 6,344.56%，主要是本报告期公司按照合同约定收取的违约金增加所致；

(7) 所得税费用比上年同期增加 81.02%，主要是本报告期公司利润增加导致应纳税所得额增加，计提的所得税费用增加所致。

3.1.3 报告期内，现金流量表项目大幅度变动原因分析

单位：元 币种：人民币

项目	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年初至报告期末金 额(1-9月)	增减比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	425,211,843.28	6,392,904.53	6,551.31
投资活动产生的现金流量净额	-168,656,794.09	3,155,493.90	-5,444.86
筹资活动产生的现金流量净额	-31,868,630.95	-126,127,278.24	74.73

(1) 经营活动产生的现金流量净额比上年同期增加6,551.31%，主要是本报告期公司收到的兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的土地拍卖收入、共同合作利润款项较上年同期增加及支付的兴宁市南部新城首期土地一级开发项目款项较上年同期减少所致；

(2) 投资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 5,444.86%，主要是上年同期公司现金管理业务收回到期理财投资资金，而本报告期末未有该项业务所致；

(3) 筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加 74.73%，主要是本报告期公司向金融机构借款较上年同期增加及按合同约定向金融机构归还借款较上年同期减少所致。

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

3.2.1 兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目建设事项

2014年11月3日，公司召开第七届董事会2014年第七次临时会议审议通过了《关于参与“兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目建设”投资暨签订的议案》（详见公告：临2014-037）。2014年11月20日，公司与政府方、恩平市二建集团有限公司（该公司于2017年8月4日更名为“广东旺朋建设集团有限公司”，以下简称“恩平二建”或“旺朋集团”）签订《兴宁市南部新城首期范围土地一级开发 及部分公共设施建设合作协议》（以下简称“《合作协议》”）等，该等协议的签订业经兴宁市第十四届人大常委会第28次会议审议通过。

(1) 土地一级开发的业务模式：

兴宁市人民政府、兴宁市土地储备和征地服务中心（以下合称“政府方”）指定兴宁市城市投资发展有限公司与公司、恩平二建共同成立广东明珠集团城镇运营开发有限公司（以下简称“项目公司”），政府方授权项目公司作为兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目的唯一开发主体。项目公司开发取得的收益按股权比例分别向政府方和社会资本方进行分配。

项目公司的主要义务：

- 1) 为南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作提供资金;
- 2) 完成南部新城项目的土地平整、道路管网、安置房建设、公共设施建设工作并提供资金,建成后归政府方所有;
- 3) 项目公司为上述 1) 和 2) 提供的资金不超过75.379亿元。

政府方的主要义务:

- 1) 完成南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作;
- 2) 南部新城项目直接成本超过75.379亿元后,由政府方筹集和提供相关资金;
- 3) 通过招拍挂方式出让南部新城项目范围内不少于6,000亩的高住用地且每亩出让价格不低于191万元/亩,并将相关土地出让收入扣除基金和税费后支付给项目公司;
- 4) 向项目公司支付贷款利息专项资金和亏损弥补专项资金;
- 5) 根据公司和恩平二建缴纳的项目公司注册资金,按照 7.36%的年利率,每月向公司和恩平二建支付投资弥补专项资金。

(2) 兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共设施建设项目的进展

截至 2019 年 9 月 30 日,项目公司累计已投入约 367,704.09 万元,其中,征地拆迁方面已投入约 168,230.30 万元,建设成本方面(含安置房、基础设施(道路、桥梁、管网等)、公共设施(三所学校、四馆一场))已投入约 199,473.79 万元;截至 2019 年 9 月 30 日,公司累计已取得土地一级开发业务相关收入之投资弥补专项资金 72,167.46 万元。

截至 2019 年 9 月 30 日,南部新城项目稳步推进中,其中:

1) 征地拆迁工作方面:南部新城首期一级开发范围内已经省人民政府批准农转用及征收手续用地面积 8,152.556 亩(含安置房、公共设施建设项目等用地),正在实施征地拆迁范围面积约 6,884 亩,至目前已完成征地拆迁范围面积约 1943.53 亩(含安置房、生活留用地、公共设施建设项目等用地)。

2) 设施建设方面:

三所实验学校工程:幼儿园工程已竣工验收合格并移交,小学工程、中学工程已全部移交,正在办理验收结算手续。

迎宾大道(兴宁大道)工程:路面工程中具备施工条件的部分已完成施工并移交,正在办理验收结算手续。

道路、桥梁工程：兴旺大桥全桥整体工程量包含附属工程、部分人行天桥全桥主体工程均已完成施工并移交，正在办理验收结算手续。

兴宁市民广场（四馆一场）工程：具备施工条件的部分已完成了首层框架结构钢筋混凝土施工，并完成一区二层柱钢筋混凝土施工、一区二区高支模钢管架的搭设、一至二层内外防护架的搭设。

