

第一节 重要提示

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、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本季报的董事会会议。

公司负责人蒋海先生、主管会计工作负责人李华先生及会计机构负责人(会计主管人员)梁忠太先生声明：保证季度报告中财务报告的真实、准确、完整。

一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据
☐ 是 ☒ 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	385,262,506,412.93	321,606,016,686.41	19.17%
归属于上市公司股东的净资产(元)	29,492,904,097.08	26,567,082,144.28	11.01%
	本报告期	年初至本报告期末	年初至本报告期末比上年同期增减
营业收入(元)	17,420,074,063.07	1,898,477,579,383.08	10.47%
归属于上市公司股东的净利润(元)	821,456,543.05	-40,933,436,923.03	11.46%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	782,435,490.32	-46,043,407,330.03	0.64%
经营活动产生的现金流量净额(元)	3,569,570,968.07	90,979,110,429,161.36	120.33%
基本每股收益(元/股)	0.15	-42.31	12.16%
稀释每股收益(元/股)	0.16	-38.00	13.70%
加权平均净资产收益率	2.88%	减少3.11个百分点	15.36%
加权平均净资产收益率	2.88%	减少3.11个百分点	15.36%

注：上表中归属于上市公司股东的净资产、基本每股收益、稀释每股收益、加权平均净资产收益率指标均考虑了永续债的影响。

非经常性损益项目和金额
☒ 适用 ☐ 不适用

项目	年初至本报告期末金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-7,699,482.28	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受政府补助除外)	370,296,523.06	
委托他人投资或管理资产的损益	1,420,309.71	
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	213,400,882.26	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-47,982,422.49	
除所得税影响和递延所得税影响外	128,306,722.68	
少数股东权益影响额(税后)	22,227,096.38	
合计	368,192,470.13	—

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。
☒ 适用 ☐ 不适用

2020年1-9月，公司按战略合作协议约定联营、合营企业及控股项目公司的其他合作方收取资金利息收入18,089.06万元，该利息收入与公司日常经营活动密切相关，属于房地产行业合资合作开发的惯用模式，其发生具有经常性和持续性，故不界定为非经常性损益项目。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	75,251	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0
-------------	--------	-----------------------	---

前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量

重庆市长寿金控投资(集团)有限公司	境内非国有法人	14.30%	758,506,965		质押	493,374
重庆市长寿金控投资(集团)有限公司	境内非国有法人	14.30%	758,506,965		质押	286
广东弘益金业资产管理有限公司	境内非国有法人	11.06%	587,368,740		质押	368,740
黄红云	境内自然人	10.98%	586,487,279		质押	325,090
香港中央结算有限公司	境外法人	4.44%	237,018,472			
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	其他	4.14%	221,131,214			
天津紫金物业管理有限公司	境内非国有法人	3.99%	213,170,646			
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	其他	2.58%	137,500,000			
黄新诗	境内自然人	2.31%	123,585,610			

前10名无限售条件普通股股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	数量	股份种类	数量

重庆市长寿金控投资(集团)有限公司	758,506,965	人民币普通股	758,506,965		
广东弘益金业资产管理有限公司	587,368,740	人民币普通股	587,368,740		
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279		
香港中央结算有限公司	237,018,472	人民币普通股	237,018,472		
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	221,131,214	人民币普通股	221,131,214		
天津紫金物业管理有限公司	213,170,646	人民币普通股	213,170,646		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	132,936,714	人民币普通股	132,936,714		
黄新诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610		

前10名无限售条件普通股股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	数量	股份种类	数量

重庆市长寿金控投资(集团)有限公司	758,506,965	人民币普通股	758,506,965		
广东弘益金业资产管理有限公司	587,368,740	人民币普通股	587,368,740		
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279		
香港中央结算有限公司	237,018,472	人民币普通股	237,018,472		
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	221,131,214	人民币普通股	221,131,214		
天津紫金物业管理有限公司	213,170,646	人民币普通股	213,170,646		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	132,936,714	人民币普通股	132,936,714		
黄新诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610		

前10名无限售条件普通股股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	数量	股份种类	数量

重庆市长寿金控投资(集团)有限公司	758,506,965	人民币普通股	758,506,965		
广东弘益金业资产管理有限公司	587,368,740	人民币普通股	587,368,740		
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279		
香港中央结算有限公司	237,018,472	人民币普通股	237,018,472		
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	221,131,214	人民币普通股	221,131,214		
天津紫金物业管理有限公司	213,170,646	人民币普通股	213,170,646		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	132,936,714	人民币普通股	132,936,714		
黄新诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610		