安置房工程：福兴安置区三期具备施工条件的部分已完成桩基工程，部分楼宇正在进行基础钢筋绑扎等工作，部分楼宇已建至八至十五层梁板。

3) 土地出让方面：

截至 2019 年 9 月 30 日，土地出让情况如下表：

序号	拍卖宗地 编号	位置	面积 (亩)	备注
1	GP2017-29	兴福路西侧、锦绣大道北侧	19.1808	兴宁市土地储备和征地服务中心向项目公司支付的南部新城首期土地一级开发范围内出让地块 GP2017-29 号的出让收入扣除计提相关基金税费后的款项 71,541,291.00 元已在 2017 年度确认收益。上述出让地块 GP2017-29 号的出让收入中属于兴宁市南部新城首期土地一级开发范围内的收入 (¥101,492,531.00 元) 扣除的“相关基金及税费”款项 (¥29,951,240.00 元) 中属于兴宁市本级收入的部分应“以扶持资金的形式”全额支付给项目公司。2019 年 3 月 14 日，项目公司已全额收到该款项 23,855,786.22 元。
2	PM-B19053	宁江河南侧、东环大道西侧	63.4689	地块 PM-B19051、PM-B19053 合计 137.3943 亩，扣除相关基金和税费后的土地出让价款共 34,166.18 万元，相关基金及税费中属于兴宁市本级收入的款项共 10,652.26 万元，合计 44,818.44 万元。2019 年 8 月 16 日，项目公司已全额收到该款项 44,818.44 万元。
3	PM-B19051	宁江河南侧、东环大道西侧	73.9254	

2019 年 8 月 28 日下午，公司收到兴宁市人民政府《关于 2019 年度兴宁市南部新城首期土地一级开发项目第三批土地征拆和拟出让计划的通知》，其主要内容如下：为加快推进南部新城项目顺利完成，更好地促进我市经济社会持续健康发展，落实《兴宁市南部新城首期范围土地一级

开发及部分公共设施建设合作协议》及相关协议，根据市政府《2019 年度兴宁市南部新城首期土地一级开发项目土地征拆和出让工作计划的通知》，我市近期将拟出让的 2019 年度第三批商住用地合计 181.1775 亩，我市将于 2019 年 11 月底前继续确定落实第四批可出供土地的详细情况（详见公告：临 2019-048）。

根据《合作协议》及其备忘录的约定，兴宁市政府承诺南部新城首期范围内可通过招拍挂出让的住宅和商业用地面积不少于 6,000 亩，并将在开发周期内以招拍挂出让的形式全部出让完毕，如果应出让土地中的任何一部分土地未能或没有确定为住宅或商业用地或未能或没有以招拍挂出让的形式进行出让，公司有权要求兴宁市政府给予补偿。

公司将按照《合作协议》和其他相关协议约定与兴宁市政府部门积极协商，加快推进南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设，并督促兴宁市政府加快南部新城项目土地出让进度。

3.2.2 共同合作投资房地产开发项目

（1）共同合作投资业务模式

自 2016 年 12 月起，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司、公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司通过共同合作投资的方式参与了房地产开发项目，具体情况如下：

1）“鸿贵园”房地产开发项目

公司于 2016 年 12 月 1 日召开第八届董事会 2016 年第九次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 5.90 亿元参与兴宁市鸿源房地产开发有限公司（以下简称“鸿源房地产”）的“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目（以下简称“鸿贵园开发项目”）的合作投资。鸿贵园开发项目位于广东省兴宁市宁新大岭村，该项目 I 区和 II 区总建筑面积约 58.66 万平方米。其中，项目 I 区（1#至 25#楼）规划总用地面积约 4.47 万平方米，总建筑面积约 23.89 万平方米；项目 II 区（1#至 32#楼）规划总用地面积约 6.05 万平方米，总建筑面积约 34.77 万平方米。

2016 年 12 月 5 日，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）与鸿源房地产签订了关于鸿贵园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1），约定双方合作期限为 48 个月，合作期内由置地公司分期向鸿源房地产出资 5.90 亿元的项目资金，用于鸿源房地产支付鸿贵园开发项目的建筑工程款。合作期内，鸿源房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、

销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，鸿源房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1）之补充协议》，约定如果发生鸿源房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，鸿源房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及鸿源房地产权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还鸿源房地产欠置地公司的款项；鸿源房地产应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付鸿源房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2) “经典名城”房地产开发项目

公司于 2016 年 12 月 1 日召开第八届董事会 2016 年第九次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 5.60 亿元，参与广东富兴贸易有限公司（以下简称“富兴贸易”）的“经典名城”房地产开发项目（以下简称“经典名城开发项目”）的合作投资。经典名城开发项目位于广东省梅州兴宁纺织路，该项目规划用地面积 62,886.26 平方米，总建筑面积 303,633.98 平方米。其中，项目一期规划用地面积 17,209.02 平方米，建筑面积 80,160.76 平方米；项目二期规划用地面积 45,677.24 平方米，建筑面积 223,473.22 平方米。

2016 年 12 月 19 日，公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门公司”）与富兴贸易签订了关于经典名城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZFM-FXMY2016.12.19-1），约定双方合作期限为 36 个月，合作期内由广州阀门公司分期向富兴贸易出资 5.60 亿元的项目资金，用于富兴贸易支付经典名城开发项目的建筑工程款。合作期内，富兴贸易承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，富兴贸易可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 2 月 1 日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19-1）之补充协议》，约定如果发生富兴贸易未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，富兴贸易无条件按照广州阀门公

司的要求处置开发项目及富兴贸易股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还富兴贸易欠广州阀门公司的款项；富兴贸易应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付富兴贸易欠广州阀门公司的全部款项。广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

3) “怡景花园”房地产开发项目

公司于 2017 年 1 月 12 日召开第八届董事会 2017 年第一次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 3.00 亿元参与梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺房地产”）的“怡景花园”房地产开发项目（以下简称“怡景花园开发项目”）的合作投资。怡景花园开发项目位于广东省梅州市梅江区三角镇宫前村，该项目占地面积约为 48,394 平方米，总建筑面积约为 198,861 平方米。

2017 年 1 月 16 日，置地公司与佳旺房地产签订了关于怡景花园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16-1），约定双方合作期限为 36 个月，合作期内由置地公司分期向佳旺房地产出资 3.00 亿元的项目资金，用于佳旺房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，佳旺房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，佳旺房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2018 年 7 月 3 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同》之补充合同 1 号（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2018.07.03-补 1），约定置地公司增加对怡景花园开发项目共同合作投资款项额度人民币 3.00 亿元，增加投资后置地公司向怡景花园开发项目共同合作投资款项总额为人民币 6.00 亿元。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16-1）之补充协议 2 号》，约定如果发生佳旺房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，佳旺房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及佳旺房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还佳旺房地产欠置地公司的款项；佳旺房地产应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共

同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付佳旺房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

4) “泰宁华府”房地产开发项目

公司于 2018 年 7 月 3 日召开第八届董事会 2018 年第六次临时会议，同意广州阀门公司投资人民币 2.10 亿元参与肇庆星越房地产开发有限公司（以下简称“星越房地产”）的“泰宁华府”房地产开发项目（以下简称“泰宁华府开发项目”）的合作投资。泰宁华府开发项目位于广东省肇庆市 110 区端州一路西侧，该项目占地面积约为 15,072.00 平方米，总建筑面积约为 50,417.47 平方米。

2018 年 7 月 3 日，广州阀门公司与星越房地产签订了关于泰宁华府开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01），约定双方合作期限为 24 个月，合作期内由广州阀门公司分期向星越房地产出资 2.10 亿元的项目资金，用于星越房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，星越房地产承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，星越房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01）之补充协议》，约定如果发生星越房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，星越房地产无条件按照广州阀门公司的要求处置开发项目及星越房地产股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还星越房地产欠广州阀门公司的款项；星越房地产应当在 2020 年 6 月 30 日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付星越房地产欠广州阀门公司的全部款项。广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

5) “联康城”房地产开发项目

公司于 2018 年 7 月 26 日召开第八届董事会 2018 年第九次临时会议，同意置地公司投资人民币 6.00 亿元参与兴宁市祺盛实业有限公司（以下简称“祺盛实业”）的“联康城（六、七期）”

房地产开发项目（以下简称“联康城开发项目”）的合作投资。联康城开发项目位于广东省兴宁市兴城兴宁大道西侧，该项目占地面积约 88,665.37 平方米，总建筑面积约 434,661.48 平方米。

2018 年 7 月 26 日，置地公司与祺盛实业签订了关于联康城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26-01），约定双方合作期限为 60 个月，合作期内由置地公司分期向祺盛实业出资 6.00 亿元的项目资金，用于祺盛实业支付开发项目的建筑工程款。合作期内，祺盛实业承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，祺盛实业可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-QSHSHY2018.07.26-01）之补充协议》，约定如果发生祺盛实业未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，祺盛实业无条件按照置地公司的要求处置开发项目及祺盛实业股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还祺盛实业欠置地公司的款项；祺盛实业应当在 2020 年 12 月 30 日前确定第三方受让置地在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付祺盛实业欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

6) “弘和帝璟” 房地产开发项目

公司于 2018 年 12 月 11 日召开第九届董事会 2018 年第一次临时会议，同意置地公司投资人民币 1.68 亿元参与兴宁市正和房地产开发有限公司（以下简称“正和房地产”）的“弘和帝璟”房地产开发项目（以下简称“弘和帝璟开发项目”）的合作投资。弘和帝璟开发项目位于广东省兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧，该项目占地面积约 17,244.81 平方米，总建筑面积约 82,796.52 平方米。

2018 年 12 月 11 日，置地公司与正和房地产签订了关于弘和帝璟开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD—ZHHFDC20181211—01），约定双方合作期限为 18 个月，合作期内由置地公司分期向正和房地产出资 1.68 亿元的项目资金，用于正和房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，正和房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，正和房地产可将销售收入