前10名无限售条件普通股股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	数量	股份种类	数量

重庆市长寿金控投资(集团)有限公司	758,506,965	人民币普通股	758,506,965		
广东弘益金业资产管理有限公司	587,368,740	人民币普通股	587,368,740		
黄红云	586,487,279	人民币普通股	586,487,279		
香港中央结算有限公司	237,018,472	人民币普通股	237,018,472		
金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划	221,131,214	人民币普通股	221,131,214		
天津紫金物业管理有限公司	213,170,646	人民币普通股	213,170,646		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	137,500,000	人民币普通股	137,500,000		
阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品	132,936,714	人民币普通股	132,936,714		
黄新诗	123,585,610	人民币普通股	123,585,610		

上述股东中，黄红云先生、黄红云女士合计持有重庆市长寿金控投资(集团)有限公司100%股权，黄红云先生为实际控制人，黄红云女士、黄新诗女士为黄红云先生之一致行动人。阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品属于同一实际控制人，阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品属于同一实际控制人，阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品与阳光人寿保险股份有限公司—万能保险产品属于同一实际控制人。除上述之外，公司未知其他前10名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司信息披露管理办法》规定的关联方。

截止本报告期末，金科地产集团股份有限公司—第一期员工持股计划通过信用证券账户持有本公司股份27,321,242股，自陈良东先生获得通过普通证券账户持有本公司股份27股，通过信用证券账户持有本公司股份123,585,337股，合计持有本公司股份123,585,360股。

公司前10名普通股股东、前10名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易
☐ 是 ☒ 否

2、优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表
☐ 适用 ☒ 不适用

第一节 重要事项					
报告项目	年初至本报告期末	年初至上年报告期末	变动幅度	变动原因说明	
投资收益	740,118,061.03	-306,329,574.56	341.13%	主要系联营合营企业投资收益增加所致	

第二节 重要事项					
报告项目	本期末	上年末	变动幅度	变动原因说明	
其他应收款	31,107,479,718.86	22,498,033,060.16	38.27%	主要系本期对联营合营企业履行和应履行义务,按比例计提投资收益增加所致	
长期股权投资	20,588,192,738.13	13,621,726,542.67	51.14%	主要系本期对联营合营企业投资增加所致	
预付款项	77,389,544.56	114,603,966,789.06	-34.23%	主要系本期对联营合营企业预付账款增加所致	
合同负债	153,371,859,932.47			主要系本期对联营合营企业预付账款增加所致	
其他应付款	26,177,396,834.19	17,431,519,402.53	50.17%	主要系本期对联营合营企业预付账款增加所致	

三、重要事项进展情况及影响和解决方案分析说明
☒ 适用 ☐ 不适用

1、公司销售情况
虽受新冠疫情影响，但自2月份以来，公司积极应对，推出系列营销措施，整合线上主流平台，推动线上销售工作，充分挖掘潜在客户，全力抢抓市场机会，公司在上半年销售实现同比转正的基础上持续保持各项营销保障措施，推动营销工作高质量发展。报告期内，公司及所投资的公司实现销售金额约1.473亿元，同比增长17%；销售面积约1,421万平方米，同比增长14%。

2、公司经营情况
报告期内，公司实现营业收入477.26亿元，同比增长10.47%；实现净利润55.77亿元，同比增长19.61%，其中归属于上市公司股东的净利润44.37亿元，同比增长11.46%；净利润率达到了11.69%，较上年同期提升1.4个百分点。

截止本报告期末，公司总资产规模达到了3,833亿元，较上年末增长19.17%；扣除合同负债后资产负债率降至43.50%，同比降低4.62个百分点。货币资金余额约232.91亿元，充足的现金储备为公司高质量发展提供了有力支撑。

2020年9月，人民银行、住房和城乡建设部约谈部分重点房企，并形成试点实施重点房地产企业资金监管和融资管理规则，该规则是房地产市场长效机制建设的重要内容，也是房地产行业金融政策预期、合理调控经营行为和融资行为、增强自身抗风险能力、也有利于推动房地产行业长期稳健运行、防范化解房地产市场金融风险、促进房地产市场持续平稳健康发展。

作为一家房地产开发企业，公司始终坚持“房住不炒”的发展理念，紧跟国家宏观调控政策，保持合理杠杆水平，主动作为，持续优化财务结构和核心财务指标，提升企业经营质效，推动公司高质量发展。

3、扣除合同负债后资产负债率计算公式：扣除合同负债后资产负债率=（总负债-合同负债-预收款项）/总资产×100%。

3、公司新增土地储备情况
截止本报告期末，公司新增土地123宗，计容建筑面积1,995万平方米，合同投资金额740亿元，权益合同金额433亿元。新增项目土地储备具体情况如下：

2020年8月,人民银行、住房城乡建设部约谈部分重点房企,并形成试点实施重点房地产企业资金监测和融资管理规则,该规则是房地产市场长效机制建设的重要内容,也是房地产金融审慎管理制度的重要组成部分。市场化、规则化、透明化的融资规则,有利于房地产企业形成稳定的金融政策预期,合理安排经营活动和融资行为,增强自身抗风险能力,也有利于推动房地产行业长期稳健运行,防范化解房地产金融风险,促进房地产业持续健康发展。