在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019年4月18日，置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZHZHD-ZHHFDC20181211-01）之补充协议》，约定如果发生正和房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，正和房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及正和房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还正和房地产欠置地公司的款项；正和房地产应当在2020年3月30日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付正和房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临2019-027）。

（2）报告期内，公司共同合作投资项目的相关进展：

单位：元 币种：人民币

合作项目名称	鸿贵园	经典名城	怡景花园	泰宁华府	联康城	弘和帝璟
计划投入金额	590,000,000.00	560,000,000.00	600,000,000.00	210,000,000.00	600,000,000.00	168,000,000.00
计划投入时间	合作期内分期投入					
年初至报告期末投入的金额	0.00	35,510,000.00	-42,700,000.00	-4,000,000.00	206,000,000.00	-24,000,000.00
年初至报告期末取得的收益（不含税）	75,783,254.97	65,260,508.03	75,856,188.93	26,889,622.56	63,884,094.54	19,851,651.02
截至报告期末累计已投入的金额	588,500,000.00	507,680,500.00	549,340,000.00	206,000,000.00	592,360,000.00	135,500,000.00
截至报告期末累计取得的收益（不含税）	283,292,758.38	221,594,543.34	178,689,425.88	44,133,207.46	80,681,684.20	20,855,424.60
预计资金回收时间	2019年11月30日前	2019年11月30日前	2019年11月30日前	2020年6月30日前	2020年12月30日前	2020年3月30日前

截至2019年9月30日，公司对外投资的六个合作项目工程进度如下：

鸿贵园开发项目I区1-25栋全部完成并已交楼，其中1-13栋已完成全面施工、各项验收及综合验收；14-25栋完成所有施工项目及各项验收，已提交资料等待综合验收；鸿贵园II区1-32栋已全部完成报建手续，1-8栋、11-16栋及23-24栋已达预售状态，其中1-11栋内外装饰基本完工；2-7栋电梯已安装，主门框、公共防火门框，铝合金窗框已安装；12、13、14栋主体框架

已封顶，砌体已完成，内抹灰已完成、外墙贴料4层至屋面层；15、16栋主体框架已封顶，砌体完成1-4层，内抹灰已完成、外墙贴料15层至屋面层；17、18栋主体框架已封顶，砌体、内抹灰、外墙贴料已完成；19、20栋主体框架已封顶，砌体已完成，内墙抹灰：2、3层、14至17层，外墙抹灰3至天面层，外墙贴料15至天面层；21、22栋主体框架完成，砌体完成1-4层；23、24栋主体框架已完成，砌体完成1-6层；25、26、27栋地下室框架已完成，首层至三层梁板砼；28-30栋已完成基础底板砼浇捣，负一层部分模板钢筋已安装；31栋已完成至底板垫层及防水工程，部分基础砼浇捣；32栋已完成桩基础工程。

经典名城开发项目一期A1外墙饰面砖完成80%；A2外墙饰面砖完成50%；D栋外墙饰面砖完成70%，外架拆除完成5%；B1、B2、B3、C1、C2外墙饰面砖完成95%，外架拆除完成70%，室内公共部分装修完成80%，铝合金窗固定玻璃完成90%，窗扇正准备安装。一期已办理商品房预售许可证，目前B1、B2、B3、C1、C2、A1、A2、D栋已达到预售条件；二期项目报建正在办理中，目前拆迁完成90%（只剩办公楼、售楼部及南边2户拆迁户待拆迁及搬离），支护桩管桩施工完成90%，搅拌桩完成80%。

怡景花园开发项目一期1-7栋均已完成封顶、已完成外墙拆架90%，商铺外墙正在施工中；二期砼冠梁已完成，基坑周边边坡锚杆和喷锚已完成，土方工作完成30,000立方米。

泰宁华府开发项目1-4#楼已完成封顶，其中1#楼已完成7至23层铝合金门窗安装，完成23层至16层外墙砖黏贴；2#楼已完成全部室内抹灰施工，完成室外23层至15层挂网及毛化施工，完成22至23层室外抹灰施工；3#楼已完成全部室内抹灰施工，完成23至15层铝合金门窗安装，进行天面及23层外墙砖黏贴；4#楼已完成地下室全部抹灰施工，进行排水管施工。

联康城开发项目正在进行前期准备工作，项目施工场内“三通一平”工作已完成98%，施工临时用水、用电、电信网络已经安装可以使用，临时围墙已完成施工，场内临时道路路基已完成95%，场内临时排水系统已完成施工。联康城开发项目办理《项目总体方案》规划调整批复已完成，办理《建设工程规划许可证》已完成行政审批工作，进入领证阶段；办理《建筑工程施工许可证》资料整理工作已完成85%。

弘和帝璟开发项目一栋、二栋、三栋、五栋、六栋、七栋、八栋已完成封顶，其中一栋、二栋、三栋、五栋砖墙及批灰已全部完成，喷漆已由上至下25层喷至23层，未拆架；六栋至八栋楼砖墙及批灰已全部完成，喷漆已由上至下25层喷至20层；已从25层拆架至22层；铝合金门窗工程全小区已基本完成窗框安装。

3.2.3 关于变更公司经营范围并修订《公司章程》的事项

公司于 2019 年 7 月 31 日召开了第九届董事会 2019 年第四次临时会议，审议通过了《关于变更公司经营范围并修订〈公司章程〉的议案》（详见公告：临 2019-040），2019 年 8 月 16 日召开了公司 2019 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于变更公司经营范围并修订〈公司章程〉的议案》（详见公告：临 2019-046）。2019 年 8 月 19 日，公司完成了相关工商变更登记，并取得了梅州市市场监督管理局换发的《营业执照》。新《营业执照》基本信息如下：

统一社会信用代码：914414002311104696

名称：广东明珠集团股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：兴宁市官汕路 99 号

法定代表人：张坚力

注册资本：人民币陆亿零陆佰捌拾柒万贰仟壹佰陆拾伍元

成立时间：1994 年 04 月 21 日

营业期限：长期

经营范围：实业投资；股权投资；科创企业孵化服务；企业管理咨询；城镇、园区、社区的投资、开发建设和运营；物业管理及提供自有物业、场地租赁及配套商务服务；供应链管理服务；道地药材、药食同源植物的种植、收购、加工、销售；药品生产、销售（中药饮片、中成药）；生物医药研发、检测；科学文化技术推广、服务；批发零售业；货物和技术进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

3.2.4 联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项

公司于 2019 年 8 月 28 日召开了第九届董事会 2019 年第五次临时会议，审议通过了《关于联合开发明珠城项目并涉及关联交易事项的议案》，并于 2019 年 8 月 30 日发出了《广东明珠关于召开 2019 年第三次临时股东大会的通知》（详见公告：临 2019-052）。鉴于董事会审议通过的该议案中涉及关联交易的具体实施方式及金额尚未确定，未达到召开股东大会的必要条件，公司董事会决定取消原定于 2019 年 9 月 16 日召开的 2019 年第三次临时股东大会，待该项目实际工作进展达到召开股东大会审议条件之时将再行召开股东大会审议（详见公告：临 2019-053）。

3.2.5 非公开发行股票事项

2016 年 7 月 27 日，公司收到中国证监会《关于核准广东明珠集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可【2016】1507 号），核准公司非公开发行不超过 134,048,223 股新股。2016 年 11 月 21 日，公司以 15.99 元/股的价格完成了非公开发行 A 股股票 125,078,142 股，募集资金总额 1,999,999,490.58 元，扣除保荐承销费等费用 19,999,994.91 元后，募集资金净额为人民币 1,979,999,495.67 元。其中，深圳市金信安投资有限公司认购 46,278,987 股，兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司分别认购 51,311,069 股、27,488,086 股（发行情况详见公告：临 2016-039）。

公司本次非公开发行股票的法定持续督导期间为 2016 年 11 月 21 日至 2017 年 12 月 31 日，因公司募集资金尚未使用完毕，报告期内，中泰证券股份有限公司作为保荐机构需继续履行持续督导义务。

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	广东明珠集团股份有限公司
法定代表人	张坚力
日期	2019 年 10 月 24 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:广东明珠集团股份有限公司

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
流动资产:		
货币资金	264,669,644.12	39,281,971.02
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	57,302,690.28	46,478,358.78
应收账款	12,666,581.21	68,464,759.96
应收款项融资		
预付款项	17,993,269.00	2,070,266.82
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	24,397,347.75	24,806,944.73
其中: 应收利息	23,951,482.75	24,385,613.00
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,821,143.95	8,409,526.89
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	1,987,020,500.00	12,800,000.00
其他流动资产	3,481,268,188.81	3,251,046,012.10
流动资产合计	5,855,139,365.12	3,453,357,840.30
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	-	970,477,682.73
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		

长期股权投资		
其他权益工具投资	970,477,682.73	-
其他非流动金融资产		
投资性房地产	41,793,570.50	43,412,881.37
固定资产	58,815,776.35	62,866,867.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	12,113,931.02	10,140,652.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,202,933.02	5,491,843.50
其他非流动资产	592,360,000.00	2,408,570,500.00
非流动资产合计	1,680,763,893.62	3,500,960,428.28
资产总计	7,535,903,258.74	6,954,318,268.58
流动负债：		
短期借款	350,000,000.00	281,300,000.00
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	18,753,915.88	18,873,964.86
预收款项	299,566.26	299,566.22
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	8,816.48	996,904.63
应交税费	172,155,611.20	134,492,636.74
其他应付款	5,806,888.36	6,755,837.10
其中：应付利息	1,316,155.98	1,591,992.86
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	193,750,000.00	96,282,549.73
其他流动负债		

流动负债合计	740,774,798.18	539,001,459.28
非流动负债:		
保险合同准备金		
长期借款	405,000,000.00	540,000,000.00
应付债券		
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	405,000,000.00	540,000,000.00
负债合计	1,145,774,798.18	1,079,001,459.28
所有者权益(或股东权益)		
实收资本(或股本)	606,872,165.00	466,824,742.00
其他权益工具		
其中: 优先股		
永续债		
资本公积	1,808,673,034.57	1,948,720,457.57
减: 库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	244,125,349.13	244,125,349.13
一般风险准备		
未分配利润	3,100,696,520.90	2,810,871,034.01
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计	5,760,367,069.60	5,470,541,582.71
少数股东权益	629,761,390.96	404,775,226.59
所有者权益(或股东权益)合计	6,390,128,460.56	5,875,316,809.30
负债和所有者权益(或股东权益)总计	7,535,903,258.74	6,954,318,268.58

法定代表人: 张坚力

主管会计工作负责人: 钟金龙

会计机构负责人: 王莉芬

母公司资产负债表

2019年9月30日

编制单位: 广东明珠集团股份有限公司

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
----	------------	-------------

流动资产：		
货币资金	201,821,498.90	27,956,753.94
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	57,302,690.28	46,478,358.78
应收账款	12,666,581.21	45,086,089.46
应收款项融资		
预付款项	47,993,269.00	2,070,266.82
其他应收款	121,567,818.60	371,272,556.13
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	-	12,800,000.00
其他流动资产	935,181.44	32,211.23
流动资产合计	442,287,039.43	505,696,236.36
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	-	970,477,682.73
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,641,676,482.85	4,290,246,482.85
其他权益工具投资	970,477,682.73	-
其他非流动金融资产		
投资性房地产	41,793,570.50	43,412,881.37
固定资产	58,721,980.60	62,807,618.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	12,099,133.91	10,139,094.65
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	5,557,255.39	6,764,134.24
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,730,326,105.98	5,383,847,894.76
资产总计	6,172,613,145.41	5,889,544,131.12
流动负债：		

短期借款	350,000,000.00	281,300,000.00
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	17,370,132.99	17,490,181.97
预收款项	299,566.26	299,566.22
应付职工薪酬	8,816.48	883,481.98
应交税费	21,558,469.23	44,240,230.28
其他应付款	369,728,545.11	400,850,412.10
其中：应付利息	500,012.23	578,067.86
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	-	28,782,549.73
其他流动负债		
流动负债合计	758,965,530.07	773,846,422.28
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
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		
负债合计	758,965,530.07	773,846,422.28
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	606,872,165.00	466,824,742.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,840,102,283.71	1,980,149,706.71
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	233,412,371.00	233,412,371.00
未分配利润	2,733,260,795.63	2,435,310,889.13



所有者权益（或股东权益）合计	5,413,647,615.34	5,115,697,708.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计	6,172,613,145.41	5,889,544,131.12

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

合并利润表

2019年1—9月

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

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 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	630,185,881.47	174,040,342.66	996,908,011.52	492,832,341.68
其中：营业收入	630,185,881.47	174,040,342.66	996,908,011.52	492,832,341.68
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	209,019,926.52	35,565,142.65	279,839,444.97	90,411,350.81
其中：营业成本	195,070,970.10	24,073,820.37	242,254,724.12	56,655,643.28
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	2,027,293.88	1,193,590.80	4,522,434.28	3,354,997.24
销售费用				
管理费用	4,165,464.47	4,007,905.58	13,228,183.43	12,289,580.84
研发费用				
财务费用	7,756,198.07	6,289,825.90	19,834,103.14	18,111,129.45
其中：利息费用	4,868,553.30	5,849,747.27	15,091,002.85	17,629,082.07
利息收入	85,515.32	248,601.32	121,770.70	1,252,377.07
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）		14,070,435.20	4,820,256.00	14,189,122.21
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				
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）			1,155,641.92	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-	-171,688.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	421,165,954.95	152,545,635.21	723,044,464.47	416,438,424.91
加：营业外收入	5,506,952.05	115,453.32	8,248,927.46	127,998.23
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	426,672,907.00	152,661,088.53	731,293,391.93	416,566,423.14
减：所得税费用	106,668,226.75	34,648,870.20	181,556,256.15	100,294,176.27
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	320,004,680.25	118,012,218.33	549,737,135.78	316,272,246.87
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	320,004,680.25	118,012,218.33	549,737,135.78	316,272,246.87
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）	110,341,845.28	109,242,691.42	324,750,971.41	291,245,351.55
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	209,662,834.97	8,769,526.91	224,986,164.37	25,026,895.32

列)				
六、其他综合收益的税后净额				
归属母公司所有者的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				
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	320,004,680.25	118,012,218.33	549,737,135.78	316,272,246.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	110,341,845.28	109,242,691.42	324,750,971.41	291,245,351.55
归属于少数股东的综合收益总额	209,662,834.97	8,769,526.91	224,986,164.37	25,026,895.32
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.19	0.23	0.54	0.62
（二）稀释每股收益（元/股）	0.19	0.23	0.54	0.62

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

母公司利润表

2019年1—9月

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

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、营业收入	75,177,022.56	76,654,042.44	227,731,765.66	213,846,526.00
减：营业成本	22,460,221.10	24,073,820.37	69,643,975.12	56,655,643.28
税金及附加	389,462.02	378,892.01	1,143,761.93	1,148,388.27
销售费用				
管理费用	3,737,744.30	3,781,799.61	11,791,031.86	11,168,554.83
研发费用				
财务费用	7,255,030.12	5,949,864.38	18,366,060.91	17,728,807.05
其中：利息费用	4,868,553.30	5,323,459.25	15,091,002.85	16,138,010.44
利息收入	19,803.33	42,336.87	44,200.31	110,777.19
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）		109,311,153.06	226,672,513.67	175,311,153.06
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）			4,827,515.40	-
资产减值损失（损失以“－”号填列）			-	-1,324,110.36
资产处置收益（损失以“－”号填列）				
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	41,334,565.02	151,780,819.13	358,286,964.91	301,132,175.27
加：营业外收入	87,258.23	4,411.34	685,348.12	4,691.34
减：营业外支出				
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	41,421,823.25	151,785,230.47	358,972,313.03	301,136,866.61
减：所得税费用	10,355,455.82	10,618,519.32	33,012,922.01	31,125,400.77
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	31,066,367.43	141,166,711.15	325,959,391.02	270,011,465.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	31,066,367.43	141,166,711.15	325,959,391.02	270,011,465.84
（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	31,066,367.43	141,166,711.15	325,959,391.02	270,011,465.84
七、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.05	0.30	0.54	0.58
（二）稀释每股收益（元/股）	0.05	0.30	0.54	0.58

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

合并现金流量表

2019年1—9月

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

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)
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	1,080,005,401.98	541,500,893.00
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	8,477,333.11	1,384,922.89
经营活动现金流入小计	1,088,482,735.09	542,885,815.89
购买商品、接受劳务支付的现金	267,445,852.84	104,769,647.43
客户贷款及垫款净增加额		
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	5,677,675.62	4,574,794.76
支付的各项税费	176,364,025.60	152,569,866.86
支付其他与经营活动有关的现金	213,783,337.75	274,578,602.31
经营活动现金流出小计	663,270,891.81	536,492,911.36
经营活动产生的现金流量净额	425,211,843.28	6,392,904.53
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		1,543,100,000.00
取得投资收益收到的现金	4,820,256.00	14,563,823.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	212,400,000.00	
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	217,220,256.00	1,557,663,823.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	385,877,050.09	1,488,508,329.63
投资支付的现金		66,000,000.00
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	385,877,050.09	1,554,508,329.63
投资活动产生的现金流量净额	-168,656,794.09	3,155,493.90
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	333,500,000.00	267,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	12,800,000.00	17,719,773.54
筹资活动现金流入小计	346,300,000.00	285,519,773.54
偿还债务支付的现金	302,332,549.73	369,671,575.07



分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,134,826.36	39,027,476.71
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	701,254.86	2,948,000.00
筹资活动现金流出小计	378,168,630.95	411,647,051.78
筹资活动产生的现金流量净额	-31,868,630.95	-126,127,278.24
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	224,686,418.24	-116,578,879.81
加：期初现金及现金等价物余额	34,080,096.02	123,454,896.37
六、期末现金及现金等价物余额	258,766,514.26	6,876,016.56

注：现金与现金等价物比期末货币资金少 5,903,129.86 元，系为本公司银行借款提供质押担保的其他货币资金。

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

母公司现金流量表

2019年1—9月

编制单位：广东明珠集团股份有限公司

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)
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	260,062,480.84	220,129,436.76
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	836,183.38	115,468.53
经营活动现金流入小计	260,898,664.22	220,244,905.29
购买商品、接受劳务支付的现金	123,238,282.34	105,824,539.31
支付给职工及为职工支付的现金	4,821,616.80	3,930,395.81
支付的各项税费	55,930,914.29	50,473,460.61
支付其他与经营活动有关的现金	9,311,073.84	7,298,755.39
经营活动现金流出小计	193,301,887.27	167,527,151.12
经营活动产生的现金流量净额	67,596,776.95	52,717,754.17
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		78,000,000.00
取得投资收益收到的现金	226,672,513.67	175,414,402.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	226,672,513.67	253,414,402.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资	2,589,952.93	1,002,594.83

产支付的现金		
投资支付的现金	351,430,000.00	66,000,000.00
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	354,019,952.93	67,002,594.83
投资活动产生的现金流量净额	-127,347,439.26	186,411,807.50
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	333,500,000.00	267,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	236,876,500.00	17,719,773.54
筹资活动现金流入小计	570,376,500.00	285,519,773.54
偿还债务支付的现金	293,582,549.73	337,271,575.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,178,543.00	32,764,597.92
支付其他与筹资活动有关的现金	701,254.86	181,412,189.12
筹资活动现金流出小计	337,462,347.59	551,448,362.11
筹资活动产生的现金流量净额	232,914,152.41	-265,928,588.57
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	173,163,490.10	-26,799,026.90
加：期初现金及现金等价物余额	22,754,878.94	31,687,369.11
六、期末现金及现金等价物余额	195,918,369.04	4,888,342.21

注：现金与现金等价物比期末货币资金少 5,903,129.86 元，系为本公司银行借款提供质押担保的其他货币资金。

法定代表人：张坚力

主管会计工作负责人：钟金龙

会计机构负责人：王莉芬

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
流动资产：			
货币资金	39,281,971.02	39,281,971.02	
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	46,478,358.78	46,478,358.78	
应收账款	68,464,759.96	68,464,759.96	
应收款项融资			
预付款项	2,070,266.82	2,070,266.82	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	24,806,944.73	24,806,944.73	
其中：应收利息	24,385,613.00	24,385,613.00	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	8,409,526.89	8,409,526.89	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	12,800,000.00	12,800,000.00	
其他流动资产	3,251,046,012.10	3,251,046,012.10	
流动资产合计	3,453,357,840.30	3,453,357,840.30	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	970,477,682.73		-970,477,682.73
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资		970,477,682.73	970,477,682.73
其他非流动金融资产			
投资性房地产	43,412,881.37	43,412,881.37	
固定资产	62,866,867.72	62,866,867.72	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,140,652.96	10,140,652.96	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	5,491,843.50	5,491,843.50	
其他非流动资产	2,408,570,500.00	2,408,570,500.00	
非流动资产合计	3,500,960,428.28	3,500,960,428.28	
资产总计	6,954,318,268.58	6,954,318,268.58	
流动负债：			
短期借款	281,300,000.00	281,300,000.00	

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	18,873,964.86	18,873,964.86	
预收款项	299,566.22	299,566.22	
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	996,904.63	996,904.63	
应交税费	134,492,636.74	134,492,636.74	
其他应付款	6,755,837.10	6,755,837.10	
其中：应付利息	1,591,992.86	1,591,992.86	
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	96,282,549.73	96,282,549.73	
其他流动负债			
流动负债合计	539,001,459.28	539,001,459.28	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	540,000,000.00	540,000,000.00	
应付债券			
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	540,000,000.00	540,000,000.00	
负债合计	1,079,001,459.28	1,079,001,459.28	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	466,824,742.00	466,824,742.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,948,720,457.57	1,948,720,457.57	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	244,125,349.13	244,125,349.13	
一般风险准备			
未分配利润	2,810,871,034.01	2,810,871,034.01	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	5,470,541,582.71	5,470,541,582.71	
少数股东权益	404,775,226.59	404,775,226.59	
所有者权益（或股东权益） 合计	5,875,316,809.30	5,875,316,809.30	
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	6,954,318,268.58	6,954,318,268.58	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

根据财政部 2017 年度颁布修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则。

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
流动资产：			
货币资金	27,956,753.94	27,956,753.94	
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	46,478,358.78	46,478,358.78	
应收账款	45,086,089.46	45,086,089.46	
应收款项融资			
预付款项	2,070,266.82	2,070,266.82	
其他应收款	371,272,556.13	371,272,556.13	
其中：应收利息			
应收股利			

存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	12,800,000.00	12,800,000.00	
其他流动资产	32,211.23	32,211.23	
流动资产合计	505,696,236.36	505,696,236.36	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	970,477,682.73		-970,477,682.73
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,290,246,482.85	4,290,246,482.85	
其他权益工具投资		970,477,682.73	970,477,682.73
其他非流动金融资产			
投资性房地产	43,412,881.37	43,412,881.37	
固定资产	62,807,618.92	62,807,618.92	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,139,094.65	10,139,094.65	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	6,764,134.24	6,764,134.24	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,383,847,894.76	5,383,847,894.76	
资产总计	5,889,544,131.12	5,889,544,131.12	
流动负债：			
短期借款	281,300,000.00	281,300,000.00	
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	17,490,181.97	17,490,181.97	
预收款项	299,566.22	299,566.22	
应付职工薪酬	883,481.98	883,481.98	
应交税费	44,240,230.28	44,240,230.28	
其他应付款	400,850,412.10	400,850,412.10	
其中：应付利息	578,067.86	578,067.86	
应付股利			

持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	28,782,549.73	28,782,549.73	
其他流动负债			
流动负债合计	773,846,422.28	773,846,422.28	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
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			
负债合计	773,846,422.28	773,846,422.28	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	466,824,742.00	466,824,742.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,980,149,706.71	1,980,149,706.71	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	233,412,371.00	233,412,371.00	
未分配利润	2,435,310,889.13	2,435,310,889.13	
所有者权益（或股东权益）合计	5,115,697,708.84	5,115,697,708.84	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,889,544,131.12	5,889,544,131.12	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

根据财政部 2017 年度颁布修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），本公司于 2019 年 1 月 1 日起执行上述新金融会计准则。

